

# P.L.U.

PLAN LOCAL D'URBANISME

**Modification simplifiée n°2**

## COMMUNE D'ALLINGES

### Règlement

Certifié conforme et vu pour être annexé  
à la délibération du Conseil  
Communautaire approuvant la  
modification n°2 du PLU d'Allinges en date  
de ce jour :

Le

Le Président de Thonon Agglomération,  
Jean NEURY

#### PROCEDURES

- Approuvé le 08/10/1999
- Révision n°1 approuvée le 11/01/2008
- Révision n°2 approuvée le 12/07/2016
- Modification simplifiée n°1 approuvée le 21/09/2016
- Mise à disposition du public - modification simplifiée n°2 en décembre 2018

# SOMMAIRE

SOMMAIRE .....	2
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA .....	3
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB/UBi .....	12
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE/UEi.....	20
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX/UXi .....	25
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU .....	33
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUa .....	36
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUb.....	45
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A .....	53
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ad.....	59
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Agv .....	61
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ai/Ni.....	65
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES N .....	72
et aux secteurs Nh et Np.....	72
QUELQUES DÉFINITIONS .....	76
ANNEXE 1 - CAHIER DES PRESCRIPTIONS URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES POUR LA ZAE DE PLANBOIS.....	77

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA**

### **SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **ARTICLE UA 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

##### **1.1 - Les constructions à usage**

- D'industrie.
- D'exploitation agricole.
- D'exploitation forestière.

##### **1.2 - Les travaux, installations et aménagements**

- L'hébergement léger de loisirs,
- Les exhaussements et affouillements des sols excepté ceux répondant aux conditions fixées aux articles 2.2,
- Les aires d'accueil des gens du voyage.

##### **1.3 - Autres aménagements**

- Les carrières.
- Les installations classées entraînant un périmètre de protection.

#### **ARTICLE UA 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

##### *Pour les secteurs avec orientations d'aménagement et de programmation*

Certains secteurs font l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation, avec lesquelles les opérations projetées devront être compatibles ; ils sont repérés au document graphique réglementaire par un périmètre spécifique.

- OAP 7 – Mâcheron le Thillier

Les occupations et utilisations du sol définies dans cet article sont admises dans la mesure où :

##### **2.1 - Les constructions à usage**

- 2.1.1 : de commerces et d'artisanat pouvant appartenir à la catégorie des installations classées dans la mesure où les conditions cumulatives ci-après sont respectées :
- Elles ont un rôle fondamental dans la vie et dans les commodités quotidiennes des habitants.
  - Elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens, même en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux.
- 2.1.2. : d'entrepôt dans la mesure où elles sont liées à une activité économique admise dans la zone.
- 2.1.3. : de commerces et d'artisanat existantes, appartenant à la catégorie des installations classées et ayant été régulièrement édifiées, seules les extensions limitées à 20% de la surface de plancher existante sont admises dans la mesure où elles sont justifiées par des impératifs techniques de fonctionnement et sous réserve des conditions cumulatives suivantes :
- ne pas porter atteinte à la destination de la zone,
  - atténuer les nuisances et dangers liés au classement

- et veiller à une bonne intégration de la construction dans le site.

## **2.2 - Les travaux, installations et aménagements**

Les exhaussements et affouillements des sols sous réserve d'être indispensables aux constructions.

## **2.3 - Les travaux sur le bâti existant**

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans est autorisée dans l'enveloppe du volume ancien sous réserve que sa destination soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations admises dans la zone. En tout état de cause, les prescriptions des articles 4 et 11 doivent être respectées

Pour les bâtiments existants non conformes aux règles édictées par le P.L.U., toute autorisation de construire les concernant ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces bâtiments avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

## **2.4 - Les éléments patrimoniaux repérés au titre de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme**

### 2.4.1. Le bâti patrimonial

Les travaux sur le bâti repéré au titre de l'article L.123-1-5 7° sont autorisés dans la mesure où les articles 6, 7, 8, 9, 10, 11 et 12 sont respectés.

Le réinvestissement total du volume existant à l'intérieur de l'enveloppe du bâti identitaire est autorisé dans la mesure où le raccordement de la construction à l'assainissement collectif est réalisé.

### 2.4.2. Les arbres remarquables repérés au titre de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié au PLU en application de l'article L.123-1-5 7° doivent faire l'objet d'une autorisation au titre des travaux, installations et aménagements dans les conditions prévues par l'article R 421-23 h) du code de l'urbanisme.

L'article 13 précise les travaux autorisés.

## **2.5 - Secteurs identifiés au titre du L.151-15 du code de l'urbanisme**

Pour le secteur délimité au document graphique réglementaire au titre de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme, à savoir l'OAP7-Le Thillier, 100% des logements de chaque programme à réaliser doivent être des logements aidés et respecter la répartition suivante des modes de financement : 30% en PLAI minimum, 20% en PLS maximum.

## **2.6 - Les risques induits par les canalisations de transport de gaz**

Les distances d'effets à prendre en compte de part et d'autre de la canalisation de gaz sont les suivantes :

Diamètre de la canalisation (mm)	Zone de dangers significatifs (m)	Zone de dangers graves (m)	Zone de dangers très graves (m)
200	70	55	35

Un graphisme au titre de l'article R123-11 b du code de l'urbanisme identifie, sur le document graphique réglementaire, les distances d'effets les plus contraignantes.

## **SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

### **ARTICLE UA 3 – ACCÈS ET VOIRIE**

#### 3.1 – Accès

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et garantir la sécurité des usagers de la voie publique.

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

Aucune opération ne peut prendre accès pour les véhicules, sur les chemins ouverts à la circulation des seuls piétons.

#### 3.2 – Voirie

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.

L'emprise minimale des voies nouvelles est de 6,30 mètres de largeur dont 4,50 mètres destinés à la bande de roulement et 1,80 mètres aux circulations piétonnes ou cycles en site propre.

#### 3.3 – Cheminement piétonnier

La création de cheminements piétonniers peut être exigée, notamment pour desservir les équipements publics, renforcer les liaisons interquartiers ou s'inscrire dans le maillage d'itinéraires de promenade de la commune.

Les accès aux cheminements piétonniers et les sentiers tels que repérés au document graphique réglementaire doivent être maintenus.

Certaines liaisons piétonnes à créer repérés au document graphique annexe font l'objet d'une servitude au titre du L123-2 c du Code de l'Urbanisme.

### **ARTICLE UA 4 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

L'alimentation en eau potable et l'assainissement des eaux domestiques usées, la collecte et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

#### 4.1 – Eau potable

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

#### 4.2 – Eaux usées

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos à l'agrément ou à l'accueil du public doivent être équipés d'un réseau séparatif eaux usées/eaux pluviales et être raccordé au réseau public d'assainissement.

#### 4.3 – Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain d'assiette de l'opération doivent être raccordés au réseau public. En l'absence d'un tel réseau, l'autorité compétente pourra admettre la mise en place d'un dispositif individuel d'évacuation adapté aux aménagements projetés. Dans tous les

cas un système de rétention des eaux pluviales avant rejet conforme à la réglementation en vigueur doit être installé et figurer sur le plan masse.

#### 4.4 – Réseaux de gaz et d'électricité

Les lignes de transport d'énergie (gaz, électricité, ...) et leur branchement particulier doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès des services concessionnaires afin de prévoir leur enfouissement.

#### 4.5 – Réseaux de télécommunication

Les câbles de télécommunication (téléphone, câble, ...) et leur branchement particulier doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès des services concessionnaires afin de prévoir leur enfouissement.

Les constructions devront prévoir le raccordement aux réseaux numériques depuis l'espace public.

### **ARTICLE UA 5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

Sans objet.

Sous réserve que tous les secteurs soient desservis par l'Assainissement Collectif à la date d'approbation du PLU.

### **ARTICLE UA 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

#### 6.0 – Généralités

Les voies entrant dans le champ d'application de l'article 6 sont les voies ouvertes à la circulation générale qu'elles soient publiques ou privées et quels que soient leur statut ou leur fonction.

Les débords de toitures inférieurs ou égaux à 1,20 mètres ne sont pas pris en compte pour l'application du présent article, excepté lorsqu'ils sont susceptibles de créer une gêne ou de porter atteinte à la sécurité de circulation.

Les éléments constructifs en façade (type balcon, galerie ou escaliers) doivent être pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article.

En cas de lotissement ou de permis de construire valant division, l'article 6 s'applique à chaque terrain issu d'un lotissement ou d'un permis de construire valant division.

#### 6.1 – Implantation

Les constructions doivent s'implanter en respectant un recul de :

- 1,50 mètres par rapport aux limites d'emprises publiques et des voies.
- 5 mètres par rapport aux limites d'emprises publiques et des voies pour les façades supportant les entrées de garage.

#### *Dans les îlots bâtis repérés au titre de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme*

Pour le bâti identitaire repéré au titre de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme :

- en cas de démolition/reconstruction, les constructions doivent s'implanter en respectant la règle générale ci-dessus énoncée,
- en cas de travaux sur le bâtiment existant, les reculs d'origine par rapport aux voies et emprises publiques doivent être maintenues à l'identique sauf contrainte technique le justifiant.

#### 6.2 – Implantations particulières

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter jusqu'en limite des voies et emprises publiques.

### 6.3 – Recul le long des ruisseaux

Le long des ruisseaux, toute occupation et utilisation du sol est interdite sur une largeur de 10 mètres comptée de part et d'autre du sommet de la berge du ruisseau.

Tout dépôt ou stockage est interdit.

## **ARTICLE UA 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

### 7.0 – Généralités

Les débords de toitures inférieurs ou égaux à 1,20 mètres ne sont pas pris en compte pour l'application du présent article, excepté lorsqu'ils sont susceptibles de créer une gêne ou de porter atteinte à la sécurité de circulation.

Les éléments constructifs en façade (type balcon, galerie ou escaliers) doivent être pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article.

En cas de lotissement ou de permis de construire valant division, l'article 7 s'applique à chaque terrain issu d'un lotissement ou d'un permis de construire valant division.

### 7.1 – Implantation

Les constructions doivent respecter un recul minimum de 3 mètres par rapport aux limites des propriétés voisines ; toutefois, sur une profondeur de 15 mètres à partir de la limite de l'emprise publique ou de la voie, les constructions peuvent être implantées sur les limites latérales et la limite de fond en tout point de la façade concernée.

#### *Dans les îlots bâtis repérés au titre de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme*

Pour le bâti identifié au titre de l'article L.123-1-5 7°, les implantations doivent être maintenues à l'identique sauf contrainte technique le justifiant.

### 7.2 – Implantations particulières

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter jusqu'en limites séparatives dans la mesure où leur hauteur au faîtage ne dépasse pas 4 mètres.

Les annexes non accolées à une construction existante peuvent être implantées sans condition de recul, à condition que leur hauteur au faîtage ne dépasse pas 4 mètres sans qu'aucune des façades longeant la limite de dépasse 8 mètres.

## **ARTICLE UA 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Non réglementé.

#### **Dans les îlots bâtis repérés au titre de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme**

Pour le bâti identifié au titre de l'article L.123-1-5 7°, les implantations doivent être maintenues à l'identique sauf contrainte technique le justifiant.

## **ARTICLE UA 9 – EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

## **ARTICLE UA 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

### 10.0 – Généralités

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires à la réalisation du projet, jusqu'au faîtage.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, ni aux ouvrages techniques de faible emprise (cheminées et autres superstructures).

#### 10.1 – Hauteur maximale

La hauteur des constructions ne peut excéder 11 mètres au faîtage.

#### *Cas particuliers - le secteur d'OAP*

La hauteur des constructions ne peut excéder 12 mètres au faîtage.

### **Dans les îlots bâtis repérés au titre de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme**

Pour le bâti identifié au titre de l'article L.123-1-5 7°, les hauteurs doivent être maintenues à l'identique.

## **ARTICLE UA 11 – ASPECT EXTÉRIEUR**

### 11.0 – Généralités

Dans le cas de constructions recherchant des possibilités d'utilisation optimale d'énergies renouvelables, l'adaptation des éléments constructifs est autorisée dans la mesure où ces matériaux ou éléments techniques particuliers s'intègrent à la composition architecturale d'ensemble (façades, toitures).

Les prescriptions concernant les pentes de toit et les matériaux ne concernent pas les gloriettes et pergolas.

### 11.1 – Aspect des constructions

La construction doit s'adapter à la topographie du terrain naturel et la perturber le moins possible.

### 11.2 – Aspect des façades

#### Couleur

Sont interdits les imitations de matériaux (à l'exclusion de motifs peints en trompe l'œil dans l'esprit des décors sardes).

L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit tels que parpaings de ciment, briques de montage etc... est interdit.

En tout état de cause, la teinte des façades doit être conforme au nuancier consultable en mairie.

### 11.3 – Aspect des toitures

#### Matériaux

Les matériaux de couverture doivent être en tuiles canal, tuiles écaillés ou mécaniques vieilles.

#### Couleur

Les couvertures de toiture sont dans les teintes de brun à rouge flammé.

#### Pans et pente

Les toitures doivent avoir 2 pans minimum.

La pente de la toiture doit être comprise entre 35 et 80 %, excepté pour les toitures végétalisées (aussi appelées toitures végétales ou toits verts) pour lesquelles une pente comprise entre 0 et 70% est admise.

Les toitures plates sont autorisées pour les constructions relatives aux activités économiques ainsi que pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.



Débords de toit

Les éléments constructifs en façade (type balcon ou escalier) doivent être couverts en tous points par la saillie de toiture.

Les constructions seront munies d'un avant toit de 1 mètre minimum, sauf pour les constructions dont la dimension rendrait un tel débord disproportionné.

Eléments de toiture

Les systèmes de transformation, d'utilisation et de conversion de l'énergie solaire en électricité, en chaleur ou en froid doivent s'intégrer au volume de la toiture.

Les éléments de toiture de type chiens-assis sont interdits.

11.4 – Aspect des clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Elles doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

Les clôtures d'une hauteur de 1,80 mètres maximum doivent être constituées par des grilles, grillages ou tous autres dispositifs à claire-voie comportant ou non un mur bahut de 0,60 m de hauteur.

Les clôtures blanches sont interdites.

11.5 - Le bâti repéré au titre de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanismePercements des façades

Les ouvertures traditionnelles existantes devront être conservées, et s'il y a besoin de percements nouveaux, ils devront s'inspirer des modèles existants et être en cohérence avec le bâtiment.

- Disposer des fenêtres selon des axes verticaux,
- Aligner horizontalement des linteaux,
- Avoir un même type d'ouverture sur toute la façade,
- Conserver les mêmes dimensions à chaque niveau,
- Admettre des proportions parfois différentes aux niveaux supérieurs (ouvertures plus petites).

Traitement des huisseries

Avoir un traitement homogène des menuiseries, des encadrements et des fermetures.

Les huisseries blanches sont interdites.

Portes de grange

Conserver l'encadrement existant et la lecture d'une seule ouverture.

Pignons

Maintenir les bardages en partie haute des pignons.

Veiller à la composition symétrique des baies aménagées.

**ARTICLE UA 12 – STATIONNEMENT**12.0 – Généralités

Le stationnement des véhicules et des deux-roues, correspondant aux besoins des occupations ou utilisations du sol, doit être assuré en dehors des emprises et voies publiques.

Les dispositions suivantes sont applicables à toutes les occupations et utilisations du sol nouvelles ainsi qu'aux:

- Changements de destination des bâtiments existants,
- Extensions de bâtiments.

Pour définir le nombre total de places de stationnement à créer, la surface de plancher totale de la construction doit être prise en compte ainsi que sa destination.

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche, la place de stationnement est comptabilisée par tranche entamée.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations (habitation, commerce, bureaux, ...) le calcul de places s'effectue au regard de l'affectation dominante par rapport à la surface de plancher totale.

### 12.1 – Règles de stationnement par fonction

*Pour les constructions à usage d'habitation :*

- 2 places par logement.

*Pour les constructions à usage d'hôtel et de restaurant :*

- 1 place de stationnement par chambre,
- et 1 place de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.

*Pour les constructions à usage de bureau :*

- 1 place de stationnement par tranche de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

*Pour les constructions à usage de commerce :*

Le nombre de places de stationnement doit correspondre à 30% de la surface de plancher destinée à la vente.

*Pour les constructions destinées à l'artisanat*

- 1 place de stationnement par tranche de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher.

*Pour les constructions destinées aux entrepôts*

- 1 place de stationnement par tranche de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher.

### 12.2 – Stationnement des deux roues

Pour les constructions nouvelles (notamment habitat collectif, activités et équipements) des emplacements pour les deux roues sont obligatoires. Ils devront être facilement accessibles et réalisés sur des emplacements aménagés. Cette disposition concerne à la fois le stationnement privé et public.

### 12.3 – Pour les îlots repérés au titre de l'article L.123-1-5 7 °

En cas d'impossibilité pour des raisons architecturales ou urbanistiques, pour le constructeur de réaliser des aires de stationnement, celui-ci peut être tenu quitte de ses obligations :

- Soit par la réalisation de places de stationnement dans l'environnement immédiat du terrain d'implantation de la construction ;
- Soit par l'acquisition de places de stationnement dans un parc privé de stationnement ;
- Soit par l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public ;

## **ARTICLE UA 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISÉS CLASSÉS**

Les prescriptions de l'article 13 s'appliquent à chaque terrain issu d'un lotissement ou d'un permis de construire valant division.

### 13.1 - Traitement des espaces non construits

Les plantations de haies vives en limites séparatives ne sont pas obligatoires ; elles seront réalisées avec des essences rustiques et indigènes si possible à floraison. Les haies devront mêler espèces persistantes et caduques. Il convient de se référer au cahier de recommandations paysagères joint en annexe du règlement.

*Cas particuliers - Secteur d'OAP 7*

Une aire de jeux pour enfants doit être aménagée sur un espace vert collectif.

13.2. Les arbres remarquables repérés au titre de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme

La suppression des arbres remarquables repérés au titre de l'article L.123-1-5 7° qui composent le paysage rural n'est pas autorisée.

S'ils devaient être abattus pour des raisons phytosanitaires ou du fait de destruction naturelle, ils seront remplacés par des essences de même nature choisies parmi les espèces rustiques, indigènes locales.

### **SECTION 3 – POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE UA 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Les possibilités d'occupation du sol résultent de l'application des articles UA 3 à UA 13.

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB/UBi

### **SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **ARTICLE UB 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

##### **1.1 - Les constructions à usage**

- D'industrie.
- D'exploitation agricole.
- D'exploitation forestière.

##### **1.2 - Les travaux, installations et aménagements**

- L'hébergement léger de loisirs,
- Les exhaussements et affouillements des sols excepté ceux répondant aux conditions fixées aux articles 2.2,
- Les aires d'accueil des gens du voyage.

##### **1.3 - Autres aménagements**

- Les carrières.
- Les installations classées entraînant un périmètre de protection.

#### **ARTICLE UB 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

Les occupations et utilisations du sol définies dans cet article sont admises dans la mesure où :

##### **2.1 - Les constructions à usage**

- 2.1.1 : de commerces et d'artisanat pouvant appartenir à la catégorie des installations classées dans la mesure où les conditions cumulatives ci-après sont respectées :
- Elles ont un rôle fondamental dans la vie et dans les commodités quotidiennes des habitants.
  - Elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens, même en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux.
- 2.1.2. : d'entrepôt dans la mesure où elles sont liées à une activité économique admise dans la zone.
- 2.1.3. : de commerces et d'artisanat existantes, appartenant à la catégorie des installations classées et ayant été régulièrement édifiées, seules les extensions limitées à 20% de la surface de plancher existante sont admises dans la mesure où elles sont justifiées par des impératifs techniques de fonctionnement et sous réserve des conditions cumulatives suivantes :
- ne pas porter atteinte à la destination de la zone,
  - atténuer les nuisances et dangers liés au classement
  - et veiller à une bonne intégration de la construction dans le site.

##### **2.2 - Les travaux, installations et aménagements**

Les exhaussements et affouillements des sols sous réserve d'être indispensables aux constructions.

### **2.3 - Les travaux sur le bâti existant**

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans est autorisée dans l'enveloppe du volume ancien sous réserve que sa destination soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations admises dans la zone. En tout état de cause, les prescriptions des articles 4 et 11 doivent être respectées.

Pour les bâtiments existants non conformes aux règles édictées par le P.L.U., toute autorisation de construire les concernant ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces bâtiments avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

### **2.4 - Les éléments patrimoniaux repérés au titre de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme : néant**

#### *2.4.1. Les arbres remarquables repérés au titre de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme*

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié au PLU en application de l'article L.123-1-5 7° doivent faire l'objet d'une autorisation au titre des travaux, installations et aménagements dans les conditions prévues par l'article R 421-23 h) du code de l'urbanisme.

L'article 13 précise les travaux autorisés.

### **2.5 - Secteurs identifiés au titre du L.151-15 du code de l'urbanisme**

Pour les secteurs délimités au document graphique réglementaire au titre de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme, 35% des logements de chaque programme à réaliser doivent être des logements aidés et respecter la répartition suivante des modes de financement : 30% en PLAI minimum, 20% en PLS maximum.

### **2.6 - Les risques induits par les canalisations de transport de gaz**

Les distances d'effets à prendre en compte de part et d'autre de la canalisation de gaz sont les suivantes :

Diamètre de la canalisation (mm)	Zone de dangers significatifs (m)	Zone de dangers graves (m)	Zone de dangers très graves (m)
200	70	55	35

Un graphisme au titre de l'article R123-11 b du code de l'urbanisme identifie, sur le document graphique réglementaire, les distances d'effets les plus contraignantes.

## **SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

### **ARTICLE UB 3 – ACCÈS ET VOIRIE**

#### 3.1 – Accès

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et garantir la sécurité des usagers de la voie publique.

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

Aucune opération ne peut prendre accès pour les véhicules, sur les chemins ouverts à la circulation des seuls piétons.

#### 3.2 – Voirie

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.

L'emprise minimale des voies nouvelles est de 6,30 mètres de largeur dont 4,50 mètres destinés à la bande de roulement et 1,80 mètres aux circulations piétonnes ou cycles en site propre.

### 3.3 – Cheminement piétonnier

La création de cheminements piétonniers peut être exigée, notamment pour desservir les équipements publics, renforcer les liaisons interquartiers ou s'inscrire dans le maillage d'itinéraires de promenade de la commune.

Les accès aux cheminements piétonniers et les sentiers tels que repérés au document graphique réglementaire doivent être maintenus.

Certaines liaisons piétonnes à créer repérés au document graphique annexe font l'objet d'une servitude au titre du L123-2 c du Code de l'Urbanisme.

## **ARTICLE UB 4 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

L'alimentation en eau potable et l'assainissement des eaux domestiques usées, la collecte et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

### 4.1 – Eau potable

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

### 4.2 – Eaux usées

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos à l'agrément ou à l'accueil du public doivent être équipés d'un réseau séparatif eaux usées/eaux pluviales et être raccordé au réseau public d'assainissement.

### Zone UB avec Assainissement Non Collectif :

En zone UB, il existe des secteurs construits ou non pour lesquels un système d'assainissement non collectif conforme à la réglementation mise en œuvre par le SPANC de la 3CL est admis (liste des parcelles ci-dessous). Les mises aux normes des systèmes d'assainissement non collectif sont également admises.

La Chavanne - Chemins des Champs fleuris	OC 1073 – OC 1070 – OC 1071 – OC 1346 – OC 1347 – OC 1348
La Chavanne – Avenue de Lonnaz	AO 105 – AO 106 – AO 107 – AO 108
Chef-lieu – Route de Noyer	AM 419 – AM 327 – AM 601 – AM 600 – AM 603 – AM 602 – AM 599 – AM 605 – AM 598 – AM 517
Chef-lieu – Rue du Champ Menou	AM 468 – AM 498 – AM 436 – AM 471
Les Parrouses	AH 170 – AH 175 – AH 171 – AH 221 – AH 173
Le Thillier	AT 404
Avenue des 3 cols	AT 634 - AT 635 - AT 619 - AT 618
Champ Derry	AS 257

### Pour le secteur UBi

Toute occupation et utilisation des sols doit être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation mise en œuvre par le SPANC de la 3CL. Les mises aux normes des systèmes d'assainissement non collectif sont également admises. L'évacuation des eaux usées non traitées est interdite dans les rivières, les fossés et dans les réseaux d'eaux pluviales.

#### 4.3 – Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain d'assiette de l'opération doivent être raccordés au réseau public. En l'absence d'un tel réseau, l'autorité compétente pourra admettre la mise en place d'un dispositif individuel d'évacuation adapté aux aménagements projetés. Dans tous les cas un système de rétention des eaux pluviales avant rejet conforme à la réglementation en vigueur doit être installé et figurer sur le plan masse.

#### 4.4 – Réseaux de gaz et d'électricité

Les lignes de transport d'énergie (gaz, électricité, ...) et leur branchement particulier doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès des services concessionnaires afin de prévoir leur enfouissement.

#### 4.5 – Réseaux de télécommunication

Les câbles de télécommunication (téléphone, câble, ...) et leur branchement particulier doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès des services concessionnaires afin de prévoir leur enfouissement.

Les constructions devront prévoir le raccordement aux réseaux numériques depuis l'espace public.

### **ARTICLE UB 5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

Sans objet.

### Pour le secteur UBi

Les caractéristiques des terrains ne sont pas réglementées excepté en l'absence d'un réseau collectif d'assainissement. Une superficie minimale de terrain pourra être exigée pour la mise en oeuvre d'un dispositif d'assainissement non collectif.

### **ARTICLE UB 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

#### 6.0 – Généralités

Les voies entrant dans le champ d'application de l'article 6 sont les voies ouvertes à la circulation générale qu'elles soient publiques ou privées et quels que soient leur statut ou leur fonction.

Les débords de toitures inférieurs ou égaux à 1,20 mètres ne sont pas pris en compte pour l'application du présent article, excepté lorsqu'ils sont susceptibles de créer une gêne ou de porter atteinte à la sécurité de circulation.

Les éléments constructifs en façade (type balcon, galerie ou escaliers) doivent être pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article.

En cas de lotissement ou de permis de construire valant division, l'article 6 s'applique à chaque terrain issu d'un lotissement ou d'un permis de construire valant division.

#### 6.1 – Implantation

Les constructions doivent s'implanter en respectant un recul de 9 mètres par rapport à l'axe des voies publiques.

### 6.2 – Implantations particulières

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter jusqu'en limite des voies et emprises publiques.

### 6.3 – Recul le long des ruisseaux

Le long des ruisseaux, toute occupation et utilisation du sol est interdite sur une largeur de 10 mètres comptée de part et d'autre du sommet de la berge du ruisseau.

Tout dépôt ou stockage est interdit.

## **ARTICLE UB 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

### 7.0 – Généralités

Les débords de toitures inférieurs ou égaux à 1,20 mètres ne sont pas pris en compte pour l'application du présent article, excepté lorsqu'ils sont susceptibles de créer une gêne ou de porter atteinte à la sécurité de circulation.

Les éléments constructifs en façade (type balcon, galerie ou escaliers) doivent être pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article.

En cas de lotissement ou de permis de construire valant division, l'article 7 s'applique à chaque terrain issu d'un lotissement ou d'un permis de construire valant division.

### 7.1 – Implantation

Tout point de la construction doit respecter un recul minimum de 4 mètres par rapport aux limites des propriétés voisines.

Des implantations autres que celles définies ci-dessus peuvent être autorisées lorsque plusieurs voisins s'entendent pour réaliser un projet de construction couvrant plusieurs parcelles contiguës, à condition que l'ensemble présente une unité de volume ou d'aspect.

### *Dans les îlots bâtis repérés au titre de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme*

Pour le bâti identifié au titre de l'article L.123-1-5 7°, les implantations doivent être maintenues à l'identique sauf contrainte technique le justifiant.

### 7.2 – Implantations particulières

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter jusqu'en limites séparatives dans la mesure où leur hauteur au faitage ne dépasse pas 4 mètres.

Les annexes non accolées à une construction existante peuvent être implantées sans condition de recul, à condition que leur hauteur au faitage ne dépasse pas 4 mètres sans qu'aucune des façades longeant la limite ne dépasse 8 mètres.

## **ARTICLE UB 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Non réglementé.

## **ARTICLE UB 9 – EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des constructions ne peut être supérieure à 35% de toute la superficie du tènement foncier.

L'emprise au sol des constructions correspond à la projection verticale du volume de la construction (tous débords et surplombs inclus) y compris les constructions annexes (dont les surfaces non closes, par exemple les abris à voiture), les balcons, les oriels, les auvents.



Cette règle s'applique à chaque terrain issu d'un lotissement ou d'un permis de construire valant division.

## **ARTICLE UB 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

### 10.0 – Généralités

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires à la réalisation du projet, jusqu'au faîtage.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, ni aux ouvrages techniques de faible emprise (cheminées et autres superstructures).

### 10.1 – Hauteur maximale

La différence de niveau entre le dessus de la sablière et le point du sol situé à l'aplomb avant et après terrassement est limitée à 6 mètres.

## **ARTICLE UB 11 – ASPECT EXTÉRIEUR**

### 11.0 – Généralités

Dans le cas de constructions recherchant des possibilités d'utilisation optimale d'énergies renouvelables, l'adaptation des éléments constructifs est autorisée dans la mesure où ces matériaux ou éléments techniques particuliers s'intègrent à la composition architecturale d'ensemble (façades, toitures).

Les prescriptions concernant les pentes de toit et les matériaux ne concernent pas les gloriettes et pergolas.

### 11.1 – Aspect des constructions

La construction doit s'adapter à la topographie du terrain naturel et la perturber le moins possible.

### 11.2 – Aspect des façades

#### Couleur

Sont interdits les imitations de matériaux (à l'exclusion de motifs peints en trompe l'œil dans l'esprit des décors sardes).

L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit tels que parpaings de ciment, briques de montage etc... est interdit.

En tout état de cause, la teinte des façades doit être conforme au nuancier consultable en mairie.

### 11.3 – Aspect des toitures

#### Matériaux

Les matériaux de couverture doivent être en tuiles canal, tuiles écailles ou mécaniques vieillies.

#### Couleur

Les couvertures de toiture sont dans les teintes de brun à rouge flammé.

#### Pans et pente

Les toitures doivent avoir 2 pans minimum.

La pente de la toiture doit être comprise entre 35 et 80 %, excepté pour les toitures végétalisées (aussi appelées toitures végétales ou toits verts) pour lesquelles une pente comprise entre 0 et 70% est admise.

Les toitures plates sont autorisées pour les constructions relatives aux activités économiques ainsi que pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

#### Débords de toit

Les éléments constructifs en façade (type balcon ou escalier) doivent être couverts en tous points par la saillie de toiture.

Les constructions seront munies d'un avant toit de 1 mètre minimum, sauf pour les constructions dont la dimension rendrait un tel débord disproportionné.

#### Eléments de toiture

Les systèmes de transformation, d'utilisation et de conversion de l'énergie solaire en électricité, en chaleur ou en froid doivent s'intégrer au volume de la toiture.

Les éléments de toiture de type chiens-assis sont interdits.

#### 11.4 – Aspect des clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Elles doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

Les clôtures d'une hauteur de 1,80 mètres maximum doivent être constituées par des grilles, grillages ou tous autres dispositifs à claire-voie comportant ou non un mur bahut de 0,60 m de hauteur.

### **ARTICLE UB 12 – STATIONNEMENT**

#### 12.0 – Généralités

Le stationnement des véhicules et des deux-roues, correspondant aux besoins des occupations ou utilisations du sol, doit être assuré en dehors des emprises et voies publiques.

Les dispositions suivantes sont applicables à toutes les occupations et utilisations du sol nouvelles ainsi qu'aux :

- Changements de destination des bâtiments existants,
- Extensions de bâtiments.

Pour définir le nombre total de places de stationnement à créer, la surface de plancher totale de la construction doit être prise en compte ainsi que sa destination.

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche, la place de stationnement est comptabilisée par tranche entamée.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations (habitation, commerce, bureaux, ...) le calcul de places s'effectue au regard de l'affectation dominante par rapport à la surface de plancher totale.

Les places de stationnement ne peuvent avoir une largeur inférieure à 2,50 mètres et une longueur inférieure à 5 mètres.

#### 12.1 – Règles de stationnement par fonction

*Pour les constructions à usage d'habitation :*

- 2 places par logement dont 1 couverte.

Toutefois, pour les constructions à usage de logement locatif financé par un prêt aidé de l'Etat, il ne sera exigé qu'une place de stationnement par logement.

*Pour les constructions à usage d'hôtel et de restaurant :*

- 1 place de stationnement par chambre,

- et 1 place de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.

*Pour les constructions à usage de bureau :*

- 1 place de stationnement par tranche de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

*Pour les constructions à usage de commerce :*

Le nombre de places de stationnement doit correspondre à 30% de la surface de plancher destinée à la vente.

*Pour les constructions destinées à l'artisanat*

- 1 place de stationnement par tranche de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher.

*Pour les constructions destinées aux entrepôts*

- 1 place de stationnement par tranche de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher.

## 12.2 – Stationnement des deux roues

Pour les constructions nouvelles (notamment habitat collectif, activités et équipements) des emplacements pour les deux roues sont obligatoires. Ils devront être facilement accessibles et réalisés sur des emplacements aménagés. Cette disposition concerne à la fois le stationnement privé et public.

## **ARTICLE UB 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES**

Les prescriptions de l'article 13 s'appliquent à chaque terrain issu d'un lotissement ou d'un permis de construire valant division.

### 13.1 - Traitement des espaces non construits

Les plantations de haies vives en limites séparatives ne sont pas obligatoires ; elles seront réalisées avec des essences rustiques et indigènes si possible à floraison. Les haies devront mêler espèces persistantes et caduques. Il convient de se référer au cahier de recommandations paysagères joint en annexe du règlement.

### 13.2. Les arbres remarquables repérés au titre de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme

La suppression des arbres remarquables repérés au titre de l'article L.123-1-5 7° qui composent le paysage rural n'est pas autorisée.

S'ils devaient être abattus pour des raisons phytosanitaires ou du fait de destruction naturelle, ils seront remplacés par des essences de même nature choisies parmi les espèces rustiques, indigènes locales.

## **SECTION 3 – POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UB 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Les possibilités d'occupation du sol résultent de l'application des articles UB 3 à UB 13.

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE/UEi**

### **SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **ARTICLE UE 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Les occupations et utilisations du sol nécessitant une autorisation et qui ne figurent pas à l'article UE 2 sont interdites.

#### **ARTICLE UE 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

Les occupations et utilisations du sol définies dans cet article sont admises dans la mesure où elles respectent les conditions suivantes :

##### **2.1 - Les constructions à usage**

- 2.1.1 : d'équipements collectifs notamment les installations et bâtiments qui permettent d'assurer à la population résidente et aux entreprises les services collectifs dont elles ont besoin.
- 2.1.2 d'habitation (y compris les logements de fonction), de bureaux et d'entrepôts liés à une fonction de services collectifs.
- 2.1.3 les constructions d'intérêt général, les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les clôtures.

##### **2.2 - Les travaux, installations et aménagements**

Les exhaussements et affouillements des sols sous réserve d'être indispensables aux constructions autorisées.

##### **2.3- Les travaux sur le bâti existant**

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolì depuis moins de 10 ans est autorisée dans l'enveloppe du volume ancien sous réserve que sa destination soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations admises dans la zone. En tout état de cause, les prescriptions des articles 4 et 11 doivent être respectées.

Pour les bâtiments existants non conformes aux règles édictées par le P.L.U., toute autorisation de construire les concernant ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces bâtiments avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

### **SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **ARTICLE UE 3 – ACCÈS ET VOIRIE**

##### **3.1 – Accès**

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et garantir la sécurité des usagers de la voie publique.

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

Aucune opération ne peut prendre accès pour les véhicules, sur les chemins ouverts à la circulation des seuls piétons.

##### **3.2 – Voirie**

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.

L'emprise minimale des voies nouvelles est de 6,30 mètres de largeur dont 4,50 mètres destinés à la bande de roulement et 1,80 mètres aux circulations piétonnes ou cycles en site propre.

### 3.3 – Cheminement piétonnier

La création de cheminements piétonniers peut être exigée, notamment pour desservir les équipements publics, renforcer les liaisons interquartiers ou s'inscrire dans le maillage d'itinéraires de promenade de la commune.

Les accès aux cheminements piétonniers et les sentiers tels que repérés au document graphique réglementaire doivent être maintenus.

## **ARTICLE UE 4 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

L'alimentation en eau potable et l'assainissement des eaux domestiques usées, la collecte et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

### 4.1 – Eau potable

Tout local pouvant servir au travail, au repos ou à l'accueil du public doivent être raccordés au réseau public d'eau potable.

### 4.2 – Eaux usées

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos à l'agrément ou à l'accueil du public doivent être équipés d'un réseau séparatif eaux usées/eaux pluviales et être raccordé au réseau public d'assainissement.

### Pour le secteur UEi

Toute occupation et utilisation des sols doit être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation mise en œuvre par le SPANC de la 3CL. Les mises aux normes des systèmes d'assainissement non collectif sont également admises. L'évacuation des eaux usées non traitées est interdite dans les rivières, les fossés et dans les réseaux d'eaux pluviales.

### 4.3 – Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain d'assiette de l'opération doivent être raccordés au réseau public. En l'absence d'un tel réseau, l'autorité compétente pourra admettre la mise en place d'un dispositif individuel d'évacuation adapté aux aménagements projetés. Dans tous les cas un système de rétention des eaux pluviales avant rejet conforme à la réglementation en vigueur doit être installé et figurer sur le plan masse.

### 4.4 – Réseaux de gaz et d'électricité

Les lignes de transport d'énergie (gaz, électricité, ...) et leur branchement particulier doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès des services concessionnaires afin de prévoir leur enfouissement.

### 4.5 – Réseaux de télécommunication

Les câbles de télécommunication (téléphone, câble, ...) et leur branchement particulier doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès des services concessionnaires afin de prévoir leur enfouissement.

Les constructions devront prévoir le raccordement aux réseaux numériques depuis l'espace public.

#### **ARTICLE UE 5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

Sans objet.

##### Pour le secteur UEi

Les caractéristiques des terrains ne sont pas réglementées excepté en l'absence d'un réseau collectif d'assainissement. Une superficie minimale de terrain pourra être exigée pour la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif.

#### **ARTICLE UE 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

##### 6.0 – Généralités

Les voies entrant dans le champ d'application de l'article 6 sont les voies ouvertes à la circulation générale qu'elles soient publiques ou privées et quels que soient leur statut ou leur fonction.

Les débords de toitures inférieurs ou égaux à 1,20 mètres ne sont pas pris en compte pour l'application du présent article, excepté lorsqu'ils sont susceptibles de créer une gêne ou de porter atteinte à la sécurité de circulation.

Les éléments constructifs en façade (type balcon, galerie ou escaliers) doivent être pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article.

##### 6.1 – Implantation

Les constructions peuvent s'implanter en limite des emprises publiques et des voies.

#### **ARTICLE UE 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

##### 7.0 – Généralités

Les débords de toitures inférieurs ou égaux à 1,20 mètres ne sont pas pris en compte pour l'application du présent article, excepté lorsqu'ils sont susceptibles de créer une gêne ou de porter atteinte à la sécurité de circulation.

Les éléments constructifs en façade (type balcon, galerie ou escaliers) doivent être pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article.

##### 7.1 – Implantation

Les constructions doivent respecter un recul de 6 mètres par rapport aux limites séparatives.

#### **ARTICLE UE 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Non réglementé.

#### **ARTICLE UE 9 – EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

**ARTICLE UE 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**10.0 – Généralités

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires à la réalisation du projet, jusqu'au faîtage.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, ni aux ouvrages techniques de faible emprise (cheminées et autres superstructures).

10.1 – Hauteur maximale

La hauteur des constructions ne peut excéder 11 mètres au faîtage.

**ARTICLE UE 11 – ASPECT EXTÉRIEUR**11.0 – Généralités

Dans le cas de constructions recherchant des possibilités d'utilisation optimale d'énergies renouvelables, l'adaptation des éléments constructifs est autorisée dans la mesure où ces matériaux ou éléments techniques particuliers s'intègrent à la composition architecturale d'ensemble (façades, toitures).

11.1 – Implantation des constructions

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

11.2 – Aspect des façades

Les volumes et les façades doivent être composés dans des proportions s'intégrant au paysage urbain environnant du point de vue des perceptions lointaines et dominantes de ladite construction.

11.3 – Aspect des toitures

Les systèmes de transformation, d'utilisation et de conversion de l'énergie solaire en électricité, en chaleur ou en froid doivent s'intégrer au volume de la toiture.

**ARTICLE UE 12 – STATIONNEMENT**12.0 – Généralités

Le stationnement des véhicules et des deux-roues, correspondant aux besoins des occupations ou utilisations du sol, doit être assuré en dehors des emprises et voies publiques.

Les dispositions suivantes sont applicables à toutes les occupations et utilisations du sol nouvelles ainsi qu'aux:

- Changements de destination des bâtiments existants,
- Extensions de bâtiments.

Pour définir le nombre total de places de stationnement à créer, la surface de plancher totale de la construction doit être prise en compte ainsi que sa destination.

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche, la place de stationnement est comptabilisée par tranche entamée.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations (habitation, commerce, bureaux, ...) le calcul de places s'effectue au regard de l'affectation dominante par rapport à la surface de plancher totale.

Les places de stationnement ne peuvent avoir une largeur inférieure à 2,50 mètres et une longueur inférieure à 5 mètres.

#### 12.1 – Règles de stationnement par fonction

Le nombre de places de stationnement hors des emprises publiques et des voies affectées à une construction est lié à la nature et à l'importance de cette construction.

#### 12.2 – Stationnement des deux roues

Pour les constructions nouvelles (notamment habitat collectif, activités et équipements) des emplacements pour les deux roues sont obligatoires. Ils devront être facilement accessibles et réalisés sur des emplacements aménagés. Cette disposition concerne à la fois le stationnement privé et public.

### **ARTICLE UE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES**

Les plantations de haies vives en limites séparatives ne sont pas obligatoires ; elles seront réalisées avec des essences rustiques et indigènes si possible à floraison. Les haies devront mêler espèces persistantes et caduques.

Les places de stationnement extérieures doivent être constituées en matériaux perméables.

## **SECTION 3 – POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UE 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Les possibilités d'occupation du sol résultent de l'application des articles UE 3 à UE 13.



## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX/UXi

### **SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **ARTICLE UX 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

##### **1.1 - Les constructions à usage**

- D'habitation excepté celle figurant à l'article UX2.1
- De commerces excepté celles figurant à l'article UX 2.1 ; les constructions de commerces sont admises en zone UX-La Genevrière (vocation commerciale dominante).
- D'hébergement hôtelier
- D'exploitation forestière
- D'exploitation agricole

##### **1.2 – Les travaux, installations et aménagements**

- L'hébergement léger de loisirs
- Les terrains de loisirs ou de sports
- Le stationnement de véhicules (aires de stationnement ouvertes au public et dépôts de véhicules)
- Les exhaussements et affouillements des sols excepté ceux figurant à l'article UX2.2
- Les aires d'accueil des gens du voyage.

##### **1.3 - Autres aménagements**

- Les carrières.

##### **1.4 - Alés naturels et zone UXi**

Pour les secteurs en alés forts, tramés au titre de l'article R123-11 b du code de l'urbanisme : toute nouvelle occupation du sol, y compris les terrassements de tous volumes et les dépôts de matériaux, est interdite.

#### **ARTICLE UX 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITION**

##### **Pour les secteurs avec orientations d'aménagement et de programmation**

Certains secteurs font l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation, avec lesquelles les opérations projetées devront être compatibles ; ils sont repérés au document graphique réglementaire par un périmètre spécifique.

OAP 1 - Noyer Neuf : ZA Genevrière

OAP 8 - Planbois

Les occupations et utilisations du sol définies dans cet article sont admises dans la mesure où elles respectent les conditions suivantes :

##### **2.1 - Les constructions à usage**

d'habitation liées à une fonction de gardiennage dans la limite d'un logement et dans la mesure où les conditions cumulatives suivantes sont respectées :

- une présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des constructions et installations existantes ou autorisées ;

- sur l'unité foncière la surface de plancher destinée à l'habitation ne dépasse pas 80 m<sup>2</sup> ;
- l'habitation est intégrée dans le volume des bâtiments d'activité ou de surfaces professionnelles.

De commerce ne sont admises qu'en zone UX-La Genevrière (vocation commerciale dominante) ; sur les zones UX-Planbois et UX-La Proux seuls les commerces liés aux activités artisanales et/ou industrielles régulièrement autorisées dans la zone de référence sont admises.

## **2.2 - Les travaux, installations et aménagements**

Les exhaussements et affouillements des sols sous réserve d'être indispensables aux constructions admises dans la zone.

Le stockage de matériaux inertes constituant l'activité principale des entreprises déjà présentes sur la zone de La Proux est autorisé.

## **2.3 - Les travaux sur le bâti existant**

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans est autorisée dans l'enveloppe du volume ancien sous réserve que sa destination soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations admises dans la zone. En tout état de cause, les prescriptions des articles 4 et 11 doivent être respectées.

Pour les bâtiments existants non conformes aux règles édictées par le P.L.U., toute autorisation de construire les concernant ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces bâtiments avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

## **2.4 - Les éléments patrimoniaux repérés au titre de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme**

### 2.4.1. Les alignements boisés repérés au titre de l'article L.123-5-1 7° du code de l'urbanisme

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié au PLU en application de l'article L.123-1-5 7° doivent faire l'objet d'une autorisation au titre des travaux, installations et aménagements dans les conditions prévues par l'article R 421-23 h) du code de l'urbanisme.

L'article 13 précise les travaux autorisés.

## **2.5 - Les risques induits par les canalisations de transport de gaz**

Les distances d'effets à prendre en compte de part et d'autre de la canalisation de gaz sont les suivantes :

Diamètre de la canalisation (mm)	Zone de dangers significatifs (m)	Zone de dangers graves (m)	Zone de dangers très graves (m)
200	70	55	35

Un graphisme au titre de l'article R123-11 b du code de l'urbanisme identifie, sur le document graphique réglementaire, les distances d'effets les plus contraignantes.

## **SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

### **ARTICLE UX 3 - ACCÈS ET VOIRIE**

#### 3.1 - Accès

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et garantir la sécurité des usagers de la voie publique.

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

Aucune opération ne peut prendre accès pour les véhicules, sur les chemins ouverts à la circulation des seuls piétons.

### 3.2 – Voirie

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.

L'emprise minimale des voies nouvelles est de 6,80 mètres de largeur dont 5 mètres destinés à la bande de roulement et 1,80 mètres aux circulations piétonnes ou cycles en site propre.

### 3.3 – Cheminement piétonnier

La création de cheminements piétonniers peut être exigée, notamment pour desservir les équipements publics, renforcer les liaisons interquartiers ou s'inscrire dans le maillage d'itinéraires de promenade de la commune.

Les accès aux cheminements piétonniers et les sentiers tels que repérés au document graphique réglementaire doivent être maintenus.

Certaines liaisons piétonnes à créer repérés au document graphique annexe font l'objet d'une servitude au titre du L123-2 c du Code de l'Urbanisme.

## **ARTICLE UX 4 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

L'alimentation en eau potable et l'assainissement des eaux domestiques usées, la collecte et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

### 4.1 – Eau potable

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

### 4.2 – Eaux usées

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos à l'agrément ou à l'accueil du public doivent être équipés d'un réseau séparatif eaux usées/eaux pluviales et être raccordé au réseau public d'assainissement.

### Pour le secteur UXi

Toute occupation et utilisation des sols doit être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation mise en œuvre par le SPANC de la 3CL. Les mises aux normes des systèmes d'assainissement non collectif sont également admises. L'évacuation des eaux usées non traitées est interdite dans les rivières, les fossés et dans les réseaux d'eaux pluviales.

### 4.3 – Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain d'assiette de l'opération doivent être raccordés au réseau public. En l'absence d'un tel réseau, l'autorité compétente pourra admettre la mise en place d'un dispositif individuel d'évacuation adapté aux aménagements projetés. Dans tous les cas un système de rétention des eaux pluviales avant rejet conforme à la réglementation en vigueur doit être installé et figurer sur le plan masse.

#### 4.4 – Réseaux de gaz et d'électricité

Les lignes de transport d'énergie (gaz, électricité, ...) et leur branchement particulier doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès des services concessionnaires afin de prévoir leur enfouissement.

#### 4.5 – Réseaux de télécommunication

Les câbles de télécommunication (téléphone, câble, ...) et leur branchement particulier doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès des services concessionnaires afin de prévoir leur enfouissement.

Les constructions devront prévoir le raccordement aux réseaux numériques depuis l'espace public.

### **ARTICLE UX 5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

Sans objet.

#### Pour le secteur UXi

Les caractéristiques des terrains ne sont pas réglementées excepté en l'absence d'un réseau collectif d'assainissement. Une superficie minimale de terrain pourra être exigée pour la mise en oeuvre d'un dispositif d'assainissement non collectif.

### **ARTICLE UX 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

#### 6.0 – Généralités

Les voies entrant dans le champ d'application de l'article 6 sont les voies ouvertes à la circulation générale qu'elles soient publiques ou privées et quels que soient leur statut ou leur fonction.

Les débords de toitures inférieurs ou égaux à 1,20 mètres ne sont pas pris en compte pour l'application du présent article, excepté lorsqu'ils sont susceptibles de créer une gêne ou de porter atteinte à la sécurité de circulation.

Les éléments constructifs en façade (type balcon, galerie ou escaliers) doivent être pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article.

En cas de lotissement ou de permis de construire valant division, l'article 6 s'applique à chaque terrain issu d'un lotissement ou d'un permis de construire valant division.

#### 6.1 – Implantation

Les constructions doivent s'implanter en respectant un recul de 9 mètres par rapport à l'axe des voies.

#### 6.2 – Implantations particulières

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter jusqu'en limite des voies et emprises publiques.

#### 6.3 – Recul le long des ruisseaux

Le long des ruisseaux, toute occupation et utilisation du sol est interdite sur une largeur de 10 mètres comptée de part et d'autre du sommet de la berge du ruisseau.

Tout dépôt ou stockage est interdit.

### **ARTICLE UX 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

#### 7.0 – Généralités

Les débords de toitures inférieurs ou égaux à 1,20 mètres ne sont pas pris en compte pour l'application du présent article, excepté lorsqu'ils sont susceptibles de créer une gêne ou de porter atteinte à la sécurité de circulation.

Les éléments constructifs en façade (type balcon, galerie ou escaliers) doivent être pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article.

En cas de lotissement ou de permis de construire valant division, l'article 7 s'applique à chaque terrain issu d'un lotissement ou d'un permis de construire valant division.

#### 7.1 – Implantation

Les constructions doivent respecter un recul de 4 mètres par rapport aux limites séparatives.

#### 7.2 – Implantations particulières

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter jusqu'en limites séparatives dans la mesure où leur hauteur au faîtage ne dépasse pas 4 mètres.

### **ARTICLE UX 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Non réglementé.

### **ARTICLE UX 9 – EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des constructions ne peut être supérieure à 50% de toute la superficie du tènement foncier.

L'emprise au sol des constructions correspond à la projection verticale du volume de la construction (tous débords et surplombs inclus) y compris les constructions annexes (dont les surfaces non closes, par exemple les abris à voiture), les balcons, les oriels, les auvents.

#### Le secteur d'OAP

L'emprise au sol des constructions ne peut être supérieure à 40% de toute la superficie du tènement foncier.

### **ARTICLE UX 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

#### 10.0 – Généralités

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires à la réalisation du projet, jusqu'au faîtage.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, ni aux ouvrages techniques de faible emprise (cheminées et autres superstructures).

#### 10.1 – Hauteur maximale

La hauteur des constructions ne peut excéder 7,5 mètres au faîtage.

La hauteur des installations techniques nécessaires aux activités autorisées dans la zone dont la surface de plancher et l'emprise au sol sont inférieures à 10 m<sup>2</sup> est limitée à 15 mètres.

### **ARTICLE UX 11 – ASPECT EXTÉRIEUR**

#### 11.0 – Généralités

Dans le cas de constructions recherchant des possibilités d'utilisation optimale d'énergies renouvelables, l'adaptation des éléments constructifs est autorisée dans la mesure où ces

matériaux ou éléments techniques particuliers s'intègrent à la composition architecturale d'ensemble (façades, toitures).

#### 11.1 – Traitement des abords

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

#### 11.2 – Aspect des façades

Les façades doivent être traitées soit en bardage bois, soit en matériaux industriels dont la présentation est de qualité.

La teinte des constructions doit être en harmonie avec les bâtiments environnants.

Lorsque les constructions voisines constituent un ensemble homogène, un des matériaux peut être imposé.

Une combinaison de plusieurs matériaux de façade (naturels ou industriels) pour un même bâtiment est autorisée dans la mesure où le projet architectural est harmonieux et justifié.

#### 11.3 – Aspect des toitures

Une combinaison de plusieurs matériaux de couverture pour un même bâtiment est autorisée dans la mesure où le projet architectural est harmonieux et justifié.

#### *Éléments de toiture et source d'énergie renouvelable (SER)*

Les systèmes de transformation, d'utilisation et de conversion de l'énergie solaire en électricité, en chaleur ou en froid doivent s'intégrer au volume de la toiture.

#### 11.4 - Aspect des clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Une délimitation végétale est préconisée. Dans le cas où des clôtures seront installées, leur aspect est défini comme suit :

- En limite des emprises publiques et des voies, les clôtures seront constituées de grillage rigide d'une hauteur maximale de 2,50 m.
- En limite séparative, les clôtures seront constituées de haies vives mixtes ou de grillage rigide d'une hauteur maximale de 2,50 m.

La hauteur des clôtures peut être adaptée ou imposée en fonction de la nature particulière de l'installation ou de la topographie des lieux et selon des critères de sécurité, de salubrité et de bon ordonnancement.

### **ARTICLE UX 12 – STATIONNEMENT**

#### 12.0 – Généralités

Le stationnement des véhicules et des deux-roues, correspondant aux besoins des occupations ou utilisations du sol, doit être assuré en dehors des emprises et voies publiques.

Les dispositions suivantes sont applicables à toutes les occupations et utilisations du sol nouvelles ainsi qu'aux :

- Changements de destination des bâtiments existants,
- Extensions de bâtiments.

Pour définir le nombre total de places de stationnement à créer, la surface de plancher totale de la construction doit être prise en compte ainsi que sa destination.

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche, la place de stationnement est comptabilisée par tranche entamée.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations (habitation, commerce, bureaux, ...) le calcul de places s'effectue au regard de l'affectation dominante par rapport à la surface de plancher totale.

Les places de stationnement ne peuvent avoir une largeur inférieure à 2,50 mètres et une longueur inférieure à 5 mètres.

#### 12.1 – Règles de stationnement par fonction

*Pour les constructions à usage d'habitation :*

- 2 places par logement.

*Pour les constructions à usage de bureau :*

- 1 place de stationnement par tranche de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

*Pour les constructions à usage de commerce :*

Le nombre de places de stationnement doit correspondre à 30% de la surface de plancher destinée à la vente.

*Pour les constructions destinées à l'artisanat*

- 1 place de stationnement par tranche de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher.

*Pour les constructions destinées aux entrepôts*

- 1 place de stationnement par tranche de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher.

#### 12.2 – Stationnement des deux roues

Pour les constructions nouvelles (notamment activités et équipements) des emplacements pour les deux roues sont obligatoires. Ils devront être facilement accessibles et réalisés sur des emplacements aménagés. Cette disposition concerne à la fois le stationnement privé et public.

### **ARTICLE UX 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les prescriptions de l'article 13 s'appliquent à chaque terrain issu d'un lotissement ou d'un permis de construire valant division.

#### 13.1. Traitement des espaces non construits

15% minimum des espaces verts doivent être plantés d'arbres de haut jet ayant suffisamment de terre et de surface perméable au pied pour pousser normalement (10m<sup>3</sup> de terres et 4m<sup>2</sup> perméables par arbre au minimum). Le reste doit être planté de vivaces, prairie ou arbustes bas.

Les plantations doivent être constituées d'essences locales :

- Pour les arbres : chêne, frêne, érable champêtre, merisier, érable plane.
- Pour les arbustes : noisetier, viorne orbier, aubépine, prunellier.

#### Le secteur d'OAP

Des prescriptions particulières concernent le secteur d'orientations d'aménagement et de programmation.

#### 13.2. Les alignements boisés repérés au titre de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme

La suppression des arbres remarquables repérés au titre de l'article L.123-1-5 7° qui composent le paysage rural n'est pas autorisée.

S'ils devaient être abattus pour des raisons phytosanitaires ou du fait de destruction naturelle, ils seront remplacés par des essences de même nature choisies parmi les espèces rustiques, indigènes locales.

**SECTION 3 – POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE UX 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Les possibilités d'occupation du sol résultent de l'application des articles UX 3 à UX 13.



## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU

### **SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS**

#### **ARTICLE AU 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Les occupations et utilisations du sol nécessitant une autorisation d'urbanisme qui ne figurent pas à l'article AU 2 sont interdites.

#### **ARTICLE AU 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

L'ouverture à l'urbanisation sera réalisée dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'ensemble (lotissements, permis groupés, ...) compatibles avec un aménagement cohérent de la totalité de la zone et respectant les principes d'aménagement formulés dans l'étude environnementale.

Ces dispositions ne s'appliquent pas à la réalisation des ouvrages d'intérêt général et des équipements publics.

#### **2-1 : Construction à usage d'équipements collectifs publics**

Les constructions à destination d'équipements collectifs publics sont admises dans la mesure où ces constructions permettent d'assurer aux bâtiments et aux activités les services collectifs dont elles ont besoin en particulier les équipements d'infrastructures (réseaux et aménagements au sol et en sous-sol).

#### **2-2 : Ouvrages d'intérêt général**

Les constructions à destination d'équipements collectifs sont admis dans la mesure où ces constructions sont des ouvrages d'intérêt général.

#### **2-3 : Affouillements et exhaussements du sol**

Les affouillements et les exhaussements du sol sont admis dans la mesure où ils sont indispensables aux constructions et utilisations du sol autorisées dans la zone ainsi qu'à leur voirie et accès.

#### **2-4 : Secteur AU délimité au titre de l'article L.123-2 a**

Sont interdites, sous réserve d'une justification particulière et 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 ; les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes sont toutefois autorisés.

#### **2.5 – Les risques induits par les canalisations de transport de gaz**

Les distances d'effets à prendre en compte de part et d'autre de la canalisation de gaz sont les suivantes :

Diamètre de la canalisation (mm)	Zone de dangers significatifs (m)	Zone de dangers graves (m)	Zone de dangers très graves (m)
200	70	55	35

Un graphisme au titre de l'article R123-11 b du code de l'urbanisme identifie, sur le document graphique réglementaire, les distances d'effets les plus contraignantes.

**SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL****ARTICLE AU 3 – ACCÈS ET VOIRIE**

Sans objet.

**ARTICLE AU 4 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

Sans objet.

**ARTICLE AU 5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

Sans objet.

**ARTICLE AU 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter jusqu'en limite des voies et emprises publiques dans la mesure où leur hauteur ne dépasse pas 4 mètres au faîtage.

**ARTICLE AU 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter jusqu'en limites séparatives dans la mesure où leur hauteur ne dépasse pas 4 mètres au faîtage.

**ARTICLE AU 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Sans objet.

**ARTICLE AU 9 – EMPRISE AU SOL**

Sans objet.

**ARTICLE AU 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Sans objet.

**ARTICLE AU 11 – ASPECT EXTÉRIEUR**

Sans objet.

**ARTICLE AU 12 – STATIONNEMENT**

Sans objet.

**ARTICLE AU 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISÉS CLASSÉS**

Sans objet.

**SECTION 3 – POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUa

### SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

#### ARTICLE AUa1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

##### 1.1 - Les constructions à usage

- D'industrie.
- D'exploitation agricole.
- D'exploitation forestière.

##### 1.2 - Les travaux, installations et aménagements

- L'hébergement léger de loisirs,
- Les exhaussements et affouillements des sols excepté ceux répondant aux conditions fixées aux articles 2.2,
- Les aires d'accueil des gens du voyage.

##### 1.3 - Autres aménagements

- Les carrières.
- Les installations classées entraînant un périmètre de protection.

#### ARTICLE AUa 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

##### L'ouverture à l'urbanisation

L'organisation de cette zone vise à mettre en place un usage rationnel des terrains constructibles avec notamment la création ou l'amélioration de la voirie publique ou privée commune à l'ensemble du secteur.

Dans tous les cas, le projet d'urbanisation doit être défini en termes d'opération d'aménagement d'ensemble au sens du code de l'urbanisme et présentant les caractères suivants :

- Garantir que les équipements publics seront opérationnels lors de la mise en service des constructions.
- Définir une ou plusieurs accroches à la voirie principale pour desservir le secteur.
- Ne pas créer d'enclaves inconstructibles ni à l'intérieur de la zone où la réalisation est projetée, ni à l'intérieur d'une zone urbaine ou à urbaniser limitrophe.
- **Etre compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation.** Des principes urbains ont été proposés pour guider les projets d'ensemble. Les secteurs soumis à orientation d'aménagement et de programmation sont identifiés au document graphique annexe.

Les secteurs d'orientations d'aménagement et de programmation sont repérés au document graphique réglementaire par un périmètre spécifique.

- OAP 6 - Chef-lieu Sous le Presbytère

Les occupations et utilisations du sol définies dans cet article sont admises dans la mesure où elles respectent les conditions suivantes :

## **2.1 - Les constructions à usage**

- 2.1.1 : de commerces et d'artisanat pouvant appartenir à la catégorie des installations classées dans la mesure où les conditions cumulatives ci-après sont respectées :
- Elles ont un rôle fondamental dans la vie et dans les commodités quotidiennes des habitants.
  - Elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens, même en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux.
- 2.1.2. : d'entrepôt dans la mesure où elles sont liées à une activité économique admise dans la zone.

## **2.2 - Les travaux, installations et aménagements**

Les exhaussements et affouillements des sols sous réserve d'être indispensables aux constructions.

## **2.3 - Les travaux sur le bâti existant**

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans est autorisée dans l'enveloppe du volume ancien sous réserve que sa destination soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations admises dans la zone. En tout état de cause, les prescriptions des articles 4 et 11 doivent être respectées

Pour les bâtiments existants non conformes aux règles édictées par le P.L.U., toute autorisation de construire les concernant ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces bâtiments avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

## **2.4 - Les éléments patrimoniaux repérés au titre de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme**

### 2.4.1. Le bâti patrimonial

Tout projet de démolition est subordonné à la délivrance d'un permis de démolir.

Les travaux sur le bâti repéré au titre de l'article L.123-1-5 7° sont autorisés dans la mesure où les articles 6, 7, 8, 9, 10, 11 et 12 sont respectés.

Le réinvestissement total du volume existant à l'intérieur de l'enveloppe du bâti identitaire est autorisé dans la mesure où le raccordement de la construction à l'assainissement collectif est réalisé.

### 2.4.2. Les arbres remarquables repérés au titre de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié au PLU en application de l'article L.123-1-5 7° doivent faire l'objet d'une autorisation au titre des travaux, installations et aménagements dans les conditions prévues par l'article R 421-23 h) du code de l'urbanisme.

L'article 13 précise les travaux autorisés.

## **2.5 - Secteurs identifiés au titre du L.151-15 du code de l'urbanisme**

Pour le secteur délimité au document graphique réglementaire au titre de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme, à savoir OAP6-Presbytère, 35% des logements de chaque programme à réaliser doivent être des logements aidés et respecter la répartition suivante des modes de financement : 30% en PLAI minimum, 20% en PLS maximum.

## **SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

### **ARTICLE AUa 3 – ACCÈS ET VOIRIE**

#### 3.1 – Accès

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et garantir la sécurité des usagers de la voie publique.

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

Aucune opération ne peut prendre accès pour les véhicules, sur les chemins ouverts à la circulation des seuls piétons.

#### 3.2 – Voirie

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.

L'emprise minimale des voies nouvelles est de 6,30 mètres de largeur dont 4,50 mètres destinés à la bande de roulement et 1,80 mètres aux circulations piétonnes ou cycles en site propre.

#### 3.3 – Cheminement piétonnier

La création de cheminements piétonniers peut être exigée, notamment pour desservir les équipements publics, renforcer les liaisons interquartiers ou s'inscrire dans le maillage d'itinéraires de promenade de la commune.

Les accès aux cheminements piétonniers et les sentiers tels que repérés au document graphique réglementaire doivent être maintenus.

### **ARTICLE AUa 4 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

L'alimentation en eau potable et l'assainissement des eaux domestiques usées, la collecte et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

#### 4.1 – Eau potable

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

#### 4.2 – Eaux usées

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos à l'agrément ou à l'accueil du public doivent être équipés d'un réseau séparatif eaux usées/eaux pluviales et être raccordé au réseau public d'assainissement.

#### 4.3 – Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain d'assiette de l'opération doivent être raccordés au réseau public. En l'absence d'un tel réseau, l'autorité compétente pourra admettre la mise en place d'un dispositif individuel d'évacuation adapté aux aménagements projetés. Dans tous les cas un système de rétention des eaux pluviales avant rejet conforme à la réglementation en vigueur doit être installé et figurer sur le plan masse.

#### 4.4 – Réseaux de gaz et d'électricité

Les lignes de transport d'énergie (gaz, électricité, ...) et leur branchement particulier doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès des services concessionnaires afin de prévoir leur enfouissement.

#### 4.5 – Réseaux de télécommunication

Les câbles de télécommunication (téléphone, câble, ...) et leur branchement particulier doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès des services concessionnaires afin de prévoir leur enfouissement.

Les constructions devront prévoir le raccordement aux réseaux numériques depuis l'espace public.

### **ARTICLE AUa 5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

Sans objet.

### **ARTICLE AUa 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

#### 6.0 – Généralités

Les voies entrant dans le champ d'application de l'article 6 sont les voies ouvertes à la circulation générale qu'elles soient publiques ou privées et quels que soient leur statut ou leur fonction.

Les débords de toitures inférieurs ou égaux à 1,20 mètres ne sont pas pris en compte pour l'application du présent article, excepté lorsqu'ils sont susceptibles de créer une gêne ou de porter atteinte à la sécurité de circulation.

Les éléments constructifs en façade (type balcon, galerie ou escaliers) doivent être pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article.

En cas de lotissement ou de permis de construire valant division, l'article 6 s'applique à chaque terrain issu d'un lotissement ou d'un permis de construire valant division.

#### 6.1 – Implantation

Les constructions doivent s'implanter en respectant un recul de :

- 1,50 mètres par rapport aux limites d'emprises publiques et des voies.
- 5 mètres par rapport aux limites d'emprises publiques et des voies pour les façades supportant les entrées de garage.

#### *Dans les îlots bâtis repérés au titre de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme*

Pour le bâti identitaire repéré au titre de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme :

- en cas de démolition/reconstruction, les constructions doivent s'implanter en respectant la règle générale ci-dessus énoncée,
- en cas de travaux sur le bâtiment existant, les reculs d'origine par rapport aux voies et emprises publiques doivent être maintenues à l'identique sauf contrainte technique le justifiant.

#### 6.2 – Implantations particulières

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter jusqu'en limite des voies et emprises publiques.

#### 6.3 – Recul le long des ruisseaux

Le long des ruisseaux, toute occupation et utilisation du sol est interdite sur une largeur de 10 mètres comptée de part et d'autre du sommet de la berge du ruisseau.

Tout dépôt ou stockage est interdit.

**ARTICLE AUa 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**7.0 – Généralités

Les débords de toitures inférieurs ou égaux à 1,20 mètres ne sont pas pris en compte pour l'application du présent article, excepté lorsqu'ils sont susceptibles de créer une gêne ou de porter atteinte à la sécurité de circulation.

Les éléments constructifs en façade (type balcon, galerie ou escaliers) doivent être pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article.

En cas de lotissement ou de permis de construire valant division, l'article 7 s'applique à chaque terrain issu d'un lotissement ou d'un permis de construire valant division.

7.1 – Implantation

Les constructions doivent respecter un recul minimum de 3 mètres par rapport aux limites des propriétés voisines ; toutefois, sur une profondeur de 15 mètres à partir de la limite de l'emprise publique ou de la voie, les constructions peuvent être implantées sur les limites latérales et la limite de fond en tout point de la façade concernée.

*Dans les îlots bâtis repérés au titre de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme*

Pour le bâti identifié au titre de l'article L.123-1-5 7°, les implantations doivent être maintenues à l'identique sauf contrainte technique le justifiant.

7.2 – Implantations particulières

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter jusqu'en limites séparatives dans la mesure où leur hauteur au faîtage ne dépasse pas 4 mètres.

Les annexes non accolées à une construction existante peuvent être implantées sans condition de recul, à condition que leur hauteur au faîtage ne dépasse pas 4 mètres sans qu'aucune des façades longeant la limite de dépasse 8 mètres.

**ARTICLE AUa 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Non réglementé.

**Dans les îlots bâtis repérés au titre de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme**

Pour le bâti identifié au titre de l'article L.123-1-5 7°, les implantations doivent être maintenues à l'identique sauf contrainte technique le justifiant.

**ARTICLE AUa 9 – EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

**ARTICLE AUa 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**10.0 – Généralités

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires à la réalisation du projet, jusqu'au faîtage.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, ni aux ouvrages techniques de faible emprise (cheminées et autres superstructures).

10.1 – Hauteur maximale

La hauteur des constructions ne peut excéder :



- 12 mètres au faîtage pour l'habitat collectif,
- 9 mètres au faitage pour l'habitat intermédiaire.

### **Dans les îlots bâtis repérés au titre de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme**

Pour le bâti identifié au titre de l'article L.123-1-5 7°, les hauteurs doivent être maintenues à l'identique.

## **ARTICLE AUa 11 – ASPECT EXTÉRIEUR**

### 11.0 – Généralités

Dans le cas de constructions recherchant des possibilités d'utilisation optimale d'énergies renouvelables, l'adaptation des éléments constructifs est autorisée dans la mesure où ces matériaux ou éléments techniques particuliers s'intègrent à la composition architecturale d'ensemble (façades, toitures).

Les prescriptions concernant les pentes de toit et les matériaux ne concernent pas les vérandas, gloriettes et pergolas.

### 11.1 – Aspect des constructions

La construction doit s'adapter à la topographie du terrain naturel et la perturber le moins possible.

### 11.2 – Aspect des façades

#### Couleur

L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit tels que parpaings de ciment, briques de montage etc... est interdit.

En tout état de cause, la teinte des façades doit être conforme au nuancier consultable en mairie.

### 11.3 – Aspect des toitures

#### Matériaux

Les matériaux de couverture doivent être en tuiles canal, tuiles écailles ou mécaniques vieilles.

#### Couleur

Les couvertures de toiture sont dans les teintes de brun à rouge flammé.

#### Pans et pente

Les toitures doivent avoir 2 pans minimum.

La pente de la toiture doit être comprise entre 35 et 80 %, excepté pour les toitures végétalisées (aussi appelées toitures végétales ou toits verts) pour lesquelles une pente comprise entre 0 et 70% est admise.

#### Débords de toit

Les éléments constructifs en façade (type balcon ou escalier) doivent être couverts en tous points par la saillie de toiture.

Les constructions seront munies d'un avant toit de 1 mètre minimum, sauf pour les constructions dont la dimension rendrait un tel débord disproportionné.

#### Éléments de toiture

Les systèmes de transformation, d'utilisation et de conversion de l'énergie solaire en électricité, en chaleur ou en froid doivent s'intégrer au volume de la toiture.

Les éléments de toiture de type chiens-assis sont interdits.

#### Orientation des faîtages

Pour créer une seconde ligne urbaine au village-rue du chef-lieu, les faitages doivent être parallèles à la RD233.

#### 11.4 – Aspect des clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Elles doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

Les clôtures d'une hauteur de 1,80 mètres maximum doivent être constituées par des grilles, grillages ou tous autres dispositifs à claire-voie comportant ou non un mur bahut de 0,60 m de hauteur.

#### 11.5 - Le bâti repéré au titre de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme

##### Percements des façades

Les ouvertures traditionnelles existantes devront être conservées, et s'il y a besoin de percements nouveaux, ils devront s'inspirer des modèles existants et être en cohérence avec le bâtiment.

- Disposer des fenêtres selon des axes verticaux,
- Aligner horizontalement des linteaux,
- Avoir un même type d'ouverture sur toute la façade,
- Conserver les mêmes dimensions à chaque niveau,
- Admettre des proportions parfois différentes aux niveaux supérieurs (ouvertures plus petites).

##### Traitement des huisseries

Avoir un traitement homogène des menuiseries, des encadrements et des fermetures.

Les huisseries blanches sont interdites.

##### Portes de grange

Conserver l'encadrement existant et la lecture d'une seule ouverture.

##### Pignons

Maintenir les bardages en partie haute des pignons.

Veiller à la composition symétrique des baies aménagées.

## **ARTICLE AUa 12 – STATIONNEMENT**

### 12.0 – Généralités

Le stationnement des véhicules et des deux-roues, correspondant aux besoins des occupations ou utilisations du sol, doit être assuré en dehors des emprises et voies publiques.

Les dispositions suivantes sont applicables à toutes les occupations et utilisations du sol nouvelles ainsi qu'aux:

- Changements de destination des bâtiments existants,
- Extensions de bâtiments.

Pour définir le nombre total de places de stationnement à créer, la surface de plancher totale de la construction doit être prise en compte ainsi que sa destination.

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche, la place de stationnement est comptabilisée par tranche entamée.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations (habitation, commerce, bureaux, ...) le calcul de places s'effectue au regard de l'affectation dominante par rapport à la surface de plancher totale.

Les places de stationnement ne peuvent avoir une largeur inférieure à 2,50 mètres et une longueur inférieure à 5 mètres.

### 12.1 – Règles de stationnement par fonction

*Pour les constructions à usage d'habitation :*

- 2 places par logement.

Il est recommandé de créer le stationnement en souterrain.

*Pour les constructions à usage d'hôtel et de restaurant :*

- 1 place de stationnement par chambre,
- et 1 place de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.

*Pour les constructions à usage de bureau :*

- 1 place de stationnement par tranche de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

*Pour les constructions à usage de commerce :*

Le nombre de places de stationnement doit correspondre à 30% de la surface de plancher destinée à la vente.

*Pour les constructions destinées à l'artisanat*

- 1 place de stationnement par tranche de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher.

*Pour les constructions destinées aux entrepôts*

- 1 place de stationnement par tranche de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher.

### 12.2 – Stationnement des deux roues

Pour les constructions nouvelles (notamment habitat collectif, activités et équipements) des emplacements pour les deux roues sont obligatoires. Ils devront être facilement accessibles et réalisés sur des emplacements aménagés. Cette disposition concerne à la fois le stationnement privé et public.

### 12.3 – Pour les îlots repérés au titre de l'article L.123-1-5 7 °

En cas d'impossibilité pour des raisons architecturales ou urbanistiques, pour le constructeur de réaliser des aires de stationnement, celui-ci peut être tenu quitte de ses obligations :

- Soit par la réalisation de places de stationnement dans l'environnement immédiat du terrain d'implantation de la construction ;
- Soit par l'acquisition de places de stationnement dans un parc privé de stationnement ;
- Soit par l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public ;
- Soit en versant une participation pour non réalisation d'aires de stationnement.

## **ARTICLE AUa 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISÉS CLASSÉS**

Les prescriptions de l'article 13 s'appliquent à chaque terrain issu d'un lotissement ou d'un permis de construire valant division.

### 13.1 - Traitement des espaces non construits

Pour limiter l'imperméabilisation des sols, dans tous les cas de construction, il doit être réservé 30 % de la surface de l'unité foncière en pleine terre.

Pour les opérations de plus de 6 logements, 20 % de l'assiette foncière, objet du projet de construction, doivent :

- être des espaces communs équipés (cheminements piétons, jardins publics ou aires de jeux),
- être raccordés et ouverts à la vie du quartier,
- être plantés d'arbres fruitiers.

Tous les espaces non construits doivent faire l'objet d'aménagements paysagers.

Les plantations de haies vives en limites séparatives ne sont pas obligatoires ; elles seront réalisées avec des essences rustiques et indigènes si possible à floraison. Les haies devront mêler espèces persistantes et caduques.

Il convient de se référer au cahier de recommandations paysagères joint en annexe du règlement.

### 13.2. Les arbres remarquables repérés au titre de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme

La suppression des arbres remarquables repérés au titre de l'article L.123-1-5 7° qui composent le paysage rural n'est pas autorisée.

S'ils devaient être abattus pour des raisons phytosanitaires ou du fait de destruction naturelle, ils seront remplacés par des essences de même nature choisies parmi les espèces rustiques, indigènes locales.

## **SECTION 3 – POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE AUa 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Les possibilités d'occupation du sol résultent de l'application des articles AUa 3 à AUa 13.

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUB**

### **SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **ARTICLE AUB 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

##### **1.1 - Les constructions à usage**

- D'industrie.
- D'exploitation agricole.
- D'exploitation forestière.

##### **1.2 - Les travaux, installations et aménagements**

- L'hébergement léger de loisirs,
- Les exhaussements et affouillements des sols excepté ceux répondant aux conditions fixées aux articles 2.2,
- Les aires d'accueil des gens du voyage.

##### **1.3 - Autres aménagements**

- Les carrières.
- Les installations classées entraînant un périmètre de protection.

#### **ARTICLE AUB 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

##### **Pour les secteurs avec orientations d'aménagement et de programmation**

Certains secteurs font l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation, avec lesquelles les opérations projetées devront être compatibles ; ils sont repérés au document graphique réglementaire par un périmètre spécifique.

- OAP 2 – Noyer ancien : Noyer Nord
- OAP 3 – Noyer ancien : Route du Manoir
- OAP 4 – La Chavanne : Sud groupe scolaire
- OAP 5 – Chef-lieu : Fortune Est

Les occupations et utilisations du sol définies dans cet article sont admises dans la mesure où :

##### **2.1 - Les constructions à usage**

- 2.1.1 : de commerces et d'artisanat pouvant appartenir à la catégorie des installations classées dans la mesure où les conditions cumulatives ci-après sont respectées :
- Elles ont un rôle fondamental dans la vie et dans les commodités quotidiennes des habitants.
  - Elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens, même en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux.
- 2.1.2. : d'entrepôt dans la mesure où elles sont liées à une activité économique admise dans la zone.
- 2.1.3. : de commerces et d'artisanat existantes, appartenant à la catégorie des installations classées et ayant été régulièrement édifiées, seules les extensions limitées à 20% de la surface de plancher existante sont admises dans la mesure où elles sont justifiées

par des impératifs techniques de fonctionnement et sous réserve des conditions cumulatives suivantes :

- ne pas porter atteinte à la destination de la zone,
- atténuer les nuisances et dangers liés au classement
- et veiller à une bonne intégration de la construction dans le site.

## **2.2 - Les travaux, installations et aménagements**

Les exhaussements et affouillements des sols sous réserve d'être indispensables aux constructions.

## **2.3 - Les travaux sur le bâti existant**

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans est autorisée dans l'enveloppe du volume ancien sous réserve que sa destination soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations admises dans la zone. En tout état de cause, les prescriptions des articles 4 et 11 doivent être respectées.

Pour les bâtiments existants non conformes aux règles édictées par le P.L.U., toute autorisation de construire les concernant ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces bâtiments avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

## **2.4 - Secteurs identifiés au titre du L.151-15 du code de l'urbanisme**

Pour les secteurs délimités au document graphique réglementaire au titre de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme, 35% des logements (50% pour l'OAP 5 - Chef-lieu : Fortune Est) de chaque programme à réaliser doivent être des logements aidés et respecter la répartition suivante des modes de financement : 30% en PLAI minimum, 20% en PLS maximum.

## **2.5 - Les risques induits par les canalisations de transport de gaz**

Les distances d'effets à prendre en compte de part et d'autre de la canalisation de gaz sont les suivantes :

Diamètre de la canalisation (mm)	Zone de dangers significatifs (m)	Zone de dangers graves (m)	Zone de dangers très graves (m)
200	70	55	35

Un graphisme au titre de l'article R123-11 b du code de l'urbanisme identifie, sur le document graphique réglementaire, les distances d'effets les plus contraignantes.

# **SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

## **ARTICLE AUB 3 - ACCÈS ET VOIRIE**

### 3.1 - Accès

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et garantir la sécurité des usagers de la voie publique.

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

Aucune opération ne peut prendre accès pour les véhicules, sur les chemins ouverts à la circulation des seuls piétons.

### 3.2 - Voirie

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.

L'emprise minimale des voies nouvelles est de 6,30 mètres de largeur dont 4,50 mètres destinés à la bande de roulement et 1,80 mètres aux circulations piétonnes ou cycles en site propre.

### 3.3 – Cheminement piétonnier

La création de cheminements piétonniers peut être exigée, notamment pour desservir les équipements publics, renforcer les liaisons interquartiers ou s'inscrire dans le maillage d'itinéraires de promenade de la commune.

Les accès aux cheminements piétonniers et les sentiers tels que repérés au document graphique réglementaire doivent être maintenus.

## **ARTICLE AUb 4 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

L'alimentation en eau potable et l'assainissement des eaux domestiques usées, la collecte et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

### 4.1 – Eau potable

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

### 4.2 – Eaux usées

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos à l'agrément ou à l'accueil du public doivent être équipés d'un réseau séparatif eaux usées/eaux pluviales et être raccordé au réseau public d'assainissement.

### 4.3 – Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain d'assiette de l'opération doivent être raccordés au réseau public. En l'absence d'un tel réseau, l'autorité compétente pourra admettre la mise en place d'un dispositif individuel d'évacuation adapté aux aménagements projetés. Dans tous les cas un système de rétention des eaux pluviales avant rejet conforme à la réglementation en vigueur doit être installé et figurer sur le plan masse.

### 4.4 – Réseaux de gaz et d'électricité

Les lignes de transport d'énergie (gaz, électricité, ...) et leur branchement particulier doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès des services concessionnaires afin de prévoir leur enfouissement.

### 4.5 – Réseaux de télécommunication

Les câbles de télécommunication (téléphone, câble, ...) et leur branchement particulier doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès des services concessionnaires afin de prévoir leur enfouissement.

Les constructions devront prévoir le raccordement aux réseaux numériques depuis l'espace public.

## **ARTICLE AUb 5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

Sans objet.

## **ARTICLE AUB 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

### 6.0 – Généralités

Les voies entrant dans le champ d'application de l'article 6 sont les voies ouvertes à la circulation générale qu'elles soient publiques ou privées et quels que soient leur statut ou leur fonction.

Les débords de toitures inférieurs ou égaux à 1,20 mètres ne sont pas pris en compte pour l'application du présent article, excepté lorsqu'ils sont susceptibles de créer une gêne ou de porter atteinte à la sécurité de circulation.

Les éléments constructifs en façade (type balcon, galerie ou escaliers) doivent être pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article.

En cas de lotissement ou de permis de construire valant division, l'article 6 s'applique à chaque terrain issu d'un lotissement ou d'un permis de construire valant division.

### 6.1 – Implantation

Les constructions doivent s'implanter en respectant un recul de 9 mètres par rapport à l'axe des voies.

#### Implantation et secteur d'OAP

Les implantations des constructions sur les secteurs d'orientation d'aménagement et de programmation sont les suivantes :

- OAP2 – Noyer Nord : le cône de vue matérialisé sur le schéma de principes urbains doit être maintenu.

### 6.2 – Implantations particulières

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter jusqu'en limite des voies et emprises publiques.

## **ARTICLE AUB 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

### 7.0 – Généralités

Les débords de toitures inférieurs ou égaux à 1,20 mètres ne sont pas pris en compte pour l'application du présent article, excepté lorsqu'ils sont susceptibles de créer une gêne ou de porter atteinte à la sécurité de circulation.

Les éléments constructifs en façade (type balcon, galerie ou escaliers) doivent être pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article.

En cas de lotissement ou de permis de construire valant division, l'article 7 s'applique à chaque terrain issu d'un lotissement ou d'un permis de construire valant division.

### 7.1 – Implantation

Tout point de la construction doit respecter un recul minimum de 4 mètres par rapport aux limites des propriétés voisines.

Des implantations autres que celles définies ci-dessus peuvent être autorisées lorsque plusieurs voisins s'entendent pour réaliser un projet de construction couvrant plusieurs parcelles contiguës, à condition que l'ensemble présente une unité de volume ou d'aspect.

### 7.2 – Implantations particulières

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter jusqu'en limites séparatives dans la mesure où leur hauteur au faîtage ne dépasse pas 4 mètres.



Les annexes non accolées à une construction existante peuvent être implantées sans condition de recul, à condition que leur hauteur au faîtage ne dépasse pas 4 mètres sans qu'aucune des façades longeant la limite ne dépasse 8 mètres.

#### **ARTICLE AUB 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Non réglementé.

#### **ARTICLE AUB 9 – EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des constructions ne peut être supérieure à 35% de toute la superficie du tènement foncier.

L'emprise au sol des constructions correspond à la projection verticale du volume de la construction (tous débords et surplombs inclus) y compris les constructions annexes (dont les surfaces non closes, par exemple les abris à voiture), les balcons, les oriels, les auvents.

Cette règle s'applique à chaque terrain issu d'un lotissement ou d'un permis de construire valant division.

##### Emprise au sol et secteur d'OAP

Les emprises au sol sur les secteurs d'orientation d'aménagement et de programmation sont les suivantes :

- OAP2 – Noyer Nord : La proportion de terrain obligatoirement réservée aux espaces verts et plantations, ne peut être inférieure à 60 % de la superficie du terrain.
- OAP 3 – Route du Manoir : même règle que pour OAP2.
- OAP 4 – La Chavanne / Sud groupe scolaire : même règle que pour OAP2.
- OAP 5 – Chef-lieu / Fortune Est :
  - o Sur la poche dédiée aux logements collectifs : La proportion de terrain obligatoirement réservée aux jardins, plantations et terrains de jeux d'enfants, ne peut être inférieure à 50 % de la superficie du terrain
  - o Sur la poche dédiée aux logements intermédiaires : La proportion de terrain obligatoirement réservée aux jardins, plantations et terrains de jeux d'enfants, ne peut être inférieure à 60 % de la superficie du terrain.
  - o Sur la poche dédiée aux logements individuels : La proportion de terrain obligatoirement réservée aux jardins, plantations et terrains de jeux d'enfants, ne peut être inférieure à 70 % de la superficie du terrain.

#### **ARTICLE AUB 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

##### 10.0 – Généralités

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires à la réalisation du projet, jusqu'au faîtage.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, ni aux ouvrages techniques de faible emprise (cheminées et autres superstructures).

##### 10.1 – Hauteur maximale

La différence de niveau entre le dessus de la sablière et le point du sol situé à l'aplomb avant et après terrassement est limitée à 6 mètres.

##### Hauteur maximale et secteur d'OAP

Les hauteurs maximales des constructions à implanter sur les secteurs d'orientation d'aménagement sont les suivantes :

- OAP2 – Noyer Nord : les hauteurs de constructions ne doivent pas dépasser 9 mètres au faîtage pour s'intégrer aux volumétries du bâti ancien.
- OAP 4 – La Chavanne / Sud groupe scolaire : La hauteur maximale des constructions est fixée à 7,5 m. Des ruptures dans le linéaire de façades est obligatoire, en tout état de cause le linéaire de façades ne doit pas dépasser 30 mètres.
- OAP 5 – Chef-lieu / Fortune Est : Des hauteurs maximales au faîtage par rapport au terrain naturel sont fixées :
  - o 7,50 mètres pour l'habitat individuel,
  - o 9 mètres pour l'habitat individuel et intermédiaire,
  - o 12 mètres pour l'habitat collectif.

## **ARTICLE AUB 11 – ASPECT EXTÉRIEUR**

### 11.0 – Généralités

Dans le cas de constructions recherchant des possibilités d'utilisation optimale d'énergies renouvelables, l'adaptation des éléments constructifs est autorisée dans la mesure où ces matériaux ou éléments techniques particuliers s'intègrent à la composition architecturale d'ensemble (façades, toitures).

Les prescriptions concernant les pentes de toit et les matériaux ne concernent pas les vérandas, gloriettes et pergolas.

### 11.1 – Aspect des constructions

La construction doit s'adapter à la topographie du terrain naturel et la perturber le moins possible.

### 11.2 – Aspect des façades

#### Couleur

L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit tels que parpaings de ciment, briques de montage etc... est interdit.

En tout état de cause, la teinte des façades doit être conforme au nuancier consultable en mairie.

### 11.3 – Aspect des toitures

#### Matériaux

Les matériaux de couverture doivent être en tuiles canal, tuiles écailles ou mécaniques vieilles.

#### Couleur

Les couvertures de toiture sont dans les teintes de brun à rouge flammé.

#### Pans et pente

Les toitures doivent avoir 2 pans minimum.

La pente de la toiture doit être comprise entre 35 et 80 %, excepté pour les toitures végétalisées (aussi appelées toitures végétales ou toits verts) pour lesquelles une pente comprise entre 0 et 70% est admise.

#### Débords de toit

Les éléments constructifs en façade (type balcon ou escalier) doivent être couverts en tous points par la saillie de toiture.

Les constructions seront munies d'un avant toit de 1 mètre minimum, sauf pour les constructions dont la dimension rendrait un tel débord disproportionné.

#### Eléments de toiture

Les systèmes de transformation, d'utilisation et de conversion de l'énergie solaire en électricité, en chaleur ou en froid doivent s'intégrer au volume de la toiture.

Les éléments de toiture de type chiens-assis sont interdits.

#### 11.4 – Aspect des clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Elles doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

Les clôtures d'une hauteur de 1,80 mètres maximum doivent être constituées par des grilles, grillages ou tous autres dispositifs à claire-voie comportant ou non un mur bahut de 0,60 m de hauteur.

### **ARTICLE AUb 12 – STATIONNEMENT**

#### 12.0 – Généralités

Le stationnement des véhicules et des deux-roues, correspondant aux besoins des occupations ou utilisations du sol, doit être assuré en dehors des emprises et voies publiques.

Les dispositions suivantes sont applicables à toutes les occupations et utilisations du sol nouvelles ainsi qu'aux :

- Changements de destination des bâtiments existants,
- Extensions de bâtiments.

Pour définir le nombre total de places de stationnement à créer, la surface de plancher totale de la construction doit être prise en compte ainsi que sa destination.

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche, la place de stationnement est comptabilisée par tranche entamée.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations (habitation, commerce, bureaux, ...) le calcul de places s'effectue au regard de l'affectation dominante par rapport à la surface de plancher totale.

Les places de stationnement ne peuvent avoir une largeur inférieure à 2,50 mètres et une longueur inférieure à 5 mètres.

#### 12.1 – Règles de stationnement par fonction

*Pour les constructions à usage d'habitation :*

- 2 places par logement dont 1 couverte.

Toutefois, pour les constructions à usage de logement locatif financé par un prêt aidé de l'Etat, il ne sera exigé qu'une place de stationnement par logement.

*Pour les constructions à usage d'hôtel et de restaurant :*

- 1 place de stationnement par chambre,
- et 1 place de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.

*Pour les constructions à usage de bureau :*

- 1 place de stationnement par tranche de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

*Pour les constructions à usage de commerce :*

Le nombre de places de stationnement doit correspondre à 30% de la surface de plancher destinée à la vente.

*Pour les constructions destinées à l'artisanat*

- 1 place de stationnement par tranche de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher.

*Pour les constructions destinées aux entrepôts*

- 1 place de stationnement par tranche de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher.

### 12.2 – Stationnement des deux roues

Pour les constructions nouvelles (notamment habitat collectif, activités et équipements) des emplacements pour les deux roues sont obligatoires. Ils devront être facilement accessibles et réalisés sur des emplacements aménagés. Cette disposition concerne à la fois le stationnement privé et public.

## **ARTICLE AUB 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES**

Les prescriptions de l'article 13 s'appliquent à chaque terrain issu d'un lotissement ou d'un permis de construire valant division.

Les plantations de haies vives en limites séparatives ne sont pas obligatoires ; elles seront réalisées avec des essences rustiques et indigènes si possible à floraison. Les haies devront mêler espèces persistantes et caduques. Il convient de se référer au cahier de recommandations paysagères joint en annexe du règlement.

Les places de stationnement extérieures doivent être constituées en matériaux perméables.

### Espaces libres et plantations des secteurs d'OAP

Les traitements des espaces libres et plantations sur les secteurs d'orientation d'aménagement et de programmation sont les suivantes :

- OAP2 – Noyer Nord : 1800 m<sup>2</sup> soit environ 1/3 de la parcelle doit rester en espace vert. L'aménagement de cet espace vert ne doit pas masquer le débouché de l'avenue de Lonnaz sur la RD 12.
- OAP 5 – Chef-lieu / Fortune Est : l'intégration paysagère des logements collectifs est imposée. Des espaces plantés, composés d'arbres de haute tige et de haies vives doivent être constitués en limite séparatives avec les zones limitrophes et sur une épaisseur minimale de 5 mètres.

## **SECTION 3 – POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE AUB 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Les possibilités d'occupation du sol résultent de l'application des articles AUB 3 à AUB 13.

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

### **SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **ARTICLE A 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites les occupations et les utilisations du sol ci-après :

- 1.1 : Toutes les constructions nouvelles affectées aux activités industrielles, à l'artisanat, aux commerces, à l'habitation excepté celles prévues à l'article A 2.
- 1.2 : Toute occupation et utilisation du sol est interdite dans les secteurs agricole de valeur paysagère identifiés au titre de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme.
- 1.3 : Les constructions nouvelles nécessaires à l'élevage d'animaux de compagnie.
- 1.4 : Les carrières **et les déchets inertes**.
- 1.5 : Les travaux, installations et aménagements, à l'exception des affouillements et exhaussements du sol indispensables à l'activité agricole.
- 1.6 : Les terrains de camping et de caravanage excepté ceux prévus à l'article A 2.
- 1.7 : Le stationnement des caravanes isolées.
- 1.8 : Toute autre occupation ou utilisation du sol qui ne figure pas à l'article A 2.
- 1.9 : à l'intérieur des périmètres de captage d'eau potable délimités en secteur délimité Ap, toute activité susceptible d'altérer la qualité de l'eau est interdite.

#### **ARTICLE A 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

##### **2.1 - Constructions et installations agricoles :**

- 2.1.1 : Les constructions et installations agricoles ne sont admises qu'à la condition que leur implantation dans la zone soit reconnue indispensable à l'activité agricole, justifiée par l'importance de l'exploitation et ses impératifs de fonctionnement et sous réserve d'une localisation adaptée au site.

Sont en outre soumis aux conditions particulières suivantes :

- 2.1.2 : Les hangars de stockage de foin/paille, de rangement du matériel, le local de transformation et de conditionnement des produits provenant de l'exploitation, les serres et silos sont admis dans la mesure où ils sont implantés sur le site principal de l'activité de l'exploitation et lorsque l'implantation projetée est justifiée par des impératifs techniques ou fonctionnels.
- 2.1.3 : Les activités de diversification, en lien avec les activités agricoles, telles que l'agrotourisme dans la mesure où l'hébergement type gîte à la ferme est issu du changement de destination de bâtiments agricoles désaffectés.
- 2.1.4 : Les activités de diversification, en lien avec les activités agricoles, telles que les points de vente destinés à la commercialisation des produits issus de l'exploitation dans la mesure où ces points de vente sont issus du changement de destination de bâtiments agricoles désaffectés.
- 2.1.5 : Les logements de fonction nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles professionnelles, sont admis sous les conditions cumulatives suivantes :
  - Nécessité de résider sur le site principal de l'activité de l'exploitation, appréciée en fonction de la nature et de l'importance de l'activité agricole de l'exploitation.

- Etre intégré au bâtiment d'exploitation existant et former un ensemble cohérent avec ce dernier.
- Avoir 1 seul logement d'une surface totale de plancher ne dépassant pas 80m<sup>2</sup>.
- Disposer d'une sortie de chemin d'accès commune avec celle de l'exploitation (sauf impossibilité technique).

## **2.2 - Clôtures**

Le long de toutes les voies de circulation, l'autorité compétente en matière d'autorisation de construire peut émettre des conditions particulières concernant la nature des clôtures ou de tout aménagement en tenant lieu lorsque cet aménagement est susceptible de faire obstacle ou de créer une gêne pour la circulation de tous véhicules, notamment d'engins agricoles, d'entretien ou de sécurité.

## **2.3 - Les éléments patrimoniaux**

2.3.1 : Les arbres remarquables repérés au titre de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme. Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié au PLU en application de l'article L.123-1-5 7° doivent faire l'objet d'une autorisation au titre des travaux, installations et aménagements dans les conditions prévues par l'article R 421-23 h) du code de l'urbanisme. L'article 13 précise les travaux autorisés.

## **2.4 - Les risques induits par les canalisations de transport de gaz**

Les distances d'effets à prendre en compte de part et d'autre de la canalisation de gaz sont les suivantes :

Diamètre de la canalisation (mm)	Zone de dangers significatifs (m)	Zone de dangers graves (m)	Zone de dangers très graves (m)
200	70	55	35

Un graphisme au titre de l'article R123-11 b du code de l'urbanisme identifie, sur le document graphique réglementaire, les distances d'effets les plus contraignantes.

## **2.5 - Les périmètres de captage d'eau potable**

La réalisation de travaux de reconnaissance de forages avec possibilité d'édifier des clôtures et de construire des locaux techniques, abris ou regards pour protéger les têtes d'ouvrage et réaliser des essais est autorisée à l'intérieur des périmètres de captage d'eau potable et d'eau minérale.

## **2.6 - les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.**

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif dans la mesure où leur implantation dans la zone est justifiée par des impératifs techniques de fonctionnement du service. Ils sont admis sous réserve de ne pas porter atteinte à l'habitat autorisé et de prendre toutes les dispositions pour limiter au strict minimum la gêne qui pourrait en découler et pour assurer une bonne intégration dans le site.

# **SECTION 2 - CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL**

Des autorisations d'urbanisme peuvent être délivrées par adaptation motivée des articles 3 à 13 du règlement de chacune des zones, à condition que les adaptations ainsi faites soient mineures, et qu'elles soient rendues nécessaires par la nature du sol ou la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

## **ARTICLE A 3 - ACCÈS ET VOIRIE**

### 3.1 - Accès

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et garantir la sécurité des usagers de la voie publique.

### 3.2 – Voirie

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

L'emprise minimale des voies nouvelles est de 5 mètres de largeur.

### 3.3 – Cheminements piétonniers

Les accès aux cheminements piétonniers et les sentiers tels que repérés au document graphique du PLU doivent être maintenus.

## **ARTICLE A 4 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

L'alimentation en eau potable et l'assainissement des eaux domestiques usées, la collecte et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires agricoles doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

Le projet peut être refusé si, par sa situation ou son importance, il impose, soit la réalisation par la commune d'équipements publics nouveaux hors de proportion avec ses ressources actuelles, soit un surcroît important des dépenses de fonctionnement des services publics.

### 4.1 – Eau potable

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

À défaut de réseau public, l'alimentation en eau potable par une source privée répondant aux normes de salubrité publique est autorisée sous conditions, notamment pour les établissements recevant du public où en cas d'impossibilité de desserte par le réseau public, et sur justification technique. L'alimentation en eau par une ressource privée devra faire l'objet préalablement au dépôt de permis de construire d'une autorisation sanitaire des services de la DDASS.

### 4.2 – Eaux usées

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos à l'agrément ou à l'accueil du public doivent être équipés d'un réseau séparatif eaux usées/eaux pluviales et être raccordé au réseau public d'assainissement.

En l'absence de réseau public d'assainissement, toute construction génératrice d'eaux usées ne pourra être admise que sous réserve des possibilités de mise en œuvre, d'un dispositif d'assainissement autonome conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires du PLU.

Les dispositifs installés devront être réalisés de manière à pouvoir être mis hors service et raccordés au réseau public au moment de l'arrivée de ce dernier.

### 4.3 – Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain d'assiette de l'opération doivent être raccordés au réseau public. En l'absence d'un tel réseau, l'autorité compétente pourra admettre la mise en place d'un dispositif individuel d'évacuation adapté aux aménagements projetés. Dans tous les cas un système de rétention des eaux pluviales avant rejet conforme à la réglementation en vigueur doit être installé et figurer sur le plan masse.

### 4.4 – Réseaux de gaz et d'électricité

Les lignes de transport d'énergie (gaz, électricité, ...) et leur branchement particulier doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès des services concessionnaires afin de prévoir leur enfouissement.

#### 4.5 – Réseaux de télécommunication

Les câbles de télécommunication (téléphone, câble, ...) et leur branchement particulier doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès des services concessionnaires afin de prévoir leur enfouissement.

Les constructions devront prévoir le raccordement aux réseaux numériques depuis l'espace public.

### **ARTICLE A 5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

Les caractéristiques des terrains ne sont pas réglementées excepté en l'absence d'un réseau collectif d'assainissement. Une superficie minimale de terrain pourra être exigée pour la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif.

### **ARTICLE A 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

#### 6.0 – Généralités

Les voies entrant dans le champ d'application de l'article 6 sont les voies ouvertes à la circulation générale qu'elles soient publiques ou privées et quels que soient leur statut ou leur fonction.

Les débords de toitures inférieurs ou égaux à 1,20 mètres ne sont pas pris en compte pour l'application du présent article, excepté lorsqu'ils sont susceptibles de créer une gêne ou de porter atteinte à la sécurité de circulation.

#### 6.1 – Implantation

Les constructions doivent s'implanter en respectant un recul de 6 mètres par rapport à l'emprise des voies communales.

Hors agglomération, les reculs d'implantation des constructions, doivent être de :

- 18 mètres de l'axe des RD12 ; RD 233 ; RD 333.
- 25 mètres de l'axe de la RD 903.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter jusqu'en limite des voies et emprises publiques dans la mesure où leur hauteur ne dépasse pas 4 mètres au faîtage.

#### 6.2 – Recul le long d'un ruisseau

Le long des ruisseaux, toute occupation et utilisation du sol est interdite sur une largeur de 10 mètres comptée de part et d'autre du sommet de la berge du ruisseau.

Tout dépôt ou stockage est interdit.

### **ARTICLE A 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

#### 7.0 – Généralités

Les débords de toitures inférieurs ou égaux à 1,20 mètres ne sont pas pris en compte pour l'application du présent article, excepté lorsqu'ils sont susceptibles de créer une gêne ou de porter atteinte à la sécurité de circulation.

#### 7.1 – Implantation



Les constructions doivent respecter un recul de 4 mètres par rapport aux limites des propriétés privées voisines.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter jusqu'en limite séparative dans la mesure où leur hauteur ne dépasse pas 4 mètres au faîtage.

#### **ARTICLE A 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ.**

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété est libre.

#### **ARTICLE A 9 – EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

#### **ARTICLE A 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

##### 10.0 – Généralités

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires à la réalisation du projet, jusqu'au faîtage.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, ni aux ouvrages techniques de faible emprise (cheminées et autres superstructures).

##### 10.1 – Hauteur maximale

La hauteur des bâtiments d'exploitation est limitée à 15 mètres au faîtage.

#### **ARTICLE A11 – ASPECT EXTÉRIEUR**

##### 11.0 – Généralités

Dans le cas de constructions recherchant des possibilités d'utilisation optimale d'énergies renouvelables, l'adaptation des éléments constructifs est autorisée dans la mesure où ces matériaux ou éléments techniques particuliers s'intègrent à la composition architecturale d'ensemble (façades, toitures).

Une continuité avec les façades existantes doit être respectée dans l'orientation et le niveau des faîtages, les ouvertures et les alignements.

##### 11.1 – Traitement des abords

Les constructions par leur composition et leur accès, doivent s'adapter à la topographie du terrain naturel et la perturber le moins possible.

Les terrassements devront être limités en s'adaptant au mieux au terrain naturel et aux accès.

##### 11.2 – Toitures

Les systèmes de transformation, d'utilisation et de conversion de l'énergie solaire en électricité, en chaleur ou en froid doivent s'intégrer au volume de la toiture.

##### 11.3 – Façades

Elles peuvent être constituées de plusieurs types de matériaux qui devront contribuer à la cohérence générale du bâtiment.

Les ensembles de matériaux devront présenter un aspect fini, ce qui n'exclut pas l'utilisation de matériaux bruts, sous réserve d'une mise en œuvre soignée.

Les teintes foncées sont recommandées à l'exception du bois, pour lequel le vieillissement naturel est accepté, et des soubassements en maçonnerie qui devront être de ton sable ou pierre du pays.

Les teintes blanches, vives, claires sont interdites.

#### 11.4 – Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires. D'une hauteur maximale de 1,50 m, les clôtures (y compris les portails) doivent être de type agricole et :

- Être uniquement constituées de fils métalliques linéaires,
- Comporter un dispositif permettant le passage pour les chemins de randonnée,
- Ne pas gêner le passage des engins agricoles.

### **ARTICLE A 12 – STATIONNEMENT**

Les stationnements des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des chemins de promenade particulièrement en cas d'accueil de clientèle.

### **ARTICLE A 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISÉS CLASSÉS**

#### 13.1- Traitement des espaces non construits

Les plantations d'arbres ou d'arbustes devront favoriser une meilleure intégration des installations. Le choix des essences, leur mode de groupement et leur taille devront prendre en compte les caractéristiques du paysage local (haies champêtres, bocagères, bosquets, vergers, arbres isolés, etc ...).

#### 13.1- Vergers, arbres remarquables, alignements boisés ...

La suppression des alignements d'arbres ou bosquets ou arbres isolés repérés au titre de l'article L.123-1-5 7° qui composent le paysage rural n'est pas autorisée.

S'ils devaient être abattus pour des raisons phytosanitaires ou du fait de destruction naturelle, ils seront remplacés par des essences de même nature choisies parmi les espèces rustiques, indigènes locales.

## **SECTION 3 – POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE A 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ad**

### **SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS**

#### **ARTICLE Ad 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception de celles mentionnées à l'article 2.

#### **ARTICLE Ad 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- Seules les installations de stockage de déchets inertes (ISDI) régulièrement autorisées peuvent utiliser la zone Ad pour le dépôt régulier de déchets inertes et uniquement, en vue de leur élimination définitive et sans intention de reprise ultérieure. De plus, ne sont admises que les ISDI dont les autorisations d'exploitation ont été délivrées avant l'entrée en vigueur du PLU (soit avant l'année 2014).
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif dans la mesure où leur implantation dans la zone est justifiée par des impératifs techniques de fonctionnement du service. Ils sont admis sous réserve de ne pas porter atteinte à l'habitat autorisé et de prendre toutes les dispositions pour limiter au strict minimum la gêne qui pourrait en découler et pour assurer une bonne intégration dans le site.
- Les affouillements et les exhaussements indispensables à l'activité découlant de l'Installations de stockage de déchets inertes (ISDI) autorisée ou indispensables à l'activité agricole.

### **SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS**

Des autorisations d'urbanisme peuvent être délivrées par adaptation motivée des articles 3 à 13 du règlement de chacune des zones, à condition que les adaptations ainsi faites soient mineures, et qu'elles soient rendues nécessaires par la nature du sol ou la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

#### **ARTICLE Ad 3 – ACCÈS ET VOIRIE**

Les installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques sont adaptées à la circulation générée par l'activité autorisée.

Les accès doivent être adaptés aux installations autorisées et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les accès aux cheminements piétonniers et les sentiers tels que repérés au document graphique réglementaire du PLU doivent être maintenus.

#### **ARTICLE Ad 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Sans objet dans la mesure où aucune construction n'est admise en zone Ad.

**ARTICLE Ad 5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

Sans objet.

**ARTICLE Ad 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

L'implantation des installations régulièrement autorisées est libre.

Le long des ruisseaux, toute occupation et utilisation du sol est interdite sur une largeur de 10 mètres comptée de part et d'autre du sommet de la berge du ruisseau. Tout dépôt ou stockage dans cette bande de 10 mètres est interdit.

**ARTICLE Ad 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

L'implantation des installations régulièrement autorisées est libre.

**ARTICLE Ad 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Non réglementé.

**ARTICLE Ad 9 – EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

**ARTICLE Ad 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Sans objet dans la mesure où aucune construction n'est admise en zone Ad.

**ARTICLE Ad 11 – ASPECT EXTÉRIEUR**

Sans objet dans la mesure où aucune construction n'est admise en zone Ad.

**ARTICLE Ad 12 – STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des installations régulièrement autorisées doit être assuré en dehors des voies publiques et des chemins d'accès ou de promenade.

**ARTICLE Ad 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les plantations d'arbre ou d'arbustes devront favoriser l'intégration des installations, les choix des essences, leur mode de groupement et leur taille prendront en compte les caractéristiques du paysage local (haies champêtres, bosquets, ...).

Les plantations de haies vives doivent être réalisées avec des essences rustiques et indigènes.

**SECTION 3 – POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE Ad 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Non réglementé.

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Agv**

### **SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS**

#### **ARTICLE AGV 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception de celles mentionnées à l'article 2.

#### **ARTICLE AGV 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif dans la mesure où leur implantation dans la zone est justifiée par des impératifs techniques de fonctionnement du service. Ils sont admis sous réserve de ne pas porter atteinte à l'habitat autorisé et de prendre toutes les dispositions pour limiter au strict minimum la gêne qui pourrait en découler et pour assurer une bonne intégration dans le site.
- Les bâtiments et locaux communs dans la mesure où ils sont indispensables au fonctionnement de l'aire de grand passage des gens du voyage
- L'installation de caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.
- Les installations et travaux nécessaires à des aménagements légers sous réserve qu'ils soient liés au fonctionnement de l'aire de grand passage des gens du voyage.
- Les clôtures liées au fonctionnement de l'aire d'accueil des gens du voyage.
- Les aires de stationnement ouvertes limitativement pour les gens du voyage sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la qualité du site et qu'elles soient réalisées en matériaux perméables.
- Les affouillements et les exhaussements indispensables à la réalisation de l'aire de grand passage des gens du voyage.

### **SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS**

Des autorisations d'urbanisme peuvent être délivrées par adaptation motivée des articles 3 à 13 du règlement de chacune des zones, à condition que les adaptations ainsi faites soient mineures, et qu'elles soient rendues nécessaires par la nature du sol ou la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

#### **ARTICLE AGV 3 – ACCÈS ET VOIRIE**

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques sont adaptées à la circulation, ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

**ARTICLE AGV 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX****4.1 – Eau potable**

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

**4.2 – Eaux usées**

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos à l'agrément ou à l'accueil du public doivent être équipés d'un réseau séparatif eaux usées/eaux pluviales et être raccordé au réseau public d'assainissement.

**4.3 – Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur le terrain d'assiette de l'opération doivent être raccordés au réseau public. En l'absence d'un tel réseau, l'autorité compétente pourra admettre la mise en place d'un dispositif individuel d'évacuation adapté aux aménagements projetés. Dans tous les cas un système de rétention des eaux pluviales avant rejet conforme à la réglementation en vigueur doit être installé et figurer sur le plan masse.

**4.4 – Réseaux de gaz et d'électricité**

Les lignes de transport d'énergie (gaz, électricité, ...) et leur branchement particulier doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès des services concessionnaires afin de prévoir leur enfouissement.

**4.5 – Réseaux de télécommunication**

Les câbles de télécommunication (téléphone, câble, ...) et leur branchement particulier doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès des services concessionnaires afin de prévoir leur enfouissement.

Les constructions devront prévoir le raccordement aux réseaux numériques depuis l'espace public.

**ARTICLE AGV 5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

Sans objet.

**ARTICLE AGV 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES****6.0 – Généralités**

Les voies entrant dans le champ d'application de l'article 6 sont les voies ouvertes à la circulation générale qu'elles soient publiques ou privées et quels que soient leur statut ou leur fonction.

Les débords de toitures inférieurs ou égaux à 1,20 mètre ne sont pas pris en compte pour l'application du présent article, excepté lorsqu'ils sont susceptibles de créer une gêne ou de porter atteinte à la sécurité de circulation.

**6.1 – Implantation**

Les constructions doivent s'implanter en respectant un recul de 9 mètres minimum par rapport à l'axe des emprises publiques et des voies.

**6.2 – Recul le long d'un ruisseau**

Le long des ruisseaux, toute occupation et utilisation du sol est interdite sur une largeur de 10 mètres comptée de part et d'autre du sommet de la berge du ruisseau.

Tout dépôt ou stockage est interdit.

**ARTICLE AGV 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**7.0 – Généralités

Les débords de toitures inférieurs ou égaux à 1,20 mètre ne sont pas pris en compte pour l'application du présent article, excepté lorsqu'ils sont susceptibles de créer une gêne ou de porter atteinte à la sécurité de circulation.

7.1 – Implantation

Les constructions doivent respecter un recul de 4 mètres par rapport aux limites des propriétés privées voisines.

**ARTICLE AGV 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Non réglementé.

**ARTICLE AGV 9 – EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

**ARTICLE AGV 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La différence d'altitude entre tout point de la construction et le point du terrain naturel situé à l'aplomb après terrassement ne doit pas dépasser 4,50 m au faîtage.

**ARTICLE AGV 11 – ASPECT EXTÉRIEUR**11.0 – Généralités

Dans le cas de constructions recherchant des possibilités d'utilisation optimale d'énergies renouvelables, l'adaptation des éléments constructifs est autorisée dans la mesure où ces matériaux ou éléments techniques particuliers s'intègrent à la composition architecturale d'ensemble (façades, toitures).

11.1 – Aspect des constructions

La construction doit s'adapter à la topographie du terrain naturel et la perturber le moins possible.

11.2 – Aspect des façades et des toitures

Pour la réalisation des équipements autorisés dans la zone, il sera exigé une insertion dans l'environnement de qualité.

11.3 – Aspect des clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Elles doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

Les clôtures auront une hauteur de 1,20 mètres minimum et doivent être constituées d'un seul grillage.

**ARTICLE AGV 12 – STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des chemins d'accès ou de promenade.

**ARTICLE AGV 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les plantations d'arbre ou d'arbustes devront favoriser l'intégration des installations, les choix des essences, leur mode de groupement et leur taille prendront en compte les caractéristiques du paysage local (haies champêtres, bosquets, ...).

Les plantations de haies vives seront réalisées avec des essences rustiques et indigènes.

**SECTION 3 – POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE AGV 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Non réglementé.



## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ai/Ni

### **SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **ARTICLE Ai/Ni 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Les occupations et utilisations du sol nécessitant une autorisation et qui ne figurent pas à l'article Ai/Ni 2 sont interdites.

#### **ARTICLE Ai/Ni 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

##### **Ai/Ni 2.1 - Bâtiments existants**

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans est autorisée dans l'enveloppe du volume ancien sous réserve que sa destination soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations admises dans la zone.

Les travaux sur les bâtiments existants non conformes aux règles du PLU ne sont admis que pour améliorer la conformité de cet immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

##### **Ai/Ni 2.2 - Les extensions**

Pour toutes les constructions existantes ayant été régulièrement autorisées :

- l'utilisation de la totalité du volume existant est autorisée,
- les extensions sont limitées à 20 % de la surface de plancher autorisée au permis de construire initial.

##### **Ai/Ni 2.3 - Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et dont l'implantation dans la zone est justifiée par des impératifs techniques de fonctionnement du service sont admis sous réserve de ne pas porter atteinte à la destination de la zone, de prendre toutes les dispositions pour limiter au strict minimum la gêne qui pourrait en découler et pour assurer une bonne intégration dans le site.

##### **Ai/Ni 2.4 – Les éléments patrimoniaux repérés au titre de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme**

2.4.1. Les arbres remarquables : Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié au PLU en application de l'article L.123-1-5 7° doivent faire l'objet d'une autorisation au titre des travaux, installations et aménagements dans les conditions prévues par l'article R 421-23 h) du code de l'urbanisme. L'article 13 précise les travaux autorisés.

##### **Ai/Ni 2.5 - Clôtures**

Le long de toutes les voies de circulation, des conditions particulières concernant la nature des clôtures ou de tout aménagement en tenant lieu pourront être émises lorsque cet aménagement est susceptible de faire obstacle ou de créer une gêne pour la circulation de tous véhicules, notamment d'engins agricoles, d'entretien ou de sécurité.

##### **Ai/Ni 2.6 – Les risques induits par les canalisations de transport de gaz**

Les distances d'effets à prendre en compte de part et d'autre de la canalisation de gaz sont les suivantes :

Diamètre de la canalisation (mm)	Zone de dangers significatifs (m)	Zone de dangers graves (m)	Zone de dangers très graves (m)
----------------------------------	-----------------------------------	----------------------------	---------------------------------

200	70	55	35
-----	----	----	----

Un graphisme au titre de l'article R123-11 b du code de l'urbanisme identifie, sur le document graphique réglementaire, les distances d'effets les plus contraignantes.

## **SECTION 2 – CONDITION DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

Des autorisations d'urbanisme peuvent être délivrées par adaptation motivée des articles 3 à 13 du règlement de chacune des zones, à condition que les adaptations ainsi faites soient mineures, et qu'elles soient rendues nécessaires par la nature du sol ou la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

### **ARTICLE AI/NI 3 – ACCÈS ET VOIRIE**

#### 3.1 – Accès

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et garantir la sécurité des usagers de la voie publique.

#### 3.2 – Voirie

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.

L'emprise minimale des voies nouvelles est de 5 mètres de largeur.

#### 3.3 – Cheminements piétonniers

Les accès aux cheminements piétonniers et les sentiers tels que repérés au document graphique du PLU doivent être maintenus.

### **ARTICLE AI/NI 4 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

L'alimentation en eau potable et l'assainissement des eaux domestiques usées, la collecte et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

#### 4.1 – Eau potable

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public doivent être raccordés au réseau public d'eau potable dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

#### 4.2 – Eaux usées

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos à l'agrément ou à l'accueil du public doivent être équipés d'un réseau séparatif eaux usées/eaux pluviales et être raccordé au réseau public d'assainissement.

En l'absence de réseau public d'assainissement, toute occupation et utilisation des sols doit être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation mise en

oeuvre par le SPANC de la 3CL Les mises aux normes des systèmes d'assainissement non collectif sont également admises. L'évacuation des eaux usées non traitées est interdite dans les rivières, les fossés et dans les réseaux d'eaux pluviales.

Les dispositifs installés devront être réalisés de manière à pouvoir être mis hors service et raccordés au réseau public au moment de l'arrivée de ce dernier.

#### 4.3 – Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain d'assiette de l'opération doivent être raccordés au réseau public. En l'absence d'un tel réseau, l'autorité compétente pourra admettre la mise en place d'un dispositif individuel d'évacuation adapté aux aménagements projetés. Dans tous les cas un système de rétention des eaux pluviales avant rejet conforme à la réglementation en vigueur doit être installé et figurer sur le plan masse.

#### 4.4 – Réseaux de gaz et d'électricité

Les lignes de transport d'énergie (gaz, électricité, ...) et leur branchement particulier doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès des services concessionnaires afin de prévoir leur enfouissement.

#### 4.5 – Réseaux de télécommunication

Les câbles de télécommunication (téléphone, câble, ...) et leur branchement particulier doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès des services concessionnaires afin de prévoir leur enfouissement.

Les constructions devront prévoir le raccordement aux réseaux numériques depuis l'espace public.

### **ARTICLE AI/NI 5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

Les caractéristiques des terrains ne sont pas réglementées excepté en l'absence d'un réseau collectif d'assainissement. Une superficie minimale de terrain pourra être exigée pour la mise en oeuvre d'un dispositif d'assainissement non collectif.

### **ARTICLE AI/NI 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

#### 6.0 – Généralités

Les voies entrant dans le champ d'application de l'article 6 sont les voies ouvertes à la circulation générale qu'elles soient publiques ou privées et quels que soient leur statut ou leur fonction.

Les débords de toitures inférieurs ou égaux à 1,20 mètres ne sont pas pris en compte pour l'application du présent article, excepté lorsqu'ils sont susceptibles de créer une gêne ou de porter atteinte à la sécurité de circulation.

Les éléments constructifs en façade (type balcon, galerie ou escaliers) doivent être pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article.

#### 6.1 – Implantation

Les extensions des constructions doivent s'implanter en respectant un recul de 9 mètres par rapport à l'axe des voies publiques.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter jusqu'en limite des voies et emprises publiques dans la mesure où leur hauteur ne dépasse pas 4 mètres au faitage et que la longueur de la façade ne dépasse pas 8 mètres.

#### 6.2 – Recul le long d'un ruisseau

Le long des ruisseaux, toute occupation et utilisation du sol est interdite sur une largeur de 10 mètres comptée de part et d'autre du sommet de la berge du ruisseau.

Tout dépôt ou stockage est interdit.

## **ARTICLE Ai/Ni 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

### 7.0 – Généralités

Les débords de toitures inférieurs ou égaux à 1,20 mètres ne sont pas pris en compte pour l'application du présent article, excepté lorsqu'ils sont susceptibles de créer une gêne ou de porter atteinte à la sécurité de circulation.

Les éléments constructifs en façade (type balcon, galerie ou escaliers) doivent être pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article.

### 7.1 – Implantation

La distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter jusqu'en limites séparatives dans la mesure où leur hauteur ne dépasse pas 4 mètres au faitage et que la longueur de la façade ne dépasse pas 8 mètres.

## **ARTICLE Ai/Ni 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ.**

Non réglementé.

## **ARTICLE Ai/Ni 9 – EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

## **ARTICLE Ai/Ni 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

### 10.0 – Généralités

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux, d'exhaussement ou d'affouillement, nécessaires à la réalisation du projet, jusqu'au faitage.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, ni aux ouvrages techniques de faible emprise (cheminées et autres superstructures).

### 10.1 – Hauteur maximale

La hauteur des constructions existantes doit être maintenue à l'identique.

## **ARTICLE Ai/Ni 11 – ASPECT EXTÉRIEUR**

### 11.0 – Généralités

Dans le cas de constructions recherchant des possibilités d'utilisation optimale d'énergies renouvelables, l'adaptation des éléments constructifs est autorisée dans la mesure où ces matériaux ou éléments techniques particuliers s'intègrent à la composition architecturale d'ensemble (façades, toitures).

Les prescriptions concernant les pentes de toit et les matériaux ne concernent pas les gloriettes et pergolas.

### 11.1 – Aspect des constructions

Les extensions des constructions doivent s'adapter à la topographie du terrain naturel et la perturber le moins possible.

### 11.2 – Aspect des façades

#### Couleur

Sont interdits les imitations de matériaux (à l'exclusion de motifs peints en trompe l'œil dans l'esprit des décors sardes).

L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit tels que parpaings de ciment, briques de montage etc... est interdit.

En tout état de cause, la teinte des façades doit être conforme au nuancier consultable en mairie.

### 11.3 – Aspect des toitures

#### Matériaux

Les matériaux de couverture doivent être en tuiles canal, tuiles écailles ou mécaniques vieillies.

#### Couleur

Les couvertures de toiture sont dans les teintes de brun à rouge flammé.

#### Pans et pente

Les toitures doivent avoir 2 pans minimum.

La pente de la toiture doit être comprise entre 35 et 80 %, excepté pour les toitures végétalisées (aussi appelées toitures végétales ou toits verts) pour lesquelles une pente comprise entre 0 et 70% est admise.

#### Débords de toit

Les éléments constructifs en façade (type balcon ou escalier) doivent être couverts en tous points par la saillie de toiture.

Les constructions seront munies d'un avant toit de 1 mètre minimum, sauf pour les constructions dont la dimension rendrait un tel débord disproportionné.

#### Éléments de toiture

Les systèmes de transformation, d'utilisation et de conversion de l'énergie solaire en électricité, en chaleur ou en froid doivent s'intégrer au volume de la toiture.

Les éléments de toiture de type chiens-assis sont interdits.

### 11.4 – Aspect des clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Elles doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

Les clôtures d'une hauteur de 1,80 mètres maximum doivent être constituées par des grilles, grillages ou tous autres dispositifs à claire-voie comportant ou non un mur bahut de 0,60 m de hauteur.

## **ARTICLE Ai/Ni 12 – STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules et des deux-roues, correspondant aux besoins des occupations ou utilisations du sol, doit être assuré en dehors des emprises et voies publiques.

Les dispositions de l'article 12 restent applicables à toutes les occupations et utilisations du sol nouvelles :

- Changements de destination des bâtiments existants,
- Extensions de bâtiments.

Pour définir le nombre total de places de stationnement à créer, la surface de plancher totale de la construction doit être prise en compte ainsi que sa destination.

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche, la place de stationnement est comptabilisée par tranche entamée.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations (habitation, commerce, bureaux, ...) le calcul de places s'effectue au regard de l'affectation dominante par rapport à la surface de plancher totale.

Les places de stationnement ne peuvent avoir une largeur inférieure à 2,50 mètres et une longueur inférieure à 5 mètres.

### 12.1 – Règles de stationnement par fonction

*Pour les constructions à usage d'habitation :*

- 2 places par logement dont 1 couverte.

Toutefois, pour les constructions à usage de logement locatif financé par un prêt aidé de l'Etat, il ne sera exigé qu'une place de stationnement par logement.

*Pour les constructions à usage d'hôtel et de restaurant :*

- 1 place de stationnement par chambre,
- et 1 place de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.

*Pour les constructions à usage de bureau :*

- 1 place de stationnement par tranche de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

*Pour les constructions à usage de commerce :*

Le nombre de places de stationnement doit correspondre à 30% de la surface de plancher destinée à la vente.

*Pour les constructions destinées à l'artisanat*

- 1 place de stationnement par tranche de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher.

*Pour les constructions destinées aux entrepôts*

- 1 place de stationnement par tranche de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher.

### 12.2 – Stationnement des deux roues

Des emplacements pour les deux roues sont obligatoires. Ils devront être facilement accessibles et réalisés sur des emplacements aménagés.

## **ARTICLE Ai/Ni 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES**

### 13.1 – Traitement des espaces non construits

Les plantations d'arbres ou d'arbustes devront favoriser une meilleure intégration des installations. Le choix des essences, leur mode de groupement et leur taille devront prendre en compte les caractéristiques du paysage local (haies champêtres, bocagères, bosquets, vergers, arbres isolés, etc ...).

### 13.2 – Les arbres remarquables repérés au titre de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme

La suppression des alignements d'arbres ou bosquets ou arbres isolés repérés au titre de l'article L.123-1-5 7° qui composent le paysage rural n'est pas autorisée.

S'ils devaient être abattus pour des raisons phytosanitaires ou du fait de destruction naturelle, ils seront remplacés par des essences de même nature choisies parmi les espèces rustiques, indigènes locales.

**SECTION 3 – POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

**ARTICLE Ai/Ni 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.

## **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES N et aux secteurs Nh et Np**

### **SECTION 1 – NATURE DE L’OCCUPATION ET DE L’UTILISATION DU SOL**

#### **ARTICLE N1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Les occupations et utilisations du sol nécessitant une autorisation d’urbanisme et ne figurant pas à l’article N2 sont interdites.

**Dans le secteur Np** : toute activité susceptible d’altérer la qualité de l’eau est interdite.

**Dans le secteur Nh** : tout drainage, remblai ou travaux susceptibles de détruire l’intérêt hydraulique de la zone sont interdits excepté ceux figurant à l’article N 2.3.5.

#### **ARTICLE N2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

##### **2.1 - Constructions**

2.1.1. Le site des châteaux

Les constructions liées à la mise en valeur de l’exploitation économique, culturelle et de loisirs du site des Châteaux sont autorisées dans la mesure où :

- Ces constructions ne portent pas atteinte à la dimension historique et patrimoniale des lieux et des bâtiments existants.
- Ces constructions sont strictement nécessaires pour la visite du site des Châteaux comme l’implantation d’une billetterie, de sanitaires, ... .

##### **2.2 - Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d’intérêt collectif**

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d’intérêt collectif et dont l’implantation dans la zone est justifiée par des impératifs techniques de fonctionnement du service sont admis sous réserve de ne pas porter atteinte à la destination de la zone, de prendre toutes les dispositions pour limiter au strict minimum la gêne qui pourrait en découler et pour assurer une bonne intégration dans le site.

##### **2.3 - Les travaux, installations et aménagements**

2.3.1. Les affouillements et les exhaussements de sol sont admis dans la mesure où ils sont nécessaires à la mise en œuvre d’une utilisation ou d’une occupation admise dans la zone N et que les terres puissent être réutilisées.

2.3.2. Les travaux, installations et aménagements divers nécessaires à l’activité forestière sont admis à condition de ne pas enclaver les accès aux pistes forestières, ni de réduire les sites de stockage des grumes.

2.3.3. Les aménagements légers et limités de places publiques de stationnement, liés à la fréquentation du site des Châteaux, à condition d’être réalisés en matériaux perméables et de prendre toutes les dispositions pour limiter au strict minimum la gêne qui pourrait en découler au regard de l’activité agricole ou du caractère naturel des espaces environnants et pour assurer une bonne intégration dans le site.

2.3.4. Les aménagements légers à usage récréatif, sous réserve qu’ils s’intègrent dans le paysage et la topographie du lieu, et qu’il y ait préservation du caractère naturel du site des Châteaux.



2.3.5. Pour le secteur Nh, les aménagements légers liés à la mise en valeur du marais de la Bossenot (objets mobiliers destinés à l'information du public, passerelles piétonnes, ...).

**2.4 - Les éléments patrimoniaux identifiés au titre du L.123-1-5 7°**

2.4.1. Le site des châteaux

Le site des Châteaux et son assiette foncière sont identifiés au titre de l'article L.123-1-5 7°, toute démolition est soumise à autorisation ; toute intervention doit permettre la mise en valeur du site et réduire les atteintes aux ruines existantes.

Tous travaux doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des travaux, installations et aménagements.

2.4.2. Les parcs naturels en milieu urbain

Seuls sont admis l'aménagement d'aires de jeux pour enfants.

2.4.3. Les arbres remarquables

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié au PLU en application de l'article L.123-1-5 7° doivent faire l'objet d'une autorisation au titre des travaux, installations et aménagements dans les conditions prévues par l'article R 421-23 h) du code de l'urbanisme.

L'article 13 précise les travaux autorisés.

**2.5 - Les espaces boisés classés**

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

**2.6 - Les clôtures**

Les clôtures sont autorisées sous réserve de respecter les règles inscrites à l'article 11.

**2.7 - Les risques induits par les canalisations de transport de gaz**

Les distances d'effets à prendre en compte de part et d'autre de la canalisation de gaz sont les suivantes :

Diamètre de la canalisation (mm)	Zone de dangers significatifs (m)	Zone de dangers graves (m)	Zone de dangers très graves (m)
200	70	55	35

Un graphisme au titre de l'article R123-11 b du code de l'urbanisme identifie, sur le document graphique réglementaire, les distances d'effets les plus contraignantes.

**2.8 - Les périmètres de captage d'eau potable**

La réalisation de travaux de reconnaissance de forages avec possibilité d'édifier des clôtures et de construire des locaux techniques, abris ou regards pour protéger les têtes d'ouvrage et réaliser des essais est autorisée à l'intérieur des périmètres de captage d'eau potable et d'eau minérale.

**SECTION 2 – CONDITION DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

Des autorisations d'urbanisme peuvent être délivrées par adaptation motivée des articles 3 à 13 du règlement de chacune des zones, à condition que les adaptations ainsi faites soient mineures, et qu'elles soient rendues nécessaire par la nature du sol ou la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

**ARTICLE N3 – ACCÈS ET VOIRIE**

3.1 – Accès

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et garantir la sécurité des usagers de la voie publique.

### 3.2 – Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

### 3.3 – Cheminements piétonniers

Les accès aux cheminements piétonniers et les sentiers tels que repérés au document graphique du PLU doivent être maintenus.

## **ARTICLE N4 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

Sans objet

## **ARTICLE N5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

Sans objet

## **ARTICLE N6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

### 6.1 – Généralités

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter jusqu'en limite des voies et emprises publiques séparatives dans la mesure où leur hauteur ne dépasse pas 4 mètres au faîtage.

### 6.2 – Recul le long des ruisseaux

Le long des ruisseaux, toute occupation et utilisation du sol est interdite sur une largeur de 10 mètres comptée de part et d'autre du sommet de la berge du ruisseau.

Tout dépôt ou stockage est interdit.

## **ARTICLE N7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter jusqu'en limite des voies et emprises publiques séparatives dans la mesure où leur hauteur ne dépasse pas 4 mètres au faîtage.

## **ARTICLE N8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ.**

Sans objet

## **ARTICLE N9 – EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

## **ARTICLE N10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Sans objet.

**ARTICLE N11 – ASPECT EXTÉRIEUR**Aspect des clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Les clôtures doivent être de type agricole et :

- être uniquement constituées de fils métalliques linéaires,
- comporter un dispositif permettant le passage pour les chemins de randonnée,
- ne pas gêner le passage des engins agricoles.

Toute clôture ne doit pas dépasser 1,50 mètres de hauteur, sauf à en démontrer la nécessité.

**ARTICLE N12 – STATIONNEMENT**

Les stationnements des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des chemins de promenade.

**ARTICLE N13 – ESPACES BOISÉS CLASSÉS - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**13.1 – Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme qui garantit leur préservation intégrale ou leur remplacement par des plantations équivalentes.

13.2 - Vergers, arbres remarquables, alignements boisés ...

La suppression des alignements d'arbres ou bosquets ou arbres isolés repérés au titre de l'article L.123-1-5 7° qui composent le paysage rural n'est pas autorisée.

S'ils devaient être abattus pour des raisons phytosanitaires ou du fait de destruction naturelle, ils seront remplacés par des essences de même nature choisies parmi les espèces rustiques, indigènes locales.

**SECTION 3 – POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE N14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.

## QUELQUES DÉFINITIONS

Gloriette : petite construction de jardin. La gloriette permet d'accueillir un salon ou une table de salle à manger protégée du soleil, de servir de support à des plantes, ou sert simplement d'élément décoratif dans un jardin. Elle a le plus souvent une emprise au sol inférieure à 15 m<sup>2</sup>.

**ANNEXE 1 – CAHIER DES PRESCRIPTIONS URBAINES,  
ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES  
POUR LA ZAE DE PLANBOIS**