



Plan Local d'Urbanisme intercommunal
Territoire du Haut-Beaujolais

Règlement

Vu pour être annexé à la délibération en date du 3 février 2022



Titre 1 : Dispositions générales	6
1. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN.....	7
2. PORTÉE DU RÈGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LÉGISLATIONS	7
3. DISPOSITIONS APPLICABLES A CERTAINS TRAVAUX.....	8
4. PRISE EN COMPTE DES RISQUES, NUISANCES ET POLLUTIONS	9
5. DISPOSITIONS RELATIVES A LA PROTECTION DU CADRE BÂTI, NATUREL ET PAYSAGER ...	11
6. DISPOSITIONS RELATIVES A LA MISE EN OEUVRE DES PROJETS URBAINS ET A LA MAITRISE DE L'URBANISATION.....	12
7. DÉLIMITATION DU TERRITOIRE EN ZONES	13
8. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL REGLEMENTEES PAR LE P.L.U.....	15
9. ACCÈS ET REJET DES EAUX PLUVIALES LE LONG DES DEPARTEMENTALES	18
10. ACCÈS ET REJET DES EAUX PLUVIALES LE LONG DES COMMUNALES.....	18
Titre 2: Dispositions applicables à la zone urbaine dite « zone U »	19
Zone UA.....	20
Zone UB	33
Zone UE	47
Zone Ui	55
Titre 3: Dispositions applicables aux zones à urbaniser dites « zones AU ».....	65
ZONE AUa	67
Titre 4: Dispositions applicables aux zones agricoles dites « zones A ».....	78
ZONE A	79
Titre 5: Dispositions applicables aux zones naturelles dites « zones N ».....	91
ZONE N	92
Titre 6: Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	103
Titre 7: Définitions	113

Le présent règlement divise le territoire communal en zones urbaine (U), à Urbaniser (AU), agricole (A) et naturelles (N). Il fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones.

Chaque zone du PLUi est soumise à un règlement construit sur le modèle suivant :

Chapitre 1 : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

- Destinations et sous-destinations,
- Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités,
- Mixité fonctionnelle et sociale.

Chapitre 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

- Volumétrie et implantation des constructions,
- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère,
- Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions,
- Stationnement.

Chapitre 3 : Equipements et réseaux

- Desserte par les voies publiques ou privées,
- Desserte par les réseaux.

Titre 1 : Dispositions générales

1. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique sur l'ensemble du **territoire du Haut-Beaujolais de la Communauté de Communes Saône-Beaujolais** :

- **Commune d'Aigueperse**
- **Commune d'Azolette**
- **Commune de Deux Grosne** (comprenant les communes déléguées de Monsols, Ouroux, Saint-Christophe, Saint-Mamert, Saint-Jacques-des-Arrêts et Trades)
- **Commune de Propières**
- **Commune Saint-Bonnet-des-Bruyères**
- **Commune de Saint-Clément-de-Vers**
- **Commune de Saint-Igny-de-Vers**

Il est établi en application des articles L151-8 à L151-42 et R151-9 à R151-5 du code de l'urbanisme. Il s'applique aux constructions nouvelles et à tout aménagement* de constructions existantes.

2. PORTÉE DU RÈGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LÉGISLATIONS

AUTRES LEGISLATIONS

Sont annexés les documents suivants applicables sur tout ou partie du territoire communal, nonobstant les dispositions du PLUi :

- o Les servitudes d'utilité publique prévues aux articles L151-43 et R151-51 (annexe) du code de l'urbanisme concernant le territoire,
- o L'arrêté préfectoral du 02 juillet 2009 pris en application de la loi n°92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit, portant classement sonore des infrastructures de transport terrestre.

REGLEMENTATION RELATIVE AUX VESTIGES ARCHEOLOGIQUES

Sont applicables dans ce domaine, les dispositions ci-après :

- o l'article L531-1 du code du patrimoine relatif aux autorisations de fouilles par l'Etat,
- o l'article L531-14 du code du patrimoine relatif aux découvertes fortuites,
- o l'article 8 du décret n°2004-490 du 3 Juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive, qui précise les modalités de saisine du préfet de Région par les services instructeurs.

3. DISPOSITIONS APPLICABLES A CERTAINS TRAVAUX

EDIFICATION DE CLOTURES

Toute édification de clôture* sur l'ensemble du territoire est soumise à autorisation administrative conformément aux dispositions de l'article L421-4 du code de l'urbanisme et de la délibération du Conseil Communautaire prise en date du 03 février 2022.

RECONSTRUCTION D'UN BÂTIMENT DETRUIT OU DEMOLI DEPUIS MOINS DE 10 ANS

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans peut être autorisée dès lors qu'il a été régulièrement édifié conformément aux dispositions de l'article L111-15 du code de l'urbanisme en vigueur au moment de l'approbation du PLUi.

ADAPTATIONS MINEURES, DEROGATION, RÈGLES ALTERNATIVES

Les règles et servitudes définies par le PLUi du territoire du Haut-Beaujolais ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les articles L152-4 à L152-6 à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Les règles générales peuvent être assorties de règles alternatives qui en permettent une application circonstanciée à des conditions locales particulières.

Ces règles alternatives ne peuvent avoir pour objet ou pour effet de se substituer aux possibilités reconnues à l'autorité compétente en matière d'autorisation d'urbanisme de procéder à des adaptations mineures par l'article L152-3 et d'accorder des dérogations aux règles du Plan Local d'Urbanisme intercommunal par les articles L152-4 à L152-6.

4. PRISE EN COMPTE DES RISQUES, NUISANCES ET POLLUTIONS

RETRAIT GONFLEMENT DES ARGILES

Les zones d'aléas du risque de retrait/gonflement des argiles sont consultables sur le site internet : <http://www.argiles.fr>.

Le territoire est concerné par des aléas faibles et moyens de retrait/gonflement des argiles.

RISQUE SISMIQUE

Le territoire est classé en zone de sismicité de niveau 2 au vu du zonage sismique de la France établi pour l'application des règles parasismiques de construction.

RISQUE DE MOUVEMENT DE TERRAIN

Une étude a été menée par le bureau d'études Géolithe. Elle a permis de définir des zones avec des contraintes spécifiques. Elle est annexée au présent PLU.

Elle définit des zones d'aléas faibles et moyens de glissement de terrain.

Dans les secteurs concernés par des aléas moyens de mouvements de terrain :

Mesures individuelles :

- *Prescriptions :*
 - o Mesure d'ordre urbanistique
 - Interdiction de rejet des eaux pluviales, usées, de drainage dans le sol
 - o Mesure d'ordre constructif
 - Adaptation des aménagements et terrassements à la nature du sol et à la pente, selon les conditions définies par une étude géotechnique, de niveau G2AVP au moins selon la norme NF-P 94-500, réalisée sur l'ensemble de la zone (jusqu'aux limites amont et aval de la zone d'aléa, et latéralement sur l'ensemble des zones susceptibles d'être affectées par le projet) par un bureau d'études spécialisé.
- *Recommandations :*
 - o Le cas échéant, une étude des structures du bâtiment, puis une étude exécutoire des travaux (G3) complétée par une supervision (G4) pourra compléter l'étude géotechnique.

Mesures collectives

- *Recommandations :*
 - o Contrôle et entretien des réseaux d'eaux (potable, pluviale, assainissement), avec remise en état des installations en cas de contrôle défectueux.

Dans les zones d'aléas moyen de mouvements de terrain, les constructions et installations nouvelles de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements doivent à la fois :

- Garantir la stabilité géotechnique du sol et du sous-sol, des constructions, travaux ou ouvrages, et ne pas porter atteinte à la sécurité de ses occupants ou utilisateurs, ni celles des tiers ;
- Ne pas constituer un obstacle aux régimes hydrauliques de surface et souterrains qui soit de nature à porter atteinte à la sécurité publique.

A défaut, l'autorisation d'urbanisme peut être refusée, ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales.

Les règles de construction ou de gestion des rejets spécifiques à la nature du risque sont données à titre de recommandation, en annexe du Plan Local d'Urbanisme. L'application de ces mesures est à la charge entière du maître d'ouvrage, le propriétaire ou l'exploitant étant responsable vis-à-vis des occupants ou usagers.

Dans les secteurs concernés par des aléas faibles de mouvements de terrain :

Mesures individuelles :

- *Prescriptions :*
 - o Mesure d'ordre urbanistique
 - En l'absence de réseaux et d'exutoire superficiel, une étude d'aptitude à l'assainissement, de niveau G2AVP au moins selon la norme NF-P 94-500, définira la possibilité ou non d'infiltrer les eaux usées, une fois épurées, sans aggravation du risque d'instabilité à terme. Il définira également la faisabilité et les caractéristiques d'un système d'infiltration des eaux pluviales et de drainage, se rapprochant le plus possible des conditions naturelles d'infiltration avant construction et évitant la concentration des rejets (ex. stockage tampon). Il précisera enfin les modalités d'entretien et de contrôle de ces différents dispositifs.
- *Recommandations :*
 - o Mesure d'ordre constructif
 - Adaptation des aménagements et terrassements à la nature du sol et à la pente, selon les conditions définies par une étude géotechnique, de niveau G2AVP au moins selon la norme NF-P 94-500, réalisée par un bureau d'études spécialisé.
 - Le cas échéant, une étude des structures du bâtiment, puis une étude exécutoire des travaux (G3) complétée par une supervision (G4) pourra compléter l'étude géotechnique.
 - Contrôle de l'étanchéité des réseaux d'eaux (potable, pluviale, assainissement), avec remise en état des installations en cas de contrôle défectueux.

5. DISPOSITIONS RELATIVES A LA PROTECTION DU CADRE BÂTI, NATUREL ET PAYSAGER

Des périmètres et dispositions pour la protection du cadre bâti, naturel et paysager s'appliquent et sont reportés au document graphique.

PROTECTION DES ELEMENTS DU PATRIMOINE BÂTI

En application de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, les éléments bâtis à préserver, repérés au titre du patrimoine d'intérêt local sont soumis aux règles suivantes:

- o les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le PLUi a identifié en application de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme doivent être précédés d'une déclaration préalable de travaux (art. R421-23),
- o tous les travaux effectués sur un bâtiment ou ensemble de bâtiment repérés doivent être conçus pour contribuer à la préservation de leurs caractéristiques culturelles, historiques et architecturales et à leur mise en valeur,
- o la démolition totale est interdite,
- o les extensions ou constructions nouvelles sur l'unité foncière doivent être implantées de façon à mettre en valeur l'ordonnancement architectural ou bâti existant.

PROTECTION DU PATRIMOINE NATUREL ET PAYSAGER

Des espaces verts identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme au document graphique sont à conserver.

Lorsque, pour des raisons de sécurité, l'état sanitaire ou la dangerosité d'un arbre remarquable le justifie, sa suppression sera soumise à une déclaration préalable de travaux (R421-23 du Code de l'Urbanisme). L'autorisation éventuellement délivrée pourra comporter une prescription visant la replantation.

6. DISPOSITIONS RELATIVES A LA MISE EN OEUVRE DES PROJETS URBAINS ET A LA MAITRISE DE L'URBANISATION

Au-delà des intentions d'aménagement présentées dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation, pour lesquelles une compatibilité des projets est attendue, le règlement fixe les dispositions suivantes afin de garantir la cohérence du projet du territoire :

MAILLAGES, ESPACES ET EQUIPEMENTS PUBLICS

Emplacements réservés

Les emplacements réservés pour création ou extension de voies et ouvrages publics d'installations d'intérêt collectif et d'espaces verts (article L151-41 du Code de l'Urbanisme), sont figurés aux documents graphiques et répertoriés par un numéro de référence.

La liste des emplacements réservés donne toutes les précisions sur la destination de chacune des réserves.

Les réserves inscrites au plan sont soumises aux dispositions des articles L152-2 du Code de l'Urbanisme :

- o toute construction y est interdite ;
- o une construction à titre précaire peut exceptionnellement être réalisée conformément à l'article L433-1 du Code de l'Urbanisme.

Le propriétaire d'un terrain, bâti ou non, inscrit en emplacement réservé par un PLUi peut :

- o conserver et jouir de son bien tant que la collectivité bénéficiaire n'aura pas l'intention de réaliser l'équipement prévu ;
- o mettre en demeure le bénéficiaire de l'emplacement réservé d'acquérir son terrain ;
- o la collectivité ou le service public bénéficiaire dispose d'un délai d'un an à compter de la réception en mairie de la demande pour se prononcer.

PROJET URBAIN

Les Orientations d'Aménagement et de programmation (OAP)

Les périmètres des Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles et thématiques figurent au document graphique.

Droit de préemption urbain

Les périmètres concernés par un Droit de Préemption urbain sont délimités sur le plan correspondant en annexe. Le Droit de Préemption Urbain offre la possibilité à la collectivité de se substituer à l'acquéreur éventuel d'un bien immobilier mis en vente pour réaliser une opération d'aménagement ou mettre en œuvre une politique publique.

Le droit de préemption urbain a été instauré par délibération du Conseil Communautaire du 03 février 2022.

7. DÉLIMITATION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le Code de l'urbanisme prévoit 4 catégories de zones :

Art. *R.151-18. - Les zones urbaines sont dites "zones U"

Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Art. *R.151-20. - Les zones à urbaniser sont dites "zones AU"

Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation. Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement. Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.

Art. *R.151-22. R151-23 - Les zones agricoles sont dites "zones A"

Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Peuvent être autorisées, en zone A :

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

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

Art. *R.151-24. R151-25 - Les zones naturelles et forestières sont dites "zones N"

Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

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

- 2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- 3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- 4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- 5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

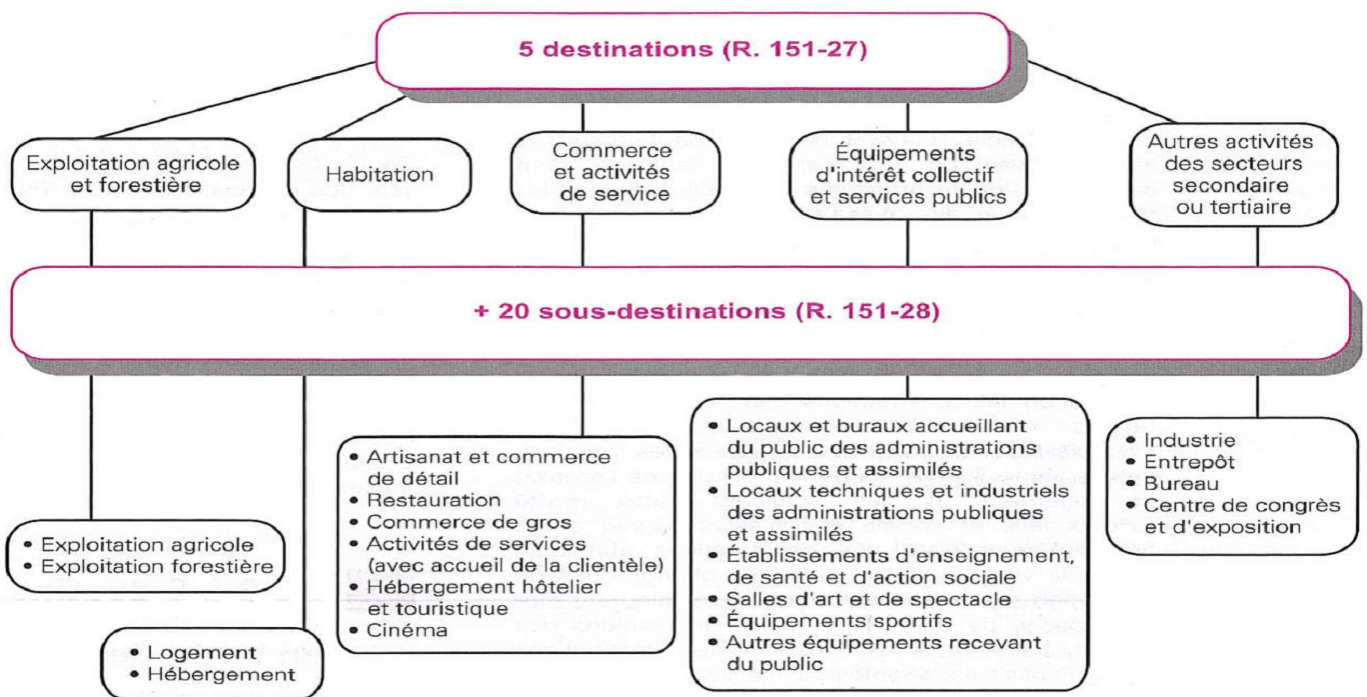
Peuvent être autorisées en zone N :

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

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

8. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL REGLEMENTEES PAR LE P.L.U

Les destinations officielles reconnues par le code de l'urbanisme sont classées en 5 destinations et 20 sous destinations. (Article R151-27 du Code de l'Urbanisme).



La destination de constructions « **exploitation agricole et forestière** » prévue au 1^{er} de l'article R151-27 du code de l'urbanisme comprend les deux sous-destinations suivantes : exploitation agricole, exploitation forestière.

La sous-destination « **exploitation agricole** » recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.

La sous-destination « **exploitation forestière** » recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

La destination de construction « **habitation** » prévue au 2^o de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les deux sous-destinations suivantes : logement, hébergement.

La sous-destination « **logement** » recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.

La sous-destination « **hébergement** » recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

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

La sous-destination « **artisanat et commerce de détail** » recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.

La sous-destination « **restauration** » recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.

La sous-destination « **commerce de gros** » recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.

La sous-destination « **activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle** » recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.

La sous-destination « **hébergement hôtelier et touristique** » recouvre les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.

La sous-destination « **cinéma** » recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.

La destination de construction « **équipements d'intérêt collectif et services publics** » prévue au 4° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les six sous-destinations suivantes : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public.

La sous-destination « **locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés** » recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.

La sous-destination « **locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés** » recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination

Dispositions générales

comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.

La sous-destination « **établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale** » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.

La sous-destination « **salles d'art et de spectacles** » recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.

La sous-destination « **équipements sportifs** » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.

La sous-destination « **autres équipements recevant du public** » recouvre les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.

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

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

La sous-destination « **entrepôt** » recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.

La sous-destination « **bureau** » recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.

La sous-destination « **centre de congrès et d'exposition** » recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

9. ACCÈS ET REJET DES EAUX PLUVIALES LE LONG DES DEPARTEMENTALES

L'aménagement des accès des zones desservies par une route départementale sera soumis pour accord au gestionnaire de la voirie, lequel pourra émettre des réserves (avis, interdictions,...) pour des raisons de sécurité. Le rejet des eaux pluviales sur le domaine public doit être soumis pour autorisation au gestionnaire de la voirie.

10. ACCÈS ET REJET DES EAUX PLUVIALES LE LONG DES COMMUNALES

En cas d'extrême nécessité et pour des raisons d'ordre géologique qui ne permettent pas l'infiltration sur la parcelle, le rejet des eaux pluviales sur le domaine public doit être soumis pour autorisation à la commune, gestionnaire de la voirie.

Titre 2: Dispositions applicables à la zone urbaine dite « zone U »

Zone UA

Caractéristiques de la zone

Zone urbaine directement constructible correspondant aux centralités urbaines et bourgs-centres. Cette zone est caractérisée par une mixité des fonctions : habitations, commerces, services, équipements,...

La zone UA est concernée par :

- **Des Orientations d'Aménagement et de Programmation.** La desserte et l'aménagement des secteurs repérés sur le document graphique doivent être compatibles avec les principes de composition et d'organisation définis dans « **Les Orientations d'Aménagement et de Programmation** » (pièce n°03 du PLU).
- **Des secteurs de mixité fonctionnelle, mis en place au titre de l'article R151-37 du Code de l'urbanisme,** qui autorise le règlement du PLUi à « *définir des règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages des constructions* ».
- **Une protection des éléments de paysage bâtis et non bâtis à préserver au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme,** qui autorise le règlement à « *identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration* ».
- Le **droit de préemption urbain**, mis en place par délibération du Conseil Communautaire du 03 février 2022 et conformément à l'article L211-1 du Code de l'urbanisme ;
- Des **aléas faibles de mouvements de terrain**

La zone UA est en outre impactée par plusieurs servitudes d'utilité publique (Annexes du PLUi) générant des dispositions particulières s'imposant au PLUi.

L'édification des murs de clôture est soumise à déclaration conformément à la délibération du Conseil Communautaire en date du 03 février 2022.

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone UA, sauf stipulations contraires.

Article UA1 : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

UA 1.1. Occupation et utilisation du sol interdites

ZONE UA		
Destinations		
COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICE		
Commerce de gros	X	
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE		
Exploitation forestière	X	
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE		
Entrepôt	X	
Centre de congrès et d'exposition	X	

UA 1.2. Occupation et utilisation du sol admises sous conditions

ZONE UA		
Destinations		
HABITATIONS		
Logement	V	
Hébergement	V	
COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICE		
Artisanat et commerce de détail	C2	C2 : dans la limite de 300 m ² de surface de plancher*
Restauration	V	
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V	
Hébergement hôtelier et touristique	V	
Cinéma	V	
EQUIPEMENTS D'INTERÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS		
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	V	
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V	
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	V	
Salles d'art et de spectacles	V	
Équipements sportifs	V	
Autres équipements recevant du public	V	
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE		
Exploitation agricole	C1	C1: à condition de s'implanter sur le tènement d'une construction existante ayant la même sous-destination
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE		
Industrie	C2	C2 : dans la limite de 300 m ² de surface de plancher*
Bureau	V	

V : Autorisé sans condition ; X : Interdit ; C : Conditionné

Dans les secteurs identifiés comme espace de fonctionnalité écologique (au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme) représentés par une trame verte sur le document graphique, seuls sont autorisés :

- **Les installations et ouvrages techniques** nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole dans l'unité foncière où ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels, des continuités écologiques et des paysages. Dans le cas contraire, la séquence « éviter-réduire-compenser » devra être utilisée.
 - Étape n°1 : Rechercher l'évitement des impacts négatifs ;
 - Étape n°2 : Réduire les impacts négatifs qui n'ont pu être évités lors de l'étape n°1.
 - Étape n°3 : Compenser les impacts négatifs résiduels.

D'autre part, les exhaussements et affouillements de sol sont interdits.

UA1.3. Mixité fonctionnelle et sociale

Mixité sociale :

Non règlementé

Mixité fonctionnelle :

Article R.151-37 du Code de l'Urbanisme

Le rez-de-chaussée des constructions repérées aux documents graphiques comme : « **linéaire de mixité fonctionnelle** » doit être obligatoirement affecté à des constructions à usage

- d'artisanat et commerce de détail,
- d'activités de services avec accueil de clientèle,
- de restauration
- de bureau
- ou d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

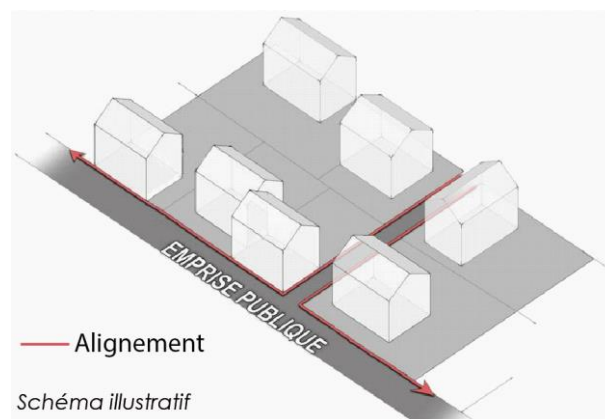
UA 2.1. Volumétrie et implantation des constructions

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement*.

Sont compris dans le calcul du retrait, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est supérieure à 0,40 mètre.

Ne sont pas compris dans le calcul du retrait, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0.40 mètre et à condition qu'ils n'entravent pas un bon fonctionnement de la circulation.



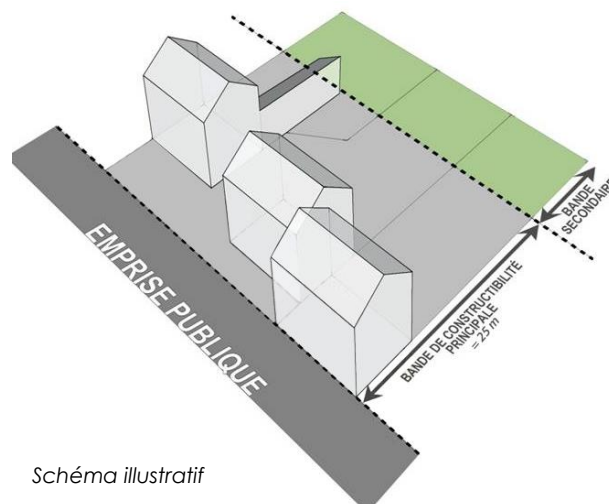
Les dispositions décrites ci-dessous s'appliquent aux voies publiques et privées ouvertes à la circulation publique ; dans le cas d'une voie privée, la limite de la voie se substitue à l'alignement*.

Les bandes de constructibilité :

Les bandes de constructibilité déterminent les règles d'implantation des constructions. Ces bandes de constructibilité sont établies parallèlement à l'alignement*.

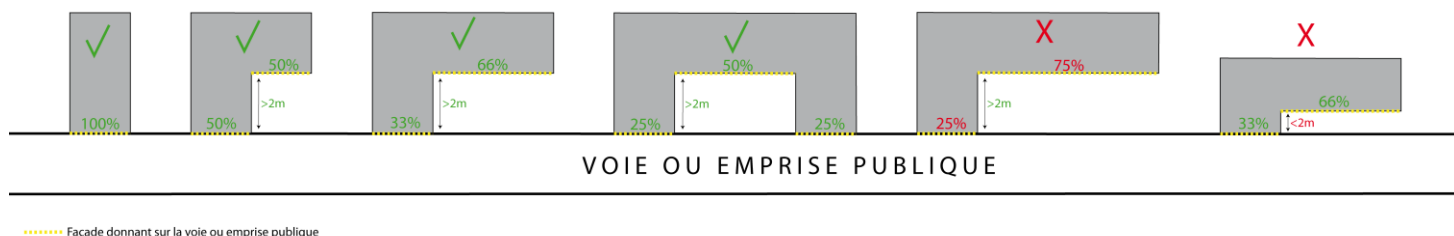
On distingue les bandes de constructibilité principale et secondaire. Elles sont déterminées comme suit :

- o **Bande de constructibilité principale** : d'une profondeur de 25 mètres ;
- o **Bande de constructibilité secondaire** : au-delà de la bande de constructibilité principale.



Le long des voies et emprises publiques, les façades des constructions s'implanteront :

- o Bande de constructibilité principale : à **l'alignement*** actuel ou futur ou en continuité des constructions implantées sur les parcelles voisines
La longueur de la façade implantée à l'alignement doit représenter au moins 30% de la longueur totale de la façade donnant sur la voie ou emprise publique. En cas de retrait d'une partie de la façade, la distance entre la façade et la voie et emprise publique devra être de 2 mètres minimum.

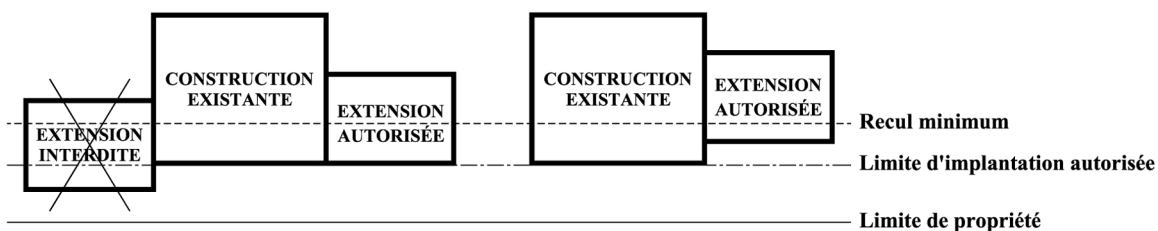


- o Bande de constructibilité secondaire : l'implantation par rapport aux voies et emprises publiques n'est pas règlementée. Les constructions seront autorisées après achèvement de celles devant être implantées le long des voies ou simultanément à leur réalisation. Les constructions respecteront les dispositions de l'article « implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ».

Dans le cas d'une construction située à l'angle de plusieurs voies et emprises publiques ou située entre deux voies publiques, la règle d'implantation générale pourra s'appliquer sur une seule voie et emprise publique.

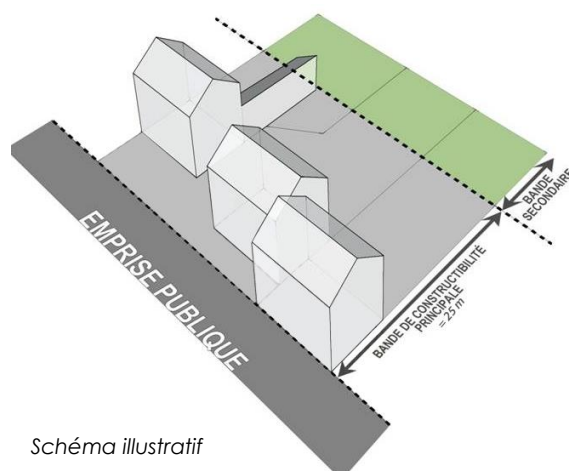
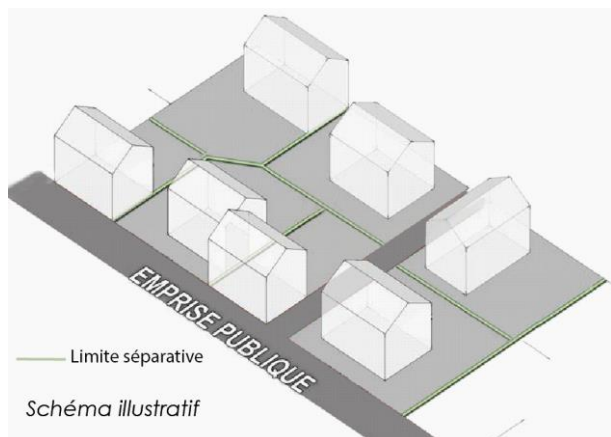
Ces dispositions ne s'appliquent pas (bandes de constructibilité principales et secondaires) :

- o aux piscines, qui devront s'implanter à 2 mètres minimum
- o aux équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- o aux aménagements* des constructions existantes implantées différemment de la règle générale
- o aux extensions* des constructions existantes implantées différemment de la règle générale qui pourront s'implanter avec un recul au moins égal à celui de la construction portant l'extension



Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est à dire les limites latérales et de fonds de parcelles.



Par rapport aux limites séparatives, les constructions s'implanteront :

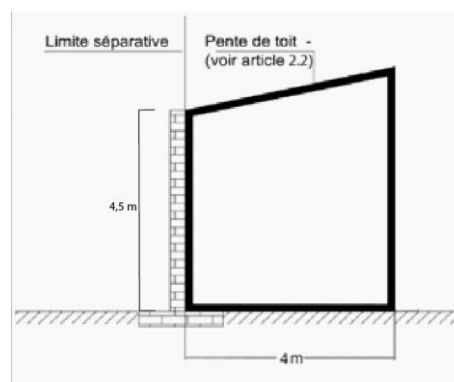
- Bande de constructibilité principale (25 m) :
 - Soit sur une limite séparative au moins (ordre continu ou semi-continu). Dans le cas d'un retrait, les constructions s'implanteront avec un retrait minimum de 3 mètres.
 - Soit avec un retrait minimum de 3 mètres
- Bande de constructibilité secondaire :
 - Soit avec un retrait minimum de 3 mètres
 - Soit en limite à condition que la hauteur de la construction mesurée sur ladite limite ne dépasse pas 4,5 mètres (cf. schéma ci-après).
- En limite avec la zone A et N : avec un retrait minimum de 6 mètres

Cas particulier des constructions inférieures ou égales à 4,5 mètres de hauteur réalisées en limite de propriété

La construction des bâtiments dont la hauteur mesurée sur ladite limite ne dépasse pas **4,5 mètres** est autorisée.

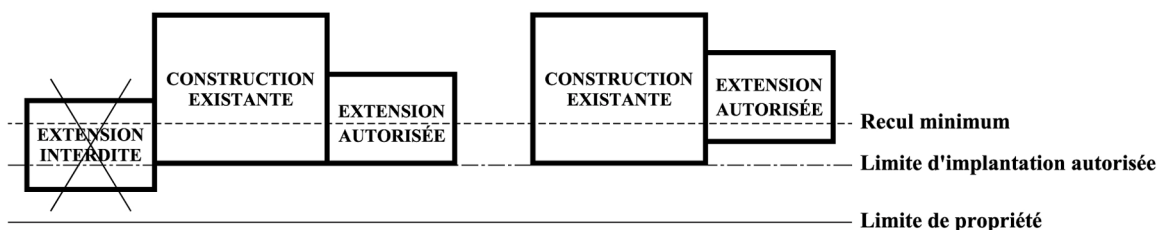
Entre la limite de propriété et la limite de recul (c'est-à-dire 4 m), la hauteur de tout point de la construction doit s'inscrire à l'intérieur du schéma ci-contre.

Les constructions d'une hauteur supérieure à 4,5 mètres sont autorisées en limite de propriété à condition qu'il existe déjà une construction édifiée en limite séparative sur la parcelle voisine et sous réserve d'être contiguë à cette construction et de ne pas en dépasser la hauteur.



Ces dispositions ne s'appliquent pas (bandes de constructibilité principales et secondaires) :

- o aux piscines, qui devront s'implanter à 2 mètres minimum
- o aux équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- o aux aménagements* des constructions existantes implantées différemment de la règle générale
- o aux extensions* des constructions existantes implantées différemment de la règle générale qui pourront s'implanter avec un recul au moins égal à celui de la construction portant l'extension

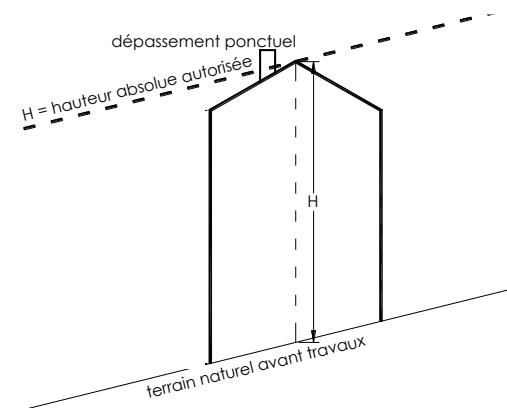


Implantation des constructions sur un même tènement

Non réglementé

Hauteur des constructions

La hauteur d'un bâtiment est la distance mesurée à la verticale de tout point du bâtiment jusqu'au terrain naturel. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus.



La hauteur maximale des constructions **est limitée à 12 mètres**.

Ces hauteurs sont à minorer de 2 mètres en présence de toiture terrasse.

Des hauteurs différentes pourront être imposées pour tenir compte des hauteurs dominantes du patrimoine bâti et de l'ambiance générale des lieux.

Ces limites ne s'appliquent pas :

- o aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques,
- o aux équipements d'intérêt collectif et services publics* dont la nature ou le fonctionnement suppose une hauteur différente,
- o dans le cas de travaux d'aménagement* et d'extension* de constructions existantes ayant une hauteur différente et supérieure de celle fixée ci-dessus, à condition de ne pas dépasser la hauteur de la construction existante.

Emprise au sol

Non réglementé

UA 2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Afin d'assurer l'insertion de la construction, la qualité et la diversité architecturale, urbaine et paysagère des constructions ainsi que la conservation et la mise en valeur du patrimoine, l'article 2.2 prévoit :

- des dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures
- de fixer des obligations en matière de performances énergétiques et environnementales
- des prescriptions de nature à atteindre des objectifs de protection, de conservation et de restauration du patrimoine bâti (pour lequel les travaux non soumis à un permis de construire sont précédés d'une déclaration préalable et dont la démolition est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir)

Se reporter au Titre 6. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

UA 2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les constructions et aménagements limiteront leur impact sur l'imperméabilisation des sols et favoriseront le développement de la biodiversité.

Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau.

Dans ce cadre, ces aménagements doivent tenir compte :

- de la composition des espaces libres environnants ;
- de la topographie et de la configuration du terrain ;
- de la composition du bâti sur le terrain préexistant ;
- de la situation du bâti sur le terrain.

Espaces non bâtis et patrimoine paysager

Espaces verts, parcs et jardins repérés au titre des articles L151-19 du Code de l'Urbanisme sur le plan de zonage général

Les présentes règles s'appliquent aux **espaces verts, parcs, jardins, masses boisées** constitués de végétation haute tige dont la présence participe à la qualité du paysage urbain ou correspond aux jardins privés.

Ils sont repérés sur le document graphique.

La masse de haute tige doit être conservée ou renouvelée.

Les éléments d'accompagnement, arbres et groupes d'arbres identifiés au plan sont à conserver ou à replanter en cas d'arrachage.

Toute opération d'aménagement devra s'insérer en maintenant la qualité des espaces paysagers dominants.

Toutes les installations qui porteraient atteinte à l'unité boisée, au développement de la végétation et à l'ambiance « naturelle » de l'ensemble sont interdites.

Plantations des espaces extérieurs

Les aires de stationnement nouvellement créées seront plantées d'arbres de haute tige à hauteur d'1 arbre pour 4 places et répartis de façon homogène.

La surface non bâtie doit faire l'objet de plantation d'arbres de haute tige.

UA 2.4. Stationnement

La création de places de stationnement des véhicules résultant de l'application des normes définies ci-après doit se faire en dehors des voies publiques.

Les emplacements seront suffisamment dimensionnés (minimum 2,50m x 5,00 m) et facilement accessibles.

Dans le cas d'une extension*, d'une réhabilitation, les normes définies ci-après ne s'appliquent qu'à l'augmentation du nombre de logements, en maintenant les places existantes nécessaires aux parties de bâtiment dont la destination initiale est conservée.

En cas d'impossibilité absolue d'aménager les places nécessaires sur le terrain d'assiette, et pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, il pourra être fait application des dispositions prévues à l'article L151-33 du code de l'urbanisme, à savoir l'acquisition ou la concession de places dans un parc privé de stationnement situé dans un rayon de 200 mètres autour du projet.

Stationnement automobile

Les normes minimales suivantes sont exigées :

- o Construction et création de logements : 1 emplacement par logement ;
- o Pour les autres destinations : il n'est pas exigé d'emplacement

Stationnement des cycles

Un ou plusieurs espaces couverts et sécurisés doivent être aménagés pour le stationnement des vélos conformément aux dispositions ci-dessous.

Pour les constructions à usage de logement, cette disposition s'applique pour toute opération de logements collectifs. Chaque emplacement doit représenter une surface supérieure ou égale à 0,75 m² pour les logements de type 1 et 2 et 1,5 m² pour les autres typologies de logements.

Destination	Nombre d'emplacement minimum
Logement	1 emplacement minimum par logement.
Bureau, activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, équipement d'intérêt collectif et services publics	1 emplacement par tranche même incomplète de 100 m ² .

Si le nombre de places est fractionné, il doit être arrondi au nombre entier supérieur.

Les espaces aménagés pour le stationnement des vélos seront facilement accessibles depuis l'espace public, de plain-pied et intégrés au volume de la construction.

Sous réserve de justifications particulières liées à la configuration et à la taille des parcelles ou de toutes autres dispositions relatives à la mixité des fonctions et à l'animation des rez-de-chaussée, il pourra être admis de réaliser, pour tout ou partie, les emplacements pour cycles au sein des espaces extérieurs des constructions, à condition d'être couverts et de disposer des équipements adaptés.

Article UA3 : équipements et réseaux

UA 3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

Les dispositions ci-après ne sont pas applicables aux constructions existantes à la date d'approbation du présent PLUi dès lors qu'elles disposent d'une desserte automobile suffisante. Elles sont cependant applicables en cas de changement de destination* de terrains ou de locaux qui modifierait les conditions de circulation et de sécurité.

Accès* :

Toutes opérations et toutes constructions doivent comporter un nombre d'accès sur les voies publiques, limité au strict nécessaire. En outre, les accès doivent être localisés et configurés en tenant compte des éléments suivants:

- la **topographie et la configuration des lieux dans lesquels** s'insère l'opération ou la construction.
- la **nature des voies** sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (distance de visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic),
- le **type de trafic** généré par la construction ou l'opération (fréquence journalière et nombre de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés...),
- **les conditions** permettant l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.

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

Sauf impossibilité technique ou risques liés à la sécurité, **les accès aux parcelles issues de divisions foncières seront mutualisés.**

Voirie* :

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

En outre, les voiries doivent être **dimensionnées en tenant compte des flux** automobiles et modes doux, des besoins en stationnement.

Toute voie nouvelle doit être **adaptée à la morphologie du terrain** d'implantation de la construction, en cohérence avec le fonctionnement de la trame viaire environnante.

La voirie interne et principale de toute opération d'ensemble* doit contribuer à assurer la cohérence du réseau viaire du secteur considéré, même dans le cas d'un aménagement par tranches successives. La largeur des voies devra être suffisante pour assurer le croisement des véhicules et les déplacements modes doux.

Les voies en impasse* doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules (y compris les véhicules de ramassage des ordures ménagères) puissent faire demi-tour.

UA 3.2. Desserte par les réseaux

Eau :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être **raccordée au réseau public d'eau potable**, à l'exception des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi disposant d'un captage privé.

Les captages privés doivent faire l'objet :

- d'une déclaration auprès de la Direction Départementale des Affaires Sanitaires et Sociales et de la mairie pour les captages à usage individuel
- d'une autorisation de la Direction Départementale des Affaires Sanitaires et Sociales pour les captages à usage collectif.

Assainissement :

Eaux usées :

Lorsqu'il existe un réseau public d'assainissement, le **raccordement des constructions à usage d'habitation ou d'activité, dès lors qu'elles émettent des effluents, est obligatoire.**

L'**évacuation** des eaux usées dans ce réseau **peut être subordonnée à un traitement spécifique** préalable.

En l'absence de réseau public d'assainissement, tout projet doit comporter un dispositif d'assainissement autonome. L'élimination de l'effluent épuré doit être adaptée à la nature géologique et à la topographie du terrain. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

Dans les secteurs concernés par des aléas faibles de mouvements de terrain :

En l'absence de réseaux et d'exutoire superficiel, une étude d'aptitude à l'assainissement, de niveau G2AVP au moins selon la norme NF-P 94-500, définira la possibilité ou non d'infiltrer les eaux usées, une fois épurées, sans aggravation du risque d'instabilité à terme. Il définira également la faisabilité et les caractéristiques d'un système d'infiltration des eaux pluviales et de drainage, se rapprochant le plus possible des conditions naturelles d'infiltration avant construction et évitant la concentration des rejets (ex. stockage tampon). Il précisera enfin les modalités d'entretien et de contrôle de ces différents dispositifs.

Eaux pluviales :

Les rejets d'eaux pluviales et de ruissellement, créés par l'aménagement ou la construction, doivent être absorbés en totalité sur le tènement ou faire l'objet d'un système de rétention (toitures terrasses végétalisées, bassin de rétention, chaussées drainante, cuve...).

Dans les secteurs concernés par des aléas faibles de mouvements de terrain, des solutions techniques de gestion des eaux pluviales alternatives seront admises selon la nature du sol.

Nota : Pour tout projet de construction ou d'aménagement*, les installations d'assainissement privées doivent être conçues en vue d'un raccordement à un réseau d'assainissement public de type séparatif.

Eaux usées non domestiques

Le raccordement des eaux non domestiques au réseau public d'assainissement est subordonné à une convention d'autorisation de rejet, conformément à l'article L 1331-10 du code de la santé publique.

Zone UB

Caractéristiques de la zone

Zone urbaine directement constructible correspondant aux quartiers périphériques aux bourgs. Cette zone est caractérisée par une vocation principale résidentielle.

La zone UB comprend un secteur UBa correspondant aux groupements bâtis anciens caractérisés par des tissus anciens plus denses.

La zone UB est concernée par :

- **Des Orientations d'Aménagement et de Programmation.** La desserte et l'aménagement des secteurs repérés sur le document graphique doivent être compatibles avec les principes de composition et d'organisation définis dans « **Les Orientations d'Aménagement et de Programmation** » (pièce n°03 du PLUi).
- **Une protection des éléments de paysage bâtis et non bâtis à préserver au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme**, qui autorise le règlement à « *identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration* ».
- Le **droit de préemption urbain**, mis en place par délibération du Conseil Communautaire du 03 février 2022 et conformément à l'article L211-1 du Code de l'urbanisme ;
- Des **aléas faibles de mouvements de terrain**

La zone UB est en outre impactée par plusieurs servitudes d'utilité publique (Annexes du PLUi) générant des dispositions particulières s'imposant au PLU.

L'édification des murs de clôture est soumise à déclaration conformément à la délibération du Conseil Communautaire du 03 février 2022.

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone UB, sauf stipulations contraires.

Article UB1 : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

UB 1.1. Occupation et utilisation du sol interdites

ZONE UB		
Destinations		
COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICE		
Artisanat et commerce de détail	X	
Restauration	X	
Commerce de gros	X	
Cinéma	X	
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE		
Exploitation forestière	X	
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE		
Entrepôt	X	
Centre de congrès et d'exposition	X	

UB 1.2. Occupation et utilisation du sol admises sous conditions

ZONE UB		
Destinations		
HABITATIONS		
Logement	V	
Hébergement	V	
COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICE		
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	C3	C3 : à condition qu'elles soient liées à une construction à usage de logement, dans le volume de l'habitation et dans la limite de 25% de la surface de plancher* totale
Hébergement hôtelier et touristique	V	
EQUIPEMENTS D'INTERÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS		
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	V	
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V	
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	V	
Salles d'art et de spectacles	V	
Équipements sportifs	V	
Autres équipements recevant du public	V	
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE		
Exploitation agricole	C1	C1 : à condition de s'implanter sur le tènement d'une construction existante ayant la même sous-destination
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE		
Industrie	C2	C2 : dans la limite de 300 m ² de surface de plancher
Bureau	C3	C1 : à condition qu'elles soient liées à une construction à usage de logement, dans le volume de l'habitation et dans la limite de 25% de la surface de plancher* totale

V : Autorisé sans condition ; X : Interdit ; C : Conditionné

Dans les secteurs identifiés comme espace de fonctionnalité écologique (au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme) représentés par une trame verte sur le document graphique, seuls sont autorisés :

- **Les installations et ouvrages techniques** nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole dans l'unité foncière où ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels, des continuités écologiques et des paysages. Dans le cas contraire, la séquence « éviter-réduire-compenser » devra être utilisée.
 - Étape n°1 : Rechercher l'évitement des impacts négatifs ;
 - Étape n°2 : Réduire les impacts négatifs qui n'ont pu être évités lors de l'étape n°1.
 - Étape n°3 : Compenser les impacts négatifs résiduels.

D'autre part, les exhaussements et affouillements de sol sont interdits.

UB1.3. Mixité fonctionnelle et sociale

Mixité sociale :

Non règlementée

Mixité fonctionnelle :

Non règlementée.

Article UB2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

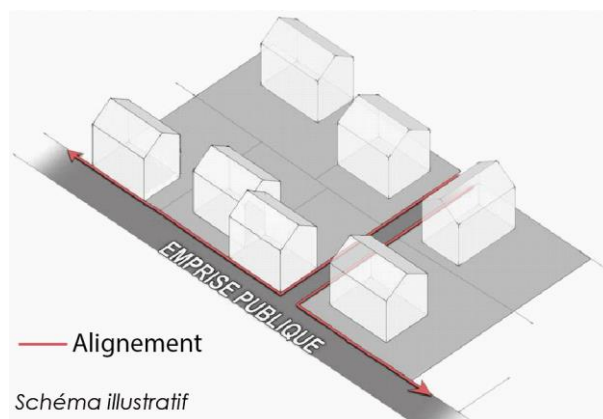
UB 2.1. Volumétrie et implantation des constructions

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement*.

Sont compris dans le calcul du retrait, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est supérieure à 0,40 mètre.

Ne sont pas compris dans le calcul du retrait, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0.40 mètre et à condition qu'ils n'entravent pas un bon fonctionnement de la circulation.



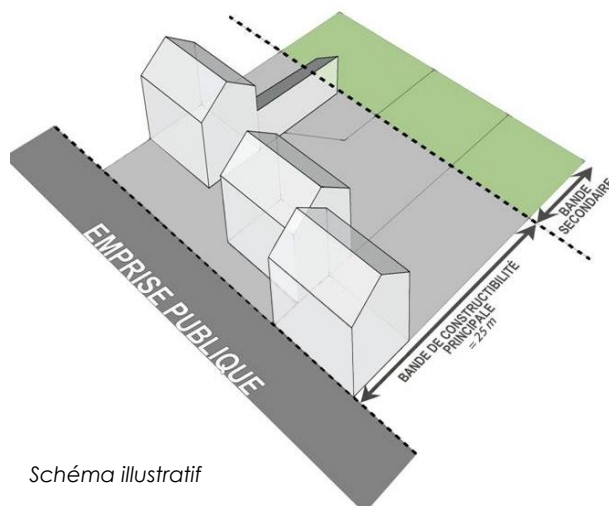
Les dispositions décrites ci-dessous s'appliquent aux voies publiques et privées ouvertes à la circulation publique ; dans le cas d'une voie privée, la limite de la voie se substitue à l'alignement*.

Les bandes de constructibilité :

Les bandes de constructibilité déterminent les règles d'implantation des constructions. Ces bandes de constructibilité sont établies parallèlement à l'alignement*.

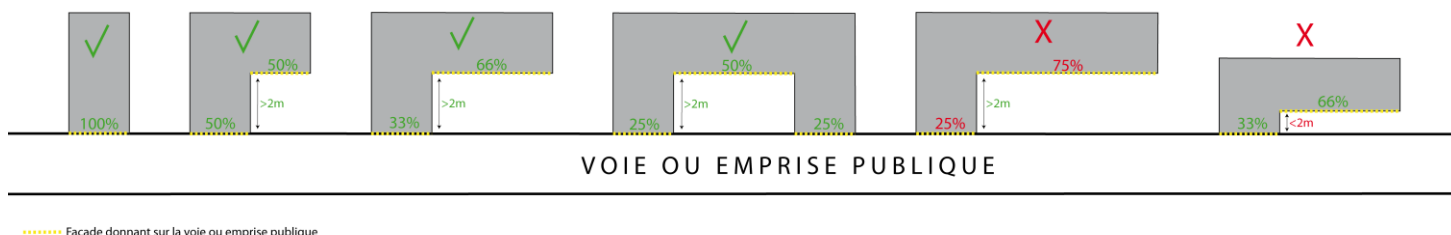
On distingue les bandes de constructibilité principale et secondaire. Elles sont déterminées comme suit :

- **Bande de constructibilité principale** : d'une profondeur de 25 mètres ;
- **Bande de constructibilité secondaire** : au-delà de la bande de constructibilité principale.



Le long des voies et emprises publiques, les façades des constructions s'implanteront :

- **Dans la zone UB, à l'exception du secteur UBa** : avec un retrait minimum de 3 mètres
- **Dans le secteur UBa** :
 - Bande de constructibilité principale : à l'**alignement*** actuel ou futur ou en continuité des constructions implantées sur les parcelles voisines.
La longueur de la façade implantée à l'alignement doit représenter au moins 30% de la longueur totale de la façade donnant sur la voie ou emprise publique. En cas de retrait d'une partie de la façade, la distance entre la façade et la voie et emprise publique devra être de 2 mètres minimum.

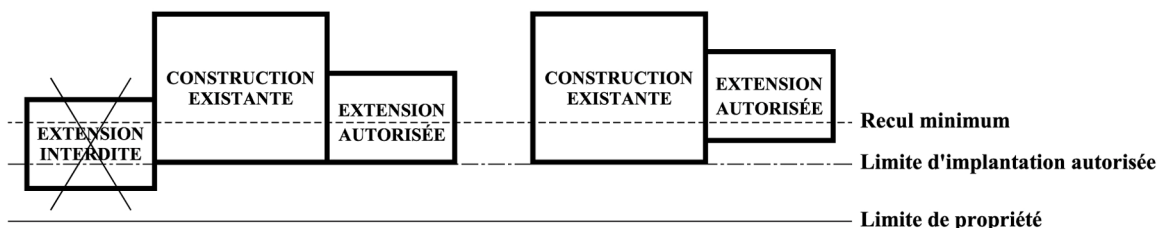


- Bande de constructibilité secondaire : l'implantation par rapport aux voies et emprises publiques n'est pas règlementée. Les constructions seront autorisées après achèvement de celles devant être implantées le long des voies ou simultanément à leur réalisation. Les constructions respecteront les dispositions de l'article « implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ».

Dans le cas d'une construction située à l'angle de plusieurs voies et emprises publiques ou située entre deux voies publiques, la règle d'implantation générale pourra s'appliquer sur une seule voie et emprise publique.

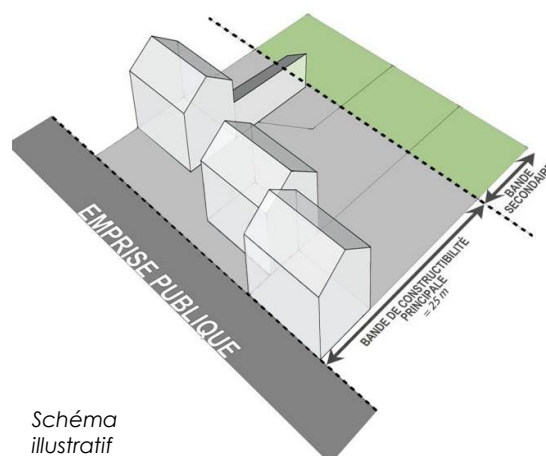
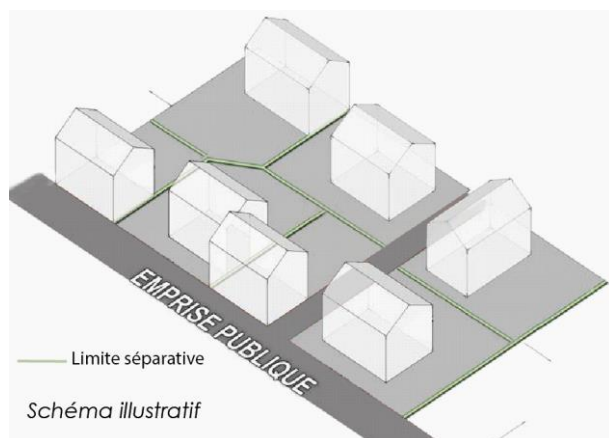
Ces dispositions ne s'appliquent pas (bandes de constructibilité principales et secondaires) :

- aux piscines, qui devront s'implanter à 2 mètres minimum des limites;
- aux équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- aux aménagements* des constructions existantes implantées différemment de la règle générale
- aux extensions* des constructions existantes implantées différemment de la règle générale qui pourront s'implanter avec un recul au moins égal à celui de la construction portant l'extension



Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est à dire les limites latérales et de fonds de parcelles.



Par rapport aux limites séparatives, les constructions s'implanteront :

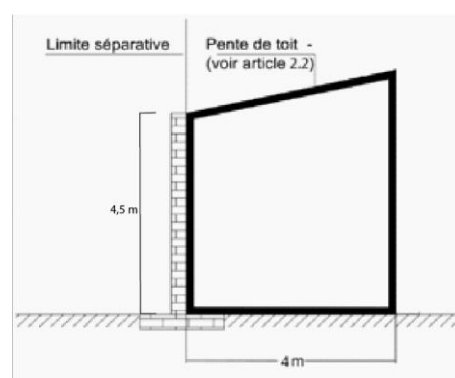
- **Dans la zone UB à l'exception du secteur UBa :**
 - Soit avec un retrait minimum de 3 mètres
 - Soit en limite à condition que la hauteur de la construction mesurée sur ladite limite ne dépasse pas 4,5 mètres (cf. schéma ci-après).
 - En limite avec la zone A et N : avec un retrait minimum de 6 mètres
- **Dans le secteur UBa :**
 - Bande de constructibilité principale (25 m) :
 - Soit sur une limite séparative au moins (ordre continu ou semi-continu). Dans le cas d'un retrait, les constructions s'implanteront avec un retrait minimum de 3 mètres.
 - Soit avec un retrait minimum de 3 mètres
 - Bande de constructibilité secondaire :
 - Soit avec un retrait minimum de 3 mètres
 - Soit en limite à condition que la hauteur de la construction mesurée sur ladite limite ne dépasse pas 4,5 mètres (cf. schéma ci-après).
 - En limite avec la zone A et N : avec un retrait minimum de 6 mètres

Cas particulier des constructions inférieures ou égales à 4,5 mètres de hauteur réalisées en limite de propriété :

La construction des bâtiments dont la hauteur mesurée sur ladite limite ne dépasse pas **4,5 mètres** est autorisée.

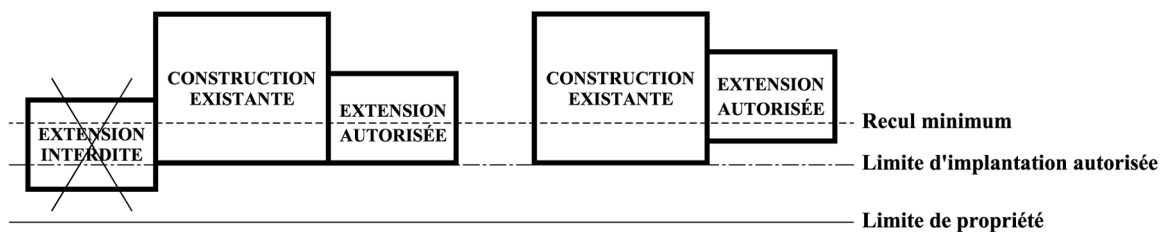
Entre la limite de propriété et la limite de recul (c'est-à-dire 4 m), la hauteur de tout point de la construction doit s'inscrire à l'intérieur du schéma ci-contre.

Les constructions d'une hauteur supérieure à 4,5 mètres sont autorisées en limite de propriété à condition qu'il existe déjà une construction édifiée en limite séparative sur la parcelle voisine et sous réserve d'être contiguë à cette construction et de ne pas en dépasser la hauteur.



Ces dispositions ne s'appliquent pas (bandes de constructibilité principales et secondaires) :

- o Aux piscines qui devront s'implanter à 2 mètres minimum
- o aux équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- o aux aménagements* des constructions existantes implantées différemment de la règle générale
- o aux extensions* des constructions existantes implantées différemment de la règle générale qui pourront s'implanter avec un recul au moins égal à celui de la construction portant l'extension

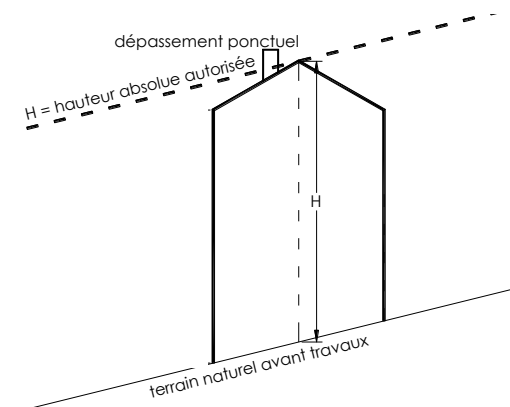


Implantation des constructions sur un même tènement

Non réglementée

Hauteur des constructions

La hauteur d'un bâtiment est la distance mesurée à la verticale de tout point du bâtiment jusqu'au terrain naturel. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus.



La hauteur maximale des constructions **est limitée à 8 mètres**.

Ces hauteurs sont à minorer de 1,5 mètre en présence de toiture terrasse.

Des hauteurs différentes pourront être imposées pour tenir compte des hauteurs dominantes du patrimoine bâti et de l'ambiance générale des lieux.

Ces limites ne s'appliquent pas :

- aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques,
- aux équipements d'intérêt collectif et services publics* dont la nature ou le fonctionnement suppose une hauteur différente,
- dans le cas de travaux d'aménagement* et d'extension* de constructions existantes ayant une hauteur différente et supérieure de celle fixée ci-dessus, à condition de ne pas dépasser la hauteur de la construction existante.

Emprise au sol

Non règlementée

UB 2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Afin d'assurer l'insertion de la construction, la qualité et la diversité architecturale, urbaine et paysagère des constructions ainsi que la conservation et la mise en valeur du patrimoine, l'article 2.2 prévoit :

- des dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures
- de fixer des obligations en matière de performances énergétiques et environnementales
- des prescriptions de nature à atteindre des objectifs de protection, de conservation et de restauration du patrimoine bâti (pour lequel les travaux non soumis à un permis de construire sont précédés d'une déclaration préalable et dont la démolition est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir)

Se reporter au Titre 6. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

UB 2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les constructions et aménagements limiteront leur impact sur l'imperméabilisation des sols et favoriseront le développement de la biodiversité.

Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau.

Dans ce cadre, ces aménagements doivent tenir compte :

- de la composition des espaces libres environnants ;
- de la topographie et de la configuration du terrain ;
- de la composition du bâti sur le terrain préexistant ;
- de la situation du bâti sur le terrain.

Espaces non bâtis et patrimoine paysager

Espaces verts, parcs et jardins repérés au titre des articles L151-19 du Code de l'Urbanisme sur le plan de zonage général

Les présentes règles s'appliquent aux **espaces verts, parcs, jardins, masses boisées** constitués de végétation haute tige dont la présence participe à la qualité du paysage urbain ou correspond aux jardins privés.

Ils sont repérés sur le document graphique.

La masse de haute tige doit être conservée ou renouvelée.

Les éléments d'accompagnement, arbres et groupes d'arbres identifiés au plan sont à conserver ou à replanter en cas d'arrachage.

Toute opération d'aménagement devra s'insérer en maintenant la qualité des espaces paysagers dominants.

Toutes les installations qui porteraient atteinte à l'unité boisée, au développement de la végétation et à l'ambiance « naturelle » de l'ensemble sont interdites.

Plantations des espaces extérieurs

Les aires de stationnement nouvellement créées seront plantées d'arbres de haute tige à hauteur d'1 arbre pour 4 places et répartis de façon homogène.

La surface non bâtie doit faire l'objet de plantation d'arbres de haute tige.

UB 2.4. Stationnement

La création de places de stationnement des véhicules résultant de l'application des normes définies ci-après doit se faire en dehors des voies publiques.

Les emplacements seront suffisamment dimensionnés (minimum 2,50m x 5,00 m) et facilement accessibles.

Dans le cas d'une extension*, d'une réhabilitation, les normes définies ci-après ne s'appliquent qu'à l'augmentation du nombre de logements, en maintenant les places existantes nécessaires aux parties de bâtiment dont la destination initiale est conservée.

En cas d'impossibilité absolue d'aménager les places nécessaires sur le terrain d'assiette, et pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, il pourra être fait application des dispositions prévues à l'article L151-33 du code de l'urbanisme, à savoir l'acquisition ou la concession de places dans un parc privé de stationnement situé dans un rayon de 200 mètres autour du projet.

Stationnement automobile

Les normes minimales suivantes sont exigées :

- Construction et création de logements : 2 emplacements par logement ;
- Pour les autres destinations : il n'est pas exigé d'emplacement

Stationnement des cycles

Un ou plusieurs espaces couverts et sécurisés doivent être aménagés pour le stationnement des vélos conformément aux dispositions ci-dessous.

Pour les constructions à usage de logement, cette disposition s'applique pour toute opération de logements collectifs. Chaque emplacement doit représenter une surface supérieure ou égale à 0,75 m² pour les logements de type 1 et 2 et 1,5 m² pour les autres typologies de logements

Destination	Nombre d'emplacement minimum
Logement	1 emplacement minimum par logement.
Bureau, industrie, activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, équipement d'intérêt collectif et services publics	1 emplacement par tranche même incomplète de 100 m ² .

Si le nombre de places est fractionné, il doit être arrondi au nombre entier supérieur.

Les espaces aménagés pour le stationnement des vélos seront facilement accessibles depuis l'espace public, de plain-pied et intégrés au volume de la construction.

Sous réserve de justifications particulières liées à la configuration et à la taille des parcelles ou de toutes autres dispositions relatives à la mixité des fonctions et à l'animation des rez-de-chaussée, il pourra être admis de réaliser, pour tout ou partie, les emplacements pour cycles au sein des espaces extérieurs des constructions, à condition d'être couverts et de disposer des équipements adaptés.

Article UB3 : équipements et réseaux

UB 3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

Les dispositions ci-après ne sont pas applicables aux constructions existantes à la date d'approbation du présent PLUi dès lors qu'elles disposent d'une desserte automobile suffisante. Elles sont cependant applicables en cas de changement de destination* de terrains ou de locaux qui modifierait les conditions de circulation et de sécurité.

Accès* :

Toutes opérations et toutes constructions doivent comporter un nombre d'accès sur les voies publiques, limité au strict nécessaire. En outre, les accès doivent être localisés et configurés en tenant compte des éléments suivants:

- la **topographie et la configuration des lieux dans lesquels** s'insère l'opération ou la construction.
- la **nature des voies** sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (distance de visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic),
- le **type de trafic** généré par la construction ou l'opération (fréquence journalière et nombre de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés...),
- **les conditions** permettant l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.

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

Sauf impossibilité technique ou risques liés à la sécurité, **les accès aux parcelles issues de divisions foncières seront mutualisés.**

Voirie* :

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

En outre, les voiries doivent être **dimensionnées en tenant compte des flux** automobiles et modes doux, des besoins en stationnement.

Toute voie nouvelle doit être **adaptée à la morphologie du terrain** d'implantation de la construction, en cohérence avec le fonctionnement de la trame viaire environnante.

La voirie interne et principale de toute opération d'ensemble* doit contribuer à assurer la cohérence du réseau viaire du secteur considéré, même dans le cas d'un aménagement par tranches successives. La largeur des voies devra être suffisante pour assurer le croisement des véhicules et les déplacements modes doux.

Les voies en impasse* doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules (y compris les véhicules de ramassage des ordures ménagères) puissent faire demi-tour.

UB 3.2. Desserte par les réseaux

Eau :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être **raccordée au réseau public d'eau potable**, à l'exception des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi disposant d'un captage privé.

Les captages privés doivent faire l'objet :

- d'une déclaration auprès de la Direction Départementale des Affaires Sanitaires et Sociales et de la mairie pour les captages à usage individuel
- d'une autorisation de la Direction Départementale des Affaires Sanitaires et Sociales pour les captages à usage collectif.

Assainissement :

Eaux usées :

Lorsqu'il existe un réseau public d'assainissement, le **raccordement des constructions à usage d'habitation ou d'activité, dès lors qu'elles émettent des effluents, est obligatoire.**

L'évacuation des eaux usées dans ce réseau **peut être subordonnée à un traitement spécifique** préalable.

En l'absence de réseau public d'assainissement, tout projet doit comporter un dispositif d'assainissement autonome. L'élimination de l'effluent épuré doit être adaptée à la nature géologique et à la topographie du terrain. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

Dans les secteurs concernés par des aléas faibles de mouvements de terrain :

En l'absence de réseaux et d'exutoire superficiel, une étude d'aptitude à l'assainissement, de niveau G2AVP au moins selon la norme NF-P 94-500, définira la possibilité ou non d'infiltrer les eaux usées, une fois épurées, sans aggravation du risque d'instabilité à terme. Il définira également la faisabilité et les caractéristiques d'un système d'infiltration des eaux pluviales et de drainage, se rapprochant le plus possible des conditions naturelles d'infiltration avant construction et évitant la concentration des rejets (ex. stockage tampon). Il précisera enfin les modalités d'entretien et de contrôle de ces différents dispositifs.

Eaux pluviales :

Les rejets d'eaux pluviales et de ruissellement, créés par l'aménagement ou la construction, doivent être absorbés en totalité sur le tènement ou faire l'objet d'un système de rétention (toitures terrasses végétalisées, bassin de rétention, chaussées drainante, cuve...).

Dans les secteurs concernés par des aléas faibles de mouvements de terrain, des solutions techniques de gestion des eaux pluviales alternatives seront admises selon la nature du sol.

Nota : Pour tout projet de construction ou d'aménagement*, les installations d'assainissement privées doivent être conçues en vue d'un raccordement à un réseau d'assainissement public de type séparatif.

Eaux usées non domestiques

Le raccordement des eaux non domestiques au réseau public d'assainissement est subordonné à une convention d'autorisation de rejet, conformément à l'article L 1331-10 du code de la santé publique.

Zone UE

Caractéristiques de la zone

Zone urbaine directement constructible correspondant aux polarités d'équipements publics.

La zone UE est concernée par :

- Le **droit de préemption urbain**, mis en place par délibération du Conseil Communautaire du 03 février 2022 et conformément à l'article L211-1 du Code de l'urbanisme ;

La zone UE est en outre impactée par plusieurs servitudes d'utilité publique (Annexes du PLUi) générant des dispositions particulières s'imposant au PLUi.

L'édification des murs de clôture est soumise à déclaration conformément à la délibération du Conseil Communautaire du 03 février 2022.

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone UE, sauf stipulations contraires.

Article UE1 : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

UE 1.1. Occupation et utilisation du sol interdites

ZONE UE	
Destinations	UE
HABITATIONS	
Logement	X
Hébergement	X
COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICE	
Artisanat et commerce de détail	X
Restauration	X
Commerce de gros	X
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X
Hébergement hôtelier et touristique	X
Cinéma	X
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	
Exploitation agricole	X
Exploitation forestière	X
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	
Industrie	X
Entrepôt	X
Bureau	X
Centre de congrès et d'exposition	X

UE 1.2. Occupation et utilisation du sol admises sous conditions

ZONE UE	
Destinations	UE
EQUIPEMENTS D'INTERÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	V
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	V
Salles d'art et de spectacles	V
Équipements sportifs	V
Autres équipements recevant du public	V

V : Autorisé sans condition ; X : Interdit ; C : Conditionné

UE1.3. Mixité fonctionnelle et sociale

Mixité sociale :

Non réglementée.

Mixité fonctionnelle :

Non réglementée.

Article UE2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

UE 2.1. Volumétrie et implantation des constructions

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Non réglementée.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Non réglementée.

Implantation des constructions sur un même tènement

Non réglementée.

Hauteur des constructions

Non réglementée.

Emprise au sol

Non réglementée.

UE 2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Afin d'assurer l'insertion de la construction, la qualité et la diversité architecturale, urbaine et paysagère des constructions ainsi que la conservation et la mise en valeur du patrimoine, l'article 2.2 prévoit :

- des dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures
- de fixer des obligations en matière de performances énergétiques et environnementales
- des prescriptions de nature à atteindre des objectifs de protection, de conservation et de restauration du patrimoine bâti (pour lequel les travaux non soumis à un permis de construire sont précédés d'une déclaration préalable et dont la démolition est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir)

Se reporter au Titre 6. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

UE 2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les constructions et aménagements limiteront leur impact sur l'imperméabilisation des sols et favoriseront le développement de la biodiversité.

Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau.

Dans ce cadre, ces aménagements doivent tenir compte :

- de la composition des espaces libres environnants ;
- de la topographie et de la configuration du terrain ;
- de la composition du bâti sur le terrain préexistant ;
- de la situation du bâti sur le terrain.

Plantations des espaces extérieurs

Les aires de stationnement nouvellement créées seront plantées d'arbres de haute tige à hauteur d'1 arbre pour 4 places et répartis de façon homogène.

UE 2.4. Stationnement

La création de places de stationnement des véhicules résultant de l'application des normes définies ci-après doit se faire en dehors des voies publiques.

Les emplacements seront suffisamment dimensionnés (minimum 2,50m x 5,00 m) et facilement accessibles.

Stationnement automobile

Le nombre de places de stationnement de véhicules automobiles sera déterminé en fonction de la nature et des besoins de l'établissement, en tenant compte des possibilités de stationnement public existant à proximité.

Stationnement des cycles

Un ou plusieurs espaces couverts et sécurisés doivent être aménagés pour le stationnement des vélos conformément aux dispositions ci-dessous.

Destination	Nombre d'emplacement minimum
Equipement d'intérêt collectif et services publics	1 emplacement par tranche même incomplète de 100 m ² .

Si le nombre de places est fractionné, il doit être arrondi au nombre entier supérieur.

Les espaces aménagés pour le stationnement des vélos seront facilement accessibles depuis l'espace public, de plain-pied et intégrés au volume de la construction.

Article UE3 : équipements et réseaux

UE 3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

Les dispositions ci-après ne sont pas applicables aux constructions existantes à la date d'approbation du présent PLUi dès lors qu'elles disposent d'une desserte automobile suffisante. Elles sont cependant applicables en cas de changement de destination* de terrains ou de locaux qui modifierait les conditions de circulation et de sécurité.

Accès* :

Toutes opérations et toutes constructions doivent comporter un nombre d'accès sur les voies publiques, limité au strict nécessaire. En outre, les accès doivent être localisés et configurés en tenant compte des éléments suivants:

- la **topographie et la configuration des lieux dans lesquels** s'insère l'opération ou la construction.
- la **nature des voies** sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (distance de visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic),
- le **type de trafic** généré par la construction ou l'opération (fréquence journalière et nombre de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés...),
- **les conditions** permettant l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.

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

Voirie* :

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

En outre, les voiries doivent être **dimensionnées en tenant compte des flux** automobiles et modes doux, des besoins en stationnement.

Toute voie nouvelle doit être **adaptée à la morphologie du terrain** d'implantation de la construction, en cohérence avec le fonctionnement de la trame viaire environnante.

La voirie interne et principale de toute opération d'ensemble* doit contribuer à assurer la cohérence du réseau viaire du secteur considéré, même dans le cas d'un aménagement par tranches successives. La largeur des voies devra être suffisante pour assurer le croisement des véhicules et les déplacements modes doux.

Les voies en impasse* doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules (y compris les véhicules de ramassage des ordures ménagères) puissent faire demi-tour.

UE 3.2. Desserte par les réseaux

Eau :

Toute construction doit être **raccordée au réseau public d'eau potable**.

Assainissement :

Eaux usées :

Lorsqu'il existe un réseau public d'assainissement, le **raccordement des constructions, dès lors qu'elles émettent des effluents, est obligatoire**.

L'évacuation des eaux usées dans ce réseau **peut être subordonnée à un traitement spécifique** préalable.

En l'absence de réseau public d'assainissement, tout projet doit comporter un dispositif d'assainissement autonome. L'élimination de l'effluent épuré doit être adaptée à la nature géologique et à la topographie du terrain. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

Eaux pluviales :

Les rejets d'eaux pluviales et de ruissellement, créés par l'aménagement ou la construction, doivent être absorbés en totalité sur le tènement ou faire l'objet d'un système de rétention (toitures terrasses végétalisées, bassin de rétention, chaussées drainante, cuve...).

Nota : Pour tout projet de construction ou d'aménagement*, les installations d'assainissement privées doivent être conçues en vue d'un raccordement à un réseau d'assainissement public de type séparatif.

Eaux usées non domestiques

Le raccordement des eaux non domestiques au réseau public d'assainissement est subordonné à une convention d'autorisation de rejet, conformément à l'article L 1331-10 du code de la santé publique.

Zone Ui

Caractéristiques de la zone

Zone urbaine directement constructible correspondant aux zones artisanales et industrielles.

La zone Ui est concernée par :

- Le **droit de préemption urbain**, mis en place par délibération du Conseil Communautaire du 03 février 2022 et conformément à l'article L211-1 du Code de l'urbanisme ;

La zone Ui est en outre impactée par plusieurs servitudes d'utilité publique (Annexes du PLUi) générant des dispositions particulières s'imposant au PLUi.

L'édification des murs de clôture est soumise à déclaration conformément à la délibération du Conseil Communautaire du 03 février 2022.

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone Ui, sauf stipulations contraires.

Article Ui1 : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

Ui 1.1. Occupation et utilisation du sol interdites

ZONE Ui		
Destinations		
HABITATIONS		
Logement	X	
Hébergement	X	
COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICE		
Restauration	X	
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	
Hébergement hôtelier et touristique	X	
Cinéma	X	
EQUIPEMENTS D'INTERÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS		
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	
Salles d'art et de spectacles	X	
Équipements sportifs	X	
Autres équipements recevant du public	X	
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE		
Exploitation agricole	X	
Exploitation forestière	X	
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE		
Centre de congrès et d'exposition	X	

Ui 1.2. Occupation et utilisation du sol admises sous conditions

ZONE Ui		
Destinations		
COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICE		
Artisanat et commerce de détail	C1	C1: à condition de s'implanter sur le tènement d'une construction existante ayant la même sous-destination
Commerce de gros	V	
EQUIPEMENTS D'INTERÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS		
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	V	
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V	
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE		
Industrie	V	
Entrepôt	V	
Bureau	V	

V : Autorisé sans condition ; **X** : Interdit ; **C** : Conditionné

Dans les secteurs identifiés comme espace de fonctionnalité écologique (au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme) représentés par une trame verte sur le document graphique, seuls sont autorisés :

- **Les installations et ouvrages techniques** nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole dans l'unité foncière où ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels, des continuités écologiques et des paysages. Dans le cas contraire, la séquence « éviter-réduire-compenser » devra être utilisée.
 - Étape n°1 : Rechercher l'évitement des impacts négatifs ;
 - Étape n°2 : Réduire les impacts négatifs qui n'ont pu être évités lors de l'étape n°1.
 - Étape n°3 : Compenser les impacts négatifs résiduels.

D'autre part, les exhaussements et affouillements de sol sont interdits.

Ui1.3. Mixité fonctionnelle et sociale

Mixité sociale :

Non règlementée.

Mixité fonctionnelle :

Non règlementée.

Article Ui2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

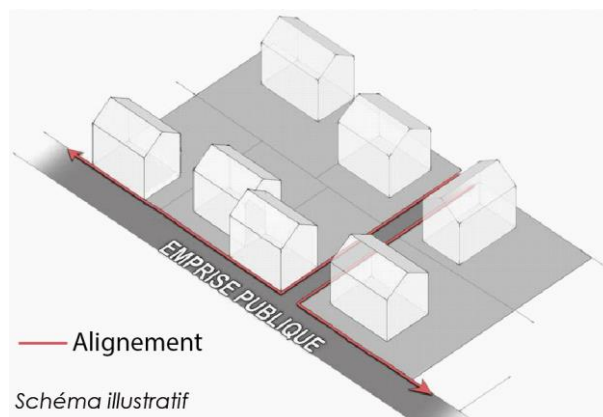
Ui 2.1. Volumétrie et implantation des constructions

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement*.

Sont compris dans le calcul du retrait, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est supérieure à 0,40 mètre.

Ne sont pas compris dans le calcul du retrait, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0.40 mètre et à condition qu'ils n'entravent pas un bon fonctionnement de la circulation.

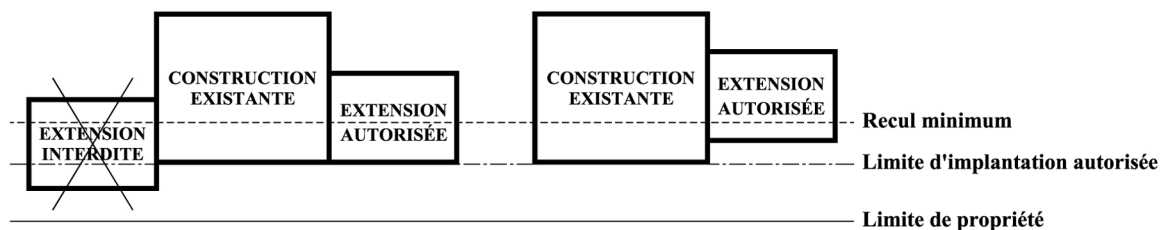


Les dispositions décrites ci-dessous s'appliquent aux voies publiques et privées ouvertes à la circulation publique ; dans le cas d'une voie privée, la limite de la voie se substitue à l'alignement*.

Le long des voies et emprises publiques, les constructions s'implanteront avec un retrait minimum de 3 mètres.

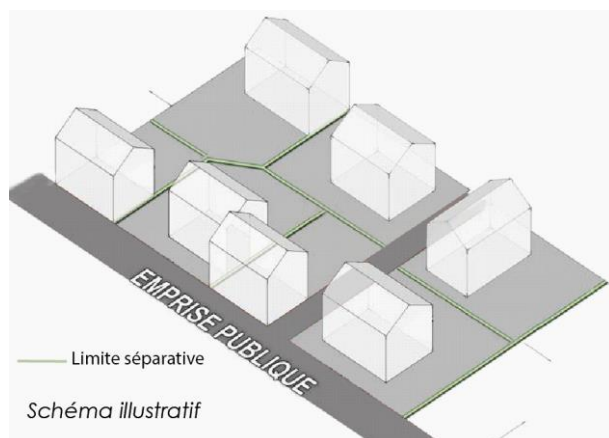
Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- o aux équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- o aux aménagements* des constructions existantes implantées différemment de la règle générale
- o aux extensions* des constructions existantes implantées différemment de la règle générale qui pourront s'implanter avec un recul au moins égal à celui de la construction portant l'extension



Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est à dire les limites latérales et de fonds de parcelles.

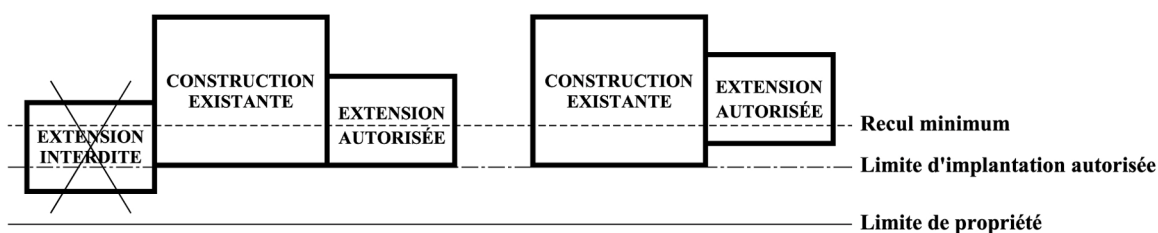


Par rapport aux limites séparatives latérales et de fonds de parcelles, les constructions s'implanteront :

- Soit sur une limite séparative au plus (ordre semi-continu)
- Soit avec un retrait minimum de 3 mètres

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- aux aménagements* des constructions existantes implantées différemment de la règle générale
- aux extensions* des constructions existantes implantées différemment de la règle générale qui pourront s'implanter avec un recul au moins égal à celui de la construction portant l'extension

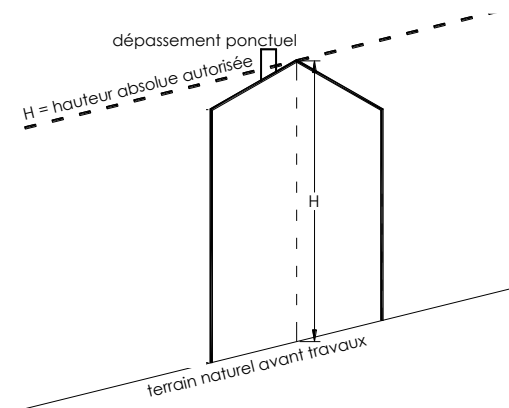


Implantation des constructions sur un même tènement

Non réglementé.

Hauteur des constructions

La hauteur d'un bâtiment est la distance mesurée à la verticale de tout point du bâtiment jusqu'au terrain naturel. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus.



La hauteur maximale des constructions **est limitée à 12 mètres**.

Ces hauteurs sont à minorer de 2 mètres en présence de toiture terrasse.

Des hauteurs différentes pourront être imposées pour tenir compte des hauteurs dominantes du patrimoine bâti et de l'ambiance générale des lieux.

Ces limites ne s'appliquent pas :

- o aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques,
- o aux équipements d'intérêt collectif et services publics* dont la nature ou le fonctionnement suppose une hauteur différente,
- o dans le cas de travaux d'aménagement* et d'extension* de constructions existantes ayant une hauteur différente et supérieure de celle fixée ci-dessus, à condition de ne pas dépasser la hauteur de la construction existante.

Emprise au sol

Non réglementé.

Ui 2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Afin d'assurer l'insertion de la construction, la qualité et la diversité architecturale, urbaine et paysagère des constructions ainsi que la conservation et la mise en valeur du patrimoine, l'article 2.2 prévoit :

- o des dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures
- o de fixer des obligations en matière de performances énergétiques et environnementales
- o des prescriptions de nature à atteindre des objectifs de protection, de conservation et de restauration du patrimoine bâti (pour lequel les travaux non soumis à un permis de construire sont précédés d'une déclaration préalable et dont la démolition est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir)

Se reporter au Titre 6. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Ui 2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les constructions et aménagements limiteront leur impact sur l'imperméabilisation des sols et favoriseront le développement de la biodiversité.

Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau.

Dans ce cadre, ces aménagements doivent tenir compte :

- de la composition des espaces libres environnants ;
- de la topographie et de la configuration du terrain ;
- de la composition du bâti sur le terrain préexistant ;
- de la situation du bâti sur le terrain.

Plantations des espaces extérieurs

Les aires de stationnement nouvellement créées seront plantées d'arbres de haute tige à hauteur d'1 arbre pour 4 places et répartis de façon homogène.

La surface non bâtie doit faire l'objet de plantation d'arbres de haute tige à hauteur d'un arbre pour 300 m².

Ui 2.4. Stationnement

La création de places de stationnement des véhicules résultant de l'application des normes définies ci-après doit se faire en dehors des voies publiques.

Les emplacements seront suffisamment dimensionnés (minimum 2,50m x 5,00 m) et facilement accessibles.

En cas d'impossibilité absolue d'aménager les places nécessaires sur le terrain d'assiette, et pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, il pourra être fait application des dispositions prévues à l'article L151-33 du code de l'urbanisme, à savoir l'acquisition ou la concession de places dans un parc privé de stationnement situé dans un rayon de 200 mètres autour du projet.

Stationnement automobile

Le nombre de places de stationnement de véhicules automobiles sera déterminé en fonction de la nature et des besoins de l'établissement, en tenant compte des possibilités de stationnement public existant à proximité.

Stationnement des cycles

Un ou plusieurs espaces couverts et sécurisés doivent être aménagés pour le stationnement des vélos conformément aux dispositions ci-dessous.

Destination	Nombre d'emplacement minimum
Bureau, industrie, équipement d'intérêt collectif et services publics	1 emplacement par tranche même incomplète de 100 m ² .

Si le nombre de places est fractionné, il doit être arrondi au nombre entier supérieur.

Article Ui3 : équipements et réseaux

Ui 3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

Les dispositions ci-après ne sont pas applicables aux constructions existantes à la date d'approbation du présent PLUi dès lors qu'elles disposent d'une desserte automobile suffisante. Elles sont cependant applicables en cas de changement de destination* de terrains ou de locaux qui modifierait les conditions de circulation et de sécurité.

Accès* :

Toutes opérations et toutes constructions doivent comporter un nombre d'accès sur les voies publiques, limité au strict nécessaire. En outre, les accès doivent être localisés et configurés en tenant compte des éléments suivants:

- la **topographie et la configuration des lieux dans lesquels** s'insère l'opération ou la construction.
- la **nature des voies** sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (distance de visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic),
- le **type de trafic** généré par la construction ou l'opération (fréquence journalière et nombre de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés...),
- **les conditions** permettant l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.

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

Voirie* :

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

En outre, les voiries doivent être **dimensionnées en tenant compte des flux** automobiles et modes doux, des besoins en stationnement.

Toute voie nouvelle doit être **adaptée à la morphologie du terrain** d'implantation de la construction, en cohérence avec le fonctionnement de la trame viaire environnante.

La voirie interne et principale de toute opération d'ensemble* doit contribuer à assurer la cohérence du réseau viaire du secteur considéré, même dans le cas d'un aménagement par tranches successives. La largeur des voies devra être suffisante pour assurer le croisement des véhicules et les déplacements modes doux.

Les voies en impasse* doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules (y compris les véhicules de ramassage des ordures ménagères) puissent faire demi-tour.

Ui 3.2. Desserte par les réseaux

Eau :

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

Assainissement :

Eaux usées :

Lorsqu'il existe un réseau public d'assainissement, le **raccordement des constructions, dès lors qu'elles émettent des effluents, est obligatoire**.

L'évacuation des eaux usées dans ce réseau **peut être subordonnée à un traitement spécifique** préalable.

En l'absence de réseau public d'assainissement, tout projet doit comporter un dispositif d'assainissement autonome. L'élimination de l'effluent épuré doit être adaptée à la nature géologique et à la topographie du terrain. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

Eaux pluviales :

Les rejets d'eaux pluviales et de ruissellement, créés par l'aménagement ou la construction, doivent être absorbés en totalité sur le tènement ou faire l'objet d'un système de rétention (toitures terrasses végétalisées, bassin de rétention, chaussées drainante, cuve...).

Nota : Pour tout projet de construction ou d'aménagement*, les installations d'assainissement privées doivent être conçues en vue d'un raccordement à un réseau d'assainissement public de type séparatif.

Eaux usées non domestiques

Le raccordement des eaux non domestiques au réseau public d'assainissement est subordonné à une convention d'autorisation de rejet, conformément à l'article L 1331-10 du code de la santé publique.

**Titre 3: Dispositions applicables aux zones à urbaniser dites
« zones AU »**

ZONE AUa

Caractéristiques de la zone

Zone à urbaniser destinée à assurer, à terme, le développement du territoire sous la forme de quartiers nouveaux équipés et aménagés de façon cohérente.

Ce secteur bénéficie dans sa périphérie immédiate d'équipements, d'infrastructures de capacité suffisante et est urbanisable à court ou moyen termes.

Son urbanisation est admise lors de la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.

La zone AUa comprend :

- Un secteur AUa1 avec des règles relatives aux implantations des constructions différentes.
- Un secteur AUa2 dont l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à la mise au norme du système d'assainissement collectif.

La zone AUa est concernée par :

- o Des périmètres d'Orientations d'Aménagement et de Programmation : la desserte et l'aménagement de ce secteur doivent s'organiser à partir des principes de composition et d'organisation définis dans « Les Orientations d'aménagement et de programmation ».
- o Le Droit de Prémption Urbain mis en place par délibération en Communautaire du 03 février 2022.
- o Des **aléas faibles de mouvements de terrain**

L'édification des murs de clôture est soumise à déclaration conformément à la délibération du Communautaire du 03 février 2022.

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone AUa, sauf stipulations contraires.

Article 1 : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

AUa 1.1 Occupation et utilisation du sol interdites

ZONES AUa	AUa	
Destinations		
COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICE		
Artisanat et commerce de détail	X	
Restauration	X	
Commerce de gros	X	
Hébergement hôtelier et touristique	X	
Cinéma	X	
EQUIPEMENTS D'INTERÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS		
Salles d'art et de spectacles	X	
Équipements sportifs	X	
Autres équipements recevant du public	X	
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE		
Exploitation agricole	X	
Exploitation forestière	X	
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE		
Industrie	X	
Entrepôt	X	
Bureau	X	
Centre de congrès et d'exposition	X	

AUa 1.2. Occupation et utilisation du sol admises sous conditions

ZONES AUa	AUa	
Destinations		
HABITATIONS		
Logement	V	
Hébergement	V	
COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICE		
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	C3	C3 : à condition qu'elles soient liées à une construction à usage de logement, dans le volume de l'habitation et dans la limite de 25% de la surface de plancher* totale
EQUIPEMENTS D'INTERÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS		
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	V	
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V	
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	V	

V : Autorisé sans condition ; X : Interdit ; C : Conditionné

AUa 1.3. Mixité fonctionnelle et sociale

Mixité sociale :

Non règlementée.

Mixité fonctionnelle :

Non règlementée.

Article 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

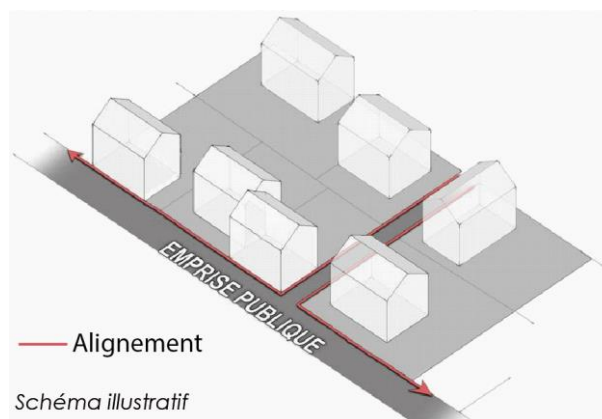
AUa 2.1. Volumétrie et Implantation des constructions

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement*.

Sont compris dans le calcul du retrait, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est supérieure à 0,40 mètre.

Ne sont pas compris dans le calcul du retrait, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0.40 mètre et à condition qu'ils n'entravent pas un bon fonctionnement de la circulation.



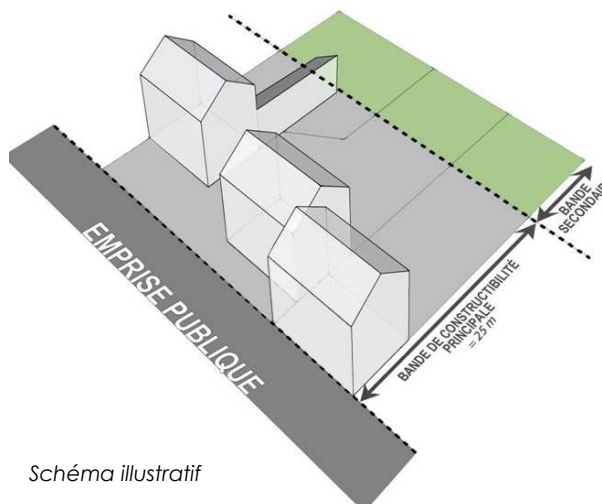
Les dispositions décrites ci-dessous s'appliquent aux voies publiques et privées ouvertes à la circulation publique ; dans le cas d'une voie privée, la limite de la voie se substitue à l'alignement*.

Les bandes de constructibilité :

Les bandes de constructibilité déterminent les règles d'implantation des constructions. Ces bandes de constructibilité sont établies parallèlement à l'alignement*.

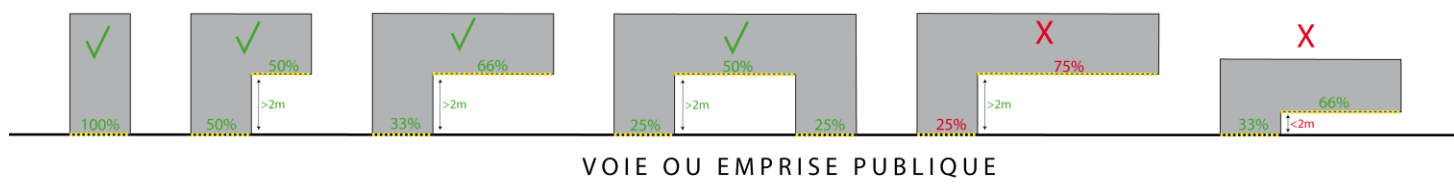
On distingue les bandes de constructibilité principale et secondaire. Elles sont déterminées comme suit :

- o **Bande de constructibilité principale** : d'une profondeur de 25 mètres ;
- o **Bande de constructibilité secondaire** : au-delà de la bande de constructibilité principale.



Le long des voies et emprises publiques, les façades des constructions s'implanteront :

- o **Dans la zone AUa, à l'exception du secteur AUa1** : à l'alignement ou avec un retrait minimum de 3 mètres
- o **Dans le secteur AUa1** :
 - o Bande de constructibilité principale : dans une **bande de 0 à 5 mètres**.
La longueur de la façade implantée à l'alignement doit représenter au moins 30% de la longueur totale de la façade donnant sur la voie ou emprise publique. En cas de retrait d'une partie de la façade, la distance entre la façade et la voie et emprise publique devra être de 2 mètres minimum.



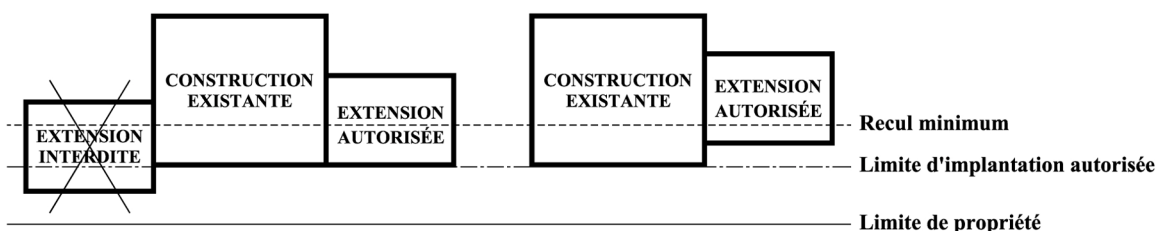
..... Façade donnant sur la voie ou emprise publique

- o Bande de constructibilité secondaire : l'implantation par rapport aux voies et emprises publiques n'est pas règlementée. Les constructions seront autorisées après achèvement de celles devant être implantées le long des voies ou simultanément à leur réalisation. Les constructions respecteront les dispositions de l'article « implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ».

Dans le cas d'une construction située à l'angle de plusieurs voies et emprises publiques ou située entre deux voies publiques, la règle d'implantation générale pourra s'appliquer sur une seule voie et emprise publique.

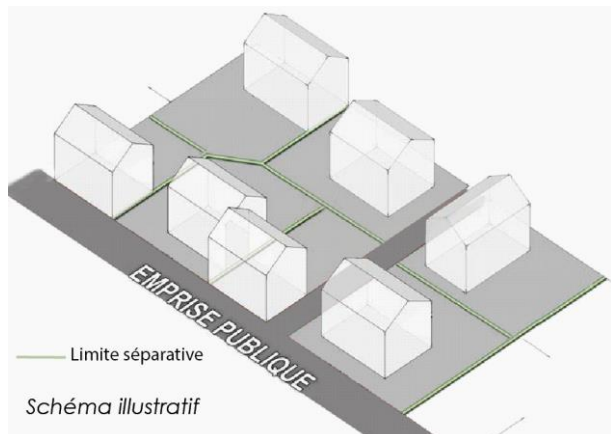
Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- o aux équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- o aux aménagements* des constructions existantes implantées différemment de la règle générale
- o aux extensions* des constructions existantes implantées différemment de la règle générale qui pourront s'implanter avec un recul au moins égal à celui de la construction portant l'extension



Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est à dire les limites latérales et de fonds de parcelles.



Dans la zone AUa, par rapport aux limites séparatives latérales et de fonds de parcelles, les constructions s'implanteront :

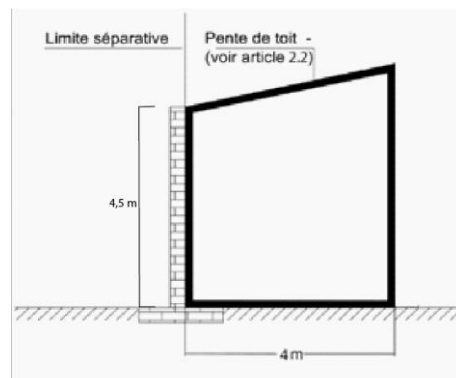
- Soit avec un retrait minimum de 3 mètres
- Soit en limite à condition que la hauteur de la construction mesurée sur ladite limite ne dépasse pas 4,5 mètres (cf. schéma ci-après).
- En limite avec la zone A et N : avec un retrait minimum de 6 mètres

Cas particulier des constructions inférieures ou égale à 4,5 mètres de hauteur réalisées en limite de propriété :

La construction des bâtiments dont la hauteur mesurée sur ladite limite ne dépasse pas **4,5 mètres** est autorisée.

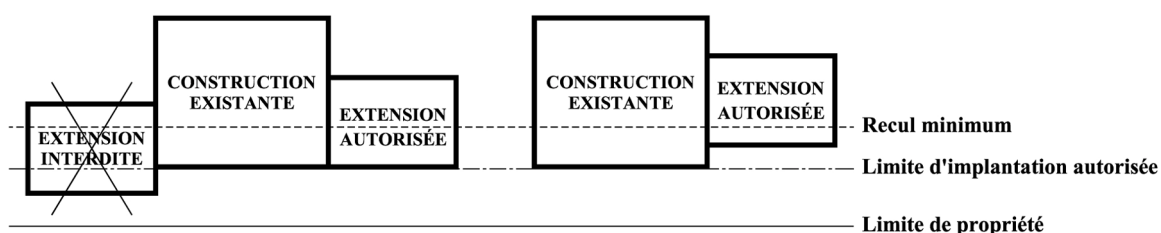
Entre la limite de propriété et la limite de recul (c'est-à-dire 4 m), la hauteur de tout point de la construction doit s'inscrire à l'intérieur du schéma ci-contre.

Les constructions d'une hauteur supérieure à 4,5 mètres sont autorisées en limite de propriété à condition qu'il existe déjà une construction édifiée en limite séparative sur la parcelle voisine et sous réserve d'être contiguë à cette construction et de ne pas en dépasser la hauteur.



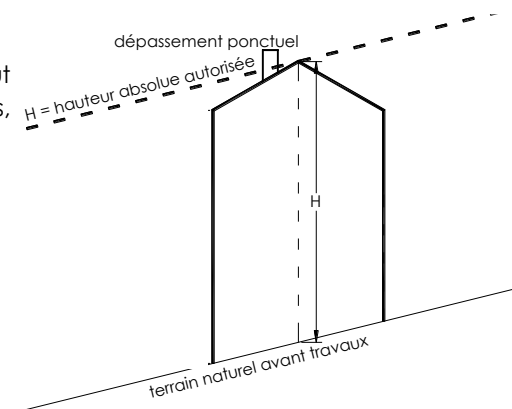
Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux piscines, qui devront s'implanter à 2 mètres minimum
- aux équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- aux aménagements* des constructions existantes implantées différemment de la règle générale
- aux extensions* des constructions existantes implantées différemment de la règle générale qui pourront s'implanter avec un recul au moins égal à celui de la construction portant l'extension



Hauteur des constructions

La hauteur d'un bâtiment est la distance mesurée à la verticale de tout point du bâtiment jusqu'au terrain naturel. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus.



La hauteur maximale des constructions **est limitée à 8 mètres**.

Ces hauteurs sont à minorer de 1,5 mètre en présence de toiture terrasse.

Ces limites ne s'appliquent pas :

- o aux piscines ;
- o aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques ;
- o aux équipements d'intérêt collectif et services publics* dont la nature ou le fonctionnement suppose une hauteur différente.

AUa 2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Afin d'assurer l'insertion de la construction, la qualité et la diversité architecturale, urbaine et paysagère des constructions ainsi que la conservation et la mise en valeur du patrimoine, l'article 2.2 prévoit :

- des dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures ;
- de fixer des obligations en matière de performances énergétiques et environnementales ;
- des prescriptions de nature à atteindre des objectifs de protection, de conservation et de restauration du patrimoine bâti (pour lequel les travaux non soumis à un permis de construire sont précédés d'une déclaration préalable et dont la démolition est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir).

Se reporter au Titre 6. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

AUa 2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les constructions et aménagements limiteront leur impact sur l'imperméabilisation des sols et favoriseront le développement de la biodiversité.

Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau.

Dans ce cadre, ces aménagements doivent tenir compte :

- de la composition des espaces libres environnants ;
- de la topographie et de la configuration du terrain ;
- de la composition du bâti sur le terrain préexistant ;
- de la situation du bâti sur le terrain.

Plantations des espaces extérieurs

Les aires de stationnement nouvellement créées seront plantées d'arbres de haute tige à hauteur d'1 arbre pour 4 places et répartis de façon homogène.

La surface non bâtie doit faire l'objet de plantation d'arbres de haute tige.

AUa 2.4. Stationnement

La création de places de stationnement des véhicules résultant de l'application des normes définies ci-après doit se faire en dehors des voies publiques.

Les emplacements seront suffisamment dimensionnés (2,50m minimum x 5,00 m) et facilement accessibles.

En cas d'impossibilité absolue d'aménager les places nécessaires sur le terrain d'assiette, et pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, il pourra être fait application des dispositions prévues à l'article L151-33 du code de l'urbanisme, à savoir l'acquisition ou la concession de places dans un parc privé de stationnement situé dans un rayon de 200 mètres autour du projet.

Stationnement automobile

Les normes minimales suivantes sont exigées :

- Construction et création de logements : 2 emplacements par logement ;
- Pour les autres destinations : il n'est pas exigé d'emplacement

Stationnement des cycles

Un ou plusieurs espaces couverts et sécurisés doivent être aménagés pour le stationnement des vélos, conformément aux normes minimales figurant ci-dessous.

Pour les constructions à usage de logement, cette disposition s'applique pour toute opération de logements collectifs. Chaque emplacement doit représenter une surface supérieure ou égale à 0,75 m² pour les logements de type 1 et 2 et 1,5 m² pour les autres typologies de logements

Destination	Nombre d'emplacement minimum
Logements	1 emplacement par logement
Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, équipement d'intérêt collectif et services publics	1 emplacement par tranche même incomplète de 100 m ²

Si le nombre de places est fractionné, il doit être arrondi au nombre entier supérieur.

Les espaces aménagés pour le stationnement des vélos seront facilement accessibles depuis l'espace public et préférentiellement de plain-pied et intégrés au volume de la construction.

Sous réserve de justifications particulières liées à la configuration et à la taille des parcelles ou de toutes autres dispositions relatives à la mixité des fonctions et à l'animation des rez-de-chaussée, il pourra être admis de réaliser, pour tout ou partie, les emplacements pour cycles au sein des espaces extérieurs des constructions, à condition d'être couverts et de disposer des équipements adaptés.

Article 3 : équipements et réseaux

AUa 3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

Les dispositions ci-après ne sont pas applicables aux constructions existantes à la date d'approbation du présent PLUi dès lors qu'elles disposent d'une desserte automobile suffisante. Elles sont cependant applicables en cas de changement de destination* de terrains ou de locaux qui modifierait les conditions de circulation et de sécurité.

Accès* :

Toutes opérations et toutes constructions doivent comporter un nombre d'accès sur les voies publiques, limité au strict nécessaire. En outre, les accès doivent être localisés et configurés en tenant compte des éléments suivants:

- la **topographie et la configuration des lieux dans lesquels** s'insère l'opération ou la construction.
- la **nature des voies** sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (distance de visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic) ;
- le **type de trafic** généré par la construction ou l'opération (fréquence journalière et nombre de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés...);
- **les conditions** permettant l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.

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

Voirie* :

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

En outre, les voiries doivent être **dimensionnées en tenant compte des flux** automobiles et modes doux, des besoins en stationnement.

Toute voie nouvelle doit être **adaptée à la morphologie du terrain** d'implantation de la construction, en cohérence avec le fonctionnement de la trame viaire environnante.

La voirie interne et principale de toute opération d'ensemble* doit contribuer à assurer la cohérence du réseau viaire du secteur considéré, même dans le cas d'un aménagement par tranches successives. La largeur des voies devra être suffisante pour assurer le croisement des véhicules et les déplacements modes doux.

Les voies en impasse* doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

L'aménagement de l'aire de retournement doit être conçu pour consommer la moindre superficie de terrain, tout en permettant une manœuvre simple.

AUa 3.2. Desserte par les réseaux

Eau :

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

Assainissement :

Eaux usées :

Lorsqu'il existe un réseau public d'assainissement, le **raccordement des constructions, dès lors qu'elles émettent des effluents, est obligatoire**.

L'évacuation des eaux usées dans ce réseau **peut être subordonnée à un traitement spécifique** préalable.

En l'absence de réseau public d'assainissement, tout projet doit comporter un dispositif d'assainissement autonome. L'élimination de l'effluent épuré doit être adaptée à la nature géologique et à la topographie du terrain. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

Dans les secteurs concernés par des aléas faibles de mouvements de terrain :

En l'absence de réseaux et d'exutoire superficiel, une étude d'aptitude à l'assainissement, de niveau G2AVP au moins selon la norme NF-P 94-500, définira la possibilité ou non d'infiltrer les eaux usées, une fois épurées, sans aggravation du risque d'instabilité à terme. Il définira également la faisabilité et les caractéristiques d'un système d'infiltration des eaux pluviales et de drainage, se rapprochant le plus possible des conditions naturelles d'infiltration avant construction et évitant la concentration des rejets (ex. stockage tampon). Il précisera enfin les modalités d'entretien et de contrôle de ces différents dispositifs.

Eaux pluviales :

Les rejets d'eaux pluviales et de ruissellement, créés par l'aménagement ou la construction, doivent être absorbés en totalité sur le tènement ou faire l'objet d'un système de rétention (toitures terrasses végétalisées, bassin de rétention, chaussées drainante, cuve...).

Dans les secteurs concernés par des aléas faibles de mouvements de terrain, des solutions techniques de gestion des eaux pluviales alternatives seront admises selon la nature du sol.

Eaux usées non domestiques

Le raccordement des eaux non domestiques au réseau public d'assainissement est subordonné à une convention d'autorisation de rejet, conformément à l'article L 1331-10 du code de la santé publique.

Titre 4: Dispositions applicables aux zones agricoles dites « zones A »

ZONE A

Caractéristiques de la zone

Zone agricole à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres.

Elle comprend des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées :

- **Ae correspondant à des activités artisanales, industrielles, de services ou de restauration existantes,**
- **Ae1 correspondant à un secteur dans lequel les constructions à usage industriel sont autorisées.**

Elle comprend également un secteur As correspondant aux secteurs à forts enjeux paysagers et protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.

La zone A est concernée par :

- o Des secteurs de « fonctionnalité écologique » (au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme)
- o Des **aléas faibles et moyens de mouvements de terrain**

L'édification des murs de clôture est soumise à déclaration conformément à la délibération du Conseil Communautaire du 03 février 2022.

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone A sauf stipulations contraires.

Article A1 : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

A 1.1 Occupation et utilisation du sol interdites

A 1.2 Occupation et utilisation du sol admises sous conditions

ZONE A				
Destinations	A	Ae	Ae1	As
HABITATIONS				
Logement	C4	C4	X	X
Hébergement	C4	C4	X	X
COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICE				
Artisanat et commerce de détail	X	C6	X	X
Restauration	X	C6	X	X
Commerce de gros	X	X	X	X
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	C6	X	X
Hébergement hôtelier et touristique	X	X	X	X
Cinéma	X	X	X	X
EQUIPEMENTS D'INTERÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS				
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	C5	C5	C5	X
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	C5	C5	C5	C5
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	X	X	X
Salles d'art et de spectacles	X	X	X	X
Équipements sportifs	X	X	X	X
Autres équipements recevant du public	X	X	X	X
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE				
Exploitation agricole	C11	X	X	X
Exploitation forestière	V	X	X	X
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE				
Industrie	X	C6	C14	X
Entrepôt	X	X	X	X
Bureau	X	X	X	X
Centre de congrès et d'exposition	X	X	X	X
AUTRE				
Installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	C5	C5	C5	X
Exhaussements et affouillements de sols*	C10	C10	C10	C10
Annexes	C12	C12	C12	X
Piscines	C13	C13	C13	X

Dans les secteurs identifiés comme espace de fonctionnalité écologique (au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme) représentés par une trame verte sur le document graphique, seuls sont autorisés :

- **Les installations et ouvrages techniques** nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole dans l'unité foncière où ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels, des continuités écologiques et des paysages. Dans le cas contraire, la séquence « éviter-réduire-compenser » devra être utilisée.
 - Étape n°1 : Rechercher l'évitement des impacts négatifs ;
 - Étape n°2 : Réduire les impacts négatifs qui n'ont pu être évités lors de l'étape n°1.
 - Étape n°3 : Compenser les impacts négatifs résiduels.

D'autre part, les exhaussements et affouillements de sol sont interdits.

Dans les zones d'aléas moyen à fort de mouvements de terrain, les constructions et installations nouvelles de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements doivent à la fois :

- Garantir la stabilité géotechnique du sol et du sous-sol, des constructions, travaux ou ouvrages, et ne pas porter atteinte à la sécurité de ses occupants ou utilisateurs, ni celles des tiers ;
- Ne pas constituer un obstacle aux régimes hydrauliques de surface et souterrains qui soit de nature à porter atteinte à la sécurité publique ;

A défaut, l'autorisation d'urbanisme peut être refusée, ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales.

Les règles de construction ou de gestion des rejets spécifiques à la nature du risque sont données à titre de recommandation, en annexe du Plan Local d'Urbanisme.

L'application de ces mesures est à la charge entière du maître d'ouvrage, le propriétaire ou l'exploitant étant responsable vis-à-vis des occupants ou usagers.

C4 : Sont autorisés :

Les travaux suivants concernant les constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLUi (sous réserve qu'il s'agisse de bâtiments dont le clos et le couvert sont encore assurés à la date de la demande et que l'emprise au sol* soit au moins égale à 60 m²) à condition de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et d'assurer le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone :

- o **la réfection* et l'adaptation*** sans changement de destination des constructions à usage d'habitation existante dans la limite de 250 m² maximum de surface de plancher* ;
- o **l'extension*** des constructions pour un usage d'habitation:
 - o Dans la limite d'une extension par tènement,
 - o Dans la limite de 40m² et de 30% de l'emprise au sol* de la construction existante
 - o Dans la limite de 250 m² de surface de plancher* après travaux au total.

Les constructions à usage d'habitation lorsqu'elles sont nécessaires à l'exploitation agricole existante et dans la limite de 250 m² de surface de plancher* ;

Le changement de destination dans le volume existant, dans la limite de 250 m² de surface de plancher* après travaux, pour un usage d'habitation pour les constructions repérées sur le document graphique.

C5 : dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole dans l'unité foncière où ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels, des continuités écologiques et des paysages.

C6 : l'aménagement et l'extension des constructions existantes à condition de s'implanter sur le tènement d'une construction existante ayant la même sous-destination, sans changement de destination et dans la limite de 30% de la surface de plancher* existante à la date d'approbation du présent PLUi.

C10 : Les affouillements et exhaussements de sols* dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec le caractère de la zone.

C11 : Les constructions à usage agricole lorsqu'elles sont nécessaires à l'exploitation agricole* ou les constructions et installations sous réserve qu'elles soient nécessaires à l'entretien de matériel agricole par les Coopératives d'Utilisation de Matériels Agrées ;

C12 : Les annexes* à l'habitation, dans la limite de 40m² d'emprise au sol* ou de surface de plancher* et d'une annexe par tènement.

C13 : Les piscines* lorsqu'elles constituent un complément fonctionnel à l'habitation, dans la limite d'une piscine par tènement.

C14 : Sont autorisés :

- Le changement de destination des bâtiments existants vers un usage industriel
- Les constructions à usage industriel

A 1.3. Mixité fonctionnelle et sociale

Mixité sociale :

Non règlementée.

Mixité fonctionnelle :

Non règlementée.

Article A2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

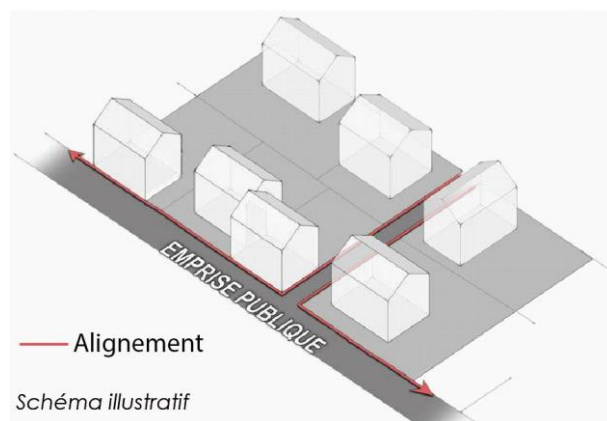
A 2.1. Volumétrie et Implantation des constructions

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement*.

Sont compris dans le calcul du retrait, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est supérieure à 0,40 mètre.

Ne sont pas compris dans le calcul du retrait, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0,40 mètre et à condition qu'ils n'entravent pas à un bon fonctionnement de la circulation.



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

Constructions à usage d'artisanat et commerce de détail, d'activités de service avec accueil de clientèle, de restauration, d'industrie et d'habitation :

Le long des voies et emprises publiques, les constructions s'implanteront **avec un retrait minimum de 3 mètres** par rapport à l'alignement* actuel ou futur.

Autres constructions :

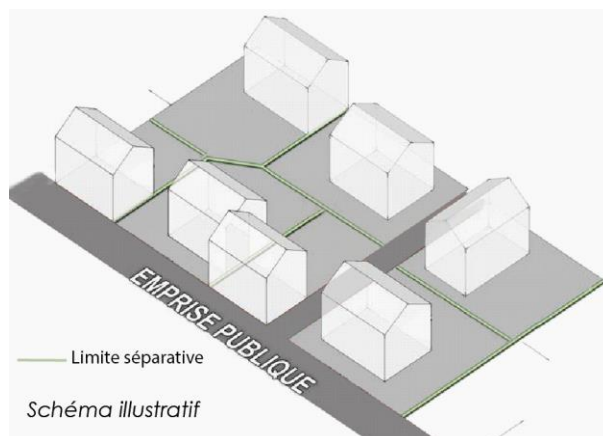
Non règlementée.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- o aux locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés
- o aux ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- o aux piscines

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est à dire les limites latérales et de fonds de parcelles.



Constructions à usage d'artisanat et commerce de détail, d'activités de service avec accueil de clientèle, de restauration, d'industrie et d'habitation :

Les constructions s'implanteront avec un retrait minimum de **3 mètres** par rapport aux limites séparatives.

Autres constructions :

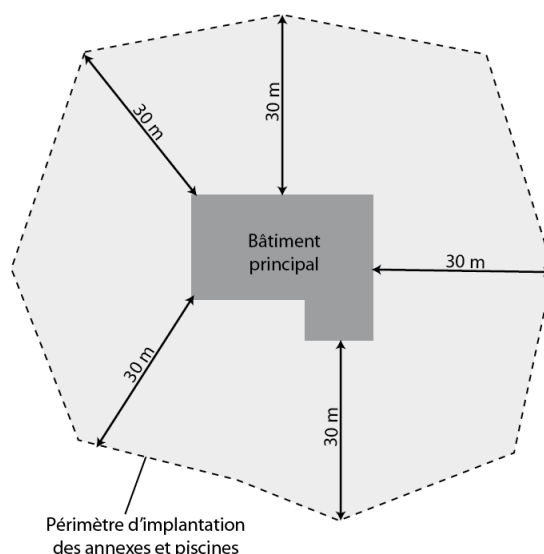
Non règlementé

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- o aux locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés ;
- o aux ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- o aux aménagements* des constructions existantes implantées différemment de la règle générale ;
- o aux piscines.

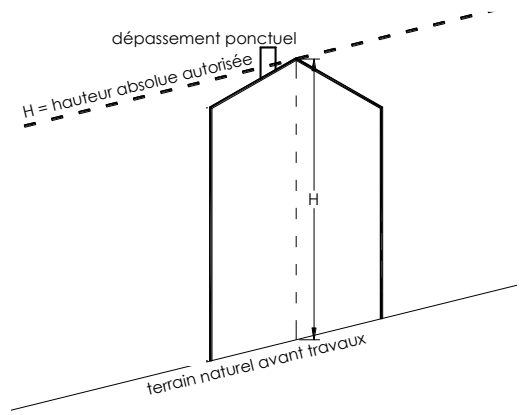
Implantation des constructions sur un même tènement

Les constructions à usage **d'annexes à l'habitation** et de **piscines** s'implanteront dans un périmètre de **30 mètres maximum** par rapport au bâtiment principal. Cette distance est comptée en tout point de la construction principale.



Hauteur des constructions

La hauteur d'un bâtiment est la distance mesurée à la verticale de tout point du bâtiment jusqu'au terrain naturel. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus.



La hauteur maximale des constructions est limitée à :

- **8 mètres** pour les constructions à usage d'habitation ;
- **4,5 mètres** pour les constructions à usage d'annexe à l'habitation ;
- **12 mètres** pour les constructions à usage agricole ;
- **10 mètres** pour les constructions à usage d'industrie, d'activités de services avec accueil de la clientèle, de restauration et d'artisanat et commerce de détail.

Ces hauteurs sont à minorer de 1,5 mètre en présence de toiture terrasse.

Des hauteurs différentes pourront être imposées pour tenir compte des hauteurs dominantes du patrimoine bâti et de l'ambiance générale des lieux.

Ces limites ne s'appliquent pas :

- aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques ;
- aux ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- dans le cas de travaux d'aménagement* et d'extension* de constructions existantes ayant une hauteur différente et supérieure de celle fixée ci-dessus, à condition de ne pas dépasser la hauteur de la construction existante.

Emprise au sol des constructions

Dans le secteur Ae et le sous-secteur Ae1, l'emprise au sol des constructions est limitée à 30%.

A 2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Afin d'assurer l'insertion de la construction, la qualité et la diversité architecturale, urbaine et paysagère des constructions ainsi que la conservation et la mise en valeur du patrimoine, l'article 2.2 prévoit :

- des dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures ;
- de fixer des obligations en matière de performances énergétiques et environnementales ;
- des prescriptions de nature à atteindre des objectifs de protection, de conservation et de restauration du patrimoine bâti (pour lequel les travaux non soumis à un permis de construire sont précédés d'une déclaration préalable et dont la démolition est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir).

Se reporter au Titre 6. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

A 2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les constructions et aménagements limiteront leur impact sur l'imperméabilisation des sols et favoriseront le développement de la biodiversité.

Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau.

Dans ce cadre, ces aménagements doivent tenir compte :

- de la composition des espaces libres environnants, afin de participer à une mise en valeur globale de la zone ;
- de la topographie et de la configuration du terrain, afin que leur composition soit adaptée ;
- de la composition du bâti sur le terrain préexistant afin de la mettre en valeur ;
- de la situation du bâti sur le terrain, afin de constituer un accompagnement.

Espaces non bâtis et patrimoine paysager

Secteurs As protégés au titre des articles L151-19 du Code de l'Urbanisme.

Les présentes règles s'appliquent aux **espaces verts et masses boisées** constitués de végétation haute tige dont la présence participe à la qualité du paysage des secteurs As.

La masse de haute tige doit être conservée ou renouvelée.

Les éléments d'accompagnement, arbres et groupes d'arbres sont à conserver ou à replanter en cas d'arrachage.

Plantations des espaces extérieurs

Les aires de stationnement nouvellement créées seront plantées d'arbres de haute tige à hauteur d'1 arbre pour 4 places.

A 2.4. Stationnement

Il devra être prévu un nombre de places suffisant correspondant aux besoins des constructions.

Les aires de stationnement en surface devront être aménagées avec des revêtements perméables tels que gravier, stabilisé ou terre armé, pavé drainant ou à joints engazonnés).

Article A3 : équipements et réseaux

A 3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

Les dispositions ci-après ne sont pas applicables aux constructions existantes à la date d'approbation du présent PLUi dès lors qu'elles disposent d'une desserte automobile suffisante. Elles sont cependant applicables en cas de changement de destination* de terrains ou de locaux qui modifierait les conditions de circulation et de sécurité.

Accès* :

Toutes opérations et toutes constructions doivent comporter un nombre d'accès sur les voies publiques, limité au strict nécessaire. En outre, les accès doivent être localisés et configurés en tenant compte des éléments suivants :

- la **topographie et la configuration des lieux dans lesquels** s'insère l'opération ou la construction,
- la **nature des voies** sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (distance de visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic),
- le **type de trafic** généré par la construction ou l'opération (fréquence journalière et nombre de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés...) ;
- **les conditions** permettant l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.

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

Voirie* :

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

En outre, les voiries doivent être **dimensionnées en tenant compte des flux** automobiles et modes doux, des besoins en stationnement.

Toute voie nouvelle doit être **adaptée à la morphologie du terrain** d'implantation de la construction, en cohérence avec le fonctionnement de la trame viaire environnante.

A 3.2. Desserte par les réseaux

Eau :

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

En cas d'impossibilité de raccordement au réseau d'eau potable public, les constructions pourront être alimentées par un captage privé :

- après déclaration auprès de la Direction Départementale des Affaires Sanitaires et Sociales et de la mairie pour les captages à usage individuel
- après autorisation de la Direction Départementale des Affaires Sanitaires et Sociales pour les captages à usage collectif.

Assainissement :

Eaux domestiques :

Lorsqu'il existe un réseau public d'assainissement, le **raccordement des constructions à usage d'habitation ou d'activité dès lors qu'elles émettent des effluents est obligatoire.**

L'évacuation des eaux usées dans ce réseau **peut être subordonnée à un traitement spécifique** préalable.

En l'absence de réseau public d'assainissement, tout projet doit comporter un dispositif d'assainissement autonome. L'élimination de l'effluent épuré doit être adaptée à la nature géologique et à la topographie du terrain. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

Eaux non domestiques :

L'évacuation des eaux usées non domestiques dans ce réseau peut être subordonnée à un traitement spécifique avant mise à l'égout, conformément à l'article L 1331-10 du code de la santé publique.

Nota : Pour tout projet de construction ou d'aménagement, les installations d'assainissement privées doivent être conçues en vue d'un raccordement à un réseau d'assainissement public de type séparatif.

Dans les secteurs concernés par des aléas faibles de mouvements de terrain :

En l'absence de réseaux et d'exutoire superficiel, une étude d'aptitude à l'assainissement, de niveau G2AVP au moins selon la norme NF-P 94-500, définira la possibilité ou non d'infiltrer les eaux usées, une fois épurées, sans aggravation du risque d'instabilité à terme. Il définira également la faisabilité et les caractéristiques d'un système d'infiltration des eaux pluviales et de drainage, se rapprochant le plus possible des conditions naturelles d'infiltration avant construction et évitant la concentration des rejets (ex. stockage tampon). Il précisera enfin les modalités d'entretien et de contrôle de ces différents dispositifs.

Dans les secteurs concernés par des aléas moyens de mouvements de terrain :

Les rejets d'eaux pluviales, d'eaux usées ainsi que les drainages dans le sol sont interdits.

**Titre 5: Dispositions applicables aux zones naturelles dites « zones
N »**

ZONE N

Caractéristiques de la zone

Zone naturelle et forestière à protéger en raison :

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

Elle comprend des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées :

- **NL correspondant à des activités, constructions et occupations de sport et de loisir. Il comprend des sous-secteurs NL1 et NL2 avec des règles d'emprises au sol différentes.**
- **Nt correspondant à des activités, constructions et occupations touristiques. Il comprend des sous-secteurs Nt1, Nt2 et Nt3 avec des règles d'emprises au sol différentes.**
- **Ne correspondant à des locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés**

La zone N est concernée par :

- o Des secteurs de « fonctionnalité écologique » (au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme)
- o Des **aléas faibles et moyens de mouvements de terrain**

L'édification des murs de clôture est soumise à déclaration conformément à la délibération du Conseil Communautaire du 03 février 2022.

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone N sauf stipulations contraires.

Article N1 : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

N 1.1 Occupation et utilisation du sol interdites

N 1.2. Occupation et utilisation du sol admises sous conditions

ZONE N				
Destinations	N	Ne	Nt	NL
HABITATIONS				
Logement	C4	X	C14	X
Hébergement	C4	X	X	X
COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICE				
Artisanat et commerce de détail	X	X	X	X
Restauration	X	X	V	X
Commerce de gros	X	X	X	X
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	X	X	X
Hébergement hôtelier et touristique	X	X	C15	X
Cinéma	X	X	X	X
EQUIPEMENTS D'INTERÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS				
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X	V	X	X
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	C5	C5	C5	C5
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	X	X	X
Salles d'art et de spectacles	X	X	X	X
Équipements sportifs	X	X	X	X
Autres équipements recevant du public	X	X	C15	C15
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE				
Exploitation agricole	X	X	X	X
Exploitation forestière	V	X	X	X
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE				
Industrie	X	X	X	X
Entrepôt	X	X	X	X
Bureau	X	X	X	X
Centre de congrès et d'exposition	X	X	X	X
AUTRE				
Installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	C5	C5	C5	C5
Exhaussements et affouillements de sols*	C10	C10	C10	C10
Annexes	C12	C12	C12	X
Piscines	C13	C13	C13	X

Dans les secteurs identifiés comme espace de fonctionnalité écologique (au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme) représentés par une trame verte sur le document graphique, seuls sont autorisés :

- **Les installations et ouvrages techniques** nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole dans l'unité foncière où ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels, des continuités écologiques et des paysages. Dans le cas contraire, la séquence « éviter-réduire-compenser » devra être utilisée.
 - Étape n°1 : Rechercher l'évitement des impacts négatifs ;
 - Étape n°2 : Réduire les impacts négatifs qui n'ont pu être évités lors de l'étape n°1.
 - Étape n°3 : Compenser les impacts négatifs résiduels.

D'autre part, les exhaussements et affouillements de sol sont interdits.

Dans les zones d'aléas moyen à fort de mouvements de terrain, les constructions et installations nouvelles de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements doivent à la fois :

- Garantir la stabilité géotechnique du sol et du sous-sol, des constructions, travaux ou ouvrages, et ne pas porter atteinte à la sécurité de ses occupants ou utilisateurs, ni celles des tiers ;
- Ne pas constituer un obstacle aux régimes hydrauliques de surface et souterrains qui soit de nature à porter atteinte à la sécurité publique ;

A défaut, l'autorisation d'urbanisme peut être refusée, ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales.

Les règles de construction ou de gestion des rejets spécifiques à la nature du risque sont données à titre de recommandation, en annexe du Plan Local d'Urbanisme.

L'application de ces mesures est à la charge entière du maître d'ouvrage, le propriétaire ou l'exploitant étant responsable vis-à-vis des occupants ou usagers.

C4 : Sont autorisés :

Les travaux suivants concernant les constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLUi (sous réserve qu'il s'agisse de bâtiments dont le clos et le couvert sont encore assurés à la date de la demande et que l'emprise au sol* soit au moins égale à 60 m²) à condition de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et d'assurer le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone :

- o **la réfection* et l'adaptation*** sans changement de destination des constructions à usage d'habitation existante dans la limite de 250 m² maximum de surface de plancher*;
- o **l'extension*** des constructions pour un usage d'habitation:
 - o Dans la limite d'une extension par tènement,
 - o Dans la limite de 40m² et de 30% de l'emprise au sol* de la construction existante
 - o Dans la limite de 250 m² de surface de plancher* après travaux au total.

Les constructions à usage d'habitation lorsqu'elles sont nécessaires à l'exploitation agricole existante et dans la limite de 250 m² de surface de plancher* ;

Le changement de destination dans le volume existant, dans la limite de 250 m² de surface de plancher* après travaux, pour un usage d'habitation pour les constructions repérées sur le document graphique.

C5 : dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole dans l'unité foncière où ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels, des continuités écologiques et des paysages

C10 : Les affouillements et exhaussements de sols* dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec le caractère de la zone.

C12 : Les annexes* à l'habitation lorsqu'elles sont liées aux constructions à usage d'habitation dans la zone, dans la limite de 40m² d'emprise au sol* ou de surface de plancher* et d'une annexe par tènement.

C13 : Les piscines* lorsqu'elles constituent un complément fonctionnel à l'habitation existante à la date d'approbation du PLUi, dans la limite d'une piscine par tènement.

C14 : à condition d'être lié à une activité touristique ou de loisirs

C15 : à condition d'être lié à une activité touristique ou de loisirs de plein air

N 1.3. Mixité fonctionnelle et sociale

Mixité sociale :

Non règlementée.

Mixité fonctionnelle :

Non règlementée.

Article N2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

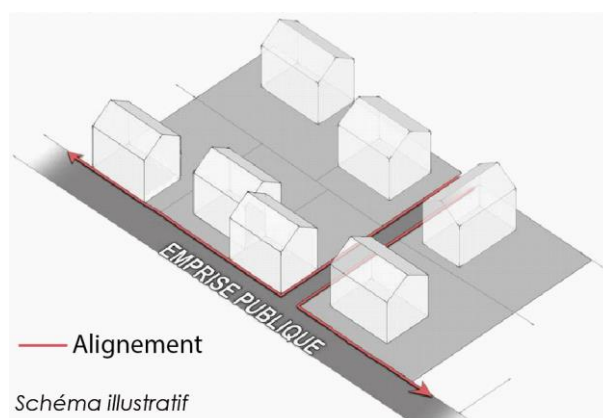
N 2.1. Volumétrie et Implantation des constructions

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement*.

Sont compris dans le calcul du retrait, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est supérieure à 0,40 mètre.

Ne sont pas compris dans le calcul du retrait, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0,40 mètre et à condition qu'ils n'entravent pas à un bon fonctionnement de la circulation.



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

Constructions à usage d'habitation et d'hébergement hôtelier et touristique :

Le long des voies et emprises publiques, les constructions s'implanteront **avec un retrait minimum de 3 mètres** par rapport à l'alignement* actuel ou futur.

Autres constructions :

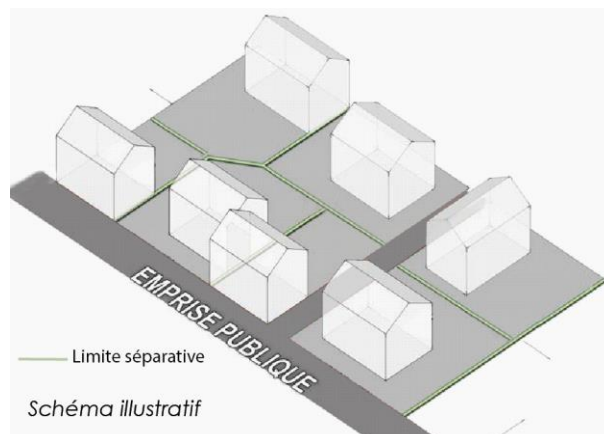
Non réglementé.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- o aux équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- o aux ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- o aux piscines.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est à dire les limites latérales et de fond de parcelle.



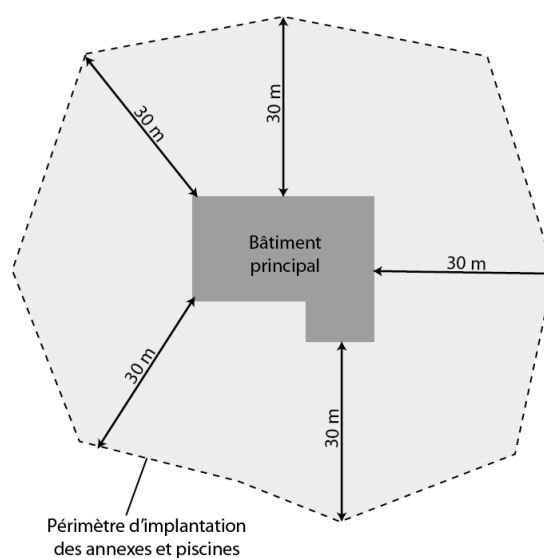
Les constructions s'implanteront avec un retrait minimum de **3 mètres** par rapport aux limites séparatives.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- aux ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- aux aménagements* de constructions existantes implantées différemment de la règle générale ;
- aux piscines.

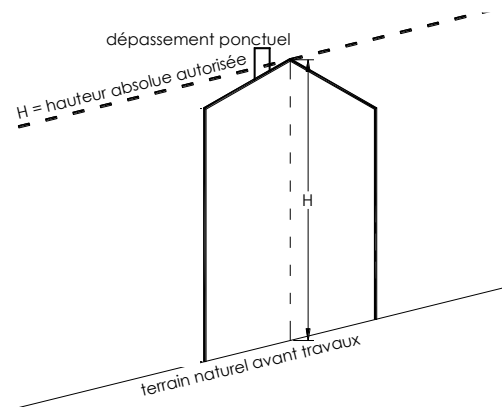
Implantation des constructions sur un même tènement

Les constructions à usage **d'annexes à l'habitation** et de **piscines** s'implanteront dans un périmètre de **30 mètres maximum** par rapport au bâtiment principal. Cette distance est comptée en tout point de la construction principale.



Hauteur des constructions

La hauteur d'un bâtiment est la distance mesurée à la verticale de tout point du bâtiment jusqu'au terrain naturel. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus.



La hauteur maximale des constructions est limitée à :

- **8 mètres** pour les habitations ;
- **4,5 mètres** pour les constructions à usage d'annexe à l'habitation ;
- **10 mètres** pour les constructions à usage de commerce et activités de service ;
- **12 mètres** pour les équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- **Non règlementé pour les exploitations forestières.**

Ces hauteurs sont à minorer de 1,5 mètre en présence de toiture terrasse.

Des hauteurs différentes pourront être imposées pour tenir compte des hauteurs dominantes du patrimoine bâti et de l'ambiance générale des lieux.

Ces limites ne s'appliquent pas :

- aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques,
- aux équipements d'intérêt collectif et services publics* dont la nature ou le fonctionnement suppose une hauteur différente,
- dans le cas de travaux d'aménagement* et d'extension* de constructions existantes ayant une hauteur différente et supérieure de celle fixée ci-dessus, à condition de ne pas dépasser la hauteur de la construction existante.

Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions est limitée à :

- Secteur Ne : 30%
- Secteur NL : 10%
 - Sous-secteur NL1 : 2%
 - Sous-secteur NL2 : 1,5%
- Secteur Nt : 7%
 - Sous-secteur Nt1 : 4%
 - Sous-secteur Nt2 : 10%
 - Sous-secteur Nt3 : 35%

N 2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Afin d'assurer l'insertion de la construction, la qualité et la diversité architecturale, urbaine et paysagère des constructions ainsi que la conservation et la mise en valeur du patrimoine, l'article 2.2 prévoit :

- des dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures
- de fixer des obligations en matière de performances énergétiques et environnementales
- des prescriptions de nature à atteindre des objectifs de protection, de conservation et de restauration du patrimoine bâti (pour lequel les travaux non soumis à un permis de construire sont précédés d'une déclaration préalable et dont la démolition est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir)

Se reporter au Titre 6. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

N 2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les constructions et aménagements limiteront leur impact sur l'imperméabilisation des sols et favoriseront le développement de la biodiversité.

Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau.

Dans ce cadre, ces aménagements doivent tenir compte :

- de la composition des espaces libres environnants, afin de participer à une mise en valeur globale de la zone,
- de la topographie et de la configuration du terrain, afin que leur composition soit adaptée,
- de la composition du bâti sur le terrain préexistant afin de la mettre en valeur,
- de la situation du bâti sur le terrain, afin de constituer un accompagnement.

Plantations des espaces extérieurs

Les aires de stationnement nouvellement créées seront plantées d'arbres de haute tige à hauteur d'1 arbre pour 4 places.

N 2.4. Stationnement

Il devra être prévu un nombre de places suffisant correspondant aux besoins des constructions.

Les aires de stationnement en surface devront être aménagées avec des revêtements perméables tels que gravier, stabilisé ou terre armé, pavé drainant ou à joints engazonnés....

Article 3 : équipements et réseaux

N 3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

Les dispositions ci-après ne sont pas applicables aux constructions existantes à la date d'approbation du présent PLUi dès lors qu'elles disposent d'une desserte automobile suffisante. Elles sont cependant applicables en cas de changement de destination* de terrains ou de locaux qui modifierait les conditions de circulation et de sécurité.

Accès* :

Toutes opérations et toutes constructions doivent comporter un nombre d'accès sur les voies publiques, limité au strict nécessaire. En outre, les accès doivent être localisés et configurés en tenant compte des éléments suivants:

- la **topographie et la configuration des lieux dans lesquels** s'insère l'opération ou la construction,
- la **nature des voies** sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (distance de visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic),
- le **type de trafic** généré par la construction ou l'opération (fréquence journalière et nombre de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés...) ;
- **les conditions** permettant l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.

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

Voirie* :

Les voies publiques ou privées, destinées à accéder aux constructions, doivent avoir des **caractéristiques techniques adaptées aux usages** qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères. En outre, les voiries doivent être **dimensionnées en tenant compte des flux** automobiles et modes doux, des besoins en stationnement.

Toute voie nouvelle doit être **adaptée à la morphologie du terrain** d'implantation de la construction, en cohérence avec le fonctionnement de la trame viaire environnante.

N 3.2. Desserte par les réseaux

Eau :

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

En cas d'impossibilité de raccordement au réseau d'eau potable public, les constructions pourront être alimentées par un captage privé :

- après déclaration auprès de la mairie pour les captages à usage individuel
- après autorisation préfectorale pour les captages à usage collectif.

Assainissement :

Eaux domestiques :

Lorsqu'il existe un réseau public d'assainissement, le **raccordement des constructions à usage d'habitation ou d'activité dès lors qu'elles émettent des effluents est obligatoire.**

L'évacuation des eaux usées dans ce réseau **peut être subordonnée à un traitement spécifique** préalable.

En l'absence de réseau public d'assainissement, tout projet doit comporter un dispositif d'assainissement autonome. L'élimination de l'effluent épuré doit être adaptée à la nature géologique et à la topographie du terrain. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

Eaux non domestiques :

L'évacuation des eaux usées non domestiques dans ce réseau peut être subordonnée à un traitement spécifique avant mise à l'égout, conformément à l'article L 1331-10 du code de la santé publique.

Nota : Pour tout projet de construction ou d'aménagement, les installations d'assainissement privées doivent être conçues en vue d'un raccordement à un réseau d'assainissement public de type séparatif.

Dans les secteurs concernés par des aléas faibles de mouvements de terrain :

En l'absence de réseaux et d'exutoire superficiel, une étude d'aptitude à l'assainissement, de niveau G2AVP au moins selon la norme NF-P 94-500, définira la possibilité ou non d'infiltrer les eaux usées, une fois épurées, sans aggravation du risque d'instabilité à terme. Il définira également la faisabilité et les caractéristiques d'un système d'infiltration des eaux pluviales et de drainage, se rapprochant le plus possible des conditions naturelles d'infiltration avant construction et évitant la concentration des rejets (ex. stockage tampon). Il précisera enfin les modalités d'entretien et de contrôle de ces différents dispositifs.

Dans les secteurs concernés par des aléas moyens de mouvements de terrain :

Les rejets d'eaux pluviales, d'eaux usées ainsi que les drainages dans le sol sont interdits.

Titre 6: Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Intégration dans le site et adaptation au terrain naturel

En référence à l'article R 111-27 du Code de l'Urbanisme : par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions doivent respecter le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, les sites, les paysages naturels ou urbains.

L'insertion de la construction dans son environnement naturel et bâti doit être assurée conformément aux dispositions du présent article.

Les constructions dont l'aspect général ou certains détails sont d'un type **régional affirmé étranger** à la région sont interdites.

Les éléments agressifs par leur couleur ou par leurs caractéristiques réfléchissantes sont interdits.

Doivent être recouverts d'un enduit, tous les matériaux qui par leur nature et par l'usage de la région sont destinés à l'être tels que le béton grossier, les briques creuses, les parpaings agglomérés, etc.

Implantation, terrassement, accès

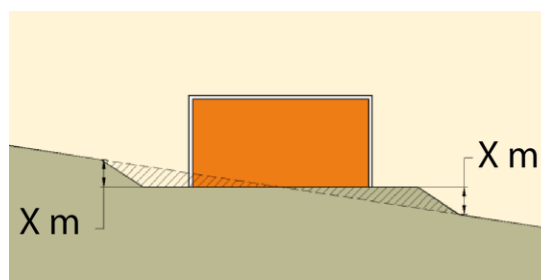
L'implantation des constructions autorisées doit être prévue de façon à limiter leur impact dans le paysage.

La construction s'adaptera au terrain et non l'inverse. Son implantation tiendra compte de la topographie et du niveau de la voie de desserte afin de ne pas nécessiter d'important terrassement et la réalisation d'importantes plates-formes artificielles tant pour la construction que pour les accès. Toutefois, des terrassements (talus, déblais, remblais) pourront être autorisés s'ils sont rendus nécessaires. Lorsqu'ils sont nécessaires, les murs de soutènement devront s'intégrer avec l'environnement naturel et urbain : ils devront être traités en harmonie avec la ou les constructions.

- Les **mouvements de sols (déblais et remblais)** susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site naturel ou bâti sont interdits. Dans le cas d'un terrain en pente, **l'équilibre déblais/remblais devra être recherché.**

La hauteur du déblai ou du remblai ne doit en aucun cas dépasser :

- **1 m** pour les terrains ayant une pente moyenne inférieure à 10%
- **1,50 m** pour les terrains ayant une pente moyenne comprise entre 10% et 15%
- **2 m** pour les terrains ayant une pente moyenne supérieure à 15%



La hauteur des déblais/remblais est mesurée au point le plus éloigné du terrassement dans sa partie horizontale (disposition ne s'appliquant pas aux rampes d'accès des garages).

Des hauteurs différentes de déblais/remblais pourront être accordées pour les bâtiments agricoles.

- Les niveaux décalés dans les constructions et les murs de soutènement sont préférables aux talus dans les terrains pentus. Le mur de soutènement sera limité à une hauteur de 2m.



Illustration de la règle : réduire les terrassements en s'adaptant à la pente.
 Source : *habiter en montagne référentielle d'architecture* (PNRV, PNRC, CAUE 38 et 73)

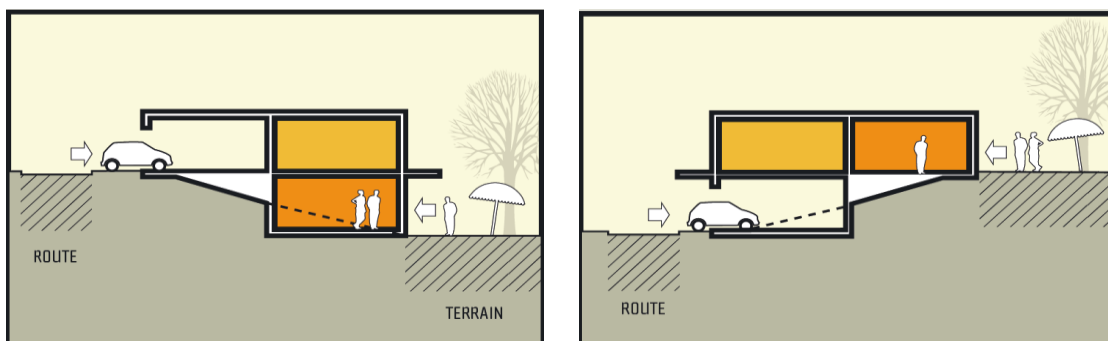
Les murs de soutènement seront réalisés :

- soit en maçonnerie avec un enduit en harmonie à celui de la construction ;
- soit en moellon de pierre de facture identique aux murs anciens présents sur le territoire ;
- soit en gabion. Dans ce cas, les pierres devront être agencées (pas de remplissage en vrac) et devront correspondre aux teintes locales.
- soit en enrochements. Leur dimension devra être adaptée au contexte paysager dans lequel ils s'inscrivent.

L'implantation des garages et des aires de stationnement doit être prévue le plus proche de l'accès à la parcelle.

Les voiries d'accès devront être aménagées de sorte que leur impact paysager et les contraintes qui lui sont liées soient limités : terrassements, entretien.

Illustration de la règle : l'impact de l'accès voiture



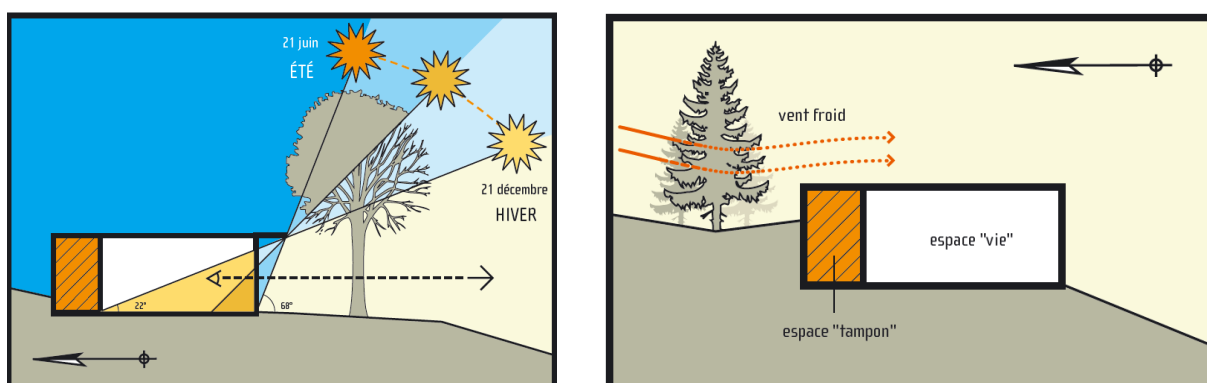
Source : *habiter en montagne référentielle d'architecture* (PNRV, PNRC, CAUE 38 et 73)

Orientation

Le faîtage sera de préférence orienté dans le sens de la plus grande dimension du bâtiment dans le cas de bâtiments nettement rectangulaires. Suivant la pente, l'orientation des vents dominants et l'environnement bâti, la construction sera implantée préférentiellement parallèlement aux courbes de niveau.

L'orientation des constructions doit être choisie de manière à maximiser les apports solaires en hiver, sans qu'ils soient trop gênant l'été. Par ailleurs, il convient de minimiser les ombres portées sur les bâtiments et de prendre en compte l'impact des vents dominants.

Illustration de la règle : optimiser les apports solaires en hiver et limiter leur impact en été



Source : *habiter en montagne référentielle d'architecture (PNRV, PNRC, CAUE 38 et 73)*

Abords des constructions

Clôtures

Il est rappelé que les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les clôtures participent à la composition du paysage. Elles constituent un premier plan par rapport à un jardin ou à une façade en retrait.

Plus largement elles prennent place dans l'environnement bâti de la rue et participent fortement à son identité. En conséquence, il est exigé le plus grand soin quant aux choix des styles et des matériaux dont la mise en œuvre doit s'harmoniser avec celle des façades des constructions voisines et le paysage dans lequel s'insère la construction.

Les clôtures doivent être de conception simple.

Tout élément de clôture d'un style étranger à la région est interdit.

L'harmonie doit être recherchée :

- dans leur conception pour assurer une continuité du cadre paysager notamment avec les clôtures avoisinantes ;
- dans leur aspect (couleur, matériaux, etc.) avec la construction principale.

Les clôtures sur **limite séparative** pourront être constituées :

- soit d'une **haie vive, de préférence d'essences locales, éventuellement doublée d'un grillage**. La hauteur de l'ensemble ne devra pas dépasser 1,80 m,
- **soit un mur bahut de 0,60 m** surmonté d'un **dispositif à claire-voie, en matériaux naturels ou en serrurerie**, de conception simple pouvant également être doublé d'une haie vive. La hauteur totale du dispositif n'excédera pas 1,80 m. Dans le cas où le sol du terrain concerné est à plus de 0,60 m en contre-haut de la voie, la hauteur du mur bahut pourra être supérieure sans toutefois excéder 1,20m.
- **soit un mur en pierre ou enduit avec couverture** avec une hauteur maximum de 1,5 m. Une hauteur supérieure peut être autorisée si le mur de clôture se raccorde à un mur existant sans dépasser la hauteur de ce dernier. Dans la zone UB, l'édification de murs est limitée sur deux limites au maximum

Les **clôtures sur rue** pourront être constituées :

- d'une **haie vive, de préférence d'essences locales, éventuellement doublée d'un grillage**. La hauteur de l'ensemble ne devra pas dépasser 1,80 m,

Ces dispositions ne concernent pas les clôtures des équipements d'intérêt collectif et services publics.

Les portails seront les plus simples possibles et devront s'intégrer à la construction (matériaux, couleur, traitement des piliers).

Sont interdits pour les clôtures sur rue et en limites séparatives

- les associations de matériaux hétéroclites,
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouvert : carreaux de plâtre, agglomérés, parpaing, fibrociment, enduit ciment gris...

Sont interdits pour les clôtures sur rue

- Tout type de pare vue plaqué contre la clôture

Illustration de la règle : Exemples de pare-vues plaqués interdits



La structure des clôtures devra permettre le déplacement de la petite faune (hérissons, grenouilles, etc) par des passages d'au moins 15 cm au sol.

Dans les secteurs de fonctionnalité écologique, la structure des clôtures devra en plus permettre la libre circulation de la faune sauvage.

Aspect des constructions

Volumétrie:

Les constructions devront présenter une simplicité de volume, mais doivent témoigner d'une recherche architecturale.

Toitures:

Constructions à usage d'habitation

- **Les toitures pourront avoir deux, trois ou quatre pans par volume avec une pente comprise entre 30% et 40%** dans le sens convexe, et un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction. Des pentes plus importantes pourront être accordées dans les secteurs qui disposent de spécificités architecturales (architecture brionnaise).
- Les toitures présentant trois ou quatre pans ne sont autorisées que pour le volume principal et sous réserve que la hauteur du bâtiment à l'égout de toiture, en tout point du bâtiment mesuré à partir du sol fini soit au moins égale à 6 mètres et que la longueur du faîtage soit au moins égale à 3 mètres.
- **Les toitures à un pan** sont autorisées pour les volumes annexes lorsque ceux-ci sont accolés à une construction de taille plus importante ou pour les constructions à usage d'annexe. Des pentes moindres sont admises pour les constructions de type auvents, véranda, abris de jardin...
- Lorsque la toiture présente au moins un pan, la couverture sera en tuile de terre cuite rouge ou rouge nuancé.
- Dans **les secteurs UA et UBa**, les toitures terrasses seront autorisées sous réserve qu'elles servent à la jonction de deux volumes sur un même tènement, qu'elles concernent l'extension d'une construction existante ou pour les annexes, dans la limite de 20% de la surface totale de toiture et que leur insertion dans l'environnement urbain soit démontrée.
- Dans les autres zones, les toitures terrasses sont autorisées.

Constructions à usage d'activité, notamment l'exploitation agricole, constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et extensions vitrées de type vérandas

- Des pentes inférieures à 30% sont autorisées. Les toitures pourront recevoir des couvertures différentes à condition de ne présenter aucune qualité de brillance.

Toutes constructions

- **Les ouvrages techniques et les éléments architecturaux** situés en toiture doivent être conçus pour garantir leur insertion harmonieuse au regard du volume des bâtiments et de la forme de la toiture afin d'en limiter l'impact visuel.

Façades :

- La composition de la façade doit prendre en compte le rythme des façades des constructions avoisinantes et ceci à l'échelle du secteur, les éléments de modénature des constructions avoisinantes.
- **Les gaines de cheminée** en saillie, en pignon ou en façade sont interdites, sauf impératif technique. Dans ce cas, elles seront enduites dans la même tonalité que la façade.
- La multiplicité des formes d'ouvertures est proscrite.
- **Les ouvertures dans les façades** doivent présenter une certaine harmonie quant à leur disposition et à leur dimension. Le caractère dominant des ouvertures doit être la **verticalité**
- Les ferronneries seront simples (sans ventre ni croisillon), les linteaux droits (pas d'arcades) et les piliers sobres (pas de colonnes ni de chapiteau).
- Les balcons seront parallèles à la façade.
- **Les caissons des volets roulants** ne seront pas saillants et seront intégrés dans la maçonnerie. En cas d'impossibilité ils seront masqués par des lambrequins.
- Les constructions annexes visibles depuis l'espace public devront présenter une harmonie dans les matériaux et les teintes avec la construction principale
- Les constructions qui présentent une façade de plus de 30 mètres linéaire doivent être fractionnées en plusieurs volumes* ou faire l'objet de teintes différentes.

Energies renouvelables

Les **équipements liés aux énergies renouvelables** (capteurs solaires, photovoltaïque, vérandas...) doivent être intégrés et adaptés à la logique architecturale des constructions et à leur environnement patrimonial et paysager. Pour les constructions contemporaines, ces équipements feront partie du projet architectural global du bâtiment qui sera apprécié en tant que tel.

L'implantation de panneaux solaires et photovoltaïques devra faire l'objet d'un soin particulier :

En toiture, ces panneaux seront implantés avec la même inclinaison que la toiture. Une harmonie avec les ouvertures en façade sera recherchée.

Au sol, ils pourront s'adosser à un élément d'architecture (mur, façade), à un talus ou tout autre élément de paysage susceptible de les mettre en scène ou de les dissimuler.

Dispositions particulières applicables aux constructions repérées au titre des articles L151-19 et L151-11 du code de l'urbanisme ainsi que dans les secteurs UA et UBa.

En plus des dispositions applicables à l'ensemble des bâtiments, les travaux sur les constructions repérées au titre des articles **L151-19** du code de l'urbanisme doivent respecter les dispositions suivantes :

- **Les travaux sur bâtiments anciens** respecteront les caractéristiques initiales de la construction : proportions des ouvertures, matériaux, ... Les menuiseries présenteront les mêmes caractéristiques que celles du bâti ancien (dessin profilé, aspect, couleur).
- **Les extensions, adjonctions devront**, si elles ne sont pas en pierre, recevoir un enduit dont l'aspect final sera celui du mortier de chaux de même tonalité que le bâti existant et les constructions environnantes. Les teintes seront conformes au nuancier déposé en mairie.
- **Pour le percement de nouvelles ouvertures**, les encadrements de celles-ci seront réalisés dans les mêmes aspects (matériaux, formes, couleurs,...) que les encadrements des baies existantes du même bâtiment. Un traitement plus moderne de ces ouvertures peut être autorisé dans la mesure où il a pour effet de renforcer les caractéristiques de forme du bâtiment initial.
- **Les ouvertures dans les façades** doivent présenter une certaine harmonie quant à leur disposition et à leur dimension. Le caractère dominant des ouvertures doit être la **verticalité**
- **Les ouvertures carrées** sont autorisées dans le cadre de combles aménageables, dans la limite de 80 cm de côté.
- **Les caissons des volets roulants** ne seront pas saillants et seront intégrés dans la maçonnerie. En cas d'impossibilité ils seront masqués par des lambrequins.
- Les murs en pierre de taille (blocs taillés et disposés en assises régulières) seront laissés apparents sauf dans le cas d'un parement très dégradé. Les murs constitués de moellons de pierre seront enduits. Ces enduits et la couche de finition (badigeon) devront être compatibles avec la maçonnerie d'origine de l'immeuble. Ils seront réalisés à la chaux naturelle et sable local (enduit prêt à l'emploi proscrit).
- **Pour les constructions anciennes** la teinte des tuiles sera rouge naturel ou rouge nuancé, les tuiles seront creuses, plates ou romanes (avec possibilité de réemploi des tuiles anciennes en chapeau et neuves en courant quand l'existant est déjà en tuiles creuses). Un châssis de 55cmx78cm (comme dimension maximale) sera toléré pour accéder au toit. Il sera traité comme les tabatières anciennes (recoupé verticalement et avec les mêmes profils).
- Les pentes de toitures seront identiques à celles du bâti existant.
- Si les adjonctions doivent être réalisées sur le long pan du bâtiment, la toiture sera obligatoirement réalisée dans le prolongement du pan initial ou avec un décroché en dessous de l'égout de toiture d'au moins 50 cm. Si les adjonctions doivent être réalisées sur le pignon du bâtiment, et lorsque le faitage de l'adjonction est prévu dans le même sens que celui du bâtiment existant, ce faitage sera obligatoirement réalisé à une altitude inférieure de 1 m par rapport au faitage du bâtiment existant.
- Les panneaux solaires seront intégrés dans la pente de la toiture et dans son épaisseur.

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

Titre 7: Définitions

Accès

L'accès est la partie de limite de terrain jouxtant la voie de desserte ouverte à la circulation qu'elle soit publique ou privée et permettant d'accéder au terrain d'assiette de la construction de l'opération.

Dans le cas d'une servitude de passage, l'accès est constitué par le débouché de la servitude sur la voie.

Adaptation

Voir aménagement.

Affouillements et exhaussements de sol

Les affouillements et exhaussements de sol sont soumis à déclaration préalable si leur hauteur est au moins égale à 2 mètres et que leur surface est au moins égale à 100 m², ou à permis d'aménager si leur hauteur est au moins égale à 2 mètres et que leur surface est au moins égale à 2 hectares .

Aires de stationnement ouvertes au public

Les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes sont soumis à déclaration préalable lorsqu'ils sont susceptibles de contenir de 10 à 49 emplacements, ou à permis d'aménager lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins 50 emplacements.

Aires de jeux et de sports ouvertes au public

Les parcs d'attraction et aires de jeux et de sports sont soumis à permis d'aménager si leur superficie est supérieure à 2 hectares.

Alignement

Limite entre les fonds privés et le domaine public ou privé ouvert au public. Il s'agit soit de l'alignement actuel (voie ne faisant pas l'objet d'élargissement), soit de l'alignement futur dans les autres cas.

Aménagement

Tous travaux (même créateur de surface de plancher) n'ayant pas pour effet de changer la destination de la construction ou/et de modifier le volume existant.

Annexe

Construction indépendante physiquement du corps principal d'un bâtiment mais constituant, sur la même assiette foncière un complément fonctionnel à ce bâtiment (ex. bûcher, abri de jardin, remise, garage individuel, pool-house ...).

Attique

Étage au sommet d'une construction, plus étroit que l'étage inférieur.

Baie

Ouverture dans un mur ou une charpente.

Caravane

Tout véhicule terrestre habitable qui est destiné à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir, qui conserve en permanence des moyens de mobilité lui permettant de se déplacer par lui-même ou d'être déplacé par traction et que le code de la route n'interdit pas de faire circuler.

Carrière

Sont considérés comme carrières, les gîtes tels que définis aux articles L111-1 et L111-2 du Code Minier, ainsi que les affouillements du sol (à l'exception des affouillements rendus nécessaires pour l'implantation des constructions bénéficiant d'un permis de construire et des affouillements réalisés sur l'emprise des voies de circulation), lorsque les matériaux prélevés sont utilisés à des fins autres que la réalisation de l'ouvrage sur l'emprise duquel ils ont été extraits et lorsque la superficie d'affouillement est supérieure à 1 000 m² ou lorsque la quantité de matériaux à extraire est supérieure à 2 000 tonnes.

Changement de destination

Il consiste à affecter au bâtiment existant une destination différente de celle qu'il avait au moment où les travaux sont envisagés.

Constitue un changement de destination contraire au statut de la zone, toute nouvelle affectation visant à transformer le bâtiment pour un usage interdit dans la zone.

Clôture

Constitue une clôture, toute édification d'un ouvrage destiné à fermer un passage ou un espace.

Coefficient d'emprise au sol (C.E.S.)

Rapport entre l'emprise au sol de la construction et la surface totale du terrain sur laquelle elle est implantée. Les piscines ne sont pas comprises dans l'emprise au sol.

Coefficient de biotope

Part d'une surface aménagée qui sera définitivement consacrée à la Nature (surface végétalisée et/ou favorable aux écosystèmes locaux et aux espèces locales) dans la surface totale d'une parcelle à aménager ou aménagée.

Dépôts de véhicules

Dépôts de plus de 10 véhicules, non soumis au régime de stationnement des caravanes, ne constituant pas, par ailleurs, une installation classée pour la protection de l'environnement et ne comportant pas de constructions ou d'ouvrages soumis au permis de construire.

Ce sont par exemple :

- les dépôts de véhicules neufs, d'occasion ou hors d'usage près d'un garage en vue de leur réparation ou de leur vente,
- les aires de stockage, d'exposition, de vente de caravanes, de véhicules ou de bateaux,
- les garages collectifs de caravanes.

Dans le cas où la capacité d'accueil de ces dépôts est d'au moins dix unités, ils sont soumis à autorisation préalable au titre des installations et travaux divers, sauf lorsqu'ils sont intégrés à une opération nécessitant un permis de construire.

En ce qui concerne le stockage de véhicules hors d'usage, une demande d'autorisation est nécessaire au titre de la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement lorsque la superficie de stockage est supérieure à 50 mètres carrés.

Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions correspond à leur projection verticale au sol.

Sont compris dans l'emprise au sol des constructions,

- les balcons en saillie et oriels dès lors que leurs profondeurs sont supérieures à 0,40 m ou dès lors que ces éléments reposent sur des piliers
- les constructions annexes.

Ne sont pas pris en compte dans l'emprise au sol des constructions les clôtures les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture dont la profondeur est inférieure à 0,40 mètres, les piscines.

L'emprise au sol se calcule à l'unité foncière.

Exploitation agricole

Article L.311-1 du Code Rural et de la pêche maritime

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

Les activités agricoles ainsi définies ont un caractère civil.

Toutefois, pour la détermination des critères d'affiliation aux régimes de protection sociale des non-salariés et des salariés des professions agricoles, sont considérées comme agricoles les activités mentionnées respectivement aux articles L. 722-1 et L. 722-20.

Extension

Tous travaux ayant pour effet de modifier le volume existant par addition contiguë ou surélévation.

Garages collectifs de caravanes

Voir dépôts de véhicules.

Habitations légères de loisirs

Constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir.

Leur implantation ne peut être autorisée que dans les conditions définies à l'article R 111-37 du Code de l'Urbanisme.

Hauteur

La hauteur d'un bâtiment est la distance mesurée à la verticale de tout point du bâtiment jusqu'au terrain naturel. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus.

Impasse

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

Opération d'aménagement d'ensemble

Soumettre à opération d'ensemble un secteur du PLU signifie que l'urbanisation doit porter sur la totalité des terrains concernés pour en garantir la cohérence, mais ne fait pas référence à une procédure particulière.

Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif

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

Parcs d'attractions

Il s'agit notamment de parcs publics, de foires et d'installations foraines établis pour une durée supérieure à trois mois, pour autant que ces opérations ne comportent pas de constructions ou d'ouvrages soumis à permis de construire.

Ces installations sont soumises au permis d'aménager lorsque leur superficie dépasse les 2 hectares.

Piscine

Une piscine est un bassin artificiel, étanche, rempli d'eau et dont les dimensions permettent à un être humain de s'y plonger au moins partiellement.

Réfection

Action de remettre en état, de réparer, de remettre à neuf.

Stationnement de caravanes

Le stationnement des caravanes (autres que celles utilisées à l'usage professionnel ou constituant l'habitat permanent de son utilisateur) peut être interdit quelle qu'en soit la durée dans les conditions fixées par les articles Si tel n'est pas le cas, le stationnement de six caravanes au maximum, sur un terrain*, pendant moins de trois mois par an, consécutifs ou non, n'est pas subordonné à autorisation municipale.

Au-delà de ce délai, le stationnement doit faire l'objet d'une autorisation délivrée par le Maire, sauf si le stationnement a lieu :

- sur un terrain* aménagé susceptible d'accueillir les caravanes,
- dans les bâtiments et remises et sur les terrains* où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur.

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 :

- des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 m
- des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvre
- des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial
- 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 L231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets,
- 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

- 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.

Tènement

Unité foncière d'un seul tenant, quel qu'en soit le nombre de parcelles cadastrales la constituant.

Terrain naturel

Niveau du sol existant avant tous travaux d'exhaussement ou d'excavations.

Terrain pour l'accueil des campeurs et des caravanes

La création ou l'agrandissement d'un terrain de camping permettant l'accueil de plus de 20 personnes ou de plus de 6 hébergements de loisirs constitués de tentes, de caravanes, de résidences mobiles de loisirs ou d'habitations légères de loisirs doit être précédée de la délivrance d'un permis d'aménager (R.421-19c du code de l'urbanisme).

Toiture terrasse

Toiture à pente faible (inférieure à 15%) servant de terrasse grâce à un sol dont le revêtement est étanche.

Voirie

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

Volume

Un volume simple se définit par trois dimensions : la longueur, la largeur et la hauteur. On considère comme un volume différent, le changement d'au moins une dimension.