

COMMUNE D'HUNDLING



ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME 5 – Règlement écrit

Vu pour être annexé à l'arrêté en
date du XX/XX/2025

Soumettant à enquête publique le
projet d'élaboration du PLU de la
commune d'Hundling



MODE D'EMPLOI DU RÈGLEMENT

Le présent règlement d'urbanisme est divisé en 5 chapitres :

- ✓ Chapitre 1 : Les dispositions générales applicables à l'ensemble du territoire ;
- ✓ Chapitre 2 : Les dispositions applicables aux zones urbaines (zones U) ;
- ✓ Chapitre 3 : Les dispositions applicables aux zones à urbaniser (zones AU) ;
- ✓ Chapitre 4 : Les dispositions applicables aux zones agricoles (zones A) ;
- ✓ Chapitre 5 : Les dispositions applicables aux zones naturelles et forestières (zones N).

En amont de la lecture de ce document, il est recommandé d'effectuer :

1. Une lecture des règles générales et des dispositions générales applicables à l'ensemble du territoire communal.
2. Une lecture du chapitre correspondant à la zone dans laquelle est située votre parcelle. Vous y trouverez le corps de règles qui s'y applique.
3. Une lecture des annexes du PLU et des Servitudes d'Utilité Publique qui rassemblent les dispositions réglementaires spécifiques ne relevant pas directement du PLU mais qui s'appliquent à certaines parcelles.

Par ailleurs, un lexique des termes techniques employés dans le règlement est disponible en début de document.

Dans le rapport de présentation du PLU, vous trouverez des éléments qui vous aideront dans la compréhension des différentes règles.

LEXIQUE

A

Accès : partie de terrain qui jouxte la voie de desserte (publique ou privée) ouverte à la circulation. Un accès ne peut desservir qu'une seule propriété foncière. Dans le cas contraire, il est considéré comme une voirie.

Acrotère : muret plein ou à claire-voie établi au faite des façades, à la périphérie toiture plate d'un bâtiment.

Affouillement (du sol) : extraction en terre ferme dont le but premier n'est pas l'extraction de matériaux, mais la réalisation d'une excavation pour un usage particulier.

Alignement : il s'agit de la limite entre une propriété privée et une voie ouverte à la circulation automobile, publique ou privée, existante, à créer ou à modifier ou la limite qui s'y substitue.

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

B

Bâtiment : construction couverte et close.

C

Camping : Il existe deux catégories de terrains de camping aménagés au sens du code de l'urbanisme :

- ✓ le terrain de camping destiné à l'accueil de tentes, de caravanes, de résidences mobiles de loisirs (dites mobil-home) et d'habitations légères de loisirs ;
- ✓ le parc résidentiel de loisirs, terrain aménagé spécialement affecté à l'accueil principal des habitations légères de loisirs.

Carport : abri ouvert pour la voiture. Il est composé de poteaux qui portent un toit plein ou à claire-voie.

Claire-voie : clôture ou garde-corps formé de barreaux espacés et laissant du jour entre eux.

Clôture : toute édification d'un ouvrage (haie, portail, clôtures à claire voie, grilles et grillage...) visant à clore un terrain soit sur les limites donnant sur les voies et emprises publiques ou en retrait de celles-ci, soit sur les limites séparatives de propriété.

Construction : ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface. La notion de construction recouvre notamment les constructions en

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

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

Contiguïté : deux constructions sont contiguës, au titre du présent règlement, lorsque plus de la moitié de la longueur de la façade d'une construction est accolée à la façade de la construction voisine.

D

Défrichement : toute opération volontaire ayant pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière. Il en est de même de toute opération volontaire entraînant indirectement et à terme les mêmes conséquences.

E

Eaux pluviales : eaux de pluies recueillies sur les toitures et les surfaces imperméables.

Eaux usées : ensemble des eaux usées (eaux ménagères et eaux provenant d'une activité).

Égout de toiture : l'égout de toiture, à l'opposé du faîtage, est la partie la plus basse évacuant les eaux de pluies.

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

Espace libre : espace non bâti en superstructure, minéral ou végétal. Sont exclus des espaces libres les allées, circulations automobiles et surfaces destinées au stationnement.

Espace vert : espace non bâti en superstructure permettant un aménagement végétal (engazonnement, arbustes, arbres).

Exhaussement (du sol) : remblaiement de terrain.

Extension : agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter une communication directe avec la construction existante.

F

Façade : ensemble des parois extérieures d'une construction (hors toiture). Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

Faîtage : ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture inclinés suivant des pentes opposées ou, dans les autres cas, limite supérieure d'une toiture.

H

Hauteur : différence de niveau entre le point le plus haut et le point le plus bas d'une construction situé à sa verticale.

Le calcul de la hauteur maximale ne tient pas compte des éléments ponctuels de faible emprise, tels que les clochers, mâts, antennes, cheminées.

Sauf indication contraire, dans les règlements particuliers des chapitres suivants, la hauteur maximale est calculée entre le niveau le plus bas du terrain naturel, au droit de l'emprise au sol de la construction avant tout remaniement, et l'égout de toiture.

Dans le cas de toit plat et toit terrasse, la hauteur est calculée à l'acrotère.

Lorsque le terrain naturel est en pente, le point de référence bas de la hauteur est calculé au point médian de la construction.

Si la longueur du bâtiment excède 20 m, celle-ci est divisée en sections n'excédant pas 20 mètres de longueur et la hauteur est mesurée au milieu de chacune d'elles.

L

Limite séparative : correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles sont de deux types :

- ✓ les limites latérales : limites entre deux propriétés situées en bordure d'une même voie ;
- ✓ les limites de fond de parcelle : limites opposées à la voie de desserte de l'unité foncière.

En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

P

Périmètre de réciprocité : certaines dispositions législatives ou réglementaires (Règlement Sanitaire Départemental ou réglementation des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement notamment) soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers. L'article L111-3 du Code rural prévoit que la même exigence d'éloignement doit être imposée à toute nouvelle construction précitée à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes.

La distance d'éloignement correspondant à ces dispositions est appelée "périmètre de réciprocité" au titre du présent règlement.

S

Servitude d'utilité publique : servitude particulière selon les règles propres à chacune des législations en cause et fondée sur la préservation de l'intérêt général qui vient limiter l'exercice du droit de propriété. Elle s'impose aux règles du PLU.

U

Unité foncière : ensemble des parcelles cadastrales contiguës qui appartiennent au même propriétaire ou à la même indivision.

Usage et affectation des sols : utilisation humaine d'un terrain dans un but précis
L'usage correspond à une destination de fait, relative à l'utilisation d'une construction. Une affectation est une destination à un usage.

V

Voies ou emprises publiques : tout espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons et les fossés et talus la bordant.

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public (de type voie ferrée, tramways, cours d'eau domanial, canal, jardin et parc publics, place publique) qui ne répondent pas à la notion de voie, ni d'équipement public.

Chapitre 1 : dispositions générales

ARTICLE 1 : Champ d'application territoriale du Plan Local d'Urbanisme

Le présent règlement du plan local d'urbanisme (PLU) s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Hundling.

ARTICLE 2 : Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le présent Plan Local d'Urbanisme est entièrement divisé en zones urbaines (U), à urbaniser (AU), agricoles (A), et naturelles et forestières (N).

Les différentes zones sont elles-mêmes divisées en secteurs dans lesquels des dispositions spécifiques s'appliquent. Le secteur se rattache juridiquement à une zone. Le règlement de ladite zone s'y applique donc, à l'exception des prescriptions particulières qui caractérisent le secteur.

1. Les zones urbaines - 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. Les zones urbaines sont repérées sur les documents écrits et graphiques du règlement par un sigle commençant par la lettre U.

Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions du chapitre 2 du présent règlement sont :

- la zone **UA** qui correspond au tissu urbain ancien ;
- la zone **UB** qui correspond aux extensions urbaines récentes ;
- la zone **UE** correspond aux espaces urbains centres sur les équipements communaux existants ou en projet. Elle présente également un sous-secteur UEa correspondant au site des futurs ateliers municipaux ;
- la zone **UL** correspond à une zone d'espaces verts, de loisirs et de sports.

2. Les zones à urbaniser - dites zones 1AU :

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.

Les zones à urbaniser sont repérées sur les documents écrits et graphiques du règlement par un sigle contenant les lettres AU.

Il existe dans le PLU une zone à urbaniser à laquelle s'appliquent les dispositions du chapitre 3 du présent règlement et sur laquelle porte une Orientation d'Aménagement et de Programmation.

3. Les zones agricoles - 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.

La zone agricole est repérée sur les documents écrits et graphiques du règlement par un sigle commençant par la lettre A.

Les zones agricoles auxquelles s'appliquent les dispositions du chapitre 4 du présent règlement sont :

- la zone **A** qui correspond aux espaces agricoles pouvant, sous conditions, accueillir des constructions et installations liées aux activités agricoles (préservation de la valeur agronomique des terres agricoles).
- le secteur **Aa** qui correspond aux espaces agricoles inconstructibles.

4. Les zones naturelles - 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.

La zone naturelle est repérée sur les documents écrits et graphiques du règlement par un sigle commençant par la lettre N.

Les zones naturelles auxquelles s'appliquent les dispositions du chapitre 5 du présent règlement sont :

- la zone **N** qui correspond aux espaces naturels sans valeur agronomique reconnue, inconstructibles ;
- le secteur **Nf** qui correspond aux grands espaces forestiers, environnementaux et récréatifs ;
- le secteur **Nj** qui correspond aux espaces naturels de jardin, zone dédiée aux potagers, et pouvant accueillir des abris de jardin ;
- le secteur **Nl** qui correspond aux espaces naturels à vocation de loisirs ;
- le secteur **Nv** qui correspond aux espaces naturels de vergers, pouvant accueillir des constructions nécessaires à leur exploitation.

5. Les autres périmètres :

Les emplacements réservés

Les emplacements réservés constituent des zones spéciales susceptibles d'être délimitées par le PLU en application du code l'urbanisme. Réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ou aux espaces verts, ces emplacements traduisent un engagement des collectivités publiques relatif aux équipements publics projetés sur leur territoire. La création d'un emplacement réservé n'affecte pas la propriété des biens immeubles qui y sont situés. Le bénéficiaire ne devient pas propriétaire de l'emplacement convoité. Il prend une option sur les biens qu'il envisage d'acquérir. Elle ouvre aux propriétaires d'emplacements réservés un droit de délaissement leur permettant de mettre la collectivité bénéficiaire en demeure d'acquérir ou de lever la réserve. Les emplacements réservés sont repérés aux documents graphiques et répertoriés dans une liste figurant sur le plan de zonage.

Les éléments paysagers à protéger

Via l'article L151-19, le Code de l'urbanisme permet d'identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et de définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection.

Cette démarche a pour effet de soumettre à une demande d'autorisation préalable toute modification des éléments de paysage identifiés qui ne serait soumise à aucun régime d'autorisation.

ARTICLE 3 : Adaptations mineures

Conformément au Code de l'urbanisme, les règles et servitudes définies au PLU ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

ARTICLE 4 : Risques à prendre en compte

Aléa retrait-gonflement des argiles

La commune de Hundling est concernée par un niveau d'aléa moyen. Ce risque est cartographié dans le rapport de présentation du PLU. Dans les zones d'aléa moyen, les constructions doivent prendre en compte les dispositions de l'arrêté ministériel du 22 juillet 2020 relatif aux techniques particulières de construction dans les zones exposées.

Risques liés aux rayonnements ionisants

La commune de Hundling est concernée par un risque potentiel de catégorie 1 d'exposition au radon. Ce niveau de risque peut être considéré comme faible.

Le radon est un gaz radioactif naturel qui émane du sol où il est produit par la désintégration du radium lui-même issu de l'uranium présent dans la croûte terrestre. Il a tendance à s'accumuler dans les locaux souterrains et les rez-de-chaussée peu ou pas ventilés et peut parfois atteindre des niveaux de concentration trop élevés. Compte tenu des caractéristiques géologiques variables sur le territoire français, certaines régions sont plus concernées que d'autres.

À long terme, l'inhalation de radon conduit à augmenter le risque de développer un cancer du poumon. Cette augmentation est proportionnelle à l'exposition cumulée tout au long de sa vie.

Pour un lieu donné, l'exposition reçue dépend à la fois de la concentration en radon et du temps passé. Estimer le risque auquel vous êtes soumis dans votre habitation nécessite ainsi de connaître les concentrations en radon dans les pièces dans lesquelles vous séjournez le plus longtemps.

Pour une même exposition au radon, le risque de développer un cancer du poumon est nettement plus élevé pour un fumeur que pour un non-fumeur : environ 20 fois plus à exposition au radon égale.

Des solutions existent pour réduire significativement la concentration en radon dans les habitations. Elles reposent sur deux types d'actions :

- ✓ éliminer le radon présent dans le bâtiment en améliorant le renouvellement de l'air intérieur (renforcement de l'aération naturelle ou mise en place d'une ventilation mécanique adaptée) ;
- ✓ limiter l'entrée du radon en renforçant l'étanchéité entre le sol et le bâtiment (colmatage des fissures et des passages de canalisations à l'aide de colles silicone ou de ciment, pose d'une membrane sur une couche de gravillons recouverte d'une dalle en béton, etc.). L'efficacité de ces mesures peut être renforcée par la mise en surpression de l'espace habité ou la mise en dépression des parties basses du bâtiment (sous-sol ou vide sanitaire lorsqu'ils existent), voire du sol lui-même.

Les solutions les plus efficaces peuvent nécessiter de combiner les deux types d'actions. L'efficacité d'une technique de réduction doit être vérifiée après sa mise en œuvre en effectuant de nouvelles mesures de concentration en radon.

Eau et assainissement

Les eaux pluviales doivent être gérées au plus près de l'endroit où elles tombent.

Pour limiter les rejets d'eaux pluviales, il est préconisé de limiter les surfaces imperméabilisées et de réutiliser les eaux pluviales (arrosages...).

L'infiltration des eaux pluviales doit être privilégiée a minima pour les petites pluies inférieures à 10 mm/jour, via des noues, fossés, drains, puits d'infiltration...

Lorsque l'infiltration n'est pas possible ou limitée et pour les plus fortes pluies, une rétention des eaux pluviales doit être mise en place avant rejet pour tous les nouveaux aménagements, constructions ou extensions ; elle peut prendre la forme d'une cuve, chaussée drainante, noue, mare, toiture végétalisée...

Le rejet s'effectue préférentiellement dans le milieu hydraulique superficiel (fossé, cours d'eau...) après autorisation du gestionnaire, le cas échéant.

Le rejet dans le réseau d'eaux pluviales ou unitaire n'est envisagé que dans le cas où l'infiltration et/ou le rejet dans le milieu hydraulique superficiel sont impossibles techniquement ou économiquement.

Tout rejet d'eaux pluviales dans le réseau d'assainissement pluvial ou unitaire fait l'objet d'une demande préalable auprès du service d'assainissement qui autorise le déversement, au cas par cas, de tout ou partie des eaux pluviales.

Certains projets sont soumis à l'avis ou à l'autorisation de la Police de l'Eau, qui peut imposer des dispositions plus contraignantes.

Chapitre 2 : dispositions applicables aux zones urbaines

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des dispositions générales figurant dans le chapitre 1 du règlement du PLU. Il convient également de se reporter aux annexes du PLU pour prendre connaissance de l'ensemble des servitudes et obligations qui affectent le secteur de zone.

Rappel : la zone UA correspond au tissu urbain ancien.

Section 1 – UA - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

Article 1.1. - UA - Interdictions et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Constructions ou installations interdites ou soumises à des conditions particulières

Les constructions ou installations ni interdites ni soumises à conditions dans le tableau ci-dessous sont de fait autorisées.

Destinations et sous-destinations	Interdit	Soumis à conditions	Conditions
Exploitation agricole et forestière			
○ Exploitation agricole	X		
○ Exploitation forestière	X		
Habitat			
○ Logement			
○ Hébergement			
Commerce et activités de service			
○ Artisanat et commerce de détail		X	○ Que l'activité soit compatible avec le caractère résidentiel du secteur ; ○ Que toute construction ou installation en lien avec la destination doit comporter des places de stationnement correspondant aux besoins qu'elle entraîne.
○ Restauration		X	
○ Commerce de gros	X		○ Que l'activité soit compatible avec le caractère résidentiel du secteur ; ○ Que toute construction ou installation en lien avec la destination doit comporter des places de stationnement correspondant aux besoins qu'elle entraîne.
○ Activité de service avec accueil d'une clientèle		X	
○ Hôtel		X	
○ Autres hébergements touristiques		X	
○ Cinéma		X	
Équipements d'intérêt collectif et services publics			

○ Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			
○ Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	Que toute construction ou installation en lien avec la destination doit comporter des places de stationnement correspondant aux besoins qu'elle entraîne.
○ Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X	
○ Salle d'art et de spectacles		X	
○ Équipement sportif		X	
○ Lieux de culte	X		
○ Autres équipements recevant du public			
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire			
○ Industrie	X		
○ Entrepôt	X		
○ Bureau		X	○ Que l'activité soit compatible avec le caractère résidentiel du secteur ; ○ Que toute construction ou installation en lien avec la destination doit comporter des places de stationnement correspondant aux besoins qu'elle entraîne.
○ Centre de congrès et d'exposition	X		
○ Cuisine dédiée à la vente en ligne	X		

Activités interdites ou soumises à des conditions particulières

- ▶ Les carrières sont interdites ;
- ▶ Les dépôts et stockages de matériaux à ciel ouvert et non clos sont interdits, à l'exception des dépôts temporaires liés à des chantiers et des stockages de bois de chauffage ;
- ▶ La reconstruction des constructions existantes à la date d'approbation du PLU est autorisée à condition que la reconstruction respecte les alignements et les hauteurs existants et qu'elle ne porte pas atteinte par son architecture, ses dimensions ou son aspect extérieur aux caractéristiques des lieux.

Usages et affectations du sol interdits

- ▶ Les affouillements ou exhaussements du sol, à l'exception de ceux liés à :
 - ✓ une construction, un usage ou une affectation du sol admis dans la zone ;
 - ✓ des fouilles archéologiques ;
 - ✓ des compensations hydrauliques ou environnementales ;
 - ✓ la protection des risques ou nuisances.

- ▶ Les aires d'accueil et les terrains familiaux des gens du voyage ;
- ▶ L'aménagement de terrains de camping, parcs résidentiels de loisirs ou villages de vacances classés en hébergement léger ;
- ▶ Les dépôts de véhicules à l'état d'épave, ainsi que les décharges d'ordures ;
- ▶ Les garages collectifs de caravanes ;
- ▶ Les étangs ;
- ▶ Les éoliennes terrestres ;
- ▶ Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément bâti ou paysager identifié comme présentant un intérêt patrimonial, et repéré sur les documents graphiques du règlement par le ou les symbole(s) ★ de couleur rouge, sauf cas particuliers (raisons sanitaires et de sécurité publique).

Section 2 – UA - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les dispositions de la présente section ne s'appliquent pas à l'enveloppe extérieure d'un lotissement ou d'une opération réalisée en permis groupés mais lot par lot.

Article 2.1. - UA - Volumétrie et implantation des constructions

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Rappel :

Pour l'implantation des constructions, les distances par rapport aux voies et aux emprises existantes, à modifier ou à créer et ouvertes à la circulation générale, sont mesurées horizontalement à partir de tout point de la construction au point de la limite d'emprise de la voie ou du domaine public. Pour les voies privées, la limite d'emprise de la voie se substitue à la définition du retrait avec le domaine public.

- ▶ La façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique des constructions principale doit être implantée sur la ligne de construction constituée par les constructions voisines les plus proches.

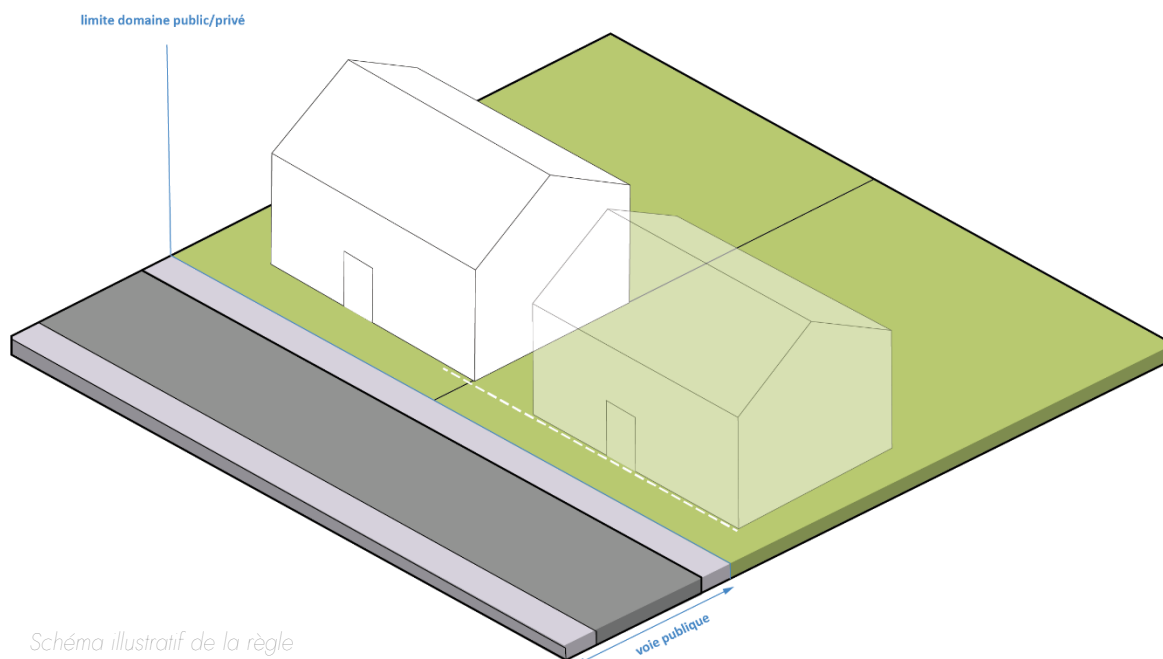


Schéma illustratif de la règle

- ▶ En l'absence de constructions voisines, les constructions nouvelles s'implantent à une distance maximale de 5,00 mètres par rapport à l'alignement ;
- ▶ Les constructions annexes ne peuvent s'implanter à l'avant de la façade sur rue de la construction principale ;
- ▶ Pour les constructions édifiées à l'angle de deux ou plusieurs voies, l'implantation par rapport aux voies publiques ou privées s'applique par rapport à la voie où la ligne de construction à l'alignement est prédominante ;
- ▶ Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas :
 - aux travaux entrepris pour améliorer les performances phoniques, thermiques ou énergétiques d'une construction existante, ou de travaux pour la mise aux normes en matière d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite, dans la mesure où ces éléments ou ces dispositifs n'excèdent pas 0,30 mètre de largeur par rapport au nu de la façade des bâtiments ;
 - aux aménagements, transformations, extensions ou surélévations des constructions existantes, non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Rappel :

Pour l'implantation des constructions, les distances par rapport aux limites séparatives sont mesurées horizontalement à partir de tout point de la construction à la limite séparative de propriété.

- ▶ Aucune construction ne peut être autorisée :
 - à moins de 10,00 mètres des berges des cours d'eau repérés sur le règlement graphique du PLU ;
 - à moins de 50,00 mètres des limites cadastrales des parcelles boisées soumises ou non au régime forestier.

- ▶ Sur une profondeur de 10,00 mètres par rapport à l'alignement, les constructions nouvelles doivent être édifiées d'une limite séparative latérale à l'autre ;
- ▶ Dans le cas où le terrain a une façade sur rue supérieure ou égale à 10,00 mètres, les constructions nouvelles s'implantent sur au moins une des limites séparatives latérales et respectent un recul minimal de 3,00 mètres par rapport à l'autre limite séparative latérale ;
- ▶ Au-delà de cette profondeur de 10,00 mètres, les nouvelles constructions doivent être édifiées :
 - soit en limite séparative ;
 - soit en respectant un retrait minimal de 3,00 mètres par rapport à la limite séparative.
- ▶ Les annexes doivent être édifiées :
 - soit en limite séparative ;
 - soit en respectant un retrait minimal de 3,00 mètre par rapport à la limite séparative.
- ▶ Le bord du bassin (hors margelles) des piscines couvertes et non couvertes s'implantera à une distance au moins égale à 3,00 mètres de la limite séparative ;
- ▶ Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas :
 - aux travaux entrepris pour améliorer les performances phoniques, thermiques ou énergétiques d'une construction existante, ou de travaux pour la mise aux normes en matière d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite, dans la mesure où ces éléments ou dispositifs n'excèdent pas 0,30 mètre de largeur par rapport au nu de la façade des bâtiments ;
 - aux aménagements, transformations, extensions ou surélévations des constructions existantes, non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Non réglementé.

Hauteur maximale des constructions

- ▶ Les constructions nouvelles doivent être réalisées en respectant une hauteur inférieure ou égale à 9,00 mètres à l'égout de toiture ;
- ▶ Pour les constructions annexes, la hauteur maximale est fixée à 3,50 mètres hors tout ;
- ▶ Dans le cas de surélévation de construction, la hauteur ne devra pas dépasser la hauteur autorisée dans la zone ;
- ▶ Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas :
 - aux travaux entrepris pour améliorer les performances phoniques, thermiques ou énergétiques de la construction existante, ou de travaux pour la mise aux normes en matière d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite ;
 - aux aménagements, transformations, extensions ou surélévations des constructions existantes, non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante ;
 - aux éléments de faible emprise par rapport au projet (lucarnes, souches de cheminée, locaux techniques, ...)

Emprise au sol des constructions

- L'emprise au sol cumulée des abris de jardin ne devra pas excéder 20 m² sur la totalité de l'unité foncière.

Article 2.2. - UA – Qualité architecturale, environnementale et paysagère

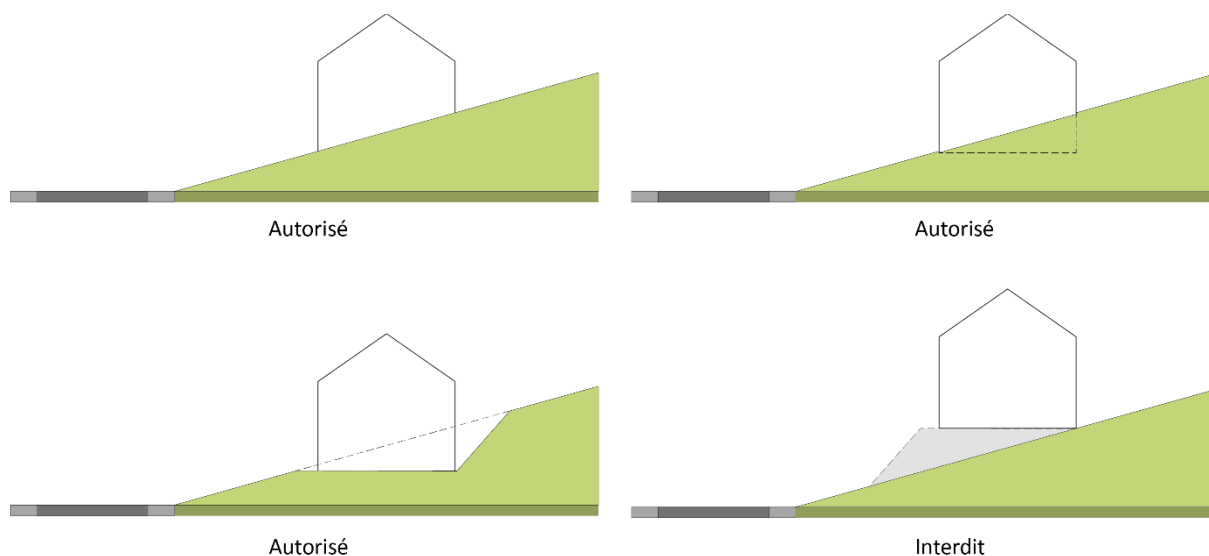
L'autorisation ou la déclaration nécessaire à la réalisation des travaux peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation des prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, les dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés.

Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Intégration du projet sur le terrain - adaptation au terrain naturel

- Les mouvements de terre formant ou accompagnant des terrasses surélevées dites 'taupinières' sont interdites dès lors qu'ils conduisent à modifier la pente naturelle du terrain. La construction devra s'inscrire dans la pente, dans le respect des principes illustrés ci-après ;
- En dehors de l'emprise des constructions les mouvements de terrain (remblais et déblais) ne pourront pas dépasser 0,50 mètre de hauteur ou de profondeur par rapport au terrain naturel. Cette règle pourra être modulée à l'amont en cas de contrainte technique particulière.



Aspect des façades et revêtements

- ▶ Les couleurs apparentes (façades, pignons et toitures) devront respecter les tons et les usages des constructions traditionnelles de la région (couleur pierre, chaux, sable, jaune ocré) et privilégier des tonalités harmonieuses ;
- ▶ L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits ou bardés (parpaings, moellons, briques creuses, carreaux de plâtre,...) est interdit ;
- ▶ La mise en peinture des encadrements en pierre et des soubassements en pierre est interdite ;
- ▶ Toute ornementation de façade et encadrement d'ouverture en pierre, les linteaux sculptés et les linteaux millésimés devront être conservés ;
- ▶ Les balcons en saillie sont interdits ;
- ▶ La destruction ou le camouflage de sculpture ou ornementation ancienne est interdit ;
- ▶ L'implantation d'appendices techniques (paraboles, conduits divers, climatiseurs, pompes à chaleur,...) en façade sur rue est interdite.

Aspect des toitures

Dans toute la zone UA

- ▶ Les toitures des volumes des bâtiments à usage d'habitation seront à deux ou quatre pans avec une pente comprise entre 30 et 45° ;
- ▶ Les toitures à la Mansart et toitures plates sont interdites ;
- ▶ Les couvertures de toit auront l'aspect de tuiles et leur couleur devra rappeler celle de la terre cuite rouge à rouge brun, ou de l'ardoise (tons anthracites) ;
- ▶ Des adaptations des pentes peuvent être admises pour certains éléments du bâti, s'ils sont de faible importance au regard du projet d'ensemble (demi-croupes, coyaux, auvents, appentis, lucarnes, pergolas, vérandas,...) ;
- ▶ Les matériaux brillants et la tôle ondulée sont interdits hors panneaux solaires ou produits verriers ;
- ▶ Les panneaux solaires photovoltaïques en toiture doivent respecter les dispositions suivantes :
 - respecter la pente de la toiture sur laquelle ils sont implantés ;
 - être regroupés en un ensemble de forme géométrique simple ;
 - avoir des cadres sombres, mats, de couleur noire ou rouge, sans points de liaisons brillants ;
 - être de type monocristallin avec une surface mate uniforme.

En zone UA, dans les secteurs construits en ordre continu repérés graphiquement par le symbole

- ▶ Les toitures des volumes des bâtiments à destination d'habitation respecteront les caractéristiques suivantes :
 - deux pans avec des pentes comprises entre 30 et 45° ;
 - le faitage sera sensiblement parallèle à la voie le long de laquelle elle est implantée ou de l'une des deux voies, ou des deux voies, s'il s'agit d'une construction située à l'angle de rues.

Aspect des ouvertures

- ▶ En façade sur rue, les fenêtres plus larges que hautes sont interdites. Cette disposition ne s'applique pas :
 - en cas de réhabilitation, si la majorité des ouvertures sont déjà plus larges que hautes ;
 - en cas d'aménagement de combles.
- ▶ Les caissons de volets roulants ne doivent pas être visibles depuis l'espace public.

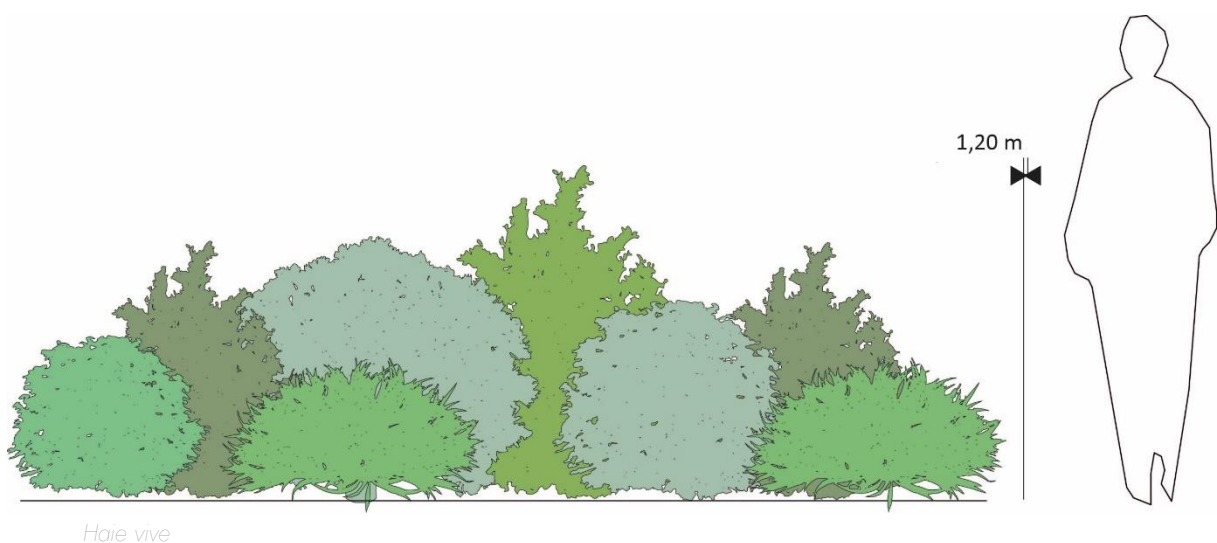
Aspect des clôtures

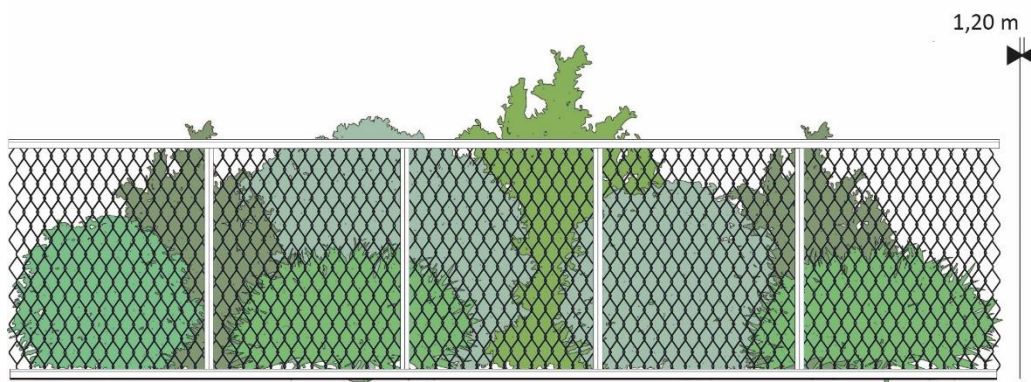
Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment et elles doivent être constituées de matériaux de qualité et pérennes. Toutes clôtures légères conçues pour être temporaires sont interdites.

Les usoirs publics existants et les anciens usoirs privatisés devront rester libres de toute construction de mur, muret, clôture ou plantation de haie formant clôture, tant en bordure sur rue qu'en limite parcellaire.

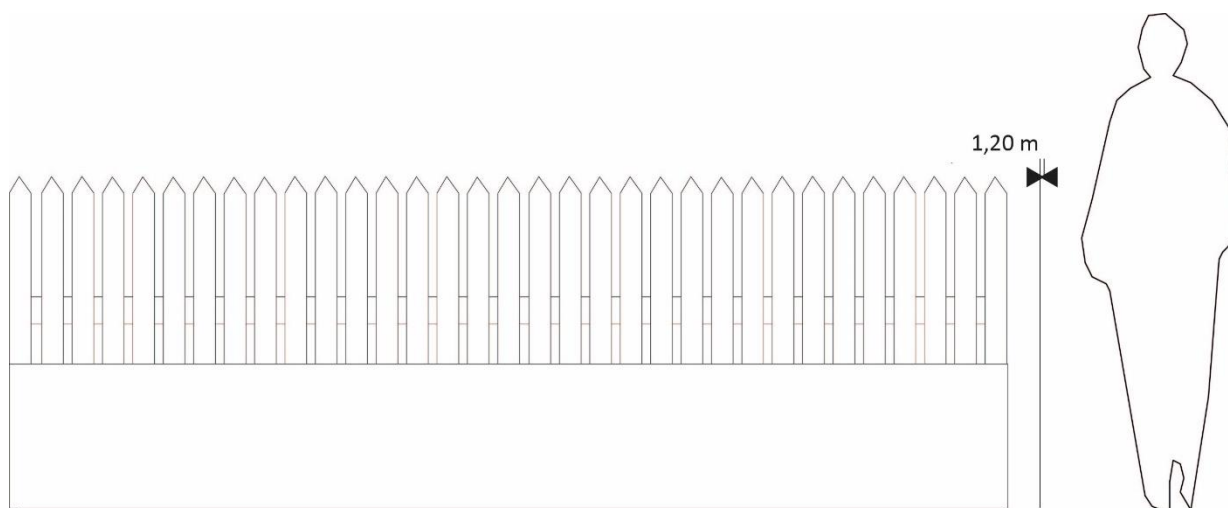
Concernant les clôtures sur rue

- ▶ Les clôtures pleines sont strictement interdites ;
- ▶ Les clôtures seront constituées :
 - soit par une haie vive composée d'essences locales et adaptées au climat ;
 - soit d'un dispositif à claire-voie, éventuellement supporté par un mur-bahut ;
 - soit d'un grillage doublé d'une haie vive ;
- ▶ Les plantations mono-spécifiques (essence unique) sont déconseillées.
- ▶ La hauteur des murs-bahuts est limitée à 0,60 mètre par rapport au niveau du terrain naturel.
- ▶ La hauteur totale du dispositif est limitée à 1,20 mètres.





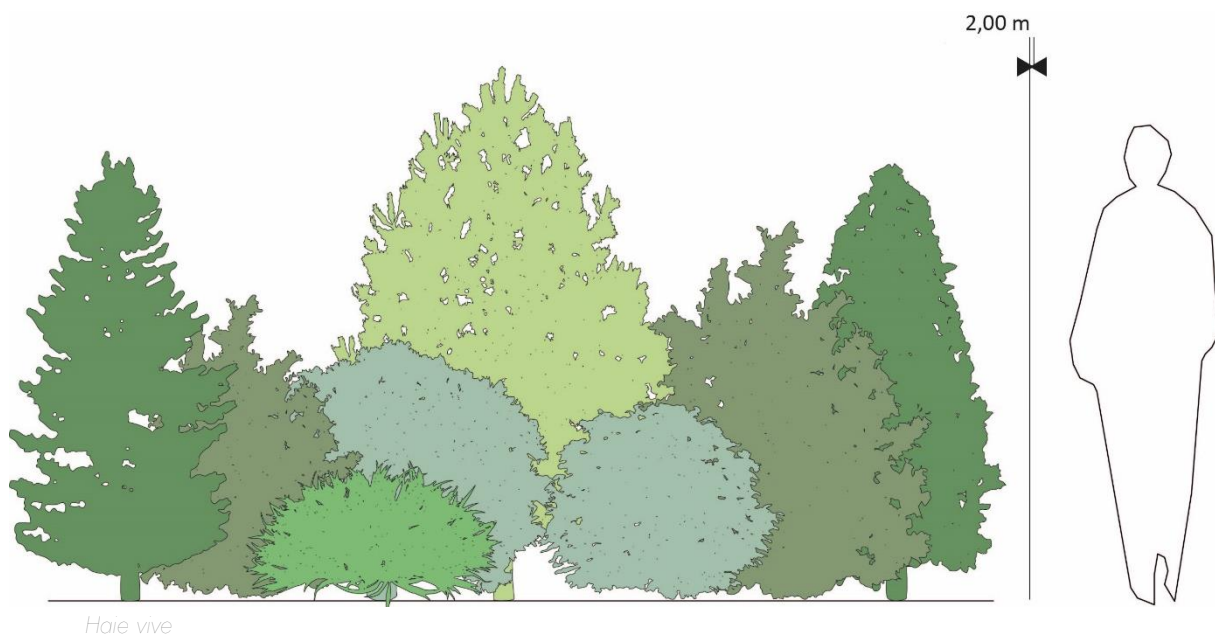
Grillage doublé d'une haie vive



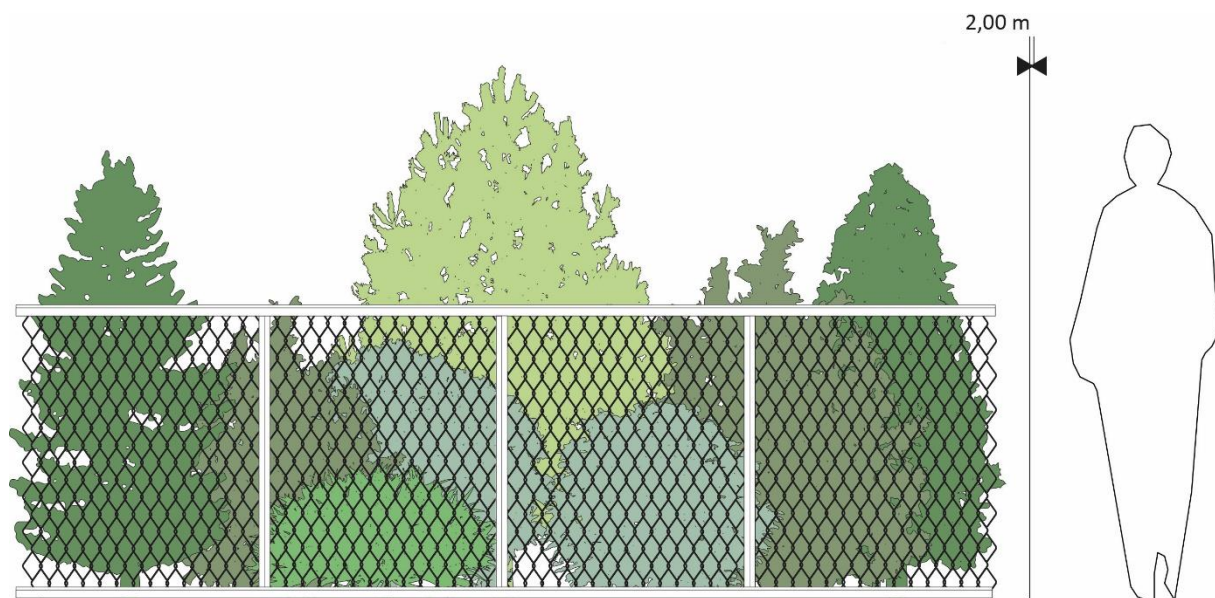
Dispositif à claire-voie supporté par un mur-bahut

Concernant les clôtures en limite séparatives

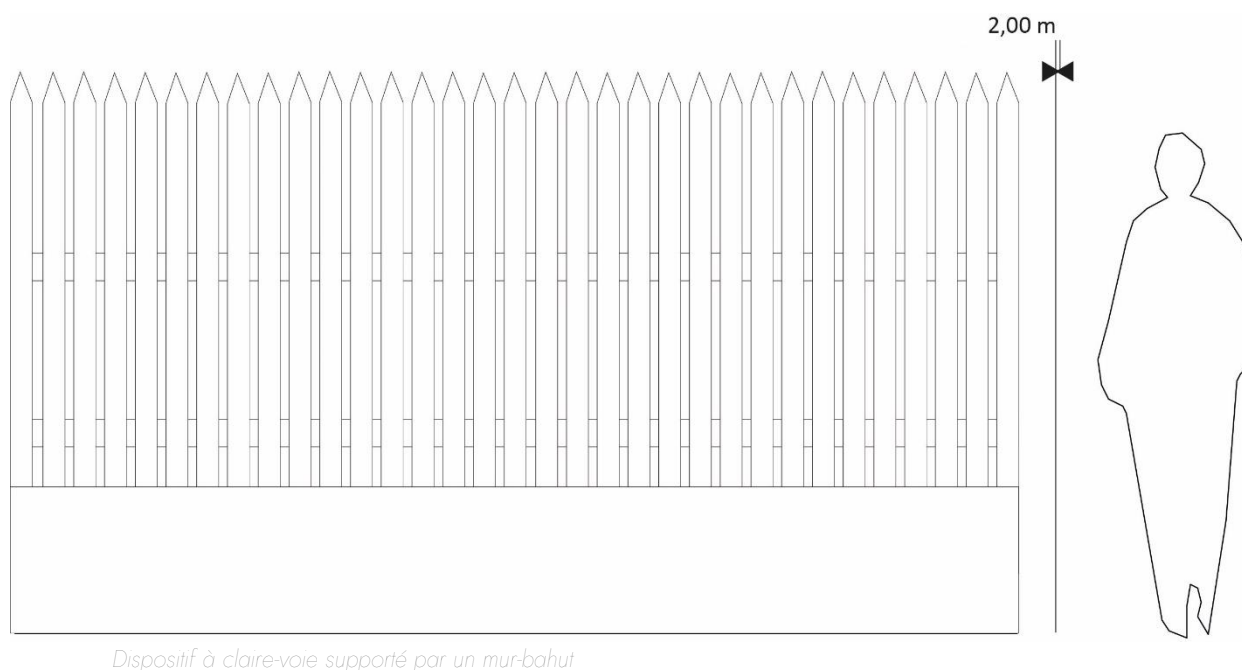
- ▶ Les clôtures seront constituées :
 - soit par une haie vive composée d'essences locales et adaptées au climat ;
 - soit d'un dispositif à claire-voie, éventuellement supporté par un mur-bahut ;
 - soit d'un grillage doublé d'une haie vive ;
- ▶ La hauteur des murs-bahuts est limitée à 1,00 mètre par rapport au niveau du terrain naturel.
- ▶ La hauteur totale du dispositif est limitée à 2,00 mètres.



Haie vive



Grillage doublé d'une haie vive



Article 2.3. - UA – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords de constructions

- ▶ Au minimum 20 % de la surface non affectée à la construction devront être traités en espaces verts, hors de toute minéralisation ;
- ▶ Les aires de stationnement extérieures, seront traitées en matériaux perméables permettant l'infiltration directe des eaux pluviales ;
- ▶ La destruction des éléments du paysage (arbres isolés, alignement d'arbres, haies, ripisylve, ...) et du patrimoine local (calvaire, ...) repérés sur les documents graphiques du règlement par le ou les symbole(s) ★ de couleur rouge est interdite, en application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, sauf en cas de risque pour la salubrité ou la sécurité publique ;
- ▶ Le déplacement des éléments du paysage et du patrimoine local repérés au plan par le ou les symbole(s) ★ de couleur rouge est toléré à condition que ces éléments soient déplacés sur le domaine public ou en limite de domaine public, ou, s'il s'agit de domaine privé, qu'ils restent visibles depuis le domaine public.

Article 2.4. - UA – Stationnement

- ▶ Toute construction, activité, usage ou affectation du sol doit comporter des places de stationnement situées hors du domaine public et correspondant aux besoins qu'il entraîne.

Pour les constructions à usage d'habitation (constructions nouvelles, réhabilitations et/ou changements d'affectation de locaux existants) :

- ▶ Il devra être créé une place de stationnement par tranche entamée de 50 m² de surface de plancher (hors garage) ;
- ▶ Il ne pourra être exigé plus de 3 places de stationnement par logement ;
- ▶ Les extensions de moins de 30 m² qui ne créent pas de logement supplémentaire n'induisent pas d'obligation de place supplémentaire ;

- Dans le cas de construction de 2 logements et plus, il devra être prévu 2 places supplémentaires par tranche entamée de 5 logements, pour l'accueil de visiteurs.

Pour les constructions destinées à un autre usage :

- Toute construction, activité, usage ou affectation du sol doit comporter des places de stationnement situées hors du domaine public et correspondant aux besoins qu'il entraîne.

Stationnement des cycles, pour les constructions destinées à l'habitat :

- Les projets devront en outre comporter des espaces de stationnement destinés aux bicyclettes, en nombre suffisant pour répondre aux besoins ;
- Pour les surfaces destinées à l'habitation d'une surface de plancher supérieure ou égale à 200 m², il devra être prévu 0,75 m² d'espace de stationnement pour les deux roues par tranche entamée de 40 m² de surface de plancher, dès le premier mètre carré de surface de plancher créée. Cette surface devra être réservée à cet usage, être aisément accessible et constituée d'un local fermé.

Section 3 – UA – Equipements et réseaux

Article 3.1. - UA – Desserte par les voies publiques ou privées

Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

- Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de secours ou de lutte contre l'incendie ;
- L'emprise minimale des voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile est fixée à une largeur minimale :
 - ✓ 8,00 mètres de plateforme dont 6,00 mètres de chaussée pour le double-sens de circulation ;
 - ✓ 5,00 mètres de plateforme dont 3,00 mètres de chaussée pour un sens unique de circulation.
- Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour, notamment les services publics (ramassage des ordures, véhicules de secours, lutte contre l'incendie...).

Conditions d'accès aux voies publiques ou privées

- Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée, ouverte à la circulation automobile de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée et d'une largeur minimale de 3,50 mètres ;
- Tout projet d'aménagement et/ou de construction peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers, des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Conditions permettant une bonne desserte des terrains pour les services publics de collecte des déchets

- Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères (configurations présentées en annexes au présent règlement).

Article 3.2. - UA – Desserte par les réseaux

Alimentation en eau potable

- Toute construction ou installation qui nécessite l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable, dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

Assainissement des eaux usées

- Dès lors que le réseau public d'assainissement existe, le raccordement sur ce réseau est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui engendre des eaux usées, dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur. Quelle que soit la nature des activités accueillies dans la zone, les effluents devront être compatibles, en nature et en charge, avec les caractéristiques du réseau. En cas d'incompatibilité, le constructeur devra assurer le traitement des eaux usées avant rejet dans le réseau public ou dans le milieu naturel conformément à la réglementation en vigueur.

Assainissement des eaux pluviales

- Pour tout projet, des dispositifs appropriés et proportionnés (présentés en annexe au présent règlement), permettant la gestion des eaux pluviales doivent être réalisés sur le site de l'opération, en privilégiant l'infiltration ou la gestion alternative lorsque cela s'avère techniquement possible et garantir leur traitement si nécessaire. En cas d'impossibilité technique avérée, les eaux pluviales pourront être déversées dans le milieu naturel ou le réseau public dédié à cet usage, dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.
- La gestion des eaux pluviales à la parcelle est imposée pour toutes les constructions ou extensions créant une nouvelle surface imperméabilisée supérieure à 25 m². Si l'infiltration est impossible, une rétention à la parcelle est imposée avec un volume de stockage minimal de 2,5 m³ par 100 m² imperméabilisés, sans pouvoir être inférieur à 2 m³. Le débit de fuite est de 2 l/s/ha sans pouvoir être inférieur à 3 l/s.

Réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution

- Tout nouveau réseau doit être de préférence réalisé soit par des câbles souterrains, soit par toute autre technique permettant la dissimulation des fils ou câbles ;
- Toute nouvelle construction et toute nouvelle opération d'aménagement doivent prévoir la mise en place de gaines souterraines permettant le passage et le raccordement aux réseaux de communication numérique (fibre optique, câble, etc.) dans des conditions permettant la desserte de l'ensemble des constructions projetées.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des dispositions générales figurant dans le chapitre 1 du règlement du PLU. Il convient également de se reporter aux annexes du PLU pour prendre connaissance de l'ensemble des servitudes et obligations qui affectent le secteur de zone.

Rappel : la zone UB correspond aux extensions urbaines récents.

Section 1 – UB - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

Article 1.1. - UB - Interdictions et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Constructions ou installations interdites ou soumises à des conditions particulières

Les constructions ou installations ni interdites ni soumises à conditions dans le tableau ci-dessous sont de fait autorisées.

Destinations et sous-destinations	Interdit	Soumis à conditions	Conditions
Exploitation agricole et forestière			
○ Exploitation agricole	X		
○ Exploitation forestière	X		
Habitat			
○ Logement			
○ Hébergement			
Commerce et activités de service			
○ Artisanat et commerce de détail		X	○ Que l'activité soit compatible avec le caractère résidentiel du secteur ; ○ Que toute construction ou installation en lien avec la destination doit comporter des places de stationnement correspondant aux besoins qu'elle entraîne.
○ Restauration		X	
○ Commerce de gros	X		
○ Activité de service avec accueil d'une clientèle		X	○ Que l'activité soit compatible avec le caractère résidentiel du secteur ; ○ Que toute construction ou installation en lien avec la destination doit comporter des places de stationnement correspondant aux besoins qu'elle entraîne.
○ Hôtel		X	
○ Autres hébergements touristiques		X	
○ Cinéma		X	
Équipements d'intérêt collectif et services publics			
○ Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			

o Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	Que toute construction ou installation en lien avec la destination doit comporter des places de stationnement correspondant aux besoins qu'elle entraîne.
o Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X	
o Salle d'art et de spectacles		X	
o Équipement sportif		X	
o Lieux de culte	X		
o Autres équipements recevant du public			
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire			
o Industrie	X		
o Entrepôt	X		
o Bureau		X	- o Que l'activité soit compatible avec le caractère résidentiel du secteur ; - o Que toute construction ou installation en lien avec la destination doit comporter des places de stationnement correspondant aux besoins qu'elle entraîne.
o Centre de congrès et d'exposition	X		
o Cuisine dédiée à la vente en ligne	X		

Activités interdites ou soumises à des conditions particulières

- ▶ Les carrières sont interdites ;
- ▶ Les dépôts et stockages de matériaux à ciel ouvert et non clos sont interdits, à l'exception des dépôts temporaires liés à des chantiers et des stockages de bois de chauffage.

Usages et affectations du sol interdits

- ▶ Les affouillements ou exhaussements du sol, à l'exception de ceux liés à :
 - ✓ une construction, un usage ou une affectation du sol admis dans la zone ;
 - ✓ des fouilles archéologiques ;
 - ✓ des compensations hydrauliques ou environnementales ;
 - ✓ la protection des risques ou nuisances.

- ▶ Les aires d'accueil et les terrains familiaux des gens du voyage ;
- ▶ L'aménagement de terrains de camping, parcs résidentiels de loisirs ou villages de vacances classés en hébergement léger ;
- ▶ Les dépôts de véhicules à l'état d'épave, ainsi que les décharges d'ordures ;
- ▶ Les garages collectifs de caravanes ;
- ▶ Les étangs ;
- ▶ Les éoliennes terrestres ;
- ▶ Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément bâti ou paysager identifié comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager, et repéré sur les documents graphiques du règlement par le ou les symbole(s) ★ de couleur rouge, sauf cas particuliers (raisons sanitaires et de sécurité publique).

Section 2 – UB - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les dispositions de la présente section ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics.

Les dispositions de la présente section ne s'appliquent pas à l'enveloppe extérieure d'un lotissement ou d'une opération réalisée en permis groupés mais lot par lot.

Article 2.1. - UB - Volumétrie et implantation des constructions

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Rappel :

Pour l'implantation des constructions, les distances par rapport aux voies et aux emprises existantes, à modifier ou à créer et ouvertes à la circulation générale, sont mesurées horizontalement à partir de tout point de la construction au point de la limite d'emprise de la voie ou du domaine public. Pour les voies privées, la limite d'emprise de la voie se substitue à la définition du retrait avec le domaine public.

- ▶ Les constructions nouvelles à usage d'habitation doivent être édifiées depuis le nu de la façade principale dans une bande comprise entre 5,00 et 10,00 mètres par rapport à l'alignement ;

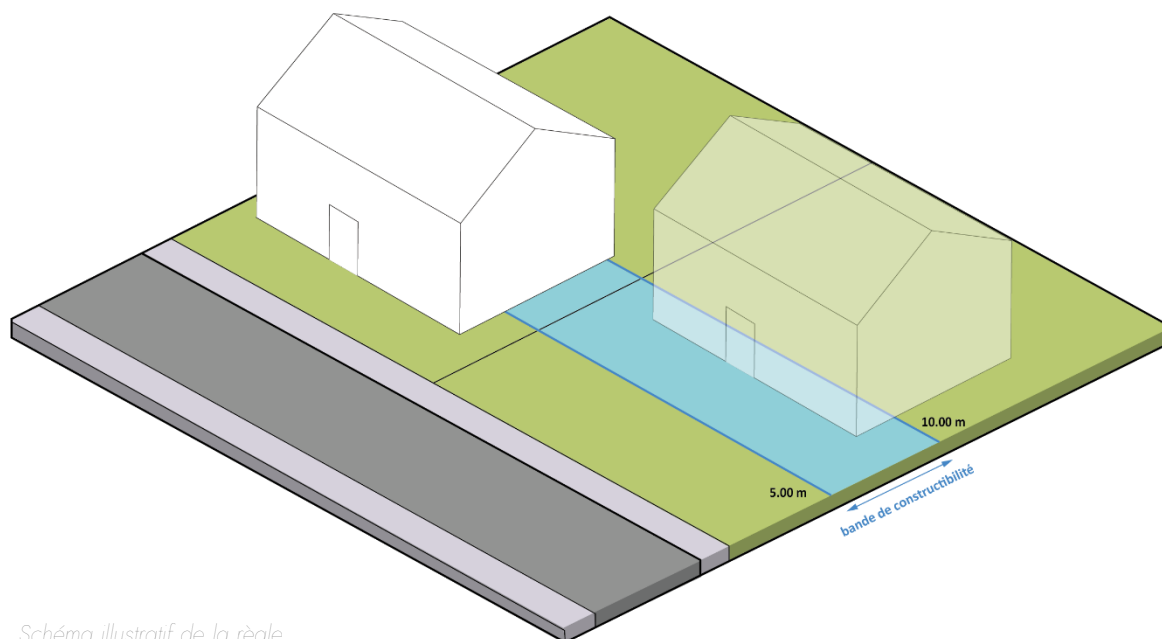


Schéma illustratif de la règle

► La disposition ci-dessus ne s'applique pas :

- aux constructions édifiées à l'angle de deux ou plusieurs voies. Dans ce cas, l'implantation par rapport aux voies publiques ou privées s'applique par rapport à la voie où la ligne de construction à l'alignement est prédominante. Le recul vis-à-vis de l'autre ou des autres voies est ramené à 3,00 mètres ;
- aux travaux entrepris pour améliorer les performances phoniques, thermiques ou énergétiques de la construction existante, ou de travaux pour la mise aux normes en matière d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite ;
- aux aménagements, transformations, extensions ou surélévations des constructions existantes, non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Rappel :

Pour l'implantation des constructions, les distances par rapport aux limites séparatives sont mesurées horizontalement à partir de tout point de la construction à la limite séparative de propriété.

- Sauf disposition spécifique édictée au règlement graphique, aucune construction ne peut être autorisée :
- à moins de 10,00 mètres des berges des cours d'eau repérés sur le règlement graphique du PLU ;
 - à moins de 50,00 mètres des limites cadastrales des parcelles boisées soumises ou non au régime forestier.
- Sur une profondeur de 20,00 mètres par rapport à l'alignement des voies, les constructions nouvelles s'implantent :
- soit en limite séparative ;
 - soit avec un retrait minimal de 3,00 mètres par rapport à la limite séparative.

- ▶ Au-delà de 20,00 mètres, les constructions s'implantent en respectant un retrait, compté horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, au moins égal à la moitié de la différence d'altitude entre ces 2 points, sans pouvoir être inférieur à 3,00 mètres ;
- ▶ Les annexes doivent être édifiées :
 - soit en limite séparative ;
 - soit en respectant un retrait minimal de 3,00 mètre par rapport à la limite séparative.
- ▶ Le bord du bassin (hors margelles) des piscines couvertes et non couvertes s'implantera à une distance au moins égale à 3,00 mètres de la limite séparative ;
- ▶ Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas :
 - aux travaux entrepris pour améliorer les performances phoniques, thermiques ou énergétiques de la construction, ou de travaux pour la mise aux normes en matière d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite ;
 - aux aménagements, transformations, extensions ou surélévations des constructions existantes, non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Non réglementé.

Hauteur maximale des constructions

- ▶ Les constructions nouvelles doivent être réalisées en respectant une hauteur inférieure ou égale à 9,00 mètres à l'égout ou à l'acrotère ;
- ▶ La hauteur maximale des annexes doit être inférieure ou égale à 3,50 mètres hors tout ;
- ▶ Dans le cas de surélévation de construction, la hauteur hors tout ne devra pas dépasser la hauteur autorisée dans la zone ;
- ▶ Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas :
 - aux travaux entrepris pour améliorer les performances phoniques, thermiques ou énergétiques de la construction, ou de travaux pour la mise aux normes en matière d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite ;
 - aux aménagements, transformations, extensions ou surélévations des constructions existantes, non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante ;
 - aux éléments de faible emprise par rapport au projet (lucarnes, souches de cheminée, locaux techniques, ...)

Emprise au sol des constructions

- ▶ L'emprise au sol cumulée des abris de jardin ne devra pas excéder 20 m² sur la totalité de l'unité foncière.

Article 2.2. - UB – Qualité architecturale, environnementale et paysagère

L'autorisation ou la déclaration nécessaire à la réalisation des travaux peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation des prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, les dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

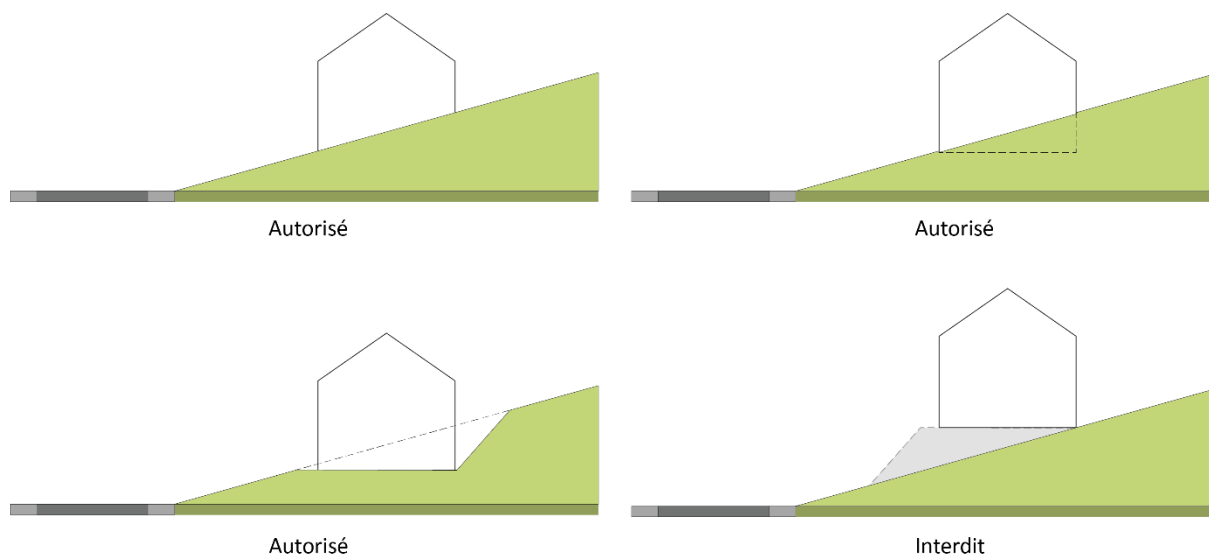
Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés.

Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Les dispositions de la présente section ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics.

Intégration du projet sur le terrain - adaptation au terrain naturel

- Les mouvements de terre formant ou accompagnant des terrasses surélevées dites 'taupinières' sont interdites dès lors qu'ils conduisent à modifier la pente naturelle du terrain. La construction devra s'inscrire dans la pente, dans le respect des principes illustrés ci-après ;
- En dehors de l'emprise des constructions les mouvements de terrain (remblais et déblais) ne pourront pas dépasser 0,50 mètre de hauteur ou de profondeur par rapport au terrain naturel. Cette règle pourra être modulée à l'amont en cas de contrainte technique particulière.



Aspect des façades et revêtements

- Les couleurs apparentes (façades, pignons et toitures) devront respecter les tons et les usages des constructions traditionnelles de la région et privilégier des tonalités harmonieuses ;

- ▶ L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits ou bardés (parpaings, moellons, briques creuses, carreaux de plâtre,...) est interdit ;
- ▶ L'implantation d'appendices techniques (paraboles, conduits divers, climatiseurs, pompes à chaleur,...) en façade sur rue est interdite.

Aspect des toitures

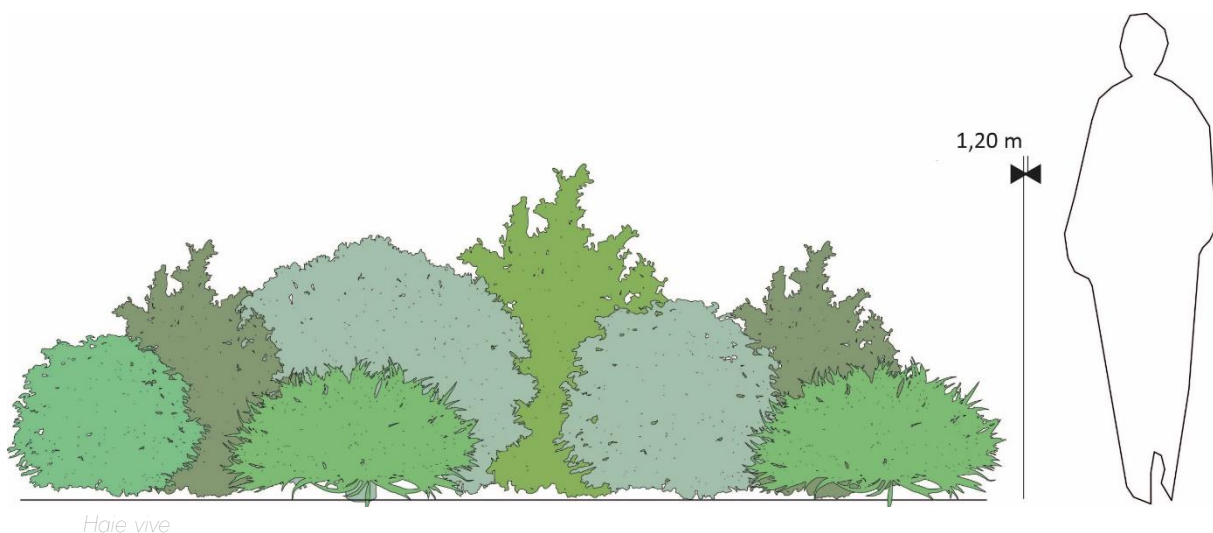
- ▶ Les matériaux brillants sont interdits hors panneaux solaires ou produits verriers.

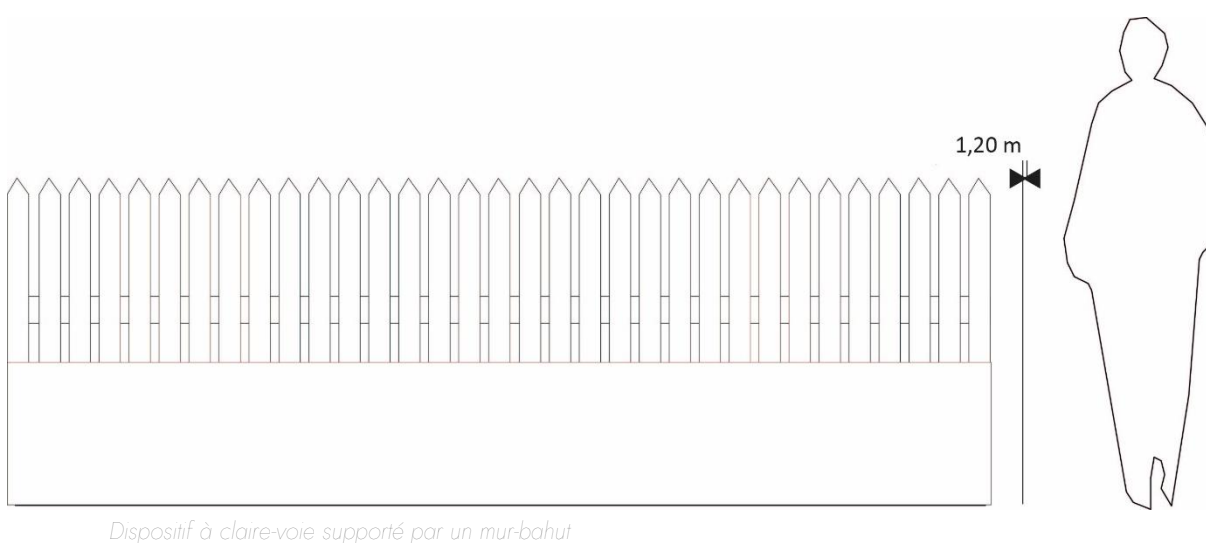
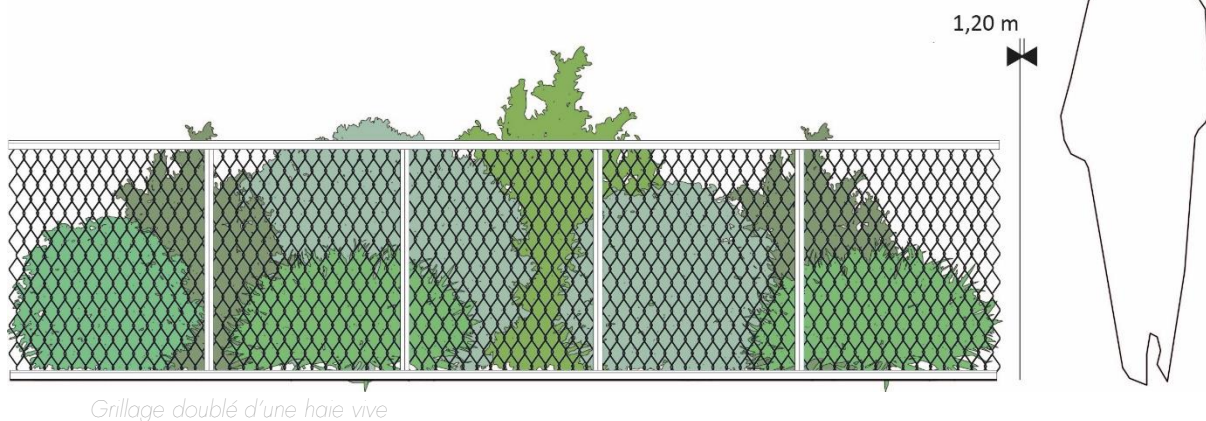
Aspect des clôtures

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment et elles doivent être constituées de matériaux de qualité et pérennes. Toutes clôtures légères conçues pour être temporaires sont interdites.

Concernant les clôtures sur rue

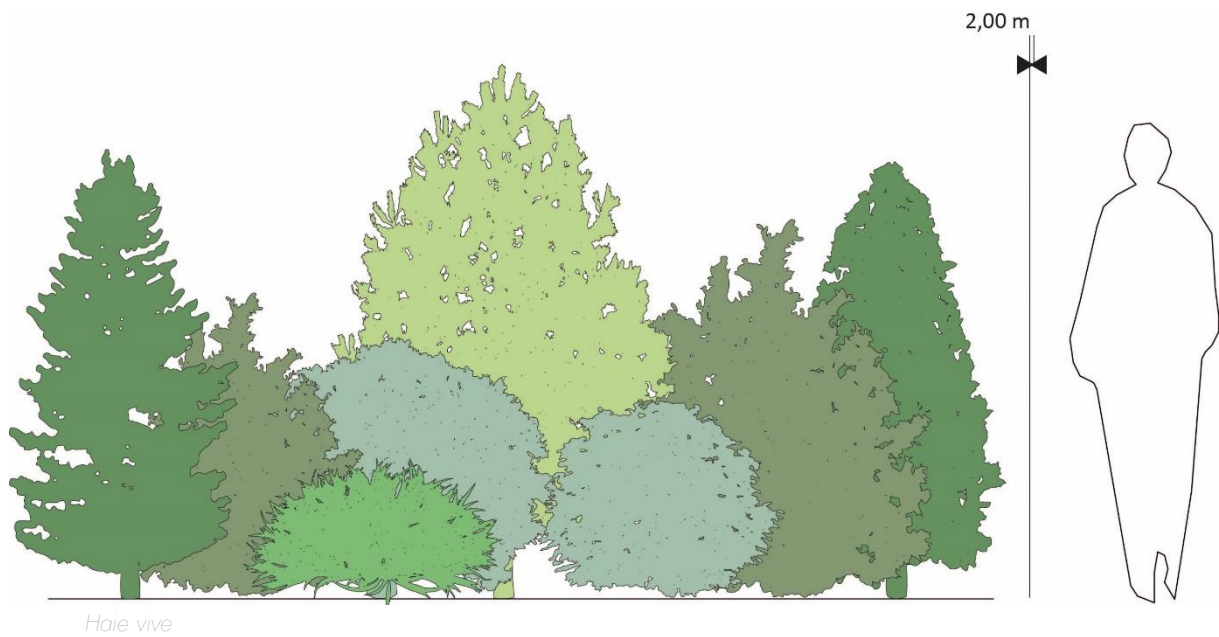
- ▶ Les clôtures pleines sont strictement interdites ;
- ▶ Les clôtures seront constituées :
 - soit d'une haie vive composée d'essences locales et adaptées au climat ;
 - soit d'un dispositif à claire-voie, éventuellement supporté par un mur-bahut ;
 - soit d'un grillage doublée d'une haie vive ;
 - soit d'un muret maçonné et recouvert d'un crépi de la couleur de la façade de la construction principale ;
- ▶ Les plantations mono-spécifiques (essence unique) sont déconseillées.
- ▶ La hauteur des murs-bahuts est limitée à 0,60 mètre par rapport au niveau du terrain naturel.
- ▶ La hauteur totale du dispositif est limitée à 1,20 mètres.



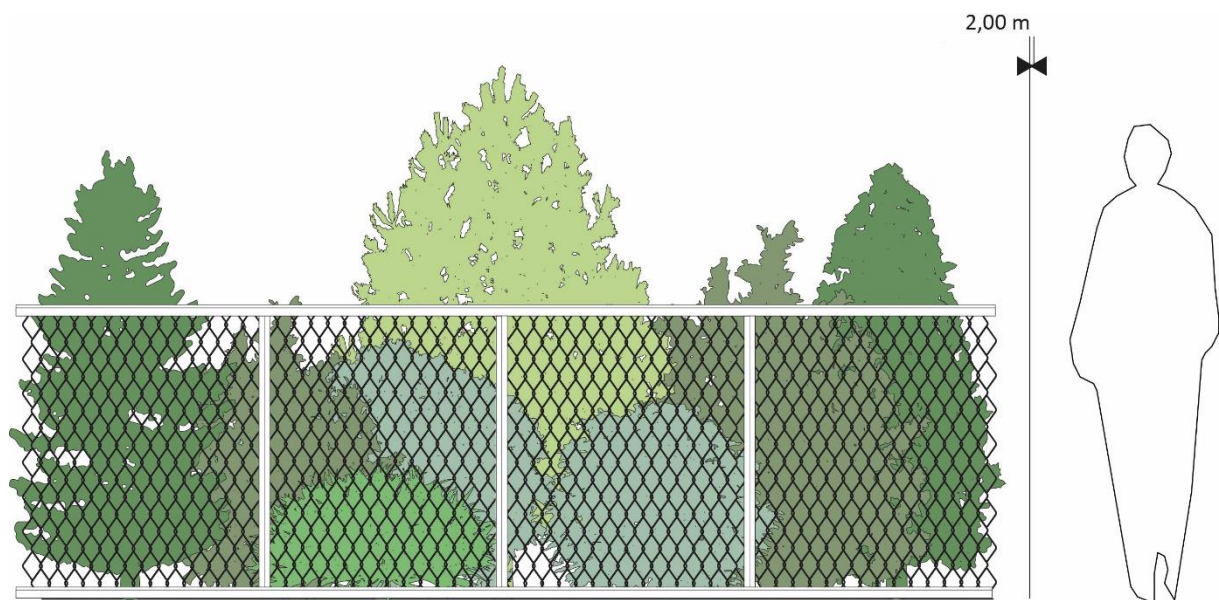


Concernant les clôtures en limite séparatives

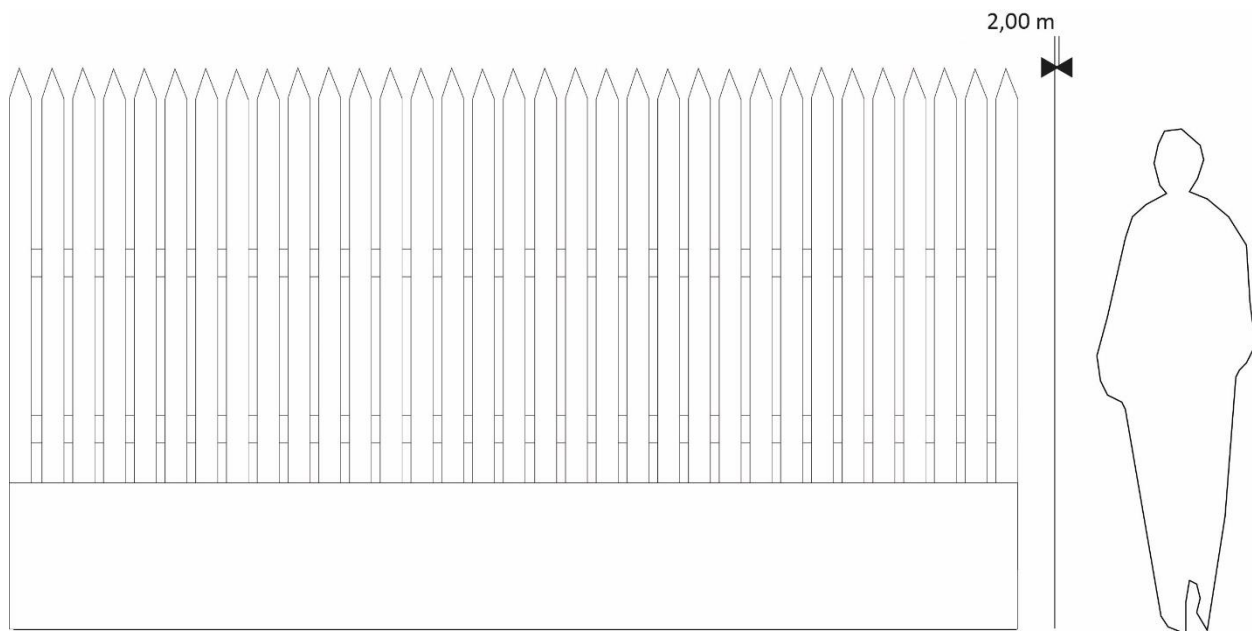
- ▶ Les clôtures seront constituées :
 - soit d'une haie vive composée d'essences locales et adaptées au climat ;
 - soit d'un dispositif à claire-voie, éventuellement supporté par un mur-bahut ;
 - soit d'un grillage doublé d'une haie vive ;
- ▶ La hauteur des murs-bahuts est limitée à 1,00 mètre par rapport au niveau du terrain naturel.
- ▶ La hauteur totale du dispositif est limitée à 2,00 mètres.



Haie vive



Grillage doublé d'une haie vive



Dispositif à claire-voie supporté par un mur-bahut

Article 2.3. - UB – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords de constructions

- ▶ Au minimum 20 % de la surface non affectée à la construction devront être traités en espaces verts, hors de toute minéralisation ;
- ▶ Les aires de stationnement extérieures, seront traitées en matériaux perméables permettant l'infiltration directe des eaux pluviales ;
- ▶ La destruction des éléments du paysage (arbres isolés, alignement d'arbres, haies, ripisylve, ...) et du patrimoine local (calvaire, ...) repérés sur les documents graphiques du règlement par le ou les symbole(s) * de couleur rouge est interdite, en application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, sauf en cas de risque pour la salubrité ou la sécurité publique ;
- ▶ Le déplacement des éléments du paysage et du patrimoine local repérés au plan par le ou les symbole(s) * de couleur rouge est toléré à condition que ces éléments soient déplacés sur le domaine public ou en limite de domaine public, ou, s'il s'agit de domaine privé, qu'ils restent visibles depuis le domaine public.

Article 2.4. - UB – Stationnement

- ▶ Toute construction, activité, usage ou affectation du sol doit comporter des places de stationnement situées hors du domaine public et correspondant aux besoins qu'il entraîne.

Pour les constructions à usage d'habitation (constructions nouvelles, réhabilitations et/ou changements d'affectation de locaux existants) :

- ▶ Il devra être créé deux places de stationnement par tranche entamée de 50 m² de surface de plancher (hors garage) ;
- ▶ Il ne pourra être exigé plus de 3 places de stationnement par logement ;
- ▶ Les extensions de moins de 30 m² qui ne créent pas de logement supplémentaire n'induisent pas d'obligation de place supplémentaire ;

- ▶ Dans le cas de construction de 2 logements et plus, il devra être prévu 2 places supplémentaires par tranche entamée de 5 logements, pour l'accueil de visiteurs.

Pour les constructions destinées à un autre usage :

- ▶ Toute construction, activité, usage ou affectation du sol doit comporter des places de stationnement situées hors du domaine public et correspondant aux besoins qu'il entraîne.

Stationnement des cycles, pour les constructions destinées à l'habitat :

- ▶ Les projets devront en outre comporter des espaces de stationnement destinés aux bicyclettes, en nombre suffisant pour répondre aux besoins ;
- ▶ Pour les surfaces destinées à l'habitation d'une surface de plancher supérieure ou égale à 200 m², il devra être prévu 0,75 m² d'espace de stationnement pour les deux roues par tranche entamée de 40 m² de surface de plancher, dès le premier mètre carré de surface de plancher créée. Cette surface devra être réservée à cet usage, être aisément accessible et constituée d'un local fermé.

Section 3 – UB – Equipements et réseaux

Article 3.1. - UB – Desserte par les voies publiques ou privées

Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

- ▶ Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de secours ou de lutte contre l'incendie ;
- ▶ L'emprise minimale des voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile est fixée à une largeur minimale :
 - ✓ 8,00 mètres de plateforme dont 6,00 mètres de chaussée pour le double-sens de circulation ;
 - ✓ 5,00 mètres de plateforme dont 3,00 mètres de chaussée pour un sens unique de circulation.
- ▶ Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour, notamment les services publics (ramassage des ordures, véhicules de secours, lutte contre l'incendie...).

Conditions d'accès aux voies publiques ou privées

- ▶ Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée, ouverte à la circulation automobile de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée et d'une largeur minimale de 3,50 mètres ;
- ▶ L'accès doit faire partie intégrante de l'unité foncière ;
- ▶ Tout projet d'aménagement et/ou de construction peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers, des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Conditions permettant une bonne desserte des terrains pour les services publics de collecte des déchets

- ▶ Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères (configurations présentées en annexes au présent règlement).

Article 3.2. - UB – Desserte par les réseaux

Alimentation en eau potable

- ▶ Toute construction ou installation qui nécessite l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable, dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

Assainissement des eaux usées

- ▶ Dès lors que le réseau public d'assainissement existe, le raccordement sur ce réseau est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui engendre des eaux usées, dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur. Quelle que soit la nature des activités accueillies dans la zone, les effluents devront être compatibles, en nature et en charge, avec les caractéristiques du réseau. En cas d'incompatibilité, le constructeur devra assurer le traitement des eaux usées avant rejet dans le réseau public ou dans le milieu naturel conformément à la réglementation en vigueur.

Assainissement des eaux pluviales

- ▶ Pour tout projet, des dispositifs appropriés et proportionnés (présentés en annexe au présent règlement), permettant la gestion des eaux pluviales doivent être réalisés sur le site de l'opération, en privilégiant l'infiltration ou la gestion alternative lorsque cela s'avère techniquement possible et garantir leur traitement si nécessaire. En cas d'impossibilité technique avérée, les eaux pluviales pourront être déversées dans le milieu naturel ou le réseau public dédié à cet usage, dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

Réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution

- ▶ Tout nouveau réseau doit être de préférence réalisé soit par des câbles souterrains, soit par toute autre technique permettant la dissimulation des fils ou câbles ;
- ▶ Toute nouvelle construction et toute nouvelle opération d'aménagement doivent prévoir la mise en place de gaines souterraines permettant le passage et le raccordement aux réseaux de communication numérique (fibre optique, câble, etc.) dans des conditions permettant la desserte de l'ensemble des constructions projetées.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des dispositions générales figurant dans le chapitre 1 du règlement du PLU. Il convient également de se reporter aux annexes du PLU pour prendre connaissance de l'ensemble des servitudes et obligations qui affectent le secteur de zone.

Rappel : la zone UE correspond aux espaces urbains centrés sur les équipements communaux existants et en projet.

Section 1 – UE - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

Article 1.1. - UE - Interdictions et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Constructions ou installations interdites ou soumises à des conditions particulières

Les constructions ou installations ni interdites ni soumises à conditions dans le tableau ci-dessous sont de fait autorisées.

Destinations et sous-destinations	Interdit	Soumis à conditions	Conditions
Exploitation agricole et forestière			
○ Exploitation agricole	X		
○ Exploitation forestière	X		
Habitat			
○ Logement		X	Uniquement les travaux liés à la réhabilitation, la rénovation et l'extension des constructions existantes à destination d'habitat dans la limite de 50 % de l'emprise au sol existante à date d'approbation du présent PLU
○ Hébergement	X		
Commerce et activités de service			
○ Artisanat et commerce de détail	X		
○ Restauration	X		
○ Commerce de gros	X		
○ Activité de service avec accueil d'une clientèle	X		
○ Hôtel	X		
○ Autres hébergements touristiques	X		
○ Cinéma	X		
Équipements d'intérêt collectif et services publics			

○ 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			
○ Salle d'art et de spectacles			
○ Équipement sportif			
○ Lieux de culte	X		
○ Autres équipements recevant du public			
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire			
○ Industrie	X		
○ Entrepôt	X Sauf dans le secteur UEa		
○ Bureau	X		
○ Centre de congrès et d'exposition	X		
○ Cuisine dédiée à la vente en ligne	X		

Activités interdites ou soumises à des conditions particulières

- ▶ Les carrières sont interdites ;
- ▶ Les dépôts et stockages de matériaux à ciel ouvert et non clos sont interdits, à l'exception des dépôts temporaires liés à des chantiers et des stockages de bois de chauffage.

Usages et affectations du sol interdits

- ▶ Les affouillements ou exhaussements du sol, à l'exception de ceux liés à :
 - ✓ une construction, un usage ou une affectation du sol admis dans la zone ;
 - ✓ des fouilles archéologiques ;
 - ✓ des compensations hydrauliques ou environnementales ;
 - ✓ la protection des risques ou nuisances.
- ▶ Les aires d'accueil et les terrains familiaux des gens du voyage ;
- ▶ L'aménagement de terrains de camping, parcs résidentiels de loisirs ou villages de vacances classés en hébergement léger ;
- ▶ Les dépôts de véhicules à l'état d'épave, ainsi que les décharges d'ordures ;
- ▶ Les garages collectifs de caravanes ;
- ▶ Les étangs ;
- ▶ Les éoliennes terrestres.

Article 2.1. - UE - Volumétrie et implantation des constructions

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Rappel :

Pour l'implantation des constructions, les distances par rapport aux voies et aux emprises existantes, à modifier ou à créer et ouvertes à la circulation générale, sont mesurées horizontalement à partir de tout point de la construction au point de la limite d'emprise de la voie ou du domaine public. Pour les voies privées, la limite d'emprise de la voie se substitue à la définition du retrait avec le domaine public.

- ▶ Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas aux travaux entrepris pour améliorer les performances thermiques ou énergétiques de la construction ;
- ▶ Les constructions nouvelles doivent être édifiées en tout point de la construction :
 - soit à l'alignement du domaine public ;
 - soit en respectant un retrait minimal de 3,00 mètres avec le domaine public.
- ▶ Hors agglomération, le retrait minimal des constructions nouvelles, compté depuis la limite cadastrale du domaine public routier départemental est fixé à 10,00 mètres.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Rappel :

Pour l'implantation des constructions, les distances par rapport aux limites séparatives sont mesurées horizontalement à partir de tout point de la construction à la limite séparative de propriété.

- ▶ Aucune construction ne peut être autorisée :
 - à moins de 10,00 mètres des berges des cours d'eau repérés sur le règlement graphique du PLU ;
 - à moins de 50,00 mètres des limites cadastrales des parcelles boisées soumises ou non au régime forestier.
- ▶ Les constructions nouvelles doivent être édifiées en tout point de la construction :
 - soit en limite séparative ;
 - soit avec un retrait minimal de 3,00 mètres par rapport à la limite séparative ;

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Non réglementé.

Hauteur maximale des constructions

Non réglementé.

Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article 2.2. - UE – Qualité architecturale, environnementale et paysagère

Aspect des clôtures

- ▶ Les clôtures pleines sont strictement interdites ;
- ▶ La hauteur totale des clôtures est limitée à 2,00 mètres.

Article 2.3. - UE – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords de constructions

- ▶ Au minimum 20 % de la surface non affectée à la construction et au stationnement devront rester perméables aux eaux pluviales.

Article 2.4. - UE – Stationnement

- ▶ Toute construction, activité, usage ou affectation du sol doit comporter des places de stationnement situées hors du domaine public et correspondant aux besoins qu'il entraîne.

Section 3 – UE – Equipements et réseaux

Article 3.1. - UE – Desserte par les voies publiques ou privées

Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

- ▶ Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de secours ou de lutte contre l'incendie ;
- ▶ L'emprise minimale des voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile est fixée à une largeur minimale :
 - ✓ 8,00 mètres de plateforme dont 6,00 mètres de chaussée pour le double-sens de circulation ;
 - ✓ 5,00 mètres de plateforme dont 3,00 mètres de chaussée pour un sens unique de circulation.
- ▶ Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour, notamment les services publics (ramassage des ordures, véhicules de secours, lutte contre l'incendie...).

Conditions d'accès aux voies publiques ou privées

- ▶ Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée, ouverte à la circulation automobile de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée et d'une largeur minimale de 3,50 mètres ;
- ▶ L'accès doit faire partie intégrante de l'unité foncière ;
- ▶ Tout projet d'aménagement et/ou de construction peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers, des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Conditions permettant une bonne desserte des terrains pour les services publics de collecte des déchets

- Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères (configurations présentées en annexes au présent règlement).

Article 3.2. - UE – Desserte par les réseaux

Alimentation en eau potable

- Toute construction ou installation qui nécessite l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable, dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

Assainissement des eaux usées

- Dès lors que le réseau public d'assainissement existe, le raccordement sur ce réseau est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui engendre des eaux usées, dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur. Quelle que soit la nature des activités accueillies dans la zone, les effluents devront être compatibles, en nature et en charge, avec les caractéristiques du réseau. En cas d'incompatibilité, le constructeur devra assurer le traitement des eaux usées avant rejet dans le réseau public ou dans le milieu naturel conformément à la réglementation en vigueur.

Assainissement des eaux pluviales

- Pour tout projet, des dispositifs appropriés et proportionnés (présentés en annexe au présent règlement), permettant la gestion des eaux pluviales doivent être réalisés sur le site de l'opération, en privilégiant l'infiltration ou la gestion alternative lorsque cela s'avère techniquement possible et garantir leur traitement si nécessaire. En cas d'impossibilité technique avérée, les eaux pluviales pourront être déversées dans le milieu naturel ou le réseau public dédié à cet usage, dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

Réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution

- Tout nouveau réseau doit être de préférence réalisé soit par des câbles souterrains, soit par toute autre technique permettant la dissimulation des fils ou câbles ;
- Toute nouvelle construction et toute nouvelle opération d'aménagement doivent prévoir la mise en place de gaines souterraines permettant le passage et le raccordement aux réseaux de communication numérique (fibre optique, câble, etc.) dans des conditions permettant la desserte de l'ensemble des constructions projetées.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UL

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des dispositions générales figurant dans le chapitre 1 du règlement du PLU. Il convient également de se reporter aux annexes du PLU pour prendre connaissance de l'ensemble des servitudes et obligations qui affectent le secteur de zone.

Rappel : la zone UL correspond à une zone d'espaces verts, de loisirs et de sports.

Section 1 – UL - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

Article 1.1. - UL - Interdictions et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Constructions ou installations interdites ou soumises à des conditions particulières

Les constructions ou installations ni interdites ni soumises à conditions dans le tableau ci-dessous sont de fait autorisées.

Destinations et sous-destinations	Interdit	Soumis à conditions	Conditions
Exploitation agricole et forestière			
○ Exploitation agricole	X		
○ Exploitation forestière	X		
Habitat			
○ Logement	X		
○ Hébergement	X		
Commerce et activités de service			
○ Artisanat et commerce de détail	X		
○ Restauration	X		
○ Commerce de gros	X		
○ Activité de service avec accueil d'une clientèle	X		
○ Hôtel	X		
○ Autres hébergements touristiques	X		
○ Cinéma	X		
Équipements d'intérêt collectif et services publics			
○ Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
○ Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X		

○ Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
○ Salle d'art et de spectacles	X		
○ Équipement sportif			
○ Lieux de culte	X		
○ Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire			
○ Industrie	X		
○ Entrepôt	X		
○ Bureau	X		
○ Centre de congrès et d'exposition	X		
○ Cuisine dédiée à la vente en ligne	X		

Constructions ou installations interdites ou soumises à des conditions particulières

- ▶ Sont autorisées les constructions et aménagements sous réserves :
 - ✓ de répondre à la vocation de sport ou de loisirs qui est celle de la zone ;
 - ✓ de constituer les structures d'accueil et d'accompagnement indispensables à l'exploitation et à la maintenance de la zone de sport et de loisirs.

Activités interdites ou soumises à des conditions particulières

- ▶ Les carrières sont interdites ;
- ▶ Les dépôts et stockages de matériaux à ciel ouvert et non clos sont interdits, à l'exception des dépôts temporaires liés à des chantiers et des stockages de bois de chauffage.

Usages et affectations du sol interdits

- ▶ Les affouillements ou exhaussements du sol, à l'exception de ceux liés à :
 - ✓ une construction, un usage ou une affectation du sol admis dans la zone ;
 - ✓ des fouilles archéologiques ;
 - ✓ des compensations hydrauliques ou environnementales ;
 - ✓ la protection des risques ou nuisances.
- ▶ Les aires d'accueil et les terrains familiaux des gens du voyage ;
- ▶ L'aménagement de terrains de camping, parcs résidentiels de loisirs ou villages de vacances classés en hébergement léger ;
- ▶ Les dépôts de véhicules à l'état d'épave, ainsi que les décharges d'ordures ;
- ▶ Les garages collectifs de caravanes ;
- ▶ Les étangs ;
- ▶ Les éoliennes terrestres.

Section 2 – UL - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 2.1. - UL - Volumétrie et implantation des constructions

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Rappel :

Pour l'implantation des constructions, les distances par rapport aux voies et aux emprises existantes, à modifier ou à créer et ouvertes à la circulation générale, sont mesurées horizontalement à partir de tout point de la construction au point de la limite d'emprise de la voie ou du domaine public. Pour les voies privées, la limite d'emprise de la voie se substitue à la définition du retrait avec le domaine public.

- ▶ Les constructions nouvelles doivent être édifiées en tout point de la construction :
 - soit à l'alignement du domaine public ;
 - soit en respectant un retrait minimal de 3,00 mètres avec le domaine public.
- ▶ Hors agglomération, le retrait minimal des constructions nouvelles, compté depuis la limite cadastrale du domaine public routier départemental est fixé à 10,00 mètres.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Rappel :

Pour l'implantation des constructions, les distances par rapport aux limites séparatives sont mesurées horizontalement à partir de tout point de la construction à la limite séparative de propriété.

- ▶ Aucune construction ne peut être autorisée :
 - à moins de 10,00 mètres des berges des cours d'eau repérés sur le règlement graphique du PLU ;
 - à moins de 50,00 mètres des limites cadastrales des parcelles boisées soumises ou non au régime forestier.
- ▶ Les constructions nouvelles doivent être édifiées en tout point de la construction :
 - soit en limite séparative ;
 - soit avec un retrait minimal de 3,00 mètres par rapport à la limite séparative ;

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Non réglementé.

Hauteur maximale des constructions

Non réglementé.

Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article 2.2. - UL – Qualité architecturale, environnementale et paysagère

Aspect des clôtures

- ▶ Les clôtures pleines sont strictement interdites ;

- La hauteur totale des clôtures est limitée à 2,00 mètres.

Article 2.3. - UL – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords de constructions

- Au minimum 20 % de la surface non affectée à la construction et au stationnement devront rester perméables aux eaux pluviales.

Article 2.4. - UL – Stationnement

- Toute construction, activité, usage ou affectation du sol doit comporter des places de stationnement situées hors du domaine public et correspondant aux besoins qu'il entraîne.

Section 3 – UL – Equipements et réseaux

Article 3.1. - UL – Desserte par les voies publiques ou privées

Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

- Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de secours ou de lutte contre l'incendie ;
- L'emprise minimale des voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile est fixée à une largeur minimale :
 - ✓ 8,00 mètres de plateforme dont 6,00 mètres de chaussée pour le double-sens de circulation ;
 - ✓ 5,00 mètres de plateforme dont 3,00 mètres de chaussée pour un sens unique de circulation.
- Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour, notamment les services publics (ramassage des ordures, véhicules de secours, lutte contre l'incendie...).

Conditions d'accès aux voies publiques ou privées

- Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée, ouverte à la circulation automobile de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée et d'une largeur minimale de 3,50 mètres ;
- L'accès doit faire partie intégrante de l'unité foncière ;
- Tout projet d'aménagement et/ou de construction peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers, des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Conditions permettant une bonne desserte des terrains pour les services publics de collecte des déchets

- Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères (configurations présentées en annexes au présent règlement).

Article 3.2. - UL – Desserte par les réseaux

Alimentation en eau potable

- Toute construction ou installation qui nécessite l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable, dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

Assainissement des eaux usées

- Dès lors que le réseau public d'assainissement existe, le raccordement sur ce réseau est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui engendre des eaux usées, dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur. Quelle que soit la nature des activités accueillies dans la zone, les effluents devront être compatibles, en nature et en charge, avec les caractéristiques du réseau. En cas d'incompatibilité, le constructeur devra assurer le traitement des eaux usées avant rejet dans le réseau public ou dans le milieu naturel conformément à la réglementation en vigueur.

Assainissement des eaux pluviales

- Pour tout projet, des dispositifs appropriés et proportionnés (présentés en annexe au présent règlement), permettant la gestion des eaux pluviales doivent être réalisés sur le site de l'opération, en privilégiant l'infiltration ou la gestion alternative lorsque cela s'avère techniquement possible et garantir leur traitement si nécessaire. En cas d'impossibilité technique avérée, les eaux pluviales pourront être déversées dans le milieu naturel ou le réseau public dédié à cet usage, dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

Réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution

- Tout nouveau réseau doit être de préférence réalisé soit par des câbles souterrains, soit par toute autre technique permettant la dissimulation des fils ou câbles ;
- Toute nouvelle construction et toute nouvelle opération d'aménagement doivent prévoir la mise en place de gaines souterraines permettant le passage et le raccordement aux réseaux de communication numérique (fibre optique, câble, etc.) dans des conditions permettant la desserte de l'ensemble des constructions projetées.

Chapitre 3 : dispositions applicables aux zones à urbaniser

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des dispositions générales figurant dans le chapitre 1 du règlement du PLU. Il convient également de se reporter aux annexes du PLU pour prendre connaissance de l'ensemble des servitudes et obligations qui affectent le secteur de zone.

Rappel : la zone 1AU correspond à une zone non équipée ou partiellement équipée, destinée à être urbanisée à court ou moyen terme. Elle est à vocation principale d'habitat.

Section 1 – 1AU - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

Article 1.1. – 1AU - Interdictions et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Constructions ou installations interdites ou soumises à des conditions particulières

Les constructions ou installations ni interdites ni soumises à conditions dans le tableau ci-dessous sont de fait autorisées.

Destinations et sous-destinations	Interdit	Soumis à conditions	Conditions
Exploitation agricole et forestière			
○ Exploitation agricole	X		
○ Exploitation forestière	X		
Habitat			
○ Logement			
○ Hébergement			
Commerce et activités de service			
○ Artisanat et commerce de détail		X	Que l'activité soit compatible avec le caractère résidentiel du secteur
○ Restauration		X	
○ Commerce de gros	X		
○ Activité de service avec accueil d'une clientèle		X	Que l'activité soit compatible avec le caractère résidentiel du secteur
○ Hôtel		X	
○ Autres hébergements touristiques		X	
○ Cinéma		X	
Équipements d'intérêt collectif et services publics			
○ Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			

o Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	Que toute construction ou installation en lien avec la destination doit comporter des places de stationnement correspondant aux besoins qu'elle entraîne.
o Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X	
o Salle d'art et de spectacles		X	
o Équipement sportif		X	
o Lieux de culte	X		
o Autres équipements recevant du public			
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire			
o Industrie	X		
o Entrepôt	X		
o Bureau		X	- o Que l'activité soit compatible avec le caractère résidentiel du secteur ; - o Que toute construction ou installation en lien avec la destination doit comporter des places de stationnement correspondant aux besoins qu'elle entraîne.
o Centre de congrès et d'exposition	X		
o Cuisine dédiée à la vente en ligne	X		

Activités interdites ou soumises à des conditions particulières

- ▶ Les carrières sont interdites ;
- ▶ Les dépôts et stockages de matériaux à ciel ouvert et non clos sont interdits, à l'exception des dépôts temporaires liés à des chantiers et des stockages de bois de chauffage.

Usages et affectations du sol interdits

- ▶ Les affouillements ou exhaussements du sol, à l'exception de ceux liés à :
 - ✓ une construction, un usage ou une affectation du sol admis dans la zone ;
 - ✓ des fouilles archéologiques ;
 - ✓ des compensations hydrauliques ou environnementales ;
 - ✓ la protection des risques ou nuisances.

- ▶ Les aires d'accueil et les terrains familiaux des gens du voyage ;
- ▶ L'aménagement de terrains de camping, parcs résidentiels de loisirs ou villages de vacances classés en hébergement léger ;
- ▶ Les dépôts de véhicules à l'état d'épave, ainsi que les décharges d'ordures ;
- ▶ Les garages collectifs de caravanes ;
- ▶ Les étangs ;
- ▶ Les éoliennes terrestres.

Section 2 – UB - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les dispositions de la présente section ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics.

Les dispositions de la présente section ne s'appliquent pas à l'enveloppe extérieure d'un lotissement ou d'une opération réalisée en permis groupés mais lot par lot.

Article 2.1. – 1AU - Volumétrie et implantation des constructions

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Rappel :

Pour l'implantation des constructions, les distances par rapport aux voies et aux emprises existantes, à modifier ou à créer et ouvertes à la circulation générale, sont mesurées horizontalement à partir de tout point de la construction au point de la limite d'emprise de la voie ou du domaine public. Pour les voies privées, la limite d'emprise de la voie se substitue à la définition du retrait avec le domaine public.

- ▶ Les constructions nouvelles à usage d'habitation doivent être édifiées depuis le nu de la façade principale dans une bande comprise entre 5,00 et 10,00 mètres par rapport à l'alignement ;

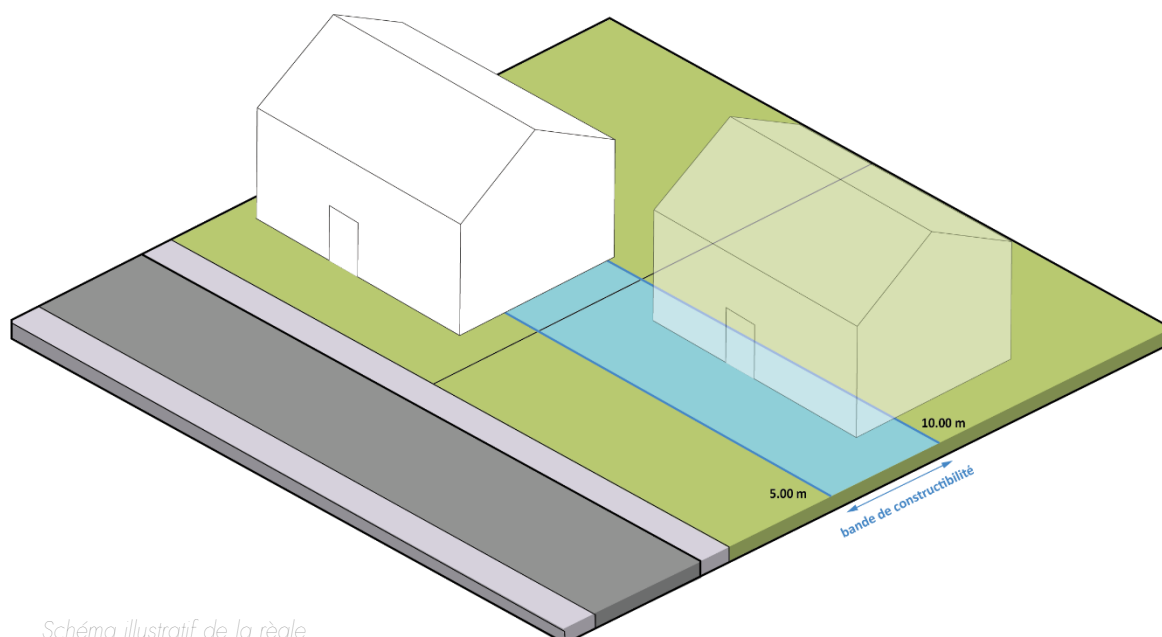


Schéma illustratif de la règle

- ▶ La disposition ci-dessus ne s'applique pas :
 - aux constructions édifiées à l'angle de deux ou plusieurs voies. Dans ce cas, l'implantation par rapport aux voies publiques ou privées s'applique par rapport à la voie où la ligne de construction à l'alignement est prédominante. Le recul vis-à-vis de l'autre ou des autres voies est ramené à 3,00 mètres ;
 - aux travaux entrepris pour améliorer les performances phoniques, thermiques ou énergétiques de la construction, ou de travaux pour la mise aux normes en matière d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite ;
 - aux aménagements, transformations, extensions ou surélévations des constructions existantes, non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Rappel :

Pour l'implantation des constructions, les distances par rapport aux limites séparatives sont mesurées horizontalement à partir de tout point de la construction à la limite séparative de propriété.

- ▶ Aucune construction ne peut être autorisée :
 - à moins de 10,00 mètres des berges des cours d'eau repérés sur le règlement graphique du PLU ;
 - à moins de 50,00 mètres des limites cadastrales des parcelles boisées soumises ou non au régime forestier.
- ▶ Sur une profondeur de 20,00 mètres par rapport à l'alignement des voies, les constructions nouvelles s'implantent :
 - soit en limite séparative ;
 - soit avec un retrait minimal de 3,00 mètres par rapport à la limite séparative.
- ▶ Au-delà de 20,00 mètres, les constructions s'implantent en respectant un retrait, compté horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, au moins égal à la moitié de la différence d'altitude entre ces 2 points, sans pouvoir être inférieur à 3,00 mètres ;
- ▶ Les annexes doivent être édifiées :
 - soit en limite séparative ;
 - soit en respectant un retrait minimal de 3,00 mètre par rapport à la limite séparative.
- ▶ Le bord du bassin (hors margelles) des piscines couvertes et non couvertes s'implantera à une distance au moins égale à 3,00 mètres de la limite séparative ;
- ▶ Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas :
 - aux travaux entrepris pour améliorer les performances phoniques, thermiques ou énergétiques de la construction, ou de travaux pour la mise aux normes en matière d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite ;
 - aux aménagements, transformations, extensions ou surélévations des constructions existantes, non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Non réglementé.

Hauteur maximale des constructions

- ▶ Les constructions nouvelles doivent être réalisées en respectant une hauteur inférieure ou égale à 9,00 mètres à l'égout ou à l'acrotère ;
- ▶ La hauteur maximale des annexes doit être inférieure ou égale à 3,50 mètres hors tout ;
- ▶ Dans le cas de surélévation de construction, la hauteur ne devra pas dépasser la hauteur autorisée dans la zone ;
- ▶ Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas :
 - aux travaux entrepris pour améliorer les performances phoniques, thermiques ou énergétiques de la construction existante, ou de travaux pour la mise aux normes en matière d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite ;
 - aux aménagements, transformations, extensions ou surélévations des constructions existantes, non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante ;
 - aux éléments de faible emprise par rapport au projet (lucarnes, souches de cheminée, locaux techniques, ...)

Emprise au sol des constructions

- ▶ L'emprise au sol cumulée des abris de jardin ne devra pas excéder 20 m² sur la totalité de l'unité foncière.

Article 2.2. – 1AU – Qualité architecturale, environnementale et paysagère

L'autorisation ou la déclaration nécessaire à la réalisation des travaux peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation des prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, les dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés.

Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Les dispositions de la présente section ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics.

Aspect des façades et revêtements

- ▶ Les couleurs apparentes (façades, pignons et toitures) devront respecter les tons et les usages des constructions traditionnelles de la région et privilégier des tonalités harmonieuses ;

- ▶ L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits ou bardés (parpaings, moellons, briques creuses, carreaux de plâtre,...) est interdit ;
- ▶ L'implantation d'appendices techniques (paraboles, conduits divers, climatiseurs, pompes à chaleur,...) en façade sur rue est interdite.

Aspect des toitures

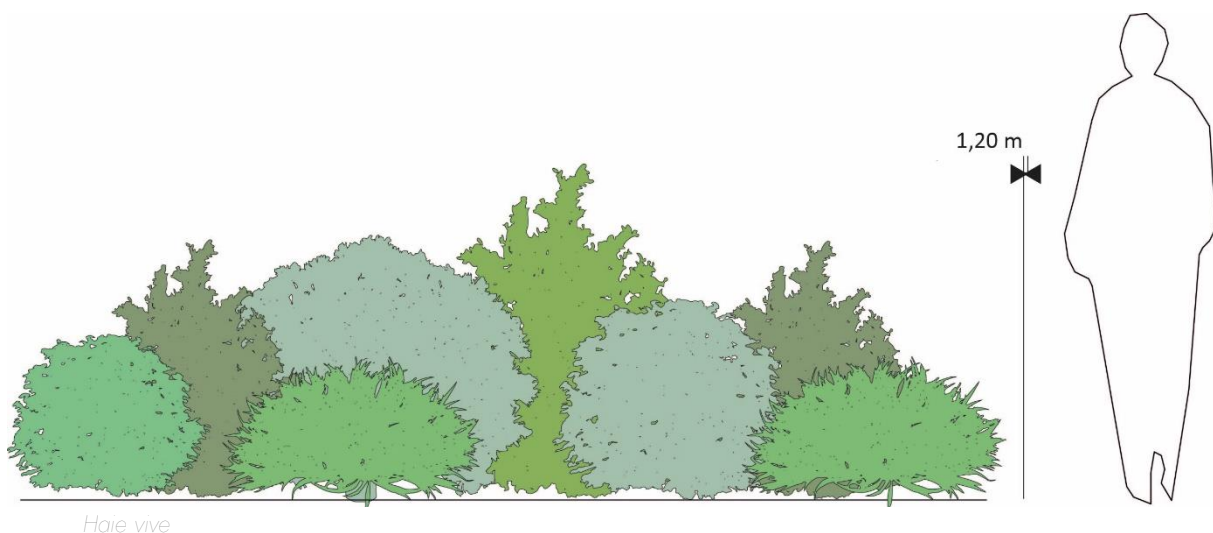
- ▶ Les matériaux brillants sont interdits hors panneaux solaires ou produits verriers.

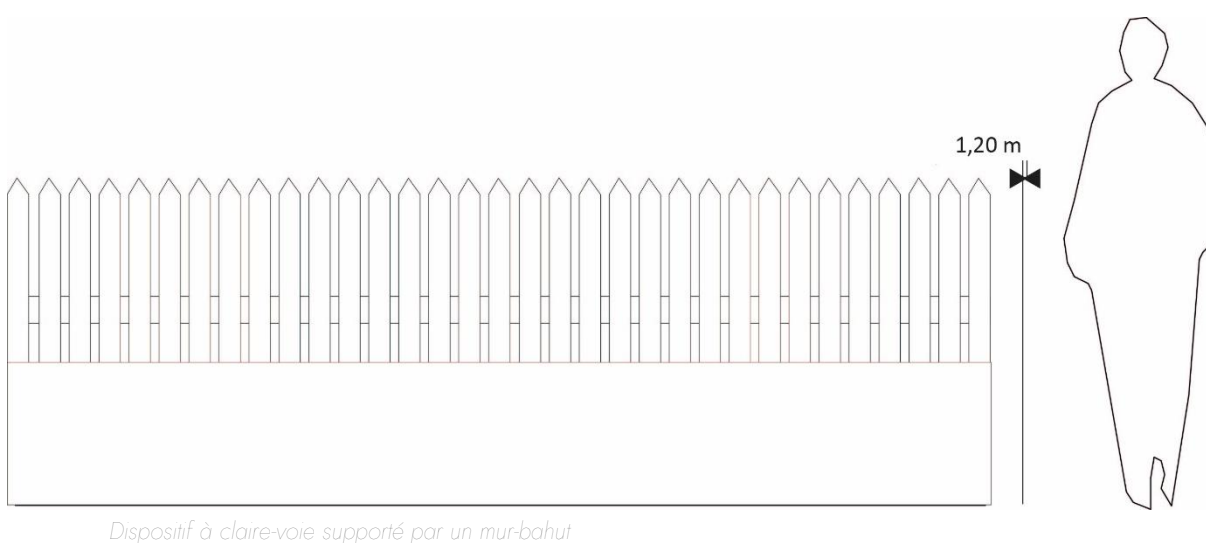
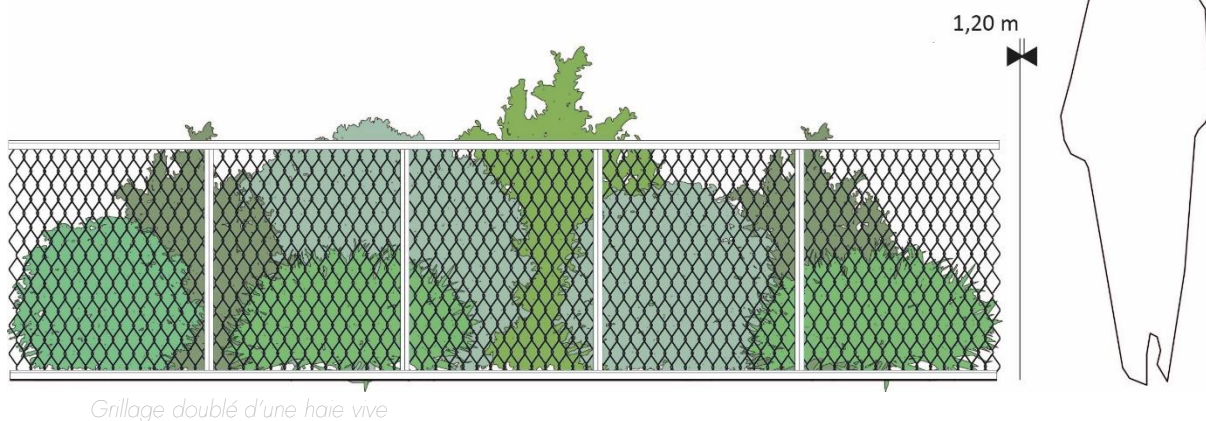
Aspect des clôtures

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment et elles doivent être constituées de matériaux de qualité et pérennes. Toutes clôtures légères conçues pour être temporaires sont interdites.

Concernant les clôtures sur rue

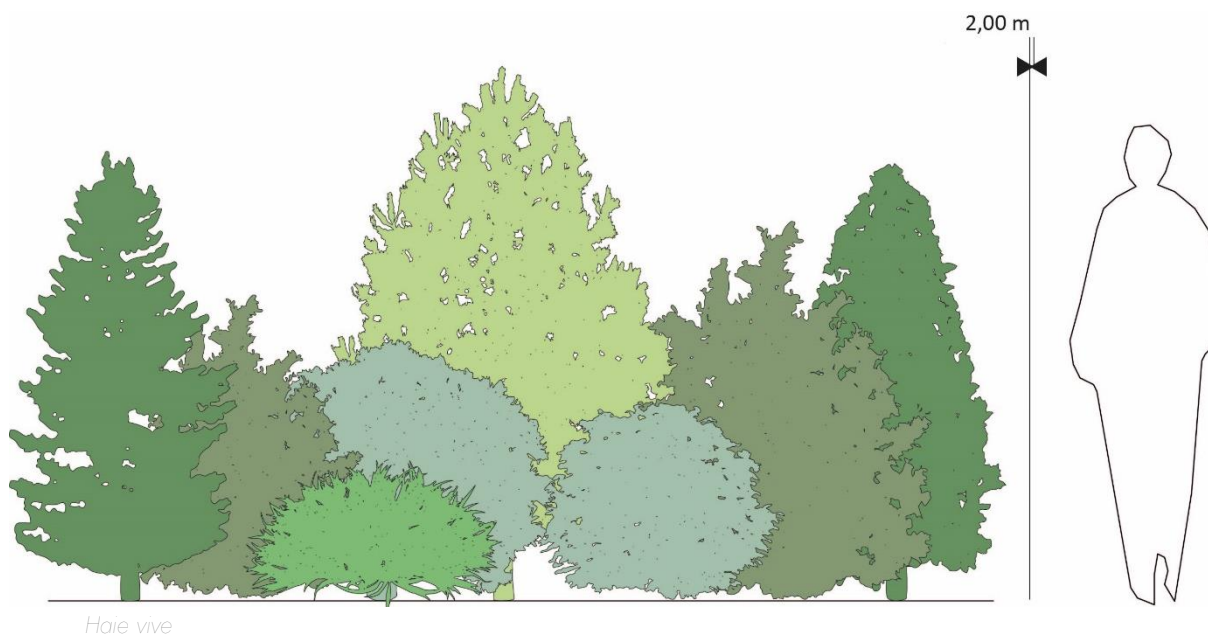
- ▶ Les clôtures pleines sont strictement interdites ;
- ▶ Les clôtures seront constituées :
 - soit d'une haie vive composée d'essences locales et adaptées au climat ;
 - soit d'un dispositif à claire-voie, éventuellement supporté par un mur-bahut ;
 - soit d'un grillage doublée d'une haie vive ;
 - soit d'un muret maçonné et recouvert d'un crépi de la couleur de la façade de la construction principale ;
- ▶ Les plantations mono-spécifiques (essence unique) sont déconseillées.
- ▶ La hauteur des murs-bahuts est limitée à 0,60 mètre par rapport au niveau du terrain naturel.
- ▶ La hauteur totale du dispositif est limitée à 1,20 mètres.





Concernant les clôtures en limite séparatives

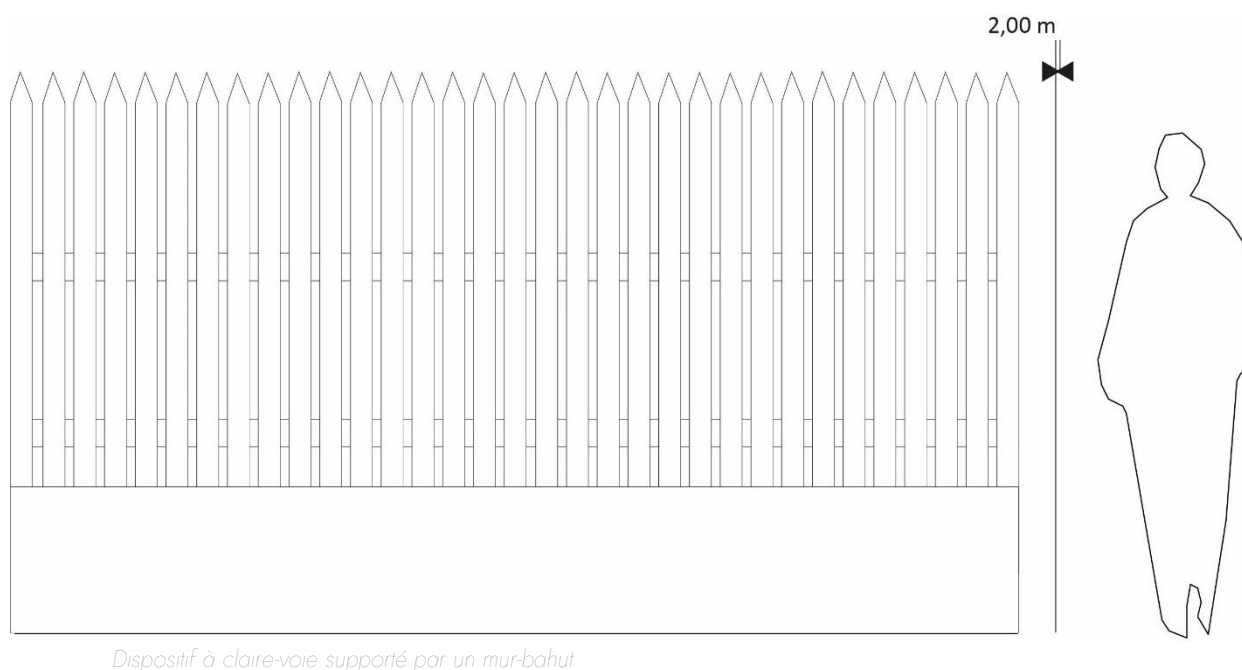
- ▶ Les clôtures seront constituées :
 - soit d'une haie vive composée d'essences locales et adaptées au climat ;
 - soit d'un dispositif à claire-voie, éventuellement supporté par un mur-bahut ;
 - soit d'un grillage doublé d'une haie vive ;
- ▶ La hauteur des murs-bahuts est limitée à 1,00 mètre par rapport au niveau du terrain naturel.
- ▶ La hauteur totale du dispositif est limitée à 2,00 mètres.



Haie vive



Grillage doublé d'une haie vive



Article 2.3. – 1AU – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords de constructions

- ▶ Au minimum 20 % de la surface non affectée à la construction devront être traités en espaces verts, hors de toute minéralisation ;
- ▶ Les aires de stationnement extérieures, seront traitées en matériaux perméables permettant l'infiltration directe des eaux pluviales.

Article 2.4. – 1AU – Stationnement

- ▶ Toute construction, activité, usage ou affectation du sol doit comporter des places de stationnement situées hors du domaine public et correspondant aux besoins qu'il entraîne.

Pour les constructions à usage d'habitation (constructions nouvelles, réhabilitations et/ou changements d'affectation de locaux existants) :

- ▶ Il devra être créé une place de stationnement par tranche entamée de 50 m² de surface de plancher (hors garage) ;
- ▶ Il ne pourra être exigé plus de 3 places de stationnement par logement ;
- ▶ Les extensions de moins de 30 m² qui ne créent pas de logement supplémentaire n'induisent pas d'obligation de place supplémentaire ;
- ▶ Dans le cas de construction de 2 logements et plus, il devra être prévu 2 places supplémentaires par tranche entamée de 5 logements, pour l'accueil de visiteurs.

Pour les constructions destinées à un autre usage :

- ▶ Toute construction, activité, usage ou affectation du sol doit comporter des places de stationnement situées hors du domaine public et correspondant aux besoins qu'il entraîne.

Stationnement des cycles, pour les constructions destinées à l'habitat :

- ▶ Les projets devront en outre comporter des espaces de stationnement destinés aux bicyclettes, en nombre suffisant pour répondre aux besoins ;
- ▶ Pour les surfaces destinées à l'habitation d'une surface de plancher supérieure ou égale à 200 m², il devra être prévu 0,75 m² d'espace de stationnement pour les deux roues par tranche entamée de 40 m² de surface de plancher, dès le premier mètre carré de surface de plancher créée. Cette surface devra être réservée à cet usage, être aisément accessible et constituée d'un local fermé.

Section 3 – 1AU – Equipements et réseaux

Article 3.1. – 1AU – Desserte par les voies publiques ou privées

Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

- ▶ Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de secours ou de lutte contre l'incendie ;
- ▶ L'emprise minimale des voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile est fixée à une largeur minimale :
 - ✓ 8,00 mètres de plateforme dont 6,00 mètres de chaussée pour le double-sens de circulation ;
 - ✓ 5,00 mètres de plateforme dont 3,00 mètres de chaussée pour un sens unique de circulation.
- ▶ Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour, notamment les services publics (ramassage des ordures, véhicules de secours, lutte contre l'incendie...).

Conditions d'accès aux voies publiques ou privées

- ▶ Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée, ouverte à la circulation automobile de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée et d'une largeur minimale de 3,50 mètres ;
- ▶ L'accès doit faire partie intégrante de l'unité foncière ;
- ▶ Tout projet d'aménagement et/ou de construction peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers, des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Conditions permettant une bonne desserte des terrains pour les services publics de collecte des déchets

- ▶ Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères (configurations présentées en annexes au présent règlement).

Article 3.2. – 1AU – Desserte par les réseaux

Alimentation en eau potable

- Toute construction ou installation qui nécessite l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable, dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

Assainissement des eaux usées

- Dès lors que le réseau public d'assainissement existe, le raccordement sur ce réseau est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui engendre des eaux usées, dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur. Quelle que soit la nature des activités accueillies dans la zone, les effluents devront être compatibles, en nature et en charge, avec les caractéristiques du réseau. En cas d'incompatibilité, le constructeur devra assurer le traitement des eaux usées avant rejet dans le réseau public ou dans le milieu naturel conformément à la réglementation en vigueur.

Assainissement des eaux pluviales

- Pour tout projet, des dispositifs appropriés et proportionnés (présentés en annexe au présent règlement), permettant la gestion des eaux pluviales doivent être réalisés sur le site de l'opération, en privilégiant l'infiltration ou la gestion alternative lorsque cela s'avère techniquement possible et garantir leur traitement si nécessaire. En cas d'impossibilité technique avérée, les eaux pluviales pourront être déversées dans le milieu naturel ou le réseau public dédié à cet usage, dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

Réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution

- Tout nouveau réseau doit être de préférence réalisé soit par des câbles souterrains, soit par toute autre technique permettant la dissimulation des fils ou câbles ;
- Toute nouvelle construction et toute nouvelle opération d'aménagement doivent prévoir la mise en place de gaines souterraines permettant le passage et le raccordement aux réseaux de communication numérique (fibre optique, câble, etc.) dans des conditions permettant la desserte de l'ensemble des constructions projetées.

Chapitre 4 : dispositions applicables aux agricoles et naturelles

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des dispositions générales figurant dans le chapitre 1 du règlement du PLU. Il convient également de se reporter aux annexes du PLU pour prendre connaissance de l'ensemble des servitudes et obligations qui affectent le secteur de zone.

Rappel : 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.

Section 1 – A - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

Article 1.1. - A - Interdictions et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Constructions ou installations interdites ou soumises à des conditions particulières

- ▶ Les constructions et installations doivent ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- ▶ Toutes les constructions sont interdites à l'exception :
 - des nouvelles constructions à destination agricole et les extensions des constructions existantes à destination agricole, à condition de respecter les distances de réciprocité vis-à-vis des zones urbaines ;
 - des constructions nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées ;
 - des constructions à destination d'habitation à condition de respecter les conditions cumulatives suivantes :
 - permettre le logement de personnes dont la présence continue est nécessaire à l'activité de l'exploitation ;
 - que l'emprise au sol cumulée des constructions n'excèdent pas 150 m² sur l'ensemble de l'unité foncière ;
 - être implantées à moins de 100 mètres d'un bâtiment agricole de l'exploitation.
 - des constructions à destination de commerce et activité de service à condition de constituer des locaux accessoires à une activité agricole et de présenter un lien étroit avec la production de l'exploitation agricole ;
 - des installations destinées à la production d'énergies renouvelable, à condition d'être posées ou intégrées à un bâtiment ;
 - des constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'elles ne génèrent pas des nuisances incompatibles avec le caractère de la zone ;
- ▶ Dispositions particulières des secteurs :
 - Dans le seul secteur Aa, toutes les constructions et installations sont interdites.

Activités interdites ou soumises à des conditions particulières

- ▶ Toutes les activités non liées à une construction ou un usage et affectation du sol admis dans la zone sont interdites.

Usages et affectations du sol interdits

- ▶ Les affouillements ou exhaussements du sol, à l'exception de ceux liés à :
 - ✓ une construction, un usage ou une affectation du sol admis dans la zone ;
 - ✓ des fouilles archéologiques ;
 - ✓ des compensations hydrauliques ou environnementales ;
 - ✓ la protection des risques ou nuisances.
- ▶ Les aires d'accueil et les terrains familiaux des gens du voyage ;
- ▶ L'aménagement de terrains de camping, parcs résidentiels de loisirs ou villages de vacances classés en hébergement léger ;
- ▶ Les dépôts de véhicules à l'état d'épave, ainsi que les décharges d'ordures ;
- ▶ Les garages collectifs de caravanes ;
- ▶ Les étangs ;
- ▶ Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément bâti ou paysager identifié comme présentant un intérêt patrimonial, et repéré sur les documents graphiques du règlement par le ou les symbole(s) ★ de couleur rouge, sauf cas particuliers (raisons sanitaires et de sécurité publique).

Section 2 – A - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 2.1. - A - Volumétrie et implantation des constructions

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Rappel :

Pour l'implantation des constructions, les distances par rapport aux voies et aux emprises existantes, à modifier ou à créer et ouvertes à la circulation générale, sont mesurées horizontalement à partir de tout point de la construction au point de la limite d'emprise de la voie ou du domaine public. Pour les voies privées, la limite d'emprise de la voie se substitue à la définition du retrait avec le domaine public.

- ▶ Les constructions et installations doivent être implantées en recul minimum :
 - de 10,00 mètres par rapport à l'alignement et bords de chaussée des routes départementales ;
 - de 6,00 mètres par rapport à la limite d'alignement de la voirie publique ou privée, existante, à créer ou à modifier, ouverte à la circulation automobile ou la limite qui s'y substitue.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Rappel :

Pour l'implantation des constructions, les distances par rapport aux limites séparatives sont mesurées horizontalement à partir de tout point de la construction à la limite séparative de propriété.

- ▶ Aucune construction ne peut être autorisée :
 - à moins de 10,00 mètres des berges des cours d'eau repérés sur le règlement graphique du PLU ;
 - à moins de 50,00 mètres des limites cadastrales des parcelles boisées soumises ou non au régime forestier.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Non réglementé.

Hauteur maximale des constructions

- ▶ La hauteur maximale des constructions est fixée à :
 - 13,00 mètres à l'égout pour les constructions destinées à l'exploitation agricole ;
 - 7,00 mètres à l'égout ou à l'acrotère et 9,00 mètres au faîtage pour les constructions à usage d'habitation et les activités accessoires (commerces, artisanat, restauration,...) ;
 - 3,50 mètres pour les annexes.

Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article 2.2. - A – Qualité architecturale, environnementale et paysagère

Aspect des clôtures

- ▶ Dans toute la zone, les clôtures ne devront pas constituer une entrave au déplacement de la petite faune.

Article 2.3. - A – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords de constructions

- ▶ Les délaissés des aires de stationnement doivent être végétalisés.

Article 2.4. - A – Stationnement

- ▶ Toute construction, activité, usage ou affectation du sol doit comporter des places de stationnement situées hors du domaine public et correspondant aux besoins qu'il entraîne.

Section 3 – A – Equipements et réseaux

Article 3.1. - A – Desserte par les voies publiques ou privées

Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

- ▶ Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de secours ou de lutte contre l'incendie ;

- ▶ L'emprise minimale des voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile est fixée à une largeur minimale :
 - ✓ 8,00 mètres de plateforme dont 6,00 mètres de chaussée pour le double-sens de circulation ;
 - ✓ 5,00 mètres de plateforme dont 3,00 mètres de chaussée pour un sens unique de circulation.
- ▶ Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour, notamment les services publics (ramassage des ordures, véhicules de secours, lutte contre l'incendie...).

Conditions d'accès aux voies publiques ou privées

- ▶ Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée, ouverte à la circulation automobile de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée et d'une largeur minimale de 3,50 mètres ;
- ▶ L'accès doit faire partie intégrante de l'unité foncière ;
- ▶ Tout projet d'aménagement et/ou de construction peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers, des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Conditions permettant une bonne desserte des terrains pour les services publics de collecte des déchets

- ▶ Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères (configurations présentées en annexes au présent règlement).

Article 3.2. - A – Desserte par les réseaux

Alimentation en eau potable

- ▶ Toute construction ou installation qui nécessite l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable, dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

Assainissement des eaux usées

- ▶ Dès lors que le réseau public d'assainissement existe, le raccordement sur ce réseau est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui engendre des eaux usées, dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur. Quelle que soit la nature des activités accueillies dans la zone, les effluents devront être compatibles, en nature et en charge, avec les caractéristiques du réseau. En cas d'incompatibilité, le constructeur devra assurer le traitement des eaux usées avant rejet dans le réseau public ou dans le milieu naturel conformément à la réglementation en vigueur.

Assainissement des eaux pluviales

- ▶ Pour tout projet, des dispositifs appropriés et proportionnés (présentés en annexe au présent règlement), permettant la gestion des eaux pluviales doivent être réalisés sur le site de l'opération, en privilégiant l'infiltration ou la gestion alternative lorsque cela s'avère techniquement possible et garantir leur traitement si nécessaire. En cas d'impossibilité technique avérée, les eaux pluviales pourront être

déversées dans le milieu naturel ou le réseau public dédié à cet usage, dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur

Réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution

- ▶ Tout nouveau réseau doit être de préférence réalisé soit par des câbles souterrains, soit par toute autre technique permettant la dissimulation des fils ou câbles ;
- ▶ Toute nouvelle construction et toute nouvelle opération d'aménagement doivent prévoir la mise en place de gaines souterraines permettant le passage et le raccordement aux réseaux de communication numérique (fibre optique, câble, etc.) dans des conditions permettant la desserte de l'ensemble des constructions projetées.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des dispositions générales figurant dans le chapitre 1 du règlement du PLU. Il convient également de se reporter aux annexes du PLU pour prendre connaissance de l'ensemble des servitudes et obligations qui affectent le secteur de zone.

Rappel : Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, l'existence d'une exploitation forestière, leur caractère d'espaces naturels, la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles, la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Section 1 – N - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

Article 1.1. - N - Interdictions et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Constructions ou installations interdites ou soumises à des conditions particulières

- ▶ Les constructions et installations doivent ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- ▶ Toutes les constructions sont interdites à l'exception :

Dans toute la zone N :

- ▶ Des constructions et installations destinées à la production d'énergies renouvelables, à condition d'être posées ou intégrées à un bâtiment ;
- ▶ Des constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'elles ne génèrent pas des nuisances incompatibles avec le caractère de la zone.

Dans le sous-secteur Nj :

- ▶ Sont autorisés les abris de jardin et les piscines.

Dans le sous-secteur NI :

- ▶ Sont autorisées les constructions et aménagements liés à la pratique d'une activité de loisirs, hormis les logements, hébergement et autres hébergements touristiques.

Dans le sous-secteur Nv :

- ▶ Sont autorisées les constructions et aménagements liés à l'exploitation du verger.

Activités interdites ou soumises à des conditions particulières

Toutes les activités non liées à une construction ou un usage et affectation du sol admis dans la zone sont interdites.

Usages et affectations du sol interdits

- ▶ Les affouillements ou exhaussements du sol, à l'exception de ceux liés à :
 - ✓ une construction, un usage ou une affectation du sol admis dans la zone ;
 - ✓ des fouilles archéologiques ;
 - ✓ des compensations hydrauliques ou environnementales ;
 - ✓ la protection des risques ou nuisances.
- ▶ Les aires d'accueil et les terrains familiaux des gens du voyage ;
- ▶ L'aménagement de terrains de camping, parcs résidentiels de loisirs ou villages de vacances classés en hébergement léger ;
- ▶ Les dépôts de véhicules à l'état d'épave, ainsi que les décharges d'ordures ;
- ▶ Les garages collectifs de caravanes ;
- ▶ Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément bâti ou paysager identifié comme présentant un intérêt patrimonial, et repéré sur les documents graphiques du règlement par le ou les symbole(s) ★ de couleur rouge, sauf cas particuliers (raisons sanitaires et de sécurité publique).

Article 1.2. - N - Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

Section 2 – N - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 2.1. - N - Volumétrie et implantation des constructions

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Rappel :

Pour l'implantation des constructions, les distances par rapport aux voies et aux emprises existantes, à modifier ou à créer et ouvertes à la circulation générale, sont mesurées horizontalement à partir de tout point de la construction au point de la limite d'emprise de la voie ou du domaine public. Pour les voies privées, la limite d'emprise de la voie se substitue à la définition du retrait avec le domaine public.

- ▶ Les constructions et installations doivent être implantée en recul minimum :
 - de 10,00 mètres par rapport à l'alignement et bords de chaussée des routes départementales ;
 - de 6,00 mètres par rapport à la limite d'alignement de la voirie publique ou privée, existante, à créer ou à modifier, ouverte à la circulation automobile ou la limite qui s'y substitue.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Rappel :

Pour l'implantation des constructions, les distances par rapport aux limites séparatives sont mesurées horizontalement à partir de tout point de la construction à la limite séparative de propriété.

- ▶ Aucune construction ne peut être autorisée :
 - à moins de 10,00 mètres des berges des cours d'eau repérés sur le règlement graphique du PLU ;
 - à moins de 50,00 mètres des limites cadastrales des parcelles boisées soumises ou non au régime forestier.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Non réglementé.

Hauteur maximale des constructions

- ▶ Dans les secteurs Nj, Nl, la hauteur maximale des constructions est fixée à 3,50 mètres ;
- ▶ Dans les secteurs Nv, la hauteur maximale des constructions est fixée à 6,00 mètres ;

Emprise au sol des constructions

- ▶ Dans les secteurs Nj, l'emprise au sol totale des constructions ne peut excéder 30 m² par unité foncière. L'emprise au sol des piscines est limitée à 15 m² par unité foncière (margelles non comprises) ;
- ▶ Dans les secteurs Nl, l'emprise au sol totale des constructions ne peut excéder 30 m² par unité foncière ;
- ▶ Dans le secteur Nv, l'emprise au sol totale des constructions ne peut excéder 70 m² par unité foncière

Article 2.2. - N – Qualité architecturale, environnementale et paysagère

Aspect des clôtures

- ▶ Dans toute la zone, les clôtures ne devront pas constituer une entrave au déplacement des animaux sauvages.

Article 2.3. - N – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords de constructions

- ▶ Les délaissés des aires de stationnement doivent être végétalisés.

Article 2.4. - N – Stationnement

- ▶ Toute construction, activité, usage ou affectation du sol doit comporter des places de stationnement situées hors du domaine public et correspondant aux besoins qu'il entraîne.

Section 3 – N – Equipements et réseaux

Article 3.1. - N – Desserte par les voies publiques ou privées

Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

- ▶ Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de secours ou de lutte contre l'incendie ;
- ▶ L'emprise minimale des voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile est fixée à une largeur minimale :
 - ✓ 8,00 mètres de plateforme dont 6,00 mètres de chaussée pour le double-sens de circulation ;
 - ✓ 5,00 mètres de plateforme dont 3,00 mètres de chaussée pour un sens unique de circulation.
- ▶ Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour, notamment les services publics (ramassage des ordures, véhicules de secours, lutte contre l'incendie...).

Conditions d'accès aux voies publiques ou privées

- ▶ Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée (sous réserve de l'obtention d'une convention pour l'établissement d'une servitude de passage), ouverte à la circulation automobile de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée et d'une largeur minimale de 3,50 mètres ;
- ▶ L'accès doit faire partie intégrante de l'unité foncière ;
- ▶ Tout projet d'aménagement et/ou de construction peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers, des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Conditions permettant une bonne desserte des terrains pour les services publics de collecte des déchets

- ▶ Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères (configurations présentées en annexes au présent règlement).

Article 3.2. - N – Desserte par les réseaux

Alimentation en eau potable

- ▶ Toute construction ou installation qui nécessite l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable, dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

Assainissement des eaux usées

- ▶ Dès lors que le réseau public d'assainissement existe, le raccordement sur ce réseau est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui engendre des eaux usées, dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur. Quelle que soit la nature des activités accueillies dans la zone, les effluents devront être compatibles, en nature et en charge, avec les caractéristiques du réseau. En cas d'incompatibilité, le constructeur devra assurer le traitement des eaux usées avant rejet dans le réseau public ou dans le milieu naturel conformément à la réglementation en vigueur.

Assainissement des eaux pluviales

- Pour tout projet, des dispositifs appropriés et proportionnés (présentés en annexe au présent règlement), permettant la gestion des eaux pluviales doivent être réalisés sur le site de l'opération, en privilégiant l'infiltration ou la gestion alternative lorsque cela s'avère techniquement possible et garantir leur traitement si nécessaire. En cas d'impossibilité technique avérée, les eaux pluviales pourront être déversées dans le milieu naturel ou le réseau public dédié à cet usage, dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur

Réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution

- Tout nouveau réseau doit être de préférence réalisé soit par des câbles souterrains, soit par toute autre technique permettant la dissimulation des fils ou câbles ;
- Toute nouvelle construction et toute nouvelle opération d'aménagement doivent prévoir la mise en place de gaines souterraines permettant le passage et le raccordement aux réseaux de communication numérique (fibre optique, câble, etc.) dans des conditions permettant la desserte de l'ensemble des constructions projetées.

Annexes

ANNEXE N°1 : DISPOSITIF DE GESTION DES EAUX PLUVIALES A LA PARCELLE (SOURCES CASC)

1. Systèmes d'infiltration « Infiltration directe naturelle »

Qu'est-ce que c'est ?

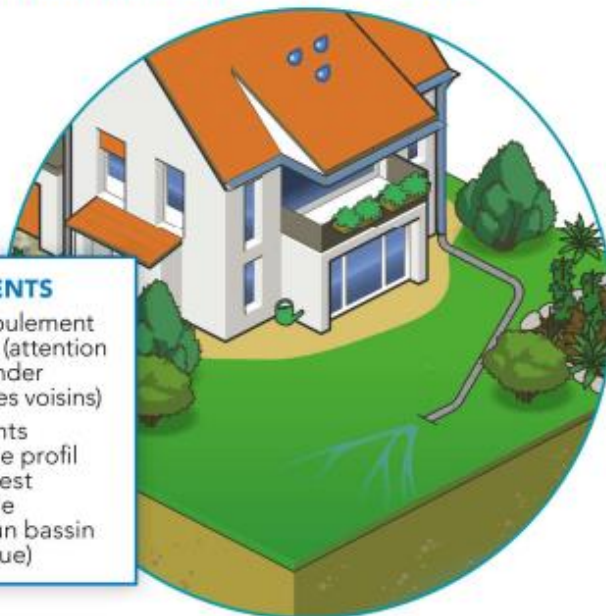
Il s'agit tout simplement de laisser s'écouler l'eau des gouttières dans le jardin quand la configuration du terrain le permet.

AVANTAGES

- > Coût faible
- > Solution la plus simple à mettre en œuvre
- > Utilisation du terrain naturel

INCONVÉNIENTS

- > Risque d'écoulement non maîtrisé (attention à ne pas inonder la parcelle des voisins)
- > Terrassements à réaliser si le profil du terrain n'est pas favorable (création d'un bassin ou d'une noue)



2. Infiltration par « noues et fossés »

Qu'est-ce que c'est ?

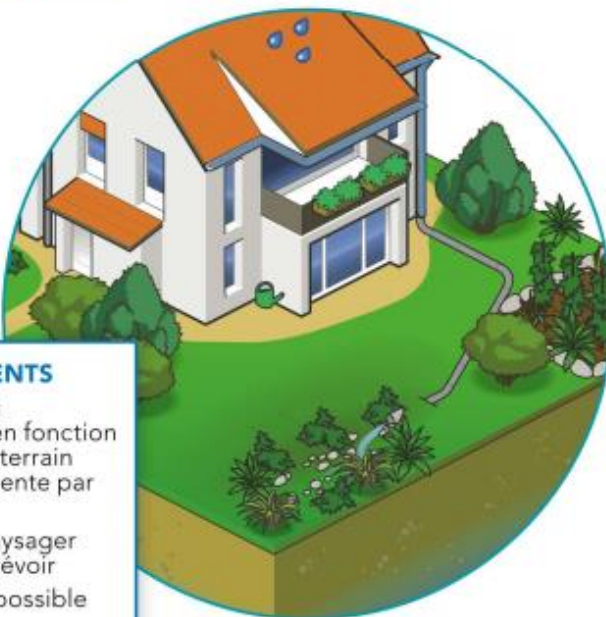
Les noues et fossés existent depuis longtemps. Simples et faciles à réaliser, ce sont des dépressions créées dans le terrain pour stocker l'eau pendant la pluie et favoriser son infiltration.

AVANTAGES

- > Coût faible
- > Bonne intégration paysagère

INCONVÉNIENTS

- > Pas toujours réalisables en fonction du profil du terrain (terrain en pente par exemple)
- > Entretien paysager régulier à prévoir
- > Stagnation possible de l'eau



3. Infiltration par « Tranchée drainante »

Qu'est-ce que c'est ?

C'est une simple tranchée remplie de galets vers laquelle sont dirigées les eaux de ruissellement qui y seront stockées avant de s'infiltrer vers la nappe phréatique.

AVANTAGES

- > Solution efficace et peu coûteuse en matériaux

INCONVÉNIENTS

- > Terrassements à réaliser
- > Entretien régulier pour éviter le colmatage du système
- > Emprise au sol



4. Systèmes d'infiltration « Modules d'épandage »

Qu'est-ce que c'est ?

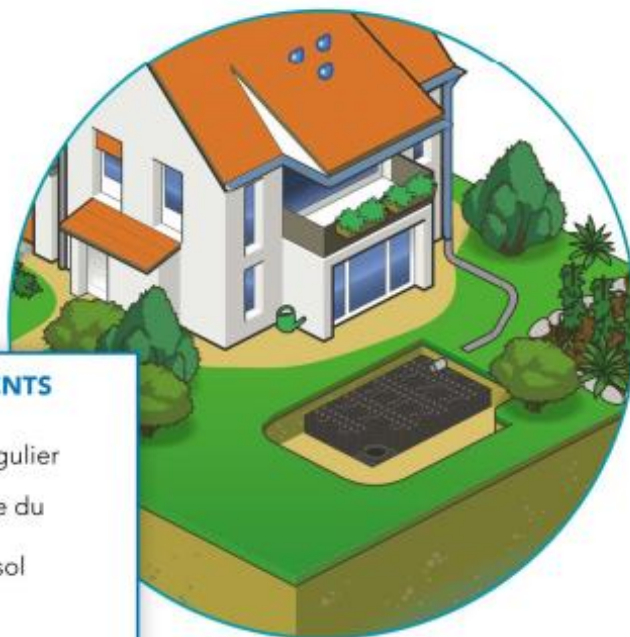
Ce sont des structures synthétiques creuses (cagettes, paniers, tunnels etc.) enterrées qui permettent aux eaux pluviales de s'infiltrer dans le sol.

AVANTAGES

- > Installation rapide
- > Adaptabilité en fonction des contraintes de profondeur et de surface (mais utilisation d'une surface plus conséquente)

INCONVÉNIENTS

- > Coût
- > Entretien régulier pour éviter le colmatage du système
- > Emprise au sol



5. Systèmes d'infiltration « Puits d'infiltration »

Qu'est-ce que c'est ?

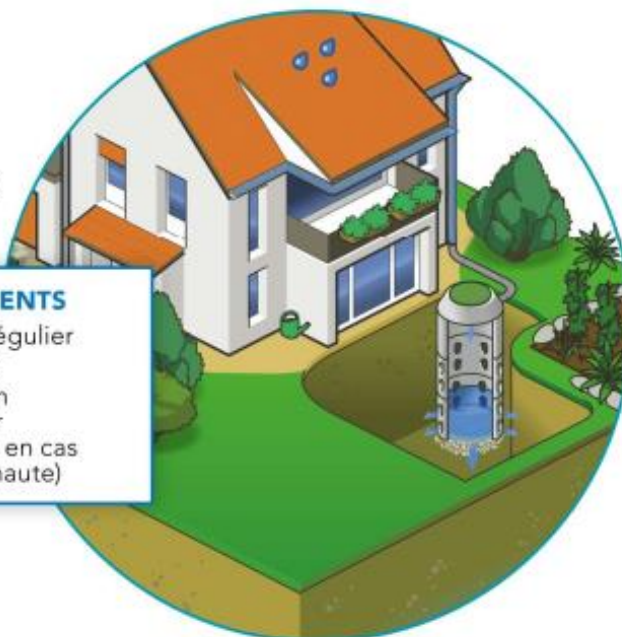
Le puits d'infiltration en buses béton ou plastique est un ouvrage de profondeur variable permettant un stockage et une infiltration directe des eaux pluviales dans le sol.

AVANTAGES

- > Emprise au sol réduite
- > Conception simple, système adapté à tous types de terrains

INCONVÉNIENTS

- > Entretien régulier nécessaire
- > Ouvrage en profondeur (pénalisant en cas de nappe haute)



6. En complément : le stockage en cuve ou citerne

Qu'est-ce que c'est ?

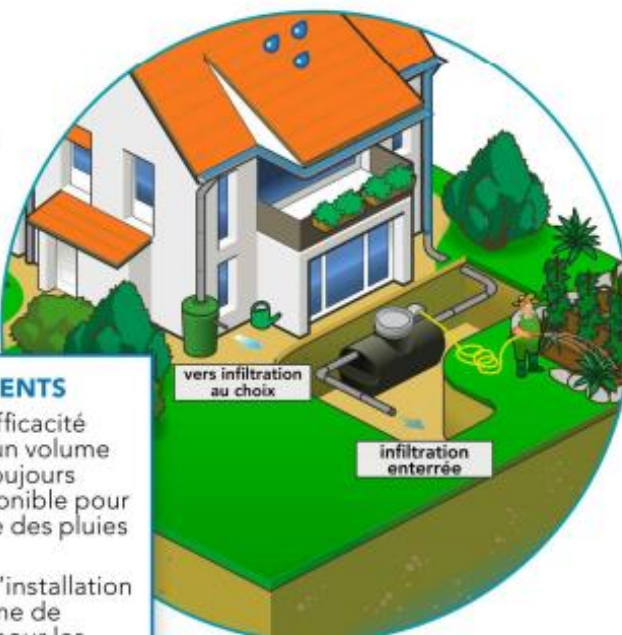
Directement reliées aux gouttières, disposées en surface ou enterrées, les cuves ou citernes collectent l'eau de pluie et constituent des réserves pour l'arrosage de votre jardin. Un système d'infiltration peut venir en complément du stockage pour évacuer le trop-plein.

AVANTAGES

- > Solution efficace et peu coûteuse (en surface), récupération d'eau gratuite pour l'arrosage et les travaux d'entretien

INCONVÉNIENTS

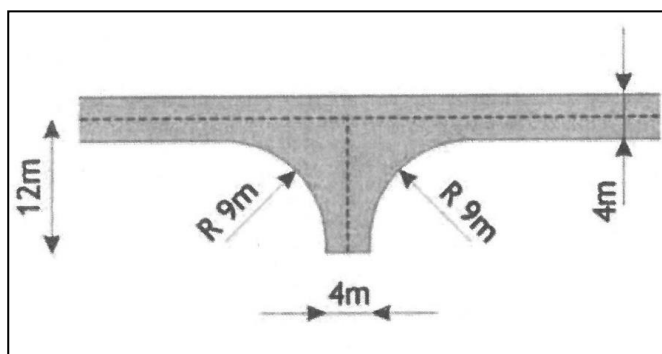
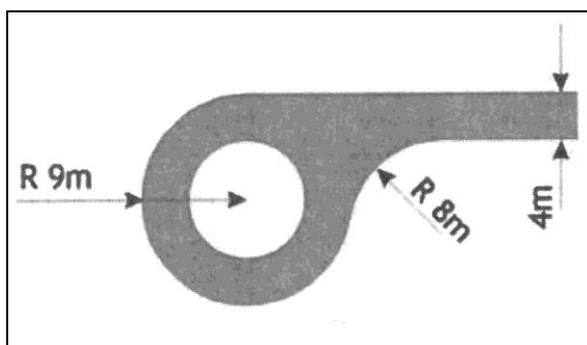
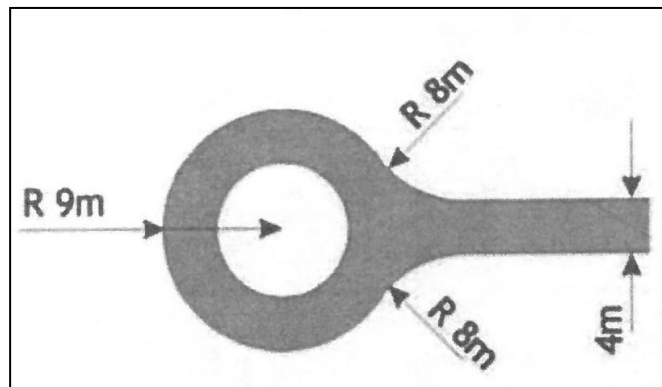
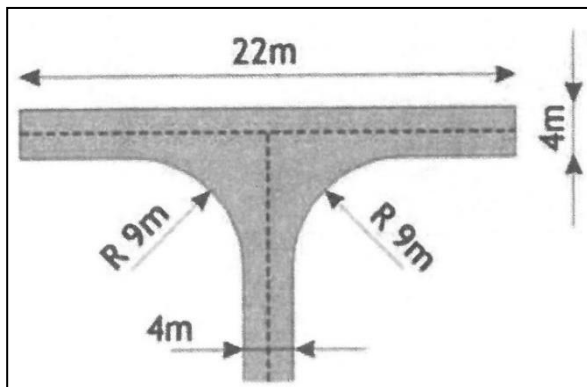
- > Pour une efficacité optimum, un volume vide doit toujours rester disponible pour le stockage des pluies à venir
- > Nécessite l'installation d'un système de pompage pour les dispositifs enterrés extérieurs



ANNEXE N°2 : COLLECTE DES ORDURES MENAGERES

► Collecte en porte à porte

Voici les différentes configurations possibles pour permettre à nos bennes à ordures ménagères de circuler et de manœuvrer en toute sécurité. Ces aires minimales de manœuvres doivent être libres de tous obstacles.



► Collecte en apport volontaire

Il est important de prévoir de nouveaux espaces dédiés à la collecte des déchets en apport volontaire à proximité des lieux de vie pour favoriser le geste de tri : espaces pour disposer les conteneurs (sans obstacle au sol ou aériens) + espaces de stationnement pour les usagers, à proximité de la voirie. Il est préconisé 1 point d'apport volontaire pour 200 habitants en moyenne, avec des bornes pour le verre, les papiers et les emballages légers à partir de 2022. Parfois, on peut également y rajouter une borne pour les textiles.