

# PLAN LOCAL D'URBANISME



## 3a - Règlement

	Prescription	1 <sup>er</sup> Arrêt	2 <sup>ème</sup> Arrêt	Approbation
Élaboration	30/09/11	12/03/2014	17/11/14	18/01/2016

Le Maire,

Thierry GOUJEAUD

# S O M M A I R E

<b>Titre 1 : Dispositions générales .....</b>	<b>3</b>
<b>Titre 2 : Dispositions applicables aux zones Urbaines.....</b>	<b>11</b>
Chapitre 1 – Règles applicables à la zone Ua .....	12
Chapitre 2 – Règles applicables à la zone Uc .....	18
Chapitre 3 - Règles applicables à la zone Ur.....	24
Chapitre 4 – Règles applicables à la zone Ug .....	29
Chapitre 5 – Règles applicables aux zones Ux .....	33
<b>Titre 3 : Dispositions applicables aux zones A Urbaniser .....</b>	<b>37</b>
Chapitre 1 – Règles applicables aux zones AU .....	38
Chapitre 2 – Règles applicables aux zones 1AU .....	43
<b>Titre 4 : Dispositions applicables aux zones Agricoles .....</b>	<b>45</b>
Règles applicables aux zones A .....	46
<b>Titre 5 : Dispositions applicables aux zones Naturelles.....</b>	<b>52</b>
Règles applicables aux zones N.....	53
<b>Titre 6 : Annexes .....</b>	<b>58</b>
ANNEXE 1 – Article 682 du Code Civil .....	59
ANNEXE 2 – Espaces Boisés Classés.....	60
ANNEXE 3 – Emplacements réservés .....	63
ANNEXE 4 – Les lotissements (article L. 442-1 du Code de l'Urbanisme) .....	64
ANNEXE 5 – Les bâtiments sinistrés .....	65
ANNEXE 6 – Vestiges archéologiques .....	66
ANNEXE 7 – Démolitions (article L. 421-3 du Code de l'Urbanisme) .....	67

# **TITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES**

## ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de HAIMPS.

## ARTICLE 2 – PORTÉE RESPECTIVE DU PRÉSENT RÈGLEMENT ET DES AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION ET A L'UTILISATION DES SOLS

Conformément à l'article R. 111-1 du Code de l'Urbanisme, les règles de ce PLU se substituent aux articles R. 111-3, R. 111-5 à R. 111-14, R. 111-16 à R. 111-20, R. 111-22 à R. 111-24 du Code de l'Urbanisme. Restent applicables sur le territoire communal :

- ⑩ **l'article R. 111-2** : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations. »
- ⑩ **l'article R. 111-4** : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques. »
- ⑩ **l'article R. 111-15** : « Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du Code de l'Environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement. »
- ⑩ **l'article R. 111-21** : « Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

### **Constructions, aménagements, installations et travaux dispensés de toute formalité :**

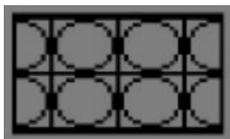
**Article L. 421-8** : « A l'exception des constructions mentionnées aux b et e de l'article L. 421-5 (faible durée de leur maintien en place ou à caractère temporaire compte tenu de l'usage auquel elles sont destinées), les constructions, aménagements, installations et travaux dispensés de toute formalité au titre du présent code doivent être conformes aux dispositions mentionnées à l'article L. 421-6 ».

L'article L. 421-6 du Code de l'Urbanisme indique que « le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé que si les travaux projetés sont conformes aux dispositions législatives et réglementaires relatives à l'utilisation des sols, à l'implantation, la destination, la nature, l'architecture, les dimensions, l'assainissement des constructions et à l'aménagement de leurs abords et s'ils ne sont pas incompatibles avec une déclaration d'utilité publique.

Le permis de démolir peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les travaux envisagés sont de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur du patrimoine bâti, des quartiers, des monuments et des sites. »

## ARTICLE 3 – PRESCRIPTIONS DU PLU

### Espaces Boisés Classés à conserver, à protéger ou à créer (EBC)



Le classement des terrains en **Espace Boisé Classé** interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Ils sont identifiés sur les plans de zonages par un quadrillage où chaque carré inclut un cercle.

Les défrichements sont interdits dans les Espaces Boisés Classés en application de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme. Ce classement entraîne notamment l'irrecevabilité des demandes d'autorisation de défrichement forestier prévues aux articles L. 311-1 et suivants du Code Forestier.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les Espaces Boisés Classés (article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme), sauf cas énumérés dans l'arrêté préfectoral n° 04-4118 du 18 novembre 2004.

Les défrichements des terrains boisés non classés dans le présent document sont soumis à autorisation dans les cas prévus par le Code Forestier (notamment dans les massifs de plus d'un hectare pour les bois des particuliers et dans tous les cas pour les bois des collectivités).

### Éléments de paysage et de patrimoine à préserver

Le 2° du III de l'article L. 123-1-5, III, 2° du Code de l'Urbanisme indique que l'on peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation.

Les travaux, installations et aménagements ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié au PLU au titre de l'article L. 123-1-5, III, 2° du Code de l'Urbanisme, doivent faire l'objet d'une Déclaration Préalable à déposer en mairie.

#### ⑩ Haies et boisements à conserver ou à créer

Les éléments végétaux (haies, alignements d'arbres, arbres isolés...) sont conservés au titre de l'article L. 123-1-5, III, 2° du Code de l'Urbanisme et sont identifiés sur les documents graphiques par des alignements de ronds.



La suppression partielle ou totale des boisements identifiés doit être compensée par des plantations et essences locales et peu consommatrices en eau d'une superficie au moins équivalente, sur le territoire communal.

#### ⑩ Éléments de patrimoine bâti



Conformément à cet article, les éléments de patrimoine bâti, sont localisés sur les documents graphiques par le symbole ci-contre.

En application des articles L. 421-3 et R. 421-28 du Code de l'Urbanisme, la démolition totale ou partielle d'un élément ou d'un ensemble de patrimoine bâti repéré et protégé au titre de l'article L. 123-1-5, III, 2° doit faire l'objet d'un Permis de Démolir.

### Changement de destination

Le 6° du II de l'article L. 123-1-5, III, 2° du Code de l'Urbanisme indique que :

« Dans les zones agricoles, le règlement peut désigner les bâtiments qui, en raison de leur

intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination ou d'une extension limitée, dès lors que ce changement de destination ou cette extension limitée ne compromet pas l'exploitation agricole. Le changement de destination et les autorisations de travaux sont soumis à l'avis conforme de la commission départementale de la consommation des espaces agricoles prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

« Dans les zones naturelles, le règlement peut désigner les bâtiments qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole ou la qualité paysagère du site. Dans ce cas, les autorisations de travaux sont soumises à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.



Les bâtiments concernés sont identifiés sur le plan de zonage par une étoile entourée de deux cercles.

### **Emplacement réservé**

Le V de l'article L. 123-1-5, III, 2° du Code de l'Urbanisme indique que « Le règlement peut également fixer les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts ainsi qu'aux espaces nécessaires aux continuités écologiques. »



Les secteurs concernés sont identifiés sur le plan de zonage par un quadrillage serré.

Les documents graphiques donnent toutes précisions sur leur destination et les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires (article R. 123-11d du code de l'urbanisme).

## **ARTICLE 4 – OUVRAGES TECHNIQUES SPÉCIFIQUES**

Les travaux d'infrastructures routières ainsi que les affouillements ou exhaussements liés aux infrastructures routières, à la création ou l'extension de bassins de rétention réalisés au titre de la loi sur l'eau, à la création de réserves incendie sont autorisés dans la mesure où le projet reste compatible avec un aménagement urbain cohérent de la zone.

Par ailleurs, sauf dispositions particulières exprimées dans les différents articles des règlements de zones, il n'est pas fixé de règles spécifiques en matière d'implantation, de coefficient d'emprise au sol, de hauteur d'aspect extérieur et de stationnement pour la réalisation :

- ⊗ d'ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, abri pour arrêt de transports collectifs, postes de refoulements...), nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique et au développement des communications électroniques ;
- ⊗ de certains ouvrages exceptionnels tels que : mats, pylônes, antennes, éoliennes... dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1 des différents règlements de zones.

## **ARTICLE 5 - DÉFINITIONS**

### **Annexe**

Construction accolée à la construction principale.

### **Caravanes (article R. 111-37 du Code de l'Urbanisme)**

« Sont regardées comme des caravanes les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière de loisir, qui conservent en permanence des moyens de mobilité leur permettant de se déplacer par eux-mêmes ou d'être déplacés par

traction et que le Code de la Route n'interdit pas de faire circuler. » L'installation de caravanes, quelle qu'en soit la durée, est interdite :

- a) dans les secteurs où le camping pratiqué isolément et la création de terrains de camping sont interdits en vertu de l'article R. 111-42 ;
- b) dans les bois, forêts et parcs classés par un Plan Local d'Urbanisme comme espaces boisés à conserver, sous réserve de l'application éventuelle des applications éventuelle des articles L. 130-1 à L. 130-3, ainsi que dans les forêts classées en application du titre 1er du livre IV du Code Forestier. »

L'installation des caravanes, quelle qu'en soit la durée, est interdite dans les secteurs où la pratique du camping a été interdite dans les conditions prévues à l'article R. 111-43. Un arrêté du Maire peut néanmoins autoriser l'installation des caravanes dans ces zones pour une durée qui peut varier selon les périodes de l'année et qui ne peut être supérieure à quinze jours. Il précise les emplacements affectés à cet usage. Sauf circonstance exceptionnelle, l'interdiction édictée au premier alinéa du présent article ne s'applique pas aux caravanes à usage professionnel lorsqu'il n'existe pas, sur le territoire de la commune, de terrain aménagé.

### **Dépendance**

Construction détachée de la construction principale (abri de jardin, garage, remise...).

### **Emprise au sol**

L'emprise au sol est comprise ici au sens de l'article R. 420-1 du Code de l'Urbanisme : c'est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

### **Emprise publique**

Espace public qui ne peut être qualifié de voies : parking de surface, place, jardin public...

### **Extension**

L'extension d'un bâtiment peut s'effectuer horizontalement et/ou verticalement. La partie en extension est contiguë au bâtiment existant et doit avoir la même destination.

### **Habitations légères de loisirs (article R. 111-31 du Code de l'Urbanisme)**

« Sont regardées comme des habitations légères de loisirs les constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir ». Les habitations légères de loisirs peuvent être implantées :

- ⊗ dans les parcs résidentiels de loisirs spécialement aménagés à cet effet;
- ⊗ dans les terrains de camping classés au sens du Code du Tourisme, sous réserve que leur nombre soit inférieur à trente-cinq lorsque le terrain comprend moins de 175 emplacements ou à 20% du nombre total d'emplacements dans les autres cas ;
- ⊗ dans les villages de vacances classés en hébergement léger au sens du Code du Tourisme.

En dehors de ces emplacements, leur implantation est soumise au droit commun des constructions.

### **Hauteur maximale**

La hauteur maximale fixée aux articles 10 des règlements de zone est la différence d'altitude maximale admise entre l'égout du toit et sa projection verticale sur le sol naturel ou à défaut, tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet.

Toutefois, dans le cas de plans d'aménagements approuvés (lotissements...), d'autres points singuliers de nivellement pourront servir de référence tel que fil d'eau de la voie desservant l'immeuble par exemple.

### **Lotissements**

Constitue un lotissement la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis (article L. 442-1 du Code de l'Urbanisme).

Doivent être précédés de la délivrance d'un Permis d'aménager (article R. 421-19 du Code de l'Urbanisme), les lotissements :

- ⊗ qui prévoient la création ou l'aménagement de voies, d'espaces ou d'équipements communs à plusieurs lots destinés à être bâtis et propres au lotissement. Les équipements pris en compte sont les équipements dont la réalisation est à la charge du lotisseur ;
- ⊗ ou qui sont situés dans un secteur sauvegardé, dans un site classé ou en instance de classement ;

Les lotissements autres que ceux mentionnés au a de l'article R. 421-19 du Code de l'Urbanisme doivent être précédés d'une déclaration préalable.

Sont exemptés de toute formalité les divisions mentionnées dans l'article R. 421-23 b) du Code de l'Urbanisme, c'est-à-dire :

- ⊗ opérées dans le cadre d'une opération d'aménagement autorisée
- ⊗ effectuées, avant la clôture de l'opération, dans le cadre d'une opération d'aménagement foncier rural
- ⊗ résultant d'un bail rural consenti à des preneurs exerçant la profession agricole

Par ailleurs, la définition du lotissement évince de fait les divisions n'ayant pas pour objet l'implantation de bâtiments.

### **Parcs résidentiel de loisirs et terrain de camping**

Sont soumis à Permis d'aménager (article R. 421-19 du code de l'urbanisme) les créations ou agrandissements :

- ⊗ d'un terrain de camping permettant l'accueil de plus de vingt personnes ou de plus de six tentes, caravanes ou résidences mobiles de loisirs ;
- ⊗ d'un parc résidentiel de loisirs ;
- ⊗ d'un village de vacances classé en hébergement léger

Sont également soumis à Permis d'aménager :

- ⊗ le réaménagement d'un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs existant, lorsque ce réaménagement a pour objet ou pour effet d'augmenter de plus de 10 % le nombre des emplacements ;
- ⊗ les travaux ayant pour effet, dans un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs, de modifier substantiellement la végétation qui limite l'impact visuel des installations ;

Sont soumis à Déclaration Préalable (article R. 421-23 du Code de l'Urbanisme) :

- a) les terrains mis à disposition des campeurs, de façon habituelle, et ne nécessitant pas un Permis d'aménager en application de l'article R. 421-19 du Code de l'Urbanisme
- b) l'installation de caravanes, en dehors d'un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs, lorsque la durée est supérieure à trois mois par an.

### **Prospect**

Un prospect est une règle d'urbanisme qui organise les volumes dans les zones urbaines. Le prospect dimensionne en premier lieu l'écart entre les bâtiments et leur hauteur en considérant leurs ouvertures visuelles et les apports naturels de lumière pour la rue et pour chacun des bâtiments.

### **Résidences mobiles de loisirs – RML (article R. 111-33 du Code de l'Urbanisme)**

« Sont regardées comme des résidences mobiles de loisirs les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir, qui conservent des moyens de mobilité leur permettant d'être déplacés par traction mais que le Code de la Route interdit de faire circuler ».

Les résidences mobiles de loisirs ne peuvent être installées que :

- ⊗ dans les parcs résidentiels de loisirs mentionnés au 1° de l'article R.111-33 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des terrains créés après le 1er juillet 2007 et exploités par cession d'emplacements ou par location d'emplacements d'une durée supérieure à un an renouvelable ;
- ⊗ dans les terrains de camping classés au sens du Code du Tourisme ;
- ⊗ dans les villages de vacances classés en hébergement léger au sens du Code du Tourisme.

### **Surface de plancher**

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

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

## **Surverse**

La surverse désigne l'évacuation des eaux par débordement pour maintenir un niveau ou un débit constant.

## **Voies**

Il s'agit des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation. S'il est prévu un emplacement réservé pour élargissement d'une voie, il convient d'en tenir compte pour les implantations de bâtiments.

## **TITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

## Chapitre 1 – Règles applicables à la zone Ua

Extrait du rapport de présentation : « La zone Ua est un secteur urbain à caractère dense des centres anciens des villes, bourg et des villages destiné à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat (ne générant pas de troubles anormaux du voisinage).

Elle correspond à des secteurs déjà urbanisés où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter, ou sont programmables à court terme.

Un indice « i » identifie les secteurs inondables. »

### ARTICLE Ua1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

#### **Sont interdits dans l'ensemble de la zone Ua :**

- Ⓣ l'ouverture ou l'extension de carrières et de mines
- Ⓣ la création d'installations classées entraînant un périmètre de protection ou soumis à autorisation
- Ⓣ les constructions à usage d'activités industrielles
- Ⓣ les terrains de camping, parcs résidentiels de loisirs et l'aménagement ou la mise à disposition des campeurs, de façon habituelle, de terrains ne nécessitant pas un Permis d'aménager en application de l'article R. 421-19 du Code de l'Urbanisme
- Ⓣ les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes
- Ⓣ les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés
- Ⓣ l'installation d'une caravane ou d'une résidence mobile visée par l'article 1er de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000, lorsque cette installation dure plus de trois mois consécutifs
- Ⓣ les éoliennes de plus de 12 mètres

#### **Sont en outre interdits dans le secteur Uai :**

- Ⓣ toutes les constructions, utilisations et occupations du sol hormis celles soumises à conditions à l'article Ua2

### ARTICLE Ua2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

#### **Sont autorisées sous conditions dans l'ensemble de la zone Ua (hors secteur inondable) :**

- Ⓣ l'extension, la construction et la mise aux normes des bâtiments agricoles, viticoles et viticoles existants à condition :
  - Ⓣ de ne pas aggraver les nuisances vis-à-vis de l'habitat
  - Ⓣ d'être liée à l'extension des activités existantes
- Ⓣ les constructions, extensions, installations et activités artisanales et de services, sous réserve que leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect ne génèrent pas de troubles anormaux du voisinage
- Ⓣ l'extension d'activités artisanales et d'établissements abritant des installations classées, à condition que les travaux permettent de réduire la gêne ou le danger qui peut résulter de la présence de ces établissements

- ⑩ les constructions et installations commerciales dans la limite de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher et sous réserve que leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect ne génèrent pas de troubles anormaux du voisinage
- ⑩ les extensions des commerces existants dans la limite de 50% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU
- ⑩ les travaux d'extension et d'aménagement sur les bâtiments faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L. 123-1-5, III, 2° du Code de l'Urbanisme repérés au document graphique, dès lors qu'ils intègrent la préservation de leurs caractéristiques esthétiques et historiques

### **Sont admis sous conditions dans le secteur Uai :**

- ⑩ la surélévation des constructions existantes, sous réserve de ne pas entraîner une augmentation de la capacité d'accueil ou de la vulnérabilité des personnes et des biens et dans le cadre d'une extension unique à compter de la date d'approbation du PLU
- ⑩ les piscines dès lors qu'elles sont établies au niveau du terrain naturel et que les déblais ne sont ni remployés ni entreposés sur place, et sans aucun bâtiment annexe
- ⑩ les clôtures dès lors qu'elles n'arrêtent pas l'écoulement ou le ruissellement des eaux et qu'elles permettent le passage de la petite faune (mammifères, amphibiens...)
- ⑩ le changement de destination au sein de bâtiments existants sous réserve de la prise en compte du risque inondation, sans augmentation de la capacité d'accueil ou de la vulnérabilité des personnes et des biens
- ⑩ les ouvrages de collecte et de traitement des eaux usées (sous réserve, selon le cas, de l'application de l'arrêté du 7 septembre 2009)
- ⑩ la mise en œuvre de remblai dans la limite de l'emprise des constructions autorisées et pour la réalisation d'ouvrages de collecte et de traitement des eaux usées

## **ARTICLE Ua3 – ACCÈS ET VOIRIE**

### **Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil relatif au droit de passage.

Les accès devront être, dans la mesure du possible, regroupés. Ils devront être étudiés de manière à ne pas créer de gêne pour la circulation et à ne pas porter atteinte à la sécurité publique.

L'aménagement des accès devra respecter l'écoulement des eaux pluviales le long de la voirie, notamment s'il existe un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai.

### **Voirie**

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination.

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile devront présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de défense contre l'incendie, de la protection civile, de la collecte des ordures ménagères et comporter une chaussée d'une largeur minimale de 4 mètres ou de 3 mètres pour une voie à sens unique.

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

Conformément aux dispositions réglementaires en vigueur, l'ensemble des aménagements et

voiries devront prendre en compte :

- ⊗ les déplacements doux (piéton et/ou cycliste) ;
- ⊗ l'accessibilité des personnes handicapées ou à mobilité réduite.

## **ARTICLE Ua4 – ALIMENTATION EN EAU – ASSAINISSEMENT – DIVERS RÉSEAUX**

### **Alimentation en eau**

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau devra être desservie par une conduite d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

La protection contre l'incendie des constructions et installations sera, en cas d'insuffisance du réseau public, effectuée par le pétitionnaire après étude avec les services compétents.

### **Assainissement eaux usées**

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales sera interdite.

Toute construction ou installation nouvelle devra évacuer ses eaux usées par raccordement au réseau public d'assainissement. A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement autonome sera admis sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur et qu'il permette le raccordement ultérieur éventuel au réseau public.

### **Eaux pluviales**

La gestion des eaux pluviales est de la responsabilité du propriétaire. Il doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain dans le respect des constructions et des terrains avoisinants. Les aménagements réalisés sur une unité foncière doivent garantir le libre écoulement des eaux pluviales.

La première solution recherchée doit être l'infiltration des eaux de ruissellements résultant de l'imperméabilisation de l'unité foncière.

Si l'infiltration est techniquement impossible ou insuffisante, les eaux de ruissellements pourront être :

- ⊗ stockées provisoirement sur la parcelle ;
- ⊗ rejetées dans l'exutoire naturel ou évacuées dans le réseau collecteur, après avoir reçu une autorisation auprès de la collectivité gestionnaire du réseau, à condition que le débit de surverse des eaux pluviales soit limité à celui du ruissellement du terrain naturel avant construction.

Toutes les dispositions devront être prises pour éviter la contamination des eaux pluviales par des agents polluants. Des dispositifs d'assainissement seront éventuellement mis en place avant infiltration ou rejet pour éviter tout risque de pollution de la nappe phréatique.

Par ailleurs, des dispositifs de récupération et de réutilisation des eaux pluviales seront, dans la mesure du possible, mis en place pour des usages non sanitaires (arrosage espaces verts notamment) lors de toute nouvelle opération d'aménagement ou de construction de logements collectifs, ainsi que pour toute construction de bâtiment public ou d'activités.

### **Réseaux électriques et télécommunication**

Les réseaux aériens existants dans les voies seront, au fur et à mesure des travaux de réfection et de renouvellement, remplacés par des câbles souterrains ou par des conduites fixées sur les façades, peintes et adaptées à l'architecture. Les nouveaux réseaux seront

souterrains.

Dans les lotissements et opérations d'aménagement, les réseaux électriques et de communication devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

#### **ARTICLE Ua5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Sans objet.

#### **ARTICLE Ua6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions principales devront être implantées soit à l'alignement soit avec un retrait maximal de 5 mètres.

Toutefois, un recul minimum de 5 mètres pourra être exigé au droit des entrées de garages donnant sur la voie publique pour des raisons de sécurité.

Des dispositions différentes pourront être autorisées :

- ⊗ lorsque la parcelle ne disposera pas d'une largeur de façade sur une voie ou emprise publique suffisante pour l'implantation de la construction
- ⊗ dans l'hypothèse d'une opération d'aménagement ou de la construction d'un groupement d'habitations
- ⊗ pour les édifices implantés en continuité avec un édifice déjà construit en retrait sur la propriété ou sur les propriétés adjacentes
- ⊗ dans le cas où la mise en place d'un assainissement individuel serait contrainte par les règles édictées au présent article, sous réserve de justifications techniques

Les dépendances aux constructions principales pourront être implantées en retrait.

#### **ARTICLE Ua7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, devront être implantées à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée au point le plus haut de la toiture, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

#### **ARTICLE Ua8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Sans objet.

#### **ARTICLE Ua9 – EMPRISE AU SOL**

Il n'est pas fixé de coefficient d'emprise au sol.

#### **ARTICLE Ua10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 9 mètres à l'égout du toit. Toutefois, si la construction doit s'édifier dans un ensemble d'immeubles existants, mesurant plus de 9 mètres de hauteur, l'alignement des corniches ou des faîtages sera autorisé sous réserve de satisfaire aux règles de prospect.

Les dépendances devront être d'un seul niveau et d'une hauteur maximale de 5 mètres à l'égout du toit. La hauteur maximale des annexes ne pourra excéder le niveau de faîtage du bâtiment auquel elles s'adosent.

Ces dispositions ne s'appliqueront pas aux ouvrages techniques indispensables, cheminées et autres superstructures lorsque leurs caractéristiques l'exigeront.

## **ARTICLE Ua11 – ASPECT EXTÉRIEUR ET AMÉNAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

### **Dispositions générales**

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

Les talus boisés existants, les haies végétales et les murets traditionnels constituent des clôtures dont le maintien sera privilégié. Leur suppression devra faire l'objet de mesures compensatoires à l'échelle de l'unité foncière.

Les clôtures présenteront un style et des proportions en relation avec le caractère de l'habitation et de l'environnement paysager et seront constituées :

- ⊗ soit de murs à l'ancienne dits en « pierres sèches »
- ⊗ soit d'un mur en maçonnerie enduite couronné d'un ou deux rangs de tuiles ou d'un chaperon de pierre
- ⊗ soit d'une murette surmontée d'une grille simple ou de lisses
- ⊗ soit d'une haie végétale, doublée ou non d'un grillage, composée d'au moins deux plantations d'essences locales et peu consommatrices en eau

Les clôtures en limites séparatives pourront en outre être constituées d'un simple grillage. Dans tous les cas, la hauteur des clôtures désignées ci-dessus ne pourra excéder 2 mètres. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

### **Dispositions relatives aux bâtiments agricoles**

Les constructions nouvelles doivent présenter une simplicité de volume, d'aspect et de matériaux compatibles avec le caractère de l'architecture et du paysage urbain et naturel de la commune.

Les matériaux à privilégier pour réaliser les façades sont de teinte sombre. Les couvertures seront réalisées de préférence dans des matériaux sombres et mats. Les bardages devront être peints.

### **Contemporain et économie d'énergie**

L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions en fonction des caractéristiques de ces constructions est recommandée, sous réserve de la protection des sites et des paysages ; la réalisation de toitures terrasses enherbées pourra être admise tant pour les constructions neuves que pour la rénovation des constructions anciennes sous réserve du respect du caractère des lieux.

## **ARTICLE Ua12 – AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations devra être assuré en dehors des emprises publiques. Si la création d'aires de stationnement

est impossible sur l'unité foncière du projet, elles devront être réalisées sur une unité foncière située à moins de 200 mètres.

Par leurs dispositions techniques, les aménagements devront en outre limiter l'imperméabilisation des sols.

Pour les logements, il sera exigé un minimum de 2 places par logement (sauf pour les logements locatifs sociaux : 1 place par logement) réalisé sur la parcelle. Cette disposition ne s'appliquera toutefois pas pour les projets d'aménagement de bâtiments anciens.

En cas d'opération d'au moins 5 logements, il sera demandé d'autre part la réalisation d'aires de stationnement supplémentaires collectives à raison de 1 place pour 2 logements.

En outre, dans le cadre de la réalisation d'opérations d'ensemble, le nombre d'emplacement réservé aux personnes à mobilité réduite devra être conforme à la réglementation.

Des aires spécifiques sont à prévoir pour les vélos au sein des opérations d'aménagement d'au moins 5 logements collectifs ou concernant la réalisation d'un bâtiment tertiaire (équipements publics, bureaux, services, commerces...) de plus de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher, en fonction des besoins liés à l'opération. Ces emplacements prendront, soit la forme d'un local vélo dans l'enceinte d'un bâtiment, soit d'emplacements extérieurs qui seront obligatoirement couverts.

#### **ARTICLE Ua13 – ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS**

Les terrains situés en Espaces Boisés Classés à conserver, à protéger ou à créer, seront soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme.

Les plantations protégées au titre de l'article L. 123-1-5, III, 2° du Code de l'Urbanisme devront être maintenues ou remplacées par des plantations et essences locales et peu consommatrices d'une superficie au moins équivalente, sur le territoire communal.

Des rideaux de végétation d'essences locales devront être plantés en limite des zones agricoles ou naturelles afin d'intégrer les constructions et de développer les continuités écologiques.

#### **ARTICLE Ua14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation des Sols.

#### **ARTICLE Ua15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Tout bâtiment d'activité tertiaire de plus de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher (bureaux, services, commerces, équipements publics) ainsi que toute construction d'au moins 5 logements collectifs, devra comporter un dispositif de production d'énergie renouvelable (solaire thermique, photovoltaïque, éolienne, chaufferie bois, géothermie...).

#### **ARTICLE Ua16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE TELECOMMUNICATION ELECTRONIQUES**

Les nouvelles constructions ou installations devront bénéficier d'une desserte en communications électroniques (filaire, hot-spot Wi-Fi ...)

## Chapitre 2 – Règles applicables à la zone Uc

Extrait du rapport de présentation : « La zone Uc est un secteur urbain d'extensions récentes des villes, bourgs et villages destiné à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat (ne générant pas de troubles anormaux du voisinage).

Elle correspond à des secteurs déjà urbanisés où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter, ou sont programmables à court terme.

Un indice « i » identifie les secteurs inondables. »

### ARTICLE Uc1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

#### **Sont interdits dans l'ensemble de la zone Uc :**

- ⑩ l'ouverture ou l'extension de carrières et de mines
- ⑩ la création d'installations classées entraînant un périmètre de protection ou soumis à autorisation
- ⑩ les constructions à usage d'activités industrielles
- ⑩ les terrains de camping, parcs résidentiels de loisirs et l'aménagement ou la mise à disposition des campeurs, de façon habituelle, de terrains ne nécessitant pas un Permis d'aménager en application de l'article R. 421-19 du Code de l'Urbanisme
- ⑩ les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes
- ⑩ les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés
- ⑩ l'installation d'une caravane ou d'une résidence mobile visée par l'article 1er de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000, lorsque cette installation dure plus de trois mois consécutifs
- ⑩ les éoliennes de plus de 12 mètres

#### **Sont en outre interdits dans le secteur Uci :**

- ⑩ toutes les constructions, utilisations et occupations du sol hormis celles soumises à conditions à l'article Ur2

### ARTICLE Uc2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

#### **Sont autorisées sous conditions dans l'ensemble de la zone Uc (hors secteur inondable) :**

- ⑩ les constructions, extensions, installations et activités artisanales et de services, sous réserve que leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect ne génèrent pas de troubles anormaux du voisinage
- ⑩ l'extension d'activités artisanales et d'établissements abritant des installations classées, à condition que les travaux permettent de réduire la gêne ou le danger qui peut résulter de la présence de ces établissements
- ⑩ les constructions et installations commerciales dans la limite de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher et sous réserve que leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect soient compatibles avec l'habitat
- ⑩ les extensions des commerces existants dans la limite de 50% de la surface de plancher

existante à la date d'approbation du PLU

- Ⓣ l'extension, la construction et la mise aux normes des bâtiments agricoles, vinicoles et viticoles existants à condition :
  - Ⓣ de ne pas aggraver les nuisances vis-à-vis de l'habitat
  - Ⓣ d'être liée à l'extension des activités existantes

### **Sont admis sous conditions dans le secteur Uai :**

- Ⓣ la surélévation des constructions existantes, sous réserve de ne pas entraîner une augmentation de la capacité d'accueil ou de la vulnérabilité des personnes et des biens et dans le cadre d'une extension unique à compter de la date d'approbation du PLU
- Ⓣ les piscines dès lors qu'elles sont établies au niveau du terrain naturel et que les déblais ne sont ni remployés ni entreposés sur place, et sans aucun bâtiment annexe
- Ⓣ les clôtures dès lors qu'elles n'arrêtent pas l'écoulement ou le ruissellement des eaux et qu'elles permettent le passage de la petite faune (mammifères, amphibiens...)
- Ⓣ le changement de destination au sein de bâtiments existants sous réserve de la prise en compte du risque inondation, sans augmentation de la capacité d'accueil ou de la vulnérabilité des personnes et des biens
- Ⓣ les ouvrages de collecte et de traitement des eaux usées (sous réserve, selon le cas, de l'application de l'arrêté du 7 septembre 2009)
- Ⓣ la mise en œuvre de remblai dans la limite de l'emprise des constructions autorisées et pour la réalisation d'ouvrages de collecte et de traitement des eaux usées

## **ARTICLE Uc3 – ACCÈS ET VOIRIE**

### **Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil relatif au droit de passage.

Les accès devront être, dans la mesure du possible, regroupés. Ils devront être étudiés de manière à ne pas créer de gêne pour la circulation et à ne pas porter atteinte à la sécurité publique.

L'aménagement des accès devra respecter l'écoulement des eaux pluviales le long de la voirie, notamment s'il existe un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai.

### **Voirie**

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination.

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile devront présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de défense contre l'incendie, de la protection civile, de la collecte des ordures ménagères et comporter une chaussée d'une largeur minimale de 4 mètres ou de 3 mètres pour une voie à sens unique.

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

Conformément aux dispositions réglementaires en vigueur, l'ensemble des aménagements et voiries devront prendre en compte :

- Ⓣ les déplacements doux (piéton et/ou cycliste) ;

- ⑩ l'accessibilité des personnes handicapées ou à mobilité réduite.

## **ARTICLE Uc4 – ALIMENTATION EN EAU – ASSAINISSEMENT – DIVERS RÉSEAUX**

### **Alimentation en eau**

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau devra être desservie par une conduite d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

La protection contre l'incendie des constructions et installations sera en cas d'insuffisance du réseau public, effectuée par le pétitionnaire après étude avec les services compétents.

### **Assainissement eaux usées**

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales sera interdite.

Toute construction ou installation nouvelle devra évacuer ses eaux usées par raccordement au réseau public d'assainissement. A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement autonome sera admis sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur et qu'il permette le raccordement ultérieur éventuel au réseau public.

### **Eaux pluviales**

La gestion des eaux pluviales est de la responsabilité du propriétaire. Il doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain dans le respect des constructions et des terrains avoisinants.

Les aménagements réalisés sur une unité foncière doivent garantir le libre écoulement des eaux pluviales.

La première solution recherchée doit être l'infiltration des eaux de ruissellements résultant de l'imperméabilisation de l'unité foncière.

Si l'infiltration est techniquement impossible ou insuffisante, les eaux de ruissellements pourront être :

- ⑩ stockées provisoirement sur la parcelle ;
- ⑩ rejetées dans l'exutoire naturel ou évacuées dans le réseau collecteur, après avoir reçu une autorisation auprès de la collectivité gestionnaire du réseau, à condition que le débit de surverse des eaux pluviales soit limité à celui du ruissellement du terrain naturel avant construction.

Toutes les dispositions devront être prises pour éviter la contamination des eaux pluviales par des agents polluants. Des dispositifs d'assainissement seront éventuellement mis en place avant infiltration ou rejet pour éviter tout risque de pollution de la nappe phréatique.

Par ailleurs, des dispositifs de récupération et de réutilisation des eaux pluviales seront, dans la mesure du possible, mis en place pour des usages non sanitaires (arrosage espaces verts notamment) lors de toute nouvelle opération d'aménagement ou de construction de logements collectifs, ainsi que pour toute construction de bâtiment public ou d'activités.

### **Réseaux électriques et télécommunication**

Les réseaux aériens existants dans les voies seront, au fur et à mesure des travaux de réfection et de renouvellement, remplacés par des câbles souterrains ou par des conduites fixées sur les façades, peintes et adaptées à l'architecture. Les nouveaux réseaux seront souterrains.

Dans les lotissements et opérations d'aménagement, les réseaux électriques et de communication devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

#### **ARTICLE Uc5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Sans objet.

#### **ARTICLE Uc6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions principales devront être implantées soit à l'alignement soit avec un retrait maximal de 10 mètres.

Toutefois, un recul minimum de 5 mètres pourra être exigé au droit des entrées de garages donnant sur la voie publique pour des raisons de sécurité.

Des dispositions différentes pourront être autorisées :

- Ⓣ lorsque la parcelle ne disposera pas d'une largeur de façade sur une voie ou emprise publique suffisante pour l'implantation de la construction
- Ⓣ dans l'hypothèse d'une opération d'aménagement ou de la construction d'un groupement d'habitations
- Ⓣ pour les édifices implantés en continuité avec un édifice déjà construit en retrait sur la propriété ou sur les propriétés adjacentes
- Ⓣ dans le cas où la mise en place d'un assainissement individuel serait contrainte par les règles édictées au présent article, sous réserve de justifications techniques

Les dépendances aux constructions principales pourront être implantées en retrait.

#### **ARTICLE Uc7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, devront être implantées à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée au point le plus haut de la toiture, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

#### **ARTICLE Uc8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Sans objet.

#### **ARTICLE Uc9 – EMPRISE AU SOL**

Il n'est pas fixé de coefficient maximum d'emprise au sol.

#### **ARTICLE Uc10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 6 mètres à l'égout du toit. Toutefois, si la construction doit s'édifier dans un ensemble d'immeubles existants, mesurant plus de 6 mètres de hauteur, l'alignement des corniches ou des faîtages sera autorisé sous réserve de satisfaire aux règles de prospect.

Les dépendances devront être d'un seul niveau et d'une hauteur maximale de 4,5 mètres à l'égout du toit. La hauteur maximale des annexes ne pourra excéder le niveau de faîtage du bâtiment auquel elles s'adossent.

Ces dispositions ne s'appliqueront pas aux ouvrages techniques indispensables, cheminées et autres superstructures lorsque leurs caractéristiques l'exigeront.

## **ARTICLE Uc11 – ASPECT EXTÉRIEUR ET AMÉNAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

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

Les talus boisés existants, les haies végétales et les murets traditionnels constituent des clôtures dont le maintien sera privilégié. Leur suppression devra faire l'objet de mesures compensatoires à l'échelle de l'unité foncière. Les clôtures présenteront un style et des proportions en relation avec le caractère de l'habitation et de l'environnement paysager et seront constituées :

- ⊗ soit de murs à l'ancienne dits en « pierres sèches »
- ⊗ soit d'un mur en maçonnerie enduite couronné d'un ou deux rangs de tuiles ou d'un chaperon de pierre
- ⊗ soit d'une murette surmontée d'une grille simple ou de lisses
- ⊗ soit d'une haie végétale, doublée ou non d'un grillage, composée d'au moins deux plantations d'essences locales et peu consommatrices en eau.

Les clôtures en limites séparatives pourront en outre être constituées d'un simple grillage. Dans tous les cas, la hauteur des clôtures désignées ci-dessus ne pourra excéder 1,70 mètre.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions en fonction des caractéristiques de ces constructions est recommandée, sous réserve de la protection des sites et des paysages ; la réalisation de toitures terrasses enherbées pourra être admise tant pour les constructions neuves que pour la rénovation des constructions anciennes sous réserve du respect du caractère des lieux.

## **ARTICLE Uc12 – AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations devra être assuré en dehors des emprises publiques. Si la création d'aires de stationnement est impossible sur l'unité foncière du projet, elles devront être réalisées sur une unité foncière située à moins de 200 mètres.

Par leurs dispositions techniques, les aménagements devront en outre limiter l'imperméabilisation des sols.

Pour les logements, il sera exigé un minimum de 2 places par logement (sauf pour les logements locatifs sociaux : 1 place par logement) réalisé sur la parcelle. Cette disposition ne s'appliquera toutefois pas pour les projets d'aménagement de bâtiments anciens.

En cas d'opération d'au moins 5 logements, il sera demandé d'autre part la réalisation d'aires de stationnement supplémentaires collectives à raison de 1 place pour 2 logements.

En outre, dans le cadre de la réalisation d'opérations d'ensemble, le nombre d'emplacement réservé aux personnes à mobilité réduite devra être conforme à la réglementation.

Des aires spécifiques sont à prévoir pour les vélos au sein des opérations d'aménagement

d'au moins 5 logements collectifs ou concernant la réalisation d'un bâtiment tertiaire (équipements publics, bureaux, services, commerces...) de plus de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher, en fonction des besoins liés à l'opération. Ces emplacements prendront soit la forme d'un local vélo dans l'enceinte d'un bâtiment soit d'emplacements extérieurs qui seront obligatoirement couverts.

### **ARTICLE Uc13 – ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS**

Les terrains situés en Espaces Boisés Classés à conserver, à protéger ou à créer, seront soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme.

Les plantations protégées au titre de l'article L. 123-1-5, III, 2° du Code de l'Urbanisme devront être maintenues ou remplacées par des plantations et essences locales et peu consommatrices d'une superficie au moins équivalente, sur le territoire communal.

Des rideaux de végétation d'essences locales devront être plantés en limite des zones agricoles ou naturelles afin d'intégrer les constructions et de développer les continuités écologiques.

### **ARTICLE Uc14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation des Sols.

### **ARTICLE Uc15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Tout bâtiment d'activité tertiaire de plus de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher (bureaux, services, commerces, équipements publics) ainsi que toute construction d'au moins 5 logements collectifs, devra comporter un dispositif de production d'énergie renouvelable (solaire thermique, photovoltaïque, éolienne, chaufferie bois, géothermie...).

### **ARTICLE Uc16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE TELECOMMUNICATION ELECTRONIQUES**

Les nouvelles constructions ou installations devront bénéficier d'une desserte en communications électroniques (filaire, hot-spot Wi-Fi ...)

## Chapitre 3 - Règles applicables à la zone Ur

Extrait du rapport de présentation : « la zone Ur est associée aux ensembles bâtis remarquables, qu'ils soient situés au sein du bourg, des villages et hameaux ou au sein des espaces agricoles et naturels.

La zone Ur a pour vocation la préservation de la qualité architecturale du bâti existant et la mise en valeur du patrimoine remarquable de la commune. Elle est réservée à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat (ne générant pas de troubles anormaux du voisinage).

Elle correspond à des secteurs déjà urbanisés où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter, ou sont programmables à court terme.

Un indice « i » identifie les secteurs inondables. »

### ARTICLE Ur1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

#### **Sont interdits dans l'ensemble de la zone Ur :**

- ⑩ les nouvelles constructions ainsi que les nouvelles habitations exceptées celles autorisées à l'article Ur2
- ⑩ l'ouverture ou l'extension de carrières et de mines
- ⑩ la création d'installations classées au titre du Code de l'Environnement
- ⑩ les constructions à usage d'activités industrielles
- ⑩ les terrains de camping, parcs résidentiels de loisirs et l'aménagement ou la mise à disposition des campeurs, de façon habituelle, de terrains ne nécessitant pas un Permis d'aménager en application de l'article R. 421-19 du Code de l'Urbanisme
- ⑩ les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes
- ⑩ les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés
- ⑩ l'installation d'une caravane ou d'une résidence mobile visée par l'article 1er de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000, lorsque cette installation dure plus de trois mois consécutifs
- ⑩ les éoliennes de plus de 12 mètres

#### **Sont en outre interdits dans le secteur Uri :**

- ⑩ toutes les constructions, utilisations et occupations du sol hormis celles soumises à conditions à l'article Ur2

### ARTICLE Ur2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

#### **Sont autorisées sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes (hors secteur inondable) :**

- ⑩ les aménagements, travaux et extensions des constructions :
  - ⑩ s'ils sont destinés à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat
  - ⑩ dans la limite de 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme
- ⑩ les dépendances, dans la limite d'une superficie de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- ⑩ les constructions, ouvrages ou travaux s'ils sont liés à des équipements techniques liés aux différents réseaux

- ⑩ les travaux d'extension et d'aménagement sur les bâtiments faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L. 123-1-5, III, 2° du Code de l'Urbanisme repérés au document graphique, dès lors qu'ils intègrent la préservation de leur caractéristiques esthétiques et historiques

### **Sont admis sous conditions dans le secteur Uri :**

- ⑩ la surélévation des constructions existantes, sous réserve de ne pas entraîner une augmentation de la capacité d'accueil ou de la vulnérabilité des personnes et des biens et dans le cadre d'une extension unique à compter de la date d'approbation du PLU
- ⑩ les piscines dès lors qu'elles sont établies au niveau du terrain naturel et que les déblais ne sont ni réemployés ni entreposés sur place, et sans aucun bâtiment annexe
- ⑩ les clôtures dès lors qu'elles n'arrêtent pas l'écoulement ou le ruissellement des eaux et qu'elles permettent le passage de la petite faune (mammifères, amphibiens...)
- ⑩ le changement de destination au sein de bâtiments existants sous réserve de la prise en compte du risque inondation, sans augmentation de la capacité d'accueil ou de la vulnérabilité des personnes et des biens
- ⑩ les ouvrages de collecte et de traitement des eaux usées (sous réserve, selon le cas, de l'application de l'arrêté du 7 septembre 2009)
- ⑩ la mise en œuvre de remblai dans la limite de l'emprise des constructions autorisées et pour la réalisation d'ouvrages de collecte et de traitement des eaux usées

## **ARTICLE Ur3 – ACCÈS ET VOIRIE**

Toute voie nouvelle, quelle que soit sa fonction (liaison douce ou automobile) doit être conçue dans son tracé, son emprise, son revêtement de façon à optimiser son intégration au site.

## **ARTICLE Ur4 – ALIMENTATION EN EAU – ASSAINISSEMENT – DIVERS RÉSEAUX**

### **Alimentation en eau**

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau devra être desservie par une conduite d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

En l'absence de réseau, l'alimentation par puits ou forage pourra être admise après avis des services compétents.

La protection contre l'incendie des constructions et installations sera en cas d'insuffisance du réseau public, effectuée par le pétitionnaire après étude avec les services compétents.

### **Assainissement eaux usées**

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales sera interdite.

Toute construction ou installation nouvelle devra évacuer ses eaux usées par raccordement au réseau public d'assainissement. A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement autonome sera admis sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur et qu'il permette le raccordement ultérieur éventuel au réseau public.

### **Eaux pluviales**

La gestion des eaux pluviales est de la responsabilité du propriétaire. Il doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain dans le respect des constructions et des terrains avoisinants. Les aménagements réalisés sur une unité foncière doivent garantir le libre écoulement des eaux pluviales.

La première solution recherchée doit être l'infiltration des eaux de ruissellements résultant de l'imperméabilisation de l'unité foncière.

Si l'infiltration est techniquement impossible ou insuffisante, les eaux de ruissellements pourront être :

- ⊗ stockées provisoirement sur la parcelle ;
- ⊗ rejetées dans l'exutoire naturel ou évacuées dans le réseau collecteur, après avoir reçu une autorisation auprès de la collectivité gestionnaire du réseau, à condition que le débit de surverse des eaux pluviales soit limité à celui du ruissellement du terrain naturel avant construction.

Toutes les dispositions devront être prises pour éviter la contamination des eaux pluviales par des agents polluants. Des dispositifs d'assainissement seront éventuellement mis en place avant infiltration ou rejet pour éviter tout risque de pollution de la nappe phréatique.

#### **ARTICLE Ur5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Sans objet.

#### **ARTICLE Ur6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Le choix d'implantation des constructions doit prendre en compte la composition paysagère du site et garantir la préservation des caractéristiques de la composition paysagère du terrain.

Les constructions doivent être implantées en retrait de l'alignement avec un minimum de 10 mètres et dans le respect des caractéristiques de la composition paysagère du terrain.

Des dispositions différentes pourront être autorisées :

- ⊗ lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes. Dans ce cas, les travaux peuvent être réalisés en respectant le même retrait que la construction existante
- ⊗ lorsqu'une construction fait l'objet d'une protection au titre de l'article L. 123-1-5, III, 2° du Code de l'Urbanisme. Dans ce cas, toute extension ou construction nouvelle doit être implantée de façon à préserver l'ordonnancement architectural du bâti existant ainsi que l'équilibre de la composition entre le bâti et l'espace végétalisé du terrain
- ⊗ lorsqu'il s'agit d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie

#### **ARTICLE Ur7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, devront être implantées à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée au point le plus haut de la toiture, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

#### **ARTICLE Ur8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Sans objet.

#### **ARTICLE Ur9 – EMPRISE AU SOL**

Il n'est pas fixé de coefficient maximum d'emprise au sol.

#### **ARTICLE Ur10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale de l'extension ou de l'annexe ne pourra pas dépasser la hauteur maximale de la construction sur laquelle elle s'adosse.

Les dépendances devront être d'un seul niveau et d'une hauteur maximale de 3,5 mètres à l'égout du toit.

## **ARTICLE Ur11 – ASPECT EXTÉRIEUR ET AMÉNAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

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

Les talus boisés existants, les haies végétales et les murets traditionnels constituent des clôtures dont le maintien sera privilégié. Leur suppression devra faire l'objet de mesures compensatoires à l'échelle de l'unité foncière. Les clôtures présenteront un style et des proportions en relation avec le caractère de l'habitation et de l'environnement paysager et seront constituées :

- Ⓣ soit de murs à l'ancienne dits en « pierres sèches »
- Ⓣ soit d'un mur en maçonnerie enduite couronné d'un ou deux rangs de tuiles ou d'un chaperon de pierre
- Ⓣ soit d'une murette surmontée d'une grille simple ou de lisses
- Ⓣ soit d'une haie végétale, doublée ou non d'un grillage, composée d'au moins deux plantations d'essences locales et peu consommatrices en eau.

Les clôtures en limites séparatives pourront en outre être constituées d'un simple grillage. Dans tous les cas, la hauteur des clôtures désignées ci-dessus ne pourra excéder 2 mètres.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions en fonction des caractéristiques de ces constructions est recommandée, sous réserve de la protection des sites et des paysages ; la réalisation de toitures terrasses enherbées pourra être admise tant pour les constructions neuves que pour la rénovation des constructions anciennes sous réserve du respect du caractère des lieux.

## **ARTICLE Ur12 – AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules devra être assuré en dehors des voies de circulation publique.

Pour les changements d'affectation des locaux, les aménagements et les extensions de bâtiments, il ne sera exigé de places de stationnement que pour les besoins nouveaux engendrés par les projets, à moins que le nombre des aires existantes soit supérieur aux besoins existants.

## **ARTICLE Ur13 – ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS**

Les terrains situés en Espaces Boisés Classés à conserver, à protéger ou à créer, seront soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme.

Les plantations protégées au titre de l'article L. 123-1-5, III, 2° du Code de l'Urbanisme devront être maintenues ou remplacées par des plantations et essences locales et peu consommatrices d'une superficie au moins équivalente, sur le territoire communal.

## **ARTICLE Ur14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation des Sols.

## **ARTICLE Ur15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Sans objet.

## **ARTICLE Ur16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE TELECOMMUNICATION ELECTRONIQUES**

Sans objet.

## Chapitre 4 – Règles applicables à la zone Ug

Extrait du rapport de présentation : « La zone Ug est une zone urbaine destinée à l'accueil d'équipements publics ou collectifs, ainsi qu'aux activités de service public.

Elle correspond à des secteurs déjà urbanisés où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter, ou sont programmables à court terme. »

### ARTICLE Ug1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites dans l'ensemble de la zone Ug les occupations et utilisations du sol non directement liées aux équipements publics, d'intérêt collectif ou de service public.

### ARTICLE Ug2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

Sans objet.

### ARTICLE Ug3 – ACCÈS ET VOIRIE

#### Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil relatif au droit de passage.

Les accès devront être, dans la mesure du possible, regroupés. Ils devront être étudiés de manière à ne pas créer de gêne pour la circulation et à ne pas porter atteinte à la sécurité publique.

L'aménagement des accès devra respecter l'écoulement des eaux pluviales le long de la voirie, notamment s'il existe un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai.

#### Voirie

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination.

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile devront présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de défense contre l'incendie, de la protection civile, de la collecte des ordures ménagères et comporter une chaussée d'une largeur minimale de 4 mètres ou de 3 mètres pour une voie à sens unique.

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

Conformément aux dispositions réglementaires en vigueur, l'ensemble des aménagements et voiries devront prendre en compte :

- ⑩ les déplacements doux (piéton et/ou cycliste) ;
- ⑩ l'accessibilité des personnes handicapées ou à mobilité réduite.

### ARTICLE Ug4 – ALIMENTATION EN EAU – ASSAINISSEMENT – DIVERS RÉSEAUX

#### Alimentation en eau

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau devra être desservie par une conduite d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au

réseau public d'adduction d'eau.

La protection contre l'incendie des constructions et installations sera en cas d'insuffisance du réseau public, effectuée par le pétitionnaire après étude avec les services compétents.

### **Assainissement eaux usées**

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales sera interdite.

Toute construction ou installation nouvelle devra évacuer ses eaux usées par raccordement au réseau public d'assainissement. A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement autonome sera admis sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur et qu'il permette le raccordement ultérieur éventuel au réseau public.

### **Eaux pluviales**

La gestion des eaux pluviales est de la responsabilité du propriétaire. Il doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain dans le respect des constructions et des terrains avoisinants. Les aménagements réalisés sur une unité foncière doivent garantir le libre écoulement des eaux pluviales.

La première solution recherchée doit être l'infiltration des eaux de ruissellements résultant de l'imperméabilisation de l'unité foncière.

Si l'infiltration est techniquement impossible ou insuffisante, les eaux de ruissellements pourront être :

- ⊗ stockées provisoirement sur la parcelle ;
- ⊗ rejetées dans l'exutoire naturel ou évacuées dans le réseau collecteur, après avoir reçu une autorisation auprès de la collectivité gestionnaire du réseau, à condition que le débit de surverse des eaux pluviales soit limité à celui du ruissellement du terrain naturel avant construction.

Toutes les dispositions devront être prises pour éviter la contamination des eaux pluviales par des agents polluants. Des dispositifs d'assainissement seront éventuellement mis en place avant infiltration ou rejet pour éviter tout risque de pollution de la nappe phréatique.

Par ailleurs, des dispositifs de récupération et de réutilisation des eaux pluviales seront, dans la mesure du possible, mis en place pour des usages non sanitaires (arrosage espaces verts notamment) lors de toute nouvelle opération d'aménagement ainsi que pour toute construction de bâtiment public.

### **Réseaux électriques et télécommunication**

Les réseaux aériens existants dans les voies seront, au fur et à mesure des travaux de réfection et de renouvellement, remplacés par des câbles souterrains ou par des conduites fixées sur les façades, peintes et adaptées à l'architecture. Les nouveaux réseaux seront souterrains.

## **ARTICLE Ug5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Sans objet.

## **ARTICLE Ug6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions devront être implantées soit à l'alignement soit à une distance minimale de 5 mètres de la limite des voies et chemins, privés ou publics.

## **ARTICLE Ug7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, devront être implantées à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée au point le plus haut de la toiture, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

## **ARTICLE Ug8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Sans objet.

## **ARTICLE Ug9 – EMPRISE AU SOL**

Il n'est pas fixé de coefficient maximum d'emprise au sol.

## **ARTICLE Ug10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Sans objet.

## **ARTICLE Ug11 – ASPECT EXTÉRIEUR ET AMÉNAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

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

Les talus boisés existants, les haies végétales et les murets traditionnels constituent des clôtures dont le maintien sera privilégié. Leur suppression devra faire l'objet de mesures compensatoires à l'échelle de l'unité foncière.

Les clôtures présenteront un style et des proportions en relation avec le caractère de l'habitation et de l'environnement paysager et seront constituées :

- ⊗ soit de murs à l'ancienne dits en « pierres sèches »
- ⊗ soit d'un mur en maçonnerie enduite couronné d'un ou deux rangs de tuiles ou d'un chaperon de pierre
- ⊗ soit d'une murette surmontée d'une grille simple ou de lisses
- ⊗ soit d'une haie végétale, doublée ou non d'un grillage, composée d'au moins deux plantations d'essences locales et peu consommatrices en eau

Les clôtures en limites séparatives pourront en outre être constituées d'un simple grillage. Dans tous les cas, la hauteur des clôtures désignées ci-dessus ne pourra excéder 1,70 mètre. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions en fonction des caractéristiques de ces constructions est recommandée, sous réserve de la protection des sites et des paysages ; la réalisation de toitures terrasses enherbées pourra être admise tant pour les constructions neuves que pour la rénovation des constructions anciennes sous réserve du respect du caractère des lieux.

## **ARTICLE Ug12 – AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations devra être assuré sur l'unité foncière du projet. Si la création d'aires de stationnement est impossible sur l'unité foncière du projet, elles devront être réalisées sur une unité foncière située à moins de 200 mètres.

En outre, chaque espace de stationnement collectif comprendra un nombre d'emplacement réservé aux personnes à mobilité réduite conforme à la réglementation.

Des aires spécifiques sont à prévoir pour les vélos au sein des opérations concernant la réalisation d'un bâtiment tertiaire (équipements publics, bureaux, services, commerces...) de plus de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher, en fonction des besoins liés à l'opération. Ces emplacements prendront soit la forme d'un local vélo dans l'enceinte d'un bâtiment soit d'emplacements extérieurs qui seront obligatoirement couverts.

## **ARTICLE Ug13 – ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS**

Les terrains situés en Espaces Boisés Classés à conserver, à protéger ou à créer, seront soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme.

Les plantations protégées au titre de l'article L. 123-1-5, III, 2° du Code de l'Urbanisme devront être maintenues ou remplacées par des plantations et essences locales et peu consommatrices d'une superficie au moins équivalente, sur le territoire communal.

Des rideaux de végétation d'essences locales devront être plantés en limite des zones agricoles ou naturelles afin d'intégrer les constructions et de développer les continuités écologiques.

## **ARTICLE Ug14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation des Sols.

## **ARTICLE Ug15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Tout bâtiment d'activité tertiaire de plus de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher (bureaux, services, commerces, équipements publics) devra comporter un dispositif de production d'énergie renouvelable (solaire thermique, photovoltaïque, éolienne, chaufferie bois, géothermie...).

## **ARTICLE Ug16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE TELECOMMUNICATION ELECTRONIQUES**

Les nouvelles constructions ou installations devront bénéficier d'une desserte en communications électroniques (filaire, hot-spot Wi-Fi ...)

## Chapitre 5 – Règles applicables aux zones Ux

Extrait du rapport de présentation : « La zone Ux est destinée à recevoir des activités industrielles, artisanales, commerciales et de services, dont l'implantation à l'intérieur des secteurs d'habitation n'est pas souhaitable.

*Elles correspondent à des secteurs déjà urbanisés et à des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter, ou sont programmables à court terme. »*

### ARTICLE Ux1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites, dans la zone Ux, toutes constructions ou installations non directement liées aux activités industrielles, artisanales, commerciales, de bureaux et de services, excepté celles mentionnées à l'article Ux2.

### ARTICLE Ux2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

Sont autorisés sous condition dans la zone Ux, les constructions ou installations si elles sont d'intérêt collectif ou nécessaires aux services publics.

### ARTICLE Ux3 – ACCÈS ET VOIRIE

#### Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil relatif au droit de passage.

Les accès devront être, dans la mesure du possible, regroupés. Ils devront être étudiés de manière à ne pas créer de gêne pour la circulation et à ne pas porter atteinte à la sécurité publique.

L'aménagement des accès devra respecter l'écoulement des eaux pluviales le long de la voirie, notamment s'il existe un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai.

#### Voirie

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination.

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile devront présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de défense contre l'incendie, de la protection civile, de la collecte des ordures ménagères et comporter une chaussée d'une largeur minimale de 5 mètres.

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

Conformément aux dispositions réglementaires en vigueur, l'ensemble des aménagements et voiries devront prendre en compte :

- ⊗ les déplacements doux (piéton et/ou cycliste) ;
- ⊗ l'accessibilité des personnes handicapées ou à mobilité réduite.

### ARTICLE Ux4 – ALIMENTATION EN EAU – ASSAINISSEMENT – DIVERS RÉSEAUX

### **Alimentation en eau**

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau devra être desservie par une conduite d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

La protection contre l'incendie des constructions et installations sera en cas d'insuffisance du réseau public, effectuée par le pétitionnaire après étude avec les services compétents.

### **Assainissement eaux usées**

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales sera interdite.

Toute construction ou installation nouvelle devra évacuer ses eaux usées par raccordement au réseau public d'assainissement. A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement autonome sera admis sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur et qu'il permette le raccordement ultérieur éventuel au réseau public.

### **Eaux pluviales**

La gestion des eaux pluviales est de la responsabilité du propriétaire. Il doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain dans le respect des constructions et des terrains avoisinants. Les aménagements réalisés sur une unité foncière doivent garantir le libre écoulement des eaux pluviales.

La première solution recherchée doit être l'infiltration des eaux de ruissellements résultant de l'imperméabilisation de l'unité foncière.

Si l'infiltration est techniquement impossible ou insuffisante, les eaux de ruissellements pourront être :

- ① stockées provisoirement sur la parcelle ;
- ② rejetées dans l'exutoire naturel ou évacuées dans le réseau collecteur, après avoir reçu une autorisation auprès de la collectivité gestionnaire du réseau, à condition que le débit de surverse des eaux pluviales soit limité à celui du ruissellement du terrain naturel avant construction.

Toutes les dispositions devront être prises pour éviter la contamination des eaux pluviales par des agents polluants. Des dispositifs d'assainissement seront éventuellement mis en place avant infiltration ou rejet pour éviter tout risque de pollution de la nappe phréatique.

Par ailleurs, des dispositifs de récupération et de réutilisation des eaux pluviales seront, dans la mesure du possible, mis en place pour des usages non sanitaires (arrosage espaces verts notamment) lors de toute nouvelle opération d'aménagement ainsi que pour toute construction de bâtiment public ou d'activités.

### **Réseaux électriques et télécommunication**

Dans les lotissements et opérations d'aménagement, les réseaux électriques et de communication devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

## **ARTICLE Ux5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Sans objet.

## **ARTICLE Ux6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions devront être implantées à une distance minimale de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques existantes ou à créer.

## **ARTICLE Ux7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, devront être implantées à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée au plus haut de la toiture, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

## **ARTICLE Ux8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Sans objet.

## **ARTICLE Ux9 – EMPRISE AU SOL**

Il n'est pas fixé de coefficient maximum d'emprise au sol.

## **ARTICLE Ux10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions n'est pas limitée dans la zone Ux.

Ces dispositions ne s'appliqueront pas aux ouvrages techniques indispensables, cheminées et autres superstructures lorsque leurs caractéristiques l'exigent.

## **ARTICLE Ux11 – ASPECT EXTÉRIEUR ET AMÉNAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

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

Les clôtures présenteront un style et des proportions en relation avec le caractère des bâtiments et de l'environnement paysager. Elles pourront être constituées d'une haie végétale d'essences locales doublée ou non d'un grillage. Les clôtures en limites séparatives pourront en outre être constituées d'un simple grillage.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions en fonction des caractéristiques de ces constructions est recommandée, sous réserve de la protection des sites et des paysages ; la réalisation de toitures terrasses enherbées pourra être admise tant pour les constructions neuves que pour la rénovation des constructions anciennes sous réserve du respect du caractère des lieux.

## **ARTICLE Ux12 – AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations devra être assuré en dehors des emprises publiques. Les aires de stationnement devront être réalisées sur le terrain du projet.

Les activités nécessitant la présence de poids lourds devront avoir un espace de stationnement spécialement conçu pour la desserte, le stationnement et les manœuvres des poids lourds.

En outre, chaque espace de stationnement collectif comprendra un nombre d'emplacements réservés aux personnes à mobilité réduite conforme à la réglementation.

### **ARTICLE Ux13 – ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS**

Les terrains situés en Espaces Boisés Classés à conserver, à protéger ou à créer, seront soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme.

Les plantations protégées au titre de l'article L. 123-1-5, III, 2° du Code de l'Urbanisme devront être maintenues ou remplacées par des plantations et essences locales et peu consommatrices d'une superficie au moins équivalente, sur le territoire communal.

Des rideaux de végétation d'essences locales devront être plantés en limite des zones agricoles ou naturelles afin d'intégrer les constructions et de développer les continuités écologiques.

### **ARTICLE Ux14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation des Sols.

### **ARTICLE Ux15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Tout bâtiment d'activité tertiaire de plus de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher (bureaux, services, commerces, équipements publics) devra comporter un dispositif de production d'énergie renouvelable (solaire thermique, photovoltaïque, éolienne, chaufferie bois, géothermie...).

### **ARTICLE Ux16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE TELECOMMUNICATION ELECTRONIQUES**

Les nouvelles constructions ou installations devront bénéficier d'une desserte en communications électroniques (filaire, hot-spot Wi-Fi ...)

## **TITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER**

## Chapitre 1 – Règles applicables aux zones AU

Extrait du rapport de présentation : « Les zones AU sont des zones naturelles destinées à être aménagées à court ou moyen terme. On retrouve la zone AU, associée aux futures zones urbaines à vocation dominante d'habitat »

### ARTICLE AU1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

#### **Sont interdites dans l'ensemble des zones AU :**

- ⑩ l'édification ou l'extension de constructions destinées aux activités agricoles
- ⑩ l'ouverture ou l'extension de carrières et de mines
- ⑩ toutes constructions, lotissements ou groupes d'habitations, installations ou travaux divers qui ne seraient pas conformes aux conditions d'ouverture à l'urbanisation inscrites dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation
- ⑩ les constructions qui ne seront pas réalisées dans le cadre d'une opération d'ensemble
- ⑩ la création d'installations classées entraînant un périmètre de protection ou soumis à autorisation
- ⑩ les constructions à usage d'activités industrielles
- ⑩ les terrains de camping, parcs résidentiels de loisirs et l'aménagement ou la mise à disposition des campeurs, de façon habituelle, de terrains ne nécessitant pas un Permis d'aménager en application de l'article R. 421-19 du Code de l'Urbanisme
- ⑩ les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes
- ⑩ les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés
- ⑩ l'installation d'une caravane ou d'une résidence mobile visée par l'article 1er de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000, lorsque cette installation dure plus de trois mois consécutifs
- ⑩ les éoliennes de plus de 12 mètres

### ARTICLE AU2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

#### **Sont admises sous conditions dans l'ensemble des zones AU :**

- ⑩ la création ou l'extension d'équipements d'intérêt public indispensables à condition qu'ils respectent les Orientations d'Aménagement et de Programmation relatives à la zone concernée lorsqu'elles existent
- ⑩ les constructions, extensions, installations liées à des activités artisanales et de services, sous réserve que leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect ne génèrent pas de troubles anormaux du voisinage
- ⑩ les constructions et installations commerciales dans la limite de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher et sous réserve que leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect ne génèrent pas de troubles anormaux du voisinage

### ARTICLE AU3 – ACCÈS ET VOIRIE

#### **Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit

directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil relatif au droit de passage.

Les accès devront être, dans la mesure du possible, regroupés. Ils devront être étudiés de manière à ne pas créer de gêne pour la circulation et à ne pas porter atteinte à la sécurité publique.

L'aménagement des accès devra respecter l'écoulement des eaux pluviales le long de la voirie, notamment s'il existe un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai.

### **Voirie**

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination.

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile devront présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de défense contre l'incendie, de la protection civile, de la collecte des ordures ménagères et comporter une chaussée d'une largeur minimale de 4 mètres ou de 3 mètres pour une voie à sens unique.

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

L'ensemble des aménagements et voiries devront prendre en compte l'accessibilité des personnes handicapées ou à mobilité réduite, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Dans le cadre d'aménagement de lotissements, zones d'aménagement concerté ou de zones résidentielles, des voies internes devront être créées conformément aux prescriptions des Orientations d'Aménagement et de Programmation relatives au secteur lorsqu'il en existe.

Les opérations groupées de constructions à usage d'habitation devront intégrer la réalisation de liaisons douces (piéton et/ou cycliste) en direction des lieux de vie et de centralité de la commune.

## **ARTICLE AU4 – ALIMENTATION EN EAU – ASSAINISSEMENT – DIVERS RÉSEAUX**

### **Alimentation en eau**

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau devra être desservie par une conduite d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

La protection contre l'incendie des constructions et installations sera, en cas d'insuffisance du réseau public, effectuée par le pétitionnaire après étude avec les services compétents.

### **Assainissement eaux usées**

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales sera interdite.

Toute construction ou installation nouvelle devra évacuer ses eaux usées par raccordement au réseau public d'assainissement. A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement autonome sera admis sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur et qu'il permette le raccordement ultérieur éventuel au réseau public.

### **Eaux pluviales**

La gestion des eaux pluviales est de la responsabilité du propriétaire. Il doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain dans le respect des constructions et des terrains

avoisinants. Les aménagements réalisés sur une unité foncière doivent garantir le libre écoulement des eaux pluviales.

La première solution recherchée doit être l'infiltration des eaux de ruissellements résultant de l'imperméabilisation de l'unité foncière.

Si l'infiltration est techniquement impossible ou insuffisante, les eaux de ruissellements pourront être :

- ⑩ stockées provisoirement sur la parcelle ;
- ⑩ rejetées dans l'exutoire naturel ou évacuées dans le réseau collecteur, après avoir reçu une autorisation auprès de la collectivité gestionnaire du réseau, à condition que le débit de surverse des eaux pluviales soit limité à celui du ruissellement du terrain naturel avant construction.

Toutes les dispositions devront être prises pour éviter la contamination des eaux pluviales par des agents polluants. Des dispositifs d'assainissement seront éventuellement mis en place avant infiltration ou rejet pour éviter tout risque de pollution de la nappe phréatique.

Par ailleurs, des dispositifs de récupération et de réutilisation des eaux pluviales seront, dans la mesure du possible, mis en place pour des usages non sanitaires (arrosage espaces verts notamment) lors de toute nouvelle opération d'aménagement ou de construction de logements collectifs, ainsi que pour toute construction de bâtiment public ou d'activités.

### **Réseaux électriques et télécommunication**

Les réseaux électriques et de communication seront réalisés en souterrain à la charge du Maître d'ouvrage.

## **ARTICLE AU5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Sans objet.

## **ARTICLE AU6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

### **Dans la zone AU :**

Sauf indications particulières portées sur les Orientations d'Aménagement et de Programmation, les constructions principales devront être implantées soit à l'alignement soit avec un retrait maximal de 10 mètres.

Toutefois, un recul minimum de 5 mètres pourra être exigé au droit des entrées de garages donnant sur la voie publique pour des raisons de sécurité.

Les dépendances aux constructions principales pourront être implantées en retrait.

## **ARTICLE AU7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, devront être implantées à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée au point le plus haut de la toiture, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

## **ARTICLE AU8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Sans objet.

## **ARTICLE AU9 – EMPRISE AU SOL**

Il n'est pas fixé de coefficient maximum d'emprise au sol.

## **ARTICLE AU10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 6 mètres à l'égout du toit. En outre, dans le cas d'une extension, la hauteur de la construction pourra être identique à celle du bâtiment existant.

Les dépendances devront être d'un seul niveau et d'une hauteur maximale de 4,5 mètres à l'égout du toit. La hauteur maximale des annexes ne pourra excéder le niveau de faîtage du bâtiment auquel elles s'adossent.

Ces dispositions ne s'appliqueront pas aux ouvrages techniques indispensables, cheminées et autres superstructures lorsque leurs caractéristiques l'exigeront.

## **ARTICLE AU11 – ASPECT EXTÉRIEUR ET AMÉNAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

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

Les talus boisés existants, les haies végétales et les murets traditionnels constituent des clôtures dont le maintien sera privilégié. Leur suppression devra faire l'objet de mesures compensatoires à l'échelle de l'unité foncière. Les clôtures présenteront un style et des proportions en relation avec le caractère de l'habitation et de l'environnement paysager et seront constituées :

- ⓐ soit de murs à l'ancienne dits en « pierres sèches »
- ⓑ soit d'un mur en maçonnerie enduite couronné d'un ou deux rangs de tuiles ou d'un chaperon de pierre
- ⓒ soit d'une murette surmontée d'une grille simple ou de lisses
- ⓓ soit d'une haie végétale, doublée ou non d'un grillage, composée d'au moins deux plantations d'essences locales et peu consommatrices en eau

Les clôtures en limites séparatives pourront en outre être constituées d'un simple grillage. Dans tous les cas, la hauteur des clôtures désignées ci-dessus ne pourra excéder 1,70 mètre.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions en fonction des caractéristiques de ces constructions est recommandée, sous réserve de la protection des sites et des paysages ; la réalisation de toitures terrasses enherbées pourra être admise tant pour les constructions neuves que pour la rénovation des constructions anciennes sous réserve du respect du caractère des lieux.

## **ARTICLE AU12 – AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations devra être assuré en dehors des emprises publiques.

Par leurs dispositions techniques, les aménagements devront en outre limiter

l'imperméabilisation des sols.

Pour les logements, il sera exigé un minimum de 2 places par logement (sauf pour les logements locatifs sociaux : 1 place par logement) réalisé sur la parcelle.

En cas d'opération d'au moins 5 logements, il sera demandé d'autre part la réalisation d'aires de stationnement supplémentaires collectives à raison de 1 place pour 2 logements.

En outre, dans le cadre de la réalisation d'opérations d'ensemble, le nombre d'emplacement réservé aux personnes à mobilité réduite devra être conforme à la réglementation.

Les activités nécessitant la présence de poids lourds devront avoir un espace de stationnement spécialement conçu pour la desserte, le stationnement et les manœuvres des poids lourds.

Des aires spécifiques sont à prévoir pour les vélos au sein des opérations d'aménagement d'au moins 5 logements collectifs ou concernant la réalisation d'un bâtiment tertiaire (équipements publics, bureaux, services, commerces...) de plus de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher, en fonction des besoins liés à l'opération. Ces emplacements prendront soit la forme d'un local vélo dans l'enceinte d'un bâtiment soit d'emplacements extérieurs qui seront obligatoirement couverts.

### **ARTICLE AU13 – ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS**

Les terrains situés en Espaces Boisés Classés à conserver, à protéger ou à créer, seront soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme.

Les plantations protégées au titre de l'article L. 123-1-5, III, 2° du Code de l'Urbanisme devront être maintenues ou remplacées par des plantations et essences locales et peu consommatrices d'une superficie au moins équivalente, sur le territoire communal.

Des rideaux de végétation d'essences locales devront être plantés en limite des zones agricoles ou naturelles afin d'intégrer les constructions et de développer les continuités écologiques.

### **ARTICLE AU14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation des Sols.

### **ARTICLE AU15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Tout bâtiment d'activité tertiaire de plus de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher (bureaux, services, commerces, équipements publics) ainsi que toute construction d'au moins 5 logements collectifs, devra comporter un dispositif de production d'énergie renouvelable (solaire thermique, photovoltaïque, éolienne, chaufferie bois, géothermie...).

### **ARTICLE AU 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE TELECOMMUNICATION ELECTRONIQUES**

Les nouvelles constructions ou installations devront bénéficier d'une desserte en communications électroniques (filaire, wifi ou autre). (attention : voir si pertinent par rapport à la commune)

## **Chapitre 2 – Règles applicables aux zones 1AU**

Extrait du rapport de présentation : « Les zones 1AU sont des zones naturelles non équipées destinées à être aménagées à moyen ou à long terme. On retrouve la zone 1AU, associée aux futures zones urbaines à vocation dominante d'habitat. »

Leur ouverture sera liée à une modification du PLU, si l'économie générale du Projet d'Aménagement et de Développement Durables n'est pas remise en cause.

### **ARTICLE 1AU1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Seront interdites dans les zones 1AU tous types d'installations ou constructions à l'exception de celles mentionnées à l'article 1AU2.

### **ARTICLE 1AU2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS**

Sont admises sous conditions dans les zone 1AU la création ou l'extension d'équipements d'intérêt public indispensables, sous réserve qu'ils ne compromettent pas un aménagement rationnel et harmonieux des zones 1AU.

### **ARTICLE 1AU3 – ACCÈS ET VOIRIE**

Sans objet.

### **ARTICLE 1AU4 – ALIMENTATION EN EAU – ASSAINISSEMENT – DIVERS RÉSEAUX**

Sans objet.

### **ARTICLE 1AU5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Sans objet

### **ARTICLE 1AU6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions devront être implantées soit à l'alignement soit à une distance maximale de 5 mètres de la limite des voies et chemins, privés ou publics.

### **ARTICLE 1AU7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, devront être implantées à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

### **ARTICLE 1AU8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Sans objet.

### **ARTICLE 1AU9 – EMPRISE AU SOL**

Il n'est pas fixé de coefficient maximum d'emprise au sol.

## **ARTICLE 1AU10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Sans objet.

## **ARTICLE 1AU11 – ASPECT EXTÉRIEUR ET AMÉNAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

Sans objet.

## **ARTICLE 1AU12 – AIRES DE STATIONNEMENT**

Sans objet.

## **ARTICLE 1AU13 – ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS**

Sans objet.

## **ARTICLE 1AU14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.

## **ARTICLE 1AU15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Sans objet.

## **ARTICLE 1AU16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE TELECOMMUNICATION ELECTRONIQUES**

Sans objet.

## **TITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES**

## Règles applicables aux zones A

Extrait du rapport de présentation : « La zone A correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Sont admises dans cette zone les constructions ou installations nécessaires à l'activité agricole ainsi que les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Une zone Ap est associée aux secteurs à protéger pour leur valeur paysagère.

Un indice « i » identifie les secteurs inondables. »

### ARTICLE A1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

#### **Sont interdites dans la zone A :**

- ⑩ toutes constructions à usage d'habitation hormis celles mentionnées à l'article A2
- ⑩ les centrales photovoltaïques au sol sur les espaces susceptibles d'avoir une utilisation agricole ou forestière (espaces cultivés et cultivables, prairies, forêts...)
- ⑩ les constructions et installations non nécessaires à l'exploitation agricole et aux services publics ou d'intérêts collectifs

#### **Sont interdits dans la zone Ap, tous types de constructions ou d'installations hormis :**

- ⑩ les équipements publics liés aux divers réseaux et ouvrages de voirie (route, espaces publics, mobilier urbain, ponts, abris...)
- ⑩ les exhaussements et affouillements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole

#### **Sont en outre interdits dans le secteur Ai :**

- ⑩ toutes constructions, utilisations et occupations du sol hormis celles soumises à conditions à l'article A2

### ARTICLE A2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

#### **Sont admises sous conditions dans la zone A :**

- ⑩ les constructions à usage d'habitation à la condition expresse qu'elles constituent le logement de fonction de l'exploitant agricole en activité et qu'elles soient indispensables à l'activité des exploitants agricoles. Dans ce cas, les constructions à usage d'habitation seront implantées aux abords immédiats des bâtiments du siège d'exploitation, sauf impossibilité liée notamment à la configuration de l'exploitation, à la topographie ou à des exigences sanitaires
- ⑩ les extensions des constructions à usage d'habitation dès lors qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et qu'elle soit limitée à 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme
- ⑩ les piscines dès lors qu'elles sont situées en extension et à moins de 25 mètres de l'habitation dont elles dépendent
- ⑩ les travaux d'extension et d'aménagement sur les bâtiments faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L. 123-1-5, III, 2° du Code de l'Urbanisme repérés au document graphique, dès lors qu'ils intègrent la préservation de leur caractéristiques esthétiques et historiques

- ⑩ les installations, constructions et extensions destinées à la vente directe de produits, sous réserve que ceux-ci soient issus de l'exploitation
- ⑩ les activités de diversifications qui correspondent aux activités exercées dans la continuité ou en annexe de l'activité agricole sous réserve qu'elle soient réalisées dans les bâtiments traditionnels existants avec une possibilité d'extension unique dans la limite de 25% de la de surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU
- ⑩ les installations et constructions agricoles soumises soit au règlement sanitaire départemental, soit à la législation sur les installations classées dès lors qu'elles sont situées au delà de la distance réglementaire d'éloignement de toute construction destinée à l'habitat ou des limites des zones urbanisées ou urbanisables destinées à l'habitat autre que l'exploitant définies par le plan de zonage
- ⑩ dans le respect des dispositions de l'article L. 123-1-5 du Code de l'Urbanisme, les changements de destination et les extension limitées à 30% de la surface de plancher des bâtiments repérés au plan, dès lors qu'ils ne sont plus liés au fonctionnement d'une exploitation agricole et qu'ils présentent un intérêt architectural ou patrimonial
- ⑩ les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages

### **Sont admises sous conditions dans le secteur Ai :**

- ⑩ l'extension des constructions existantes à usage agricole dans la limite de 30% de la surface de plancher existante, réalisée en une seule fois à la date d'approbation du PLU
- ⑩ la surélévation des constructions existantes à usage d'habitation, sous réserve de ne pas entraîner une augmentation de la capacité d'accueil ou de la vulnérabilité des personnes et des biens et dans le cadre d'une extension unique à compter de la date d'approbation du PLU
- ⑩ les piscines dès lors qu'elles sont :
  - ⑩ situées en extension et à moins de 25 mètres de l'habitation dont elles dépendent
  - ⑩ établies au niveau du terrain naturel et que les déblais ne sont ni réemployés ni entreposés sur place, et sans aucun bâtiment annexe
- ⑩ les activités de diversifications correspondant à des activités touristiques saisonnières ainsi qu'aux activités exercées dans la continuité ou en annexe de l'activité agricole sous réserve qu'elle soient réalisées dans les bâtiments traditionnels existants avec une possibilité d'extension unique dans la limite de 25% de la de surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU
- ⑩ les clôtures dès lors qu'elles n'arrêtent pas l'écoulement ou le ruissellement des eaux et qu'elles permettent le passage de la petite faune (mammifères, amphibiens...)
- ⑩ la mise en œuvre de remblai dans la limite de l'emprise des constructions autorisées et pour la réalisation d'ouvrages de collecte et de traitement des eaux usées

## **ARTICLE A3 – ACCÈS ET VOIRIE**

### **Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil relatif au droit de passage.

Les accès devront être, dans la mesure du possible, regroupés. Ils devront être étudiés de manière à ne pas créer de gêne pour la circulation et à ne pas porter atteinte à la sécurité publique.

L'aménagement des accès devra respecter l'écoulement des eaux pluviales le long de la voirie,

notamment s'il existe un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai.

### **Voirie**

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination.

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile devront présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de véhicules et engins agricoles, de la sécurité, de défense contre l'incendie, de la protection civile, de la collecte des ordures ménagères.

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

Conformément aux dispositions réglementaires en vigueur, l'ensemble des aménagements et voiries devront prendre en compte :

- ⊗ les déplacements doux (piéton et/ou cycliste) ;
- ⊗ l'accessibilité des personnes handicapées ou à mobilité réduite.

## **ARTICLE A4 – ALIMENTATION EN EAU – ASSAINISSEMENT – DIVERS RÉSEAUX**

### **Alimentation en eau**

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau devra être desservie par une conduite d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

En l'absence de réseau, l'alimentation par puits ou forage pourra être admise après avis des services compétents.

La protection contre l'incendie des constructions et installations sera en cas d'insuffisance du réseau public, effectuée par le pétitionnaire après étude avec les services compétents.

### **Assainissement eaux usées**

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales sera interdite.

Toute construction ou installation nouvelle devra évacuer ses eaux usées par raccordement au réseau public d'assainissement. A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement autonome sera admis sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur et qu'il permette le raccordement ultérieur éventuel au réseau public.

### **Eaux pluviales**

La gestion des eaux pluviales est de la responsabilité du propriétaire. Il doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain dans le respect des constructions et des terrains avoisinants. Les aménagements réalisés sur une unité foncière doivent garantir le libre écoulement des eaux pluviales.

La première solution recherchée doit être l'infiltration des eaux de ruissellements résultant de l'imperméabilisation de l'unité foncière.

Si l'infiltration est techniquement impossible ou insuffisante, les eaux de ruissellements pourront être :

- ⊗ stockées provisoirement sur la parcelle ;

- ⑩ rejetées dans l'exutoire naturel ou évacuées dans le réseau collecteur, après avoir reçu une autorisation auprès de la collectivité gestionnaire du réseau, à condition que le débit de surverse des eaux pluviales soit limité à celui du ruissellement du terrain naturel avant construction.

Toutes les dispositions devront être prises pour éviter la contamination des eaux pluviales par des agents polluants. Des dispositifs d'assainissement seront éventuellement mis en place avant infiltration ou rejet pour éviter tout risque de pollution de la nappe phréatique.

### **Réseaux électriques et télécommunication**

Dans les opérations d'aménagement, les réseaux électriques et de communication sont à la charge du maître d'ouvrage.

## **ARTICLE A5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Sans objet.

## **ARTICLE A6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions devront être implantées à une distance minimale de 10 mètres de la limite des voies et chemins, privés ou publics.

## **ARTICLE A7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, devront être implantées à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée au point le plus haut de la toiture, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Il est rappelé que les installations d'élevage devront respecter des marges de reculement à proximité des cours d'eau, sources et puits conformément aux dispositions du règlement sanitaire départemental ou de la réglementation sur les installations classées.

## **ARTICLE A8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Sans objet.

## **ARTICLE A9 – EMPRISE AU SOL**

Il n'est pas fixé de coefficient maximum d'emprise au sol.

## **ARTICLE A10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne pourra excéder 6 mètres à l'égout du toit. En outre, dans le cas d'une extension, la hauteur de la construction pourra être identique à celle du bâtiment existant.

La hauteur des bâtiments agricoles et équipements ou ouvrages publics ou d'intérêt collectif n'est pas limitée.

## **ARTICLE A11 – ASPECT EXTÉRIEUR ET AMÉNAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

### **Dispositions générales**

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

Les talus boisés existants, les haies végétales et les murets traditionnels constituent des clôtures dont le maintien sera privilégié. Leur suppression devra faire l'objet de mesures compensatoires à l'échelle de l'unité foncière.

Les clôtures présenteront un style et des proportions en relation avec le caractère de l'habitation et de l'environnement paysager et seront constituées :

- ⊗ soit de murs à l'ancienne dits en « pierres sèches »
- ⊗ soit d'un mur en maçonnerie enduite couronné d'un ou deux rangs de tuiles ou d'un chaperon de pierre
- ⊗ soit d'une murette surmontée d'une grille simple ou de lisses
- ⊗ soit d'une haie végétale, doublée ou non d'un grillage, composée d'au moins deux plantations d'essences locales et peu consommatrices en eau

Les clôtures en limites séparatives pourront en outre être constituées d'un simple grillage. Dans tous les cas, la hauteur des clôtures désignées ci-dessus ne pourra excéder 1,70 mètre.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

### **Dispositions relatives aux bâtiments agricoles**

Les constructions nouvelles doivent présenter une simplicité de volume, d'aspect et de matériaux compatibles avec le caractère de l'architecture et du paysage urbain et naturel de la commune.

Les matériaux à privilégier pour réaliser les façades sont de teinte sombre. Les couvertures seront réalisées de préférence dans des matériaux sombres et mats. Les bardages devront être peints.

### **Contemporain et économie d'énergie**

L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions en fonction des caractéristiques de ces constructions est recommandée, sous réserve de la protection des sites et des paysages ; la réalisation de toitures terrasses enherbées pourra être admise tant pour les constructions neuves que pour la rénovation des constructions anciennes sous réserve du respect du caractère des lieux.

## **ARTICLE A12 – AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations devra être assuré en dehors des emprises publiques. Les aires de stationnement devront être réalisées sur le terrain du projet.

Les activités nécessitant la présence de poids lourds ou d'engins agricoles exceptionnels devront avoir un espace de stationnement spécialement conçu pour le stationnement des véhicules ou engins dont il s'agit.

## **ARTICLE A13 – ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS**

Les terrains situés en Espaces Boisés Classés à conserver, à protéger ou à créer, seront

soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme.

Les plantations protégées au titre de l'article L. 123-1-5, III, 2° du Code de l'Urbanisme devront être maintenues ou remplacées par des plantations et essences locales et peu consommatrices d'une superficie au moins équivalente, sur le territoire communal.

Des rideaux de végétation d'essences locales devront être plantés afin d'intégrer les constructions et de développer les continuités écologiques.

#### **ARTICLE A14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation des Sols.

#### **ARTICLE A15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Sans objet.

#### **ARTICLE A16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE TELECOMMUNICATION ELECTRONIQUES**

Sans objet.

## **TITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES**

## Règles applicables aux zones N

Extrait du rapport de présentation : « Les zones Naturelles regroupent les zones naturelles à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espace naturels. On retrouve :

- ⑩ la zone N, associée aux milieux naturels à protéger
- ⑩ la zone Nn associée à la zone Natura 2000
- ⑩ la zone Nj associée aux activités de jardins
- ⑩ la zone Ni réservée aux aménagements de loisirs et de tourisme dans un cadre naturel

Un indice « i » identifie les secteurs inondables. »

### ARTICLE N1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

**En raison de son caractère inconstructible de principe, sont interdites dans la zone N :**

- ⑩ toutes les occupations et utilisations du sol exceptées celles mentionnées à l'article N2
- ⑩ les centrales photovoltaïques au sol sur les espaces susceptibles d'avoir une utilisation agricole ou forestière (espaces cultivés et cultivables, prairies, forêts...)

Dans les Espaces Boisés Classés, tout défrichement est interdit. Les coupes et abattages d'arbres y sont soumis à Déclaration Préalable sauf cas énumérés dans l'arrêté préfectoral n° 04-4118 du 18 novembre 2004.

### ARTICLE N2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

**Sont admis sous conditions dans les zones N (secteur inondable inclus) et dans le secteur Nni :**

- ⑩ les constructions, installations, les affouillements et exhaussements de sols nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif notamment liés à l'environnement
- ⑩ les clôtures dès lors qu'elles n'arrêtent pas l'écoulement ou le ruissellement des eaux et qu'elles permettent le passage de la petite faune (mammifères, amphibiens...)

**Sont admis sous conditions dans le secteur Ni :**

- ⑩ la surélévation des constructions existantes à usage d'habitation, sous réserve de ne pas entraîner une augmentation de la capacité d'accueil ou de la vulnérabilité des personnes et des biens et dans le cadre d'une extension unique à compter de la date d'approbation du PLU
- ⑩ les piscines dès lors qu'elles sont :
  - ⑩ situées en extension et à moins de 25 mètres de l'habitation dont elles dépendent
  - ⑩ établies au niveau du terrain naturel et que les déblais ne sont ni remployés ni entreposés sur place, et sans aucun bâtiment annexe
- ⑩ les clôtures dès lors qu'elles n'arrêtent pas l'écoulement ou le ruissellement des eaux et qu'elles permettent le passage de la petite faune (mammifères, amphibiens...)
- ⑩ la mise en œuvre de remblai dans la limite de l'emprise des constructions autorisées et pour la réalisation d'ouvrages de collecte et de traitement des eaux usées

**Sont admis sous conditions dans la zone Ni :**

- ⑩ les équipements et installations légers de loisirs et de tourisme (abri information, pique-nique, sanitaires,...), à condition :
  - ⑩ de ne pas augmenter le risque inondation dans les secteurs affectés par le risque

inondation (Nli)

- ⑩ que le projet ne compromette pas la qualité des éléments naturels contribuant à son identité
- ⑩ que leur surface de plancher n'excède pas 20m<sup>2</sup>
- ⑩ Les aires de stationnement à conditions qu'elles soient intégrées à l'environnement et rendues nécessaire par la fréquentation du site
- ⑩ Les clôtures dès lors qu'elles n'arrêtent pas l'écoulement ou le ruissellement des eaux et qu'elles permettent le passage de la petite faune (mammifères, amphibiens...) dans le secteur Nli

### **Sont admises sous conditions dans la zone Nj :**

- ⑩ l'implantation d'abris de jardins d'une emprise au sol inférieure à 15 m<sup>2</sup> et sous réserve qu'il s'agisse d'une construction légère.
- ⑩ les occupations et utilisations du sol sous réserve d'être liées aux activités de jardinage et d'entretien de l'espace

## **ARTICLE N3 – ACCÈS ET VOIRIE**

### **Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil relatif au droit de passage.

Les accès devront être, dans la mesure du possible, regroupés. Ils devront être étudiés de manière à ne pas créer de gêne pour la circulation et à ne pas porter atteinte à la sécurité publique.

L'aménagement des accès devra respecter l'écoulement des eaux pluviales le long de la voirie, notamment s'il existe un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai.

### **Voirie**

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination.

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile devront présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de défense contre l'incendie, de la protection civile, de la collecte des ordures ménagères.

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

Conformément aux dispositions réglementaires en vigueur, l'ensemble des aménagements et voiries devront prendre en compte :

- ⑩ les déplacements doux (piéton et/ou cycliste) ;
- ⑩ l'accessibilité des personnes handicapées ou à mobilité réduite.

## **ARTICLE N4 – ALIMENTATION EN EAU – ASSAINISSEMENT – DIVERS RÉSEAUX**

### **Alimentation en eau**

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau devra être desservie par une conduite d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

En l'absence de réseau, l'alimentation par puits ou forage pourra être admise après avis des

services compétents.

La protection contre l'incendie des constructions et installations sera en cas d'insuffisance du réseau public, effectuée par le pétitionnaire après étude avec les services compétents.

### **Assainissement eaux usées**

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales sera interdite.

Toute construction ou installation nouvelle devra évacuer ses eaux usées par raccordement au réseau public d'assainissement. A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement autonome sera admis sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur et qu'il permette le raccordement ultérieur éventuel au réseau public.

### **Eaux pluviales**

La gestion des eaux pluviales est de la responsabilité du propriétaire. Il doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain dans le respect des constructions et des terrains avoisinants. Les aménagements réalisés sur une unité foncière doivent garantir le libre écoulement des eaux pluviales.

La première solution recherchée doit être l'infiltration des eaux de ruissellements résultant de l'imperméabilisation de l'unité foncière.

Si l'infiltration est techniquement impossible ou insuffisante, les eaux de ruissellements pourront être :

- ⊗ stockées provisoirement sur la parcelle ;
- ⊗ rejetées dans l'exutoire naturel ou évacuées dans le réseau collecteur, après avoir reçu une autorisation auprès de la collectivité gestionnaire du réseau, à condition que le débit de surverse des eaux pluviales soit limité à celui du ruissellement du terrain naturel avant construction.

Toutes les dispositions devront être prises pour éviter la contamination des eaux pluviales par des agents polluants. Des dispositifs d'assainissement seront éventuellement mis en place avant infiltration ou rejet pour éviter tout risque de pollution de la nappe phréatique.

## **ARTICLE N5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Sans objet.

## **ARTICLE N6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

En zones N, NI, Nn et Nj, les constructions devront être implantées à une distance minimale de 10 mètres de la limite des voies et chemins, privés ou publics.

## **ARTICLE N7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, devront être implantées à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

## **ARTICLE N8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Sans objet.

## **ARTICLE N9 – EMPRISE AU SOL**

Il n'est pas fixé de coefficient maximum d'emprise au sol.

## **ARTICLE N10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

En zones N, NI, Nn et Nj, la hauteur maximale des constructions ne peut excéder 2,5 mètres à l'égout du toit.

La hauteur maximale de l'extension ne pourra pas dépasser la hauteur maximale de la construction sur laquelle elle s'adosse.

La hauteur des bâtiments nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif n'est pas limitée.

## **ARTICLE N11 – ASPECT EXTÉRIEUR ET AMÉNAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

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

Les talus boisés existants, les haies végétales et les murets traditionnels constituent des clôtures dont le maintien sera privilégié. Leur suppression devra faire l'objet de mesures compensatoires à l'échelle de l'unité foncière. Les clôtures présenteront un style et des proportions en relation avec le caractère de l'habitation et de l'environnement paysager et seront constituées :

- Ⓣ soit de murs à l'ancienne dits en « pierres sèches »
- Ⓣ soit d'un mur en maçonnerie enduite couronné d'un ou deux rangs de tuiles ou d'un chaperon de pierre
- Ⓣ soit d'une murette surmontée d'une grille simple ou de lisses
- Ⓣ soit d'une haie végétale, doublée ou non d'un grillage, composée d'au moins deux plantations d'essences locales et peu consommatrices en eau

Les clôtures en limites séparatives pourront en outre être constituées d'un simple grillage. Dans tous les cas, la hauteur des clôtures désignées ci-dessus ne pourra excéder 2 mètres.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions en fonction des caractéristiques de ces constructions est recommandée, sous réserve de la protection des sites et des paysages ; la réalisation de toitures terrasses enherbées pourra être admise tant pour les constructions neuves que pour la rénovation des constructions anciennes sous réserve du respect du caractère des lieux.

## **ARTICLE N12 – AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules devra être assuré en dehors des voies de circulation publique.

Pour les changements d'affectation des locaux, les aménagements et les extensions de bâtiments, il ne sera exigé de places de stationnement que pour les besoins nouveaux engendrés par les projets, à moins que le nombre des aires existantes soit supérieur aux besoins existants.

### **ARTICLE N13 – ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS**

Les terrains situés en Espaces Boisés Classés à conserver, à protéger ou à créer, seront soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme.

Les plantations protégées au titre de l'article L. 123-1-5, III, 2° du Code de l'Urbanisme devront être maintenues ou remplacées par des plantations et essences locales et peu consommatrices d'une superficie au moins équivalente, sur le territoire communal.

Des rideaux de végétation d'essences locales devront être plantés afin d'intégrer les constructions et de développer les continuités écologiques.

### **ARTICLE N14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation des Sols.

### **ARTICLE N15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Sans objet.

### **ARTICLE N16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE TELECOMMUNICATION ELECTRONIQUES**

Sans objet.

## **TITRE 6 : ANNEXES**

## ANNEXE 1 – Article 682 du Code Civil

Modifié par Loi n°67-1253 du 30 décembre 1967 - art. 36 JORF 3 janvier 1968 rectificatif JORF 12 janvier 1968

Créé par **Loi 1804-01-31 promulguée le 10 février 1804**

Le propriétaire dont les fonds sont enclavés et qui n'a sur la voie publique aucune issue, ou qu'une issue insuffisante, soit pour l'exploitation agricole, industrielle ou commerciale de sa propriété, soit pour la réalisation d'opérations de construction ou de lotissement, est fondé à réclamer sur les fonds de ses voisins un passage suffisant pour assurer la desserte complète de ses fonds, à charge d'une indemnité proportionnée au dommage qu'il peut occasionner.

### **ARTICLE L. 130-1 du Code de l'Urbanisme**

Modifié par **Ordonnance n°2009-1369 du 6 novembre 2009 - art. 2**

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

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

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du Code Forestier.

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

Dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit, ainsi que dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable prévue par l'article L. 421-4, sauf dans les cas suivants :

- ⊗ s'il est fait application des dispositions du livre I du Code Forestier ;
- ⊗ s'il est fait application d'un plan simple de gestion agréé conformément à l'article L. 222-1 du Code Forestier ou d'un règlement type de gestion approuvé conformément aux dispositions du II de l'article L. 8 et de l'article L. 222-6 du même code ;
- ⊗ si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du Centre National de la Propriété Forestière.

La délibération prescrivant l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme peut également soumettre à Déclaration Préalable, sur tout ou partie du territoire concerné par ce plan, les coupes ou abattages d'arbres isolés, de haies ou réseaux de haies et de plantations d'alignement.



Liberté - Égalité - Fraternité  
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PREFECTURE DE LA CHARENTE-MARITIME

**ARRETE n° 04-4118**  
**d'autorisation de coupes par catégories**

**LE PREFET DE LA CHARENTE-MARITIME**  
**Chevalier de la Légion d'Honneur**

- Vu** le code de l'urbanisme et notamment son article L. 130-1,  
**Vu** l'avis du Centre Régional de la Propriété Forestière de Poitou-Charentes en date du 15 juillet 2004,  
**Vu** l'avis de l'Office National des Forêts en date du 5 mai 2004,  
**Vu** l'avis de la Chambre d'Agriculture de la Charente-Maritime en date du 1<sup>er</sup> octobre 2004,  
**Vu** l'avis du Directeur Départemental de l'Équipement en date du 1<sup>er</sup> juillet 2004,  
**Sur** proposition du Directeur Départemental de l'Agriculture et de la Forêt,

**A R R E T E**

**ARTICLE 1** : Sont dispensées de l'autorisation préalable prévue par l'article L. 130-1 du code de l'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article 2 ci-après, les coupes entrant dans une des catégories ainsi définies :

***Dans les bois et forêts***

**Catégorie 1** : coupes dans les peuplements de toute nature, feuillus ou résineux, effectuées à la rotation minimale de 5 ans et prélevant au maximum 30% du volume sur pied ;

**Catégorie 2** : coupes rases de peupleraies d'une surface maximale de 1 ha sous réserve d'une reconstitution de l'état boisé dans un délai de 5 ans à compter du début de la coupe ;

**Catégorie 3** : coupes rases de peuplements résineux d'une surface maximale de 1 ha sous réserve d'une reconstitution de l'état boisé, en l'absence de régénération naturelle satisfaisante, dans un délai de 5 ans à compter du début de la coupe ;

**Catégorie 4** : coupes rases de taillis simples d'une surface maximale de 1 ha sous réserve de respecter les souches afin de permettre le développement de rejets dans les meilleures conditions ;

***Dans les haies***

**Catégorie 5** : les coupes et abattages d'arbres de haut-jet, d'arbres d'émonde et de têtards, arrivés à maturité, prélevant au maximum 30% du nombre total de tiges présentes dans la haie et sous réserve que chaque arbre abattu soit renouvelé avec un plant d'essence indigène adaptée au milieu ;

**Catégorie 6** : toute intervention sur les cépées d'arbres ou d'arbustes, respectant les souches, assurant le renouvellement des végétaux et conservant un aspect continu à la haie.

**ARTICLE 2** : Les dispositions de l'article 1 ne s'appliquent pas aux parcelles situées dans :

- une commune où un plan local d'urbanisme a été prescrit,
- une zone urbaine ou d'urbanisation future délimitée par un plan local d'urbanisme approuvé,
- une partie du territoire communal comprise dans une zone de protection du patrimoine architectural urbain et paysager (ZPPAUP) ou un secteur sauvegardé,
- une zone d'aménagement concerté faisant l'objet d'un plan d'aménagement de zone (PAZ) approuvé avant le 1<sup>er</sup> avril 2001,

des sites ou des paysages soumis à une protection particulière en application de l'article L. 142-11 du code de l'urbanisme,

des éléments de paysages tels les arbres isolés, haies, réseaux de haies et de plantations d'alignement identifiés et localisés au plan local d'urbanisme en application de l'article L. 123-1, alinéa 7, du code de l'urbanisme.

**ARTICLE 3** : Sont également dispensées de l'autorisation prévue par l'article L. 130-1 du code de l'urbanisme :

- les coupes portant sur des arbres dangereux, des arbres cassés ou déracinés par le vent ou encore des arbres morts,
- les coupes effectuées dans les forêts présentant une garantie de gestion durable et notamment dans celles dotées d'un plan simple de gestion agréé par le centre régional de la propriété forestière de Poitou-Charentes.

**ARTICLE 4** : Toutes les coupes ne répondant pas aux caractéristiques définies par les articles 1 et 3 restent soumises à autorisation préalable.

**ARTICLE 5** : Le présent arrêté annule et remplace l'arrêté d'autorisation de coupes par catégories n° 79-49 du 8 janvier 1979.

**ARTICLE 6** : Le Secrétaire Général de la Préfecture, les Sous-Préfets, les Maires, le Commandant du Groupement de Gendarmerie, le Directeur Départemental de l'Agriculture et de la Forêt et le Directeur Départemental de l'Équipement sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera publié au recueil des actes administratifs et affiché dans toutes les mairies.

A LA ROCHELLE, le 18 novembre 2004

**LE PREFET**

signé : Bernard TOMASINI

### **1) Article L. 123-1-5 du Code de l'Urbanisme**

**Modifié par LOI n°2014-366 du 24 mars 2014 - art. 157 (V)**

Le règlement fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article L. 121-1, qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire, délimite les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger et définit, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions.

A ce titre, le règlement peut « fixer les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts ainsi qu'aux espaces nécessaires aux continuités écologiques. »

### **2) ARTICLE L. 123-2 du Code de l'Urbanisme**

**Modifié par LOI n°2009-323 du 25 mars 2009 - art. 32**

Dans les zones urbaines ou à urbaniser, le plan local d'urbanisme peut instituer des servitudes consistant :

- ⊗ a) [...]
- ⊗ b) A réserver des emplacements en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;
- ⊗ c) A indiquer la localisation prévue et les caractéristiques des voies et ouvrages publics, ainsi que les installations d'intérêt général et les espaces verts à créer ou à modifier, en délimitant les terrains qui peuvent être concernés par ces équipements.

## ANNEXE 4 – Les lotissements (article L. 442-1 du Code de l'Urbanisme)

Si les dispositions du PLU sont plus restrictives que celles d'un lotissement approuvé, elles s'appliquent dès que le PLU est opposable aux tiers. Dans le cas contraire, ce sont les dispositions du lotissement, plus rigoureuses mais néanmoins compatibles avec celles du PLU, qui restent applicables à moins que les dispositions régissant le lotissement ne soient mises en concordance avec celles du PLU ou ne soient devenues caduques.

Le permis de construire ne peut être refusé ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de dispositions d'urbanisme nouvelles intervenues dans un délai de cinq ans suivant :

1° La date de la non-opposition à cette déclaration, lorsque le lotissement a fait l'objet d'une déclaration préalable ;

2° L'achèvement des travaux constaté dans les conditions prévues par décret en Conseil d'État, lorsque le lotissement a fait l'objet d'un permis d'aménager.

Toutefois, les dispositions résultant des modifications des documents du lotissement en application des articles L. 442-10, L. 442-11 et L. 442-13 sont opposables.

Les dispositions prévues au présent règlement s'appliquent sans préjudice des prescriptions prises au titre des législations spécifiques suivantes :

a) les servitudes d'urbanisme, notamment celles qui résultent de la création :

- ⊗ des zones classées en espaces naturels sensibles, délimitant des zones de préemption au profit du Département
- ⊗ du Droit de Préemption Urbain qui peut être institué sur tout ou partie des zones U et AU
- ⊗ des dispositions particulières aux zones de bruits des aéroports (L. 147-1 à 8 du Code de l'Urbanisme)

b) les servitudes d'utilité publique affectant le territoire, mentionnées et figurées en annexe du PLU

## **ANNEXE 5 – Les bâtiments sinistrés**

Lorsque les dispositions d'urbanisme du présent règlement rendraient impossibles la reconstruction d'un bâtiment sinistré, la reconstruction sera admise dans un délai maximum de deux ans et sous réserve que le sinistre ne soit pas lié à un risque identifié.

## ANNEXE 6 – Vestiges archéologiques

Prescriptions particulières applicables en ce domaine :

« Toute découverte archéologique (poterie, monnaies, ossements, objets divers...) doit être immédiatement déclarée au Maire de la Commune ou au Service Régional de l'Archéologie » (loi validée du 27 septembre 1941 – Titre III et loi du 1er août 2003 relative à l'archéologie préventive). Les découvertes de vestiges archéologiques doivent être déclarées auprès de la Direction Régionale des Affaires Culturelles, service régional de l'archéologie, 102 Grand' Rue, BP 553, 86020 POITIERS Cedex.

« Les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises qu'après accomplissement des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique définies par la loi du 1er août 2003 susvisée ».

**Article R. 111-4 du Code de l'Urbanisme** : "Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques".

**L'article L. 524-2 du Code du patrimoine** prévoit : « une redevance d'archéologie préventive due par les personnes, y compris membres d'une indivision, projetant d'exécuter des travaux affectant le sous-sol et qui :

- a) Sont soumis à une autorisation ou à une déclaration préalable en application du code de l'urbanisme ;
- b) Ou donnent lieu à une étude d'impact en application du code de l'environnement ;
- c) Ou, dans les cas des autres travaux d'affouillement, sont soumis à déclaration administrative préalable selon les modalités fixées par décret en Conseil d'État. En cas de réalisation fractionnée, la surface de terrain à retenir est celle du programme général des travaux.

L'article L. 524-7 précise que « l'assiette de la redevance est constituée par la valeur de l'ensemble immobilier déterminée dans les conditions prévues aux articles L. 331-10 à L. 331-13 du Code de l'Urbanisme. (...) Le taux de la redevance est de 0,40 % de la valeur de l'ensemble immobilier. »

## **ANNEXE 7 – Démolitions (article L. 421-3 du Code de l'Urbanisme)**

Les démolitions de constructions existantes doivent être précédées de la délivrance d'un Permis de Démolir lorsque la construction relève d'une protection particulière définie par décret en Conseil d'État ou est située dans une commune ou partie de commune où le conseil municipal a décidé d'instaurer le Permis de Démolir.