

CORNIER

RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

4 - RÈGLEMENT ÉCRIT

*Certifié conforme et vu pour être annexé à
la délibération d'approbation du Conseil
Municipal en date du 24 juin 2019*

Le Maire,
Gilbert ALLARD



Préalable :

- Les motifs de délimitation des zones sont décrits dans la partie III.2. du rapport de présentation du PLU.
- Des schémas explicatifs des principales règles contenues dans les dispositions générales et les articles de chaque zone figurent, à titre d'illustration et d'information uniquement, en annexe du présent règlement.

Nota : pour connaître l'ensemble des règles applicables, il convient de se référer à la fois aux dispositions générales et au règlement propre à chaque zone.

Dispositions générales4**TITRE 1 Zones urbaines.....16****Secteurs urbains mixtes17**

- Secteur UA, correspondant au secteur d'urbanisation dense.....17
- Secteur UB, correspondant au secteur d'urbanisation de densité moyenne à conforter.....17
- Secteur UH, correspondant au secteur d'urbanisation de densité faible à moyenne17

Secteur UE : secteur urbain spécialisé pour les équipements34**publics et d'intérêt collectif structurants34****Secteur UX et UXA : secteur urbain spécialisé pour les activités économiques.....43****Secteur UR : secteur urbain correspondant aux infrastructures routières et ferroviaires53****TITRE 2 Zones à urbaniser60****1AU(indicées) Zone à urbaniser à court et moyen terme avec des orientations****d'aménagement et de programmation si elles existent.....61**

- 1AUA : secteur à urbaniser de densité forte à court et moyen terme **Erreur ! Signet non défini.**
- 1AUB : secteur à urbaniser de densité moyenne à court et moyen terme61
- 1AUH : secteur à urbaniser de densité faible à moyenne à court et moyen terme.....61

TITRE 3 Zones agricoles.....65

- Secteur A, correspondant aux zones agricoles66
- Secteur AA, correspondant aux espaces agricoles animaliers.....66
- Secteur AP, correspondant aux espaces à forte valeur paysagère.....66

TITRE 4 Zones Naturelles80**N : Zone naturelle81**

- N : secteur naturel.....81
- NE : secteur naturel accueillant des services et des équipements publics.....81
- NH : secteur correspondant aux zones humides.....81
- NPR : secteur correspondant au secteur naturel de la Plaine des Rocailles.....81

DISPOSITIONS GENERALES

DISPOSITIONS GENERALES

I : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLU

Le présent règlement est applicable à l'ensemble du territoire de la commune de CORNIER.

II : DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES DANS TOUTES LES ZONES OU DANS PLUSIEURS D'ENTRE ELLES

II.1 ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Pour les secteurs concernés par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) : se référer complémentirement à la pièce n°3 « OAP » pour les principes d'aménagement à respecter (opposables par compatibilité). Ces principes sont complémentaires aux dispositions du règlement ou se substituent au règlement.

II.2 ADAPTATIONS MINEURES

Conformément à l'article L152-3 du Code de l'urbanisme, les dispositions des articles 3 à 13 du règlement de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

II.3 RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE D'UN BATIMENT DÉTRUIT OU DÉMOLI

Au titre de l'article L111-15 du Code de l'urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée dans l'enveloppe du volume ancien dès lors qu'il a été régulièrement édifié, à condition que sa destination soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol prévues dans la zone.

II.4 CLOTURE

Elle est soumise à déclaration préalable sur tout le territoire communal par délibération.

II.5 CONSTRUCTION EXISTANTE NON CONFORME

Lorsqu'une construction existante n'est pas conforme à une ou plusieurs dispositions édictées par le présent règlement de zone applicable, ne peuvent être autorisés que les travaux qui ont pour objet d'améliorer la mise en conformité de cette construction aux dites règles ou qui sont sans effet à son égard.

II.6 REFECTION DE TOITURE NON CONFORME

Sont admises :

- La réfection de toiture non conforme à l'article 5 pour des raisons de sécurité et d'étanchéité.
- La réfection de toiture conduisant à une légère surélévation de la construction uniquement du fait de l'usage des matériaux d'isolation et ce, nonobstant l'application de l'article 5 du règlement de chaque zone.

DISPOSITIONS GENERALES

II.7 MODALITÉS DE CALCUL DES RECLS PAR RAPPORT AUX LIMITES

Ne sont pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article (excepté lorsqu'ils sont susceptibles de porter atteinte à la sécurité de la circulation publique) : les débordements de toitures jusqu'à 1,20 m
Au-delà, le surplus sera pris en compte.

II.8 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

En aucun cas, les bâtiments, installations et divers modes d'utilisation du sol ne doivent par leur dimension, leur situation ou leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Des modifications ayant pour but d'améliorer l'insertion de la construction à son environnement et son adaptation au terrain, peuvent être exigées pour l'obtention du permis de construire.

Dans le cas d'un projet architectural s'inscrivant dans l'évolution du cadre bâti ou participant au développement des énergies renouvelables, et ne répondant pas pour partie, aux règles relatives à l'aspect extérieur des constructions des adaptations au présent article pourront être instruites, et dans ce cas, la collectivité interrogera l'architecte consultant de la commune.

De plus, en application des dispositions de l'article L111-16 du Code de l'urbanisme :

1. Nonobstant les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions contenues dans le PLU ou dans les règlements de lotissement, 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.
2. La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés sont fixés à l'article R111-23 du Code de l'urbanisme.

Les dispositions des points 1. et 2. ci-dessus ne s'appliquent pas dans le périmètre de protection d'un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques, pour les immeubles identifiés au plan de zonage au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme.

II.9 DÉROGATIONS AUX RÈGLES DE VOLUMÉTRIES (ARTICLE 4)

Il pourra être dérogé à ces règles dans le cadre de rénovation ou de réhabilitation de constructions et uniquement pour des raisons de mise en conformité thermique. Cette dérogation sera possible jusqu'à +0,30m.

II.10 SECURITE DES ACCES

Un 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 des engins de lutte contre l'incendie.

DISPOSITIONS GENERALES

Il pourra également **être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès**. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu, notamment, de la position des accès, de leur nombre, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Il pourra être imposé la réalisation de voies privées ou tout autre aménagement particulier nécessaire aux conditions de sécurités précitées.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

II.11 MODALITÉS DE RÉALISATION DES AIRES DE STATIONNEMENT

CARACTERISTIQUES GENERALES DES PLACES DE STATIONNEMENT :

Les dimensions minimales de ces places, sauf au bord d'une voie pour le stationnement en ligne, doivent être de 5,00 m x 2,50 m.

Les places de stationnement réservées aux personnes à mobilité réduite devront être conformes aux normes.

MODALITES DE REALISATION :

Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain concerné par le projet et être desservies soit par un seul accès sur la voie publique, soit par plusieurs accès distants les uns des autres de 50 m au moins.

II.12 PRISE EN COMPTE DES ALÉAS NATURELS

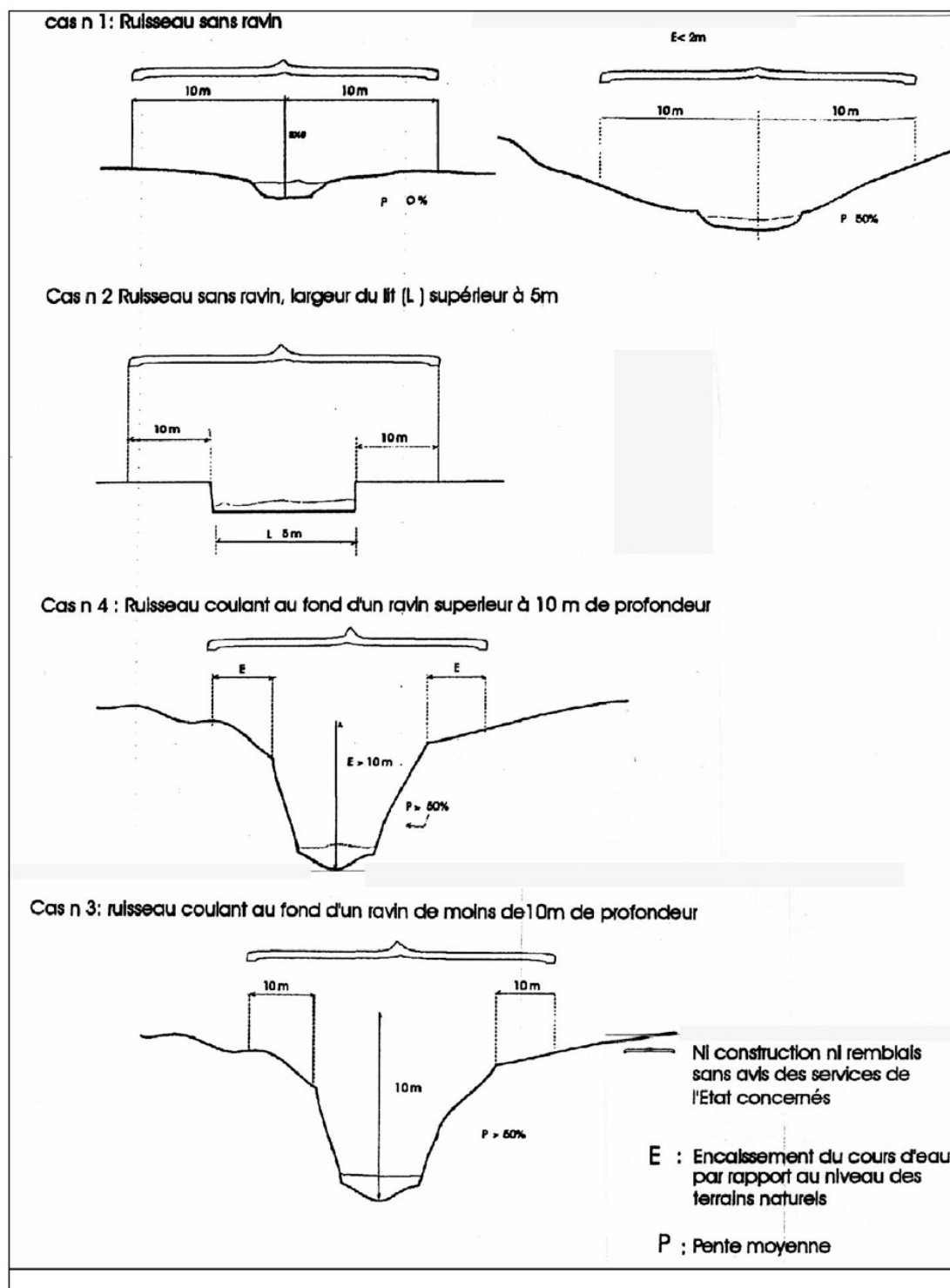
Dans les secteurs soumis à aléas naturels forts (repérés dans la carte des aléas en annexe du PLU) : toute nouvelle occupation et utilisation du sol ne devra pas être de nature à aggraver les risques ni à en provoquer de nouveaux.

Dans les secteurs soumis à aléas naturels moyens et faibles (repérés dans la carte des aléas en annexe du PLU) : les occupations et utilisations du sol admises devront prendre toutes les dispositions nécessaires permettant d'assurer la sécurité des personnes.

DISPOSITIONS GENERALES

II.13 MESURES CONSERVATOIRES LE LONG DES COURS D'EAU

Les rives naturelles des cours d'eau doivent être maintenues en espace libre de toute construction et de tout remblai, en respectant un recul vis-à-vis des cours d'eau à adapter en fonction des situations topographiques. La distance est mesurée au droit de la construction (hors débords de toitures jusqu'à 1,20m). Ces dispositions ne concernent pas les ouvrages de franchissement des cours d'eau par les infrastructures.



III : LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX LOTISSEMENTS DE MOINS DE DIX ANS

Les règles d'urbanisme contenues dans les documents d'un lotissement, notamment le règlement, le cahier des charges s'il a été approuvé ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé, demeurent applicables concomitamment aux dispositions du PLU durant une période de 10 ans à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir. Après ce délai, les règles du PLU s'appliquent (article L442-9 du Code de l'Urbanisme).

III : LES DISPOSITIONS APPLICABLES AU RÉSEAU GRT GAZ

« Sont admis, dans l'ensemble des zones définies au PLU sauf mention contraire, les canalisations (conduites enterrées et installations annexes) de transport de gaz ou assimilé y compris les ouvrages techniques nécessaires à leur fonctionnement et leur bornage, ainsi que les affouillements et exhaussements inhérents à leur construction et aux interventions ultérieures relatives au maintien de la sécurité.

Il est rappelé

- Les interdictions et règles d'implantation associées à la servitude d'implantation et de passage de la canalisation (zone non aedificandi et non sylvandi).
- Les interdictions et règles d'implantations associées aux servitudes d'utilité publique d'effets pour la maîtrise de l'urbanisation et de détailler les modalités de l'analyse de compatibilité.
- L'obligation d'informer GRTgaz de toute demande de permis de construire, de certificat d'urbanisme opérationnel ou de permis d'aménager concernant un projet situé dans l'une des zones précitées de nos ouvrages (Art. R. 555-30-1. -1 issu du code de l'environnement, créé par le décret n° 2017-1557 du 10 novembre 2017).
- La réglementation anti-endommagement en rappelant le site internet du Guichet Unique des réseaux pour les Déclarations de Travaux (DT) et Déclaration d'Intention de Commencement de Travaux (DICT).

IV : DÉFINITIONS

Acrotère

Élément d'une façade situé au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse, à la périphérie du bâtiment, et constituant des rebords ou garde-corps.

Affouillements

Extraction de terre ou modification du nivellement existant du sol qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m² et si sa profondeur excède 2 m (article R 421-19 à 23 du Code de l'urbanisme).

Alignement

L'alignement est la limite séparative d'une voie publique et des propriétés riveraines.

Les prescriptions d'alignement visent à déterminer à travers le PLU ou un plan d'alignement la limite séparative future du domaine public routier.

Le domaine public routier comprend l'ensemble des biens du domaine public de l'Etat, des départements et des communes, affectés aux besoins de la circulation terrestre, à l'exception des voies ferrées.

Annexe

Une annexe est une construction secondaire, non habitable, 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.

Nota : une piscine est toujours annexe à une construction principale (habitation, hôtel, ...), couverte ou non.

Attique

Étage supérieur d'un édifice, construit en retrait de 1,50m minimum sur tous les côtés de la construction, excepté pour les circulations verticales.

Bâtiment

Construction couverte et close.

Chemin d'exploitation

Un chemin d'exploitation est une voie servant exclusivement à la communication entre différentes exploitations agricoles. C'est un chemin privé, non ouvert à la circulation publique (sauf consentement des propriétaires).

Chemin rural

Un chemin rural est une voie appartenant au domaine privé de la commune, et affecté à un usage public. Il n'est cependant pas classé dans la catégorie des voies communales (domaine public de la commune).

Clôture à claire-voie

Clôture à jour qui présente des vides (grille, treillage,...). Les vides doivent représenter au moins 30% de la clôture et être répartis uniformément sur chaque linéaire de clôture.

Construction

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

DISPOSITIONS GENERALES

Construction existante

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

Comble

Les combles correspondent au dernier niveau générateur de surface de plancher de la construction, situé :

- Soit entièrement sous les toits et compris entre la sablière et le faitage
- Soit sur un niveau mansardé, sous réserve que la hauteur du mur à l'alignement de la façade jusqu'à la sablière n'excède pas 1 m à partir du niveau de plancher.



Coyau

Petite pièce de bois biseautée placée sur un chevron afin d'adoucir la pente d'une toiture.

Débord de toiture

Un débord de toit est la partie de la toiture qui dépasse de la façade d'une maison.

Dépôt de véhicules

Stockage de véhicules autres que les aires de stationnement.

Éléments techniques et décoratifs

Cheminées, antennes, machineries et cages d'ascenseurs, etc. ainsi que les épis, clochetons, etc.

Emprise au sol des constructions

Le coefficient d'emprise au sol est le rapport maximum autorisé entre l'emprise au sol des constructions et la superficie de l'assiette foncière du projet de construction située dans la zone constructible.

L'emprise au sol des constructions correspond à la superficie comptée horizontalement de la projection à la verticale du volume de la construction (tous débords et surplombs inclus) sur le terrain après travaux moins :

- Les ornements (modénatures, marquises)
- Les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements
- Les parties enterrées de la construction
- Les éléments extérieurs de façade tels que les balcons s'ils ne prennent pas appui au sol

Ne sont pas pris en compte dans le calcul du CES les constructions ou partie de construction de faible importance :

- les piscines
- les terrasses ou partie des constructions d'une hauteur inférieure à 0.50m
- les constructions, travaux ou ouvrages hors champ d'application des autorisations d'urbanisme.

DISPOSITIONS GENERALES

Lorsqu'un terrain est situé à cheval sur plusieurs zones du PLU, l'emprise au sol maximum autorisée est déterminée zone par zone pour chaque partie du terrain.

Voies et emprises publiques

Voies ouvertes à la circulation générale, qu'elles soient publiques ou privées et quels que soient leur statut ou leur fonction (y compris les chemins ruraux). Elles comprennent 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. Les chemins d'exploitation et les chemins piétons n'étant pas ouverts à la circulation publique, ne sont pas des voies au sens du Code de l'Urbanisme. Ce sont les dispositions de l'article 7 qui s'appliquent pour les constructions et installations à implanter le long des chemins.

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public, de propriété publique, qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public. Ces espaces publics comprennent les places, les aires de jeux publiques et les parcs de stationnement publics.

Espaces libres

Ensemble des surfaces hors emprises au sol bâties telles que définies au règlement. Ils comprennent les espaces aménagés autour des constructions (accès, murs de soutènements, ...) ainsi que les espaces plantés et/ou laissés en pleine terre.

Espaces perméables

Un espace est considéré comme perméable lorsque les éventuels ouvrages existants n'entravent pas le raccordement de son sous-sol à la nappe phréatique. Les ouvrages d'infrastructure (réseaux, canalisations, ...) ne sont pas de nature à disqualifier un espace de pleine terre. Les sous-sols ne sont pas compatibles avec la notion d'espace perméable.

Sont compris dans les espaces perméables :

- les espaces verts de pleine terre ;
- les terrasses réalisées en matériaux ou procédés perméables
- les stationnements réalisés en matériaux ou procédés perméables (hors graviers) ;
- les murs de soutènement ;
- les constructions, travaux ou ouvrages hors champ d'application des autorisations d'urbanisme ;

Exhaussement

Action d'augmenter la hauteur du terrain. Il doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m² et si sa hauteur excède 2m (article R 421-19 à 23 du Code de l'urbanisme).

Extension

L'extension consiste en un agrandissement de la surface de plancher et/ou du volume de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante. Elle peut intervenir horizontalement dans la continuité de la construction principale, ou verticalement, par une surélévation de la construction, ou encore dans le volume existant.

Extension limitée

Augmentation inférieure ou égale à 20% de la surface de plancher et de l'emprise au sol d'un bâtiment existant.

Faitage

Ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture inclinés ou limite supérieure d'une toiture.

DISPOSITIONS GENERALES

Hauteur

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale.

La hauteur se calcule à la verticale entre le terrain naturel avant travaux ainsi que le terrain après travaux, et tout point du bâtiment.

Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique.

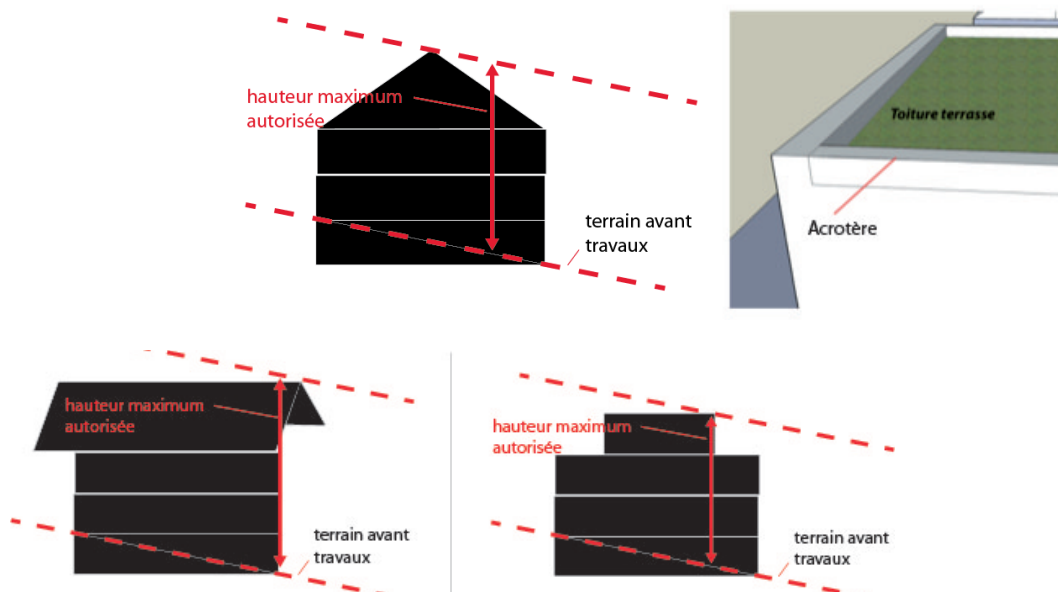


Schéma illustratif (à titre indicatif)

Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur : les antennes, les installations techniques telles que les cheminées ou les dispositifs relatifs aux cabines d'ascenseurs (dans la limite d'une hauteur de 2m maximum par rapport à la dalle haute du niveau supérieur), aux chaufferies et à la climatisation, ou à la sécurité (garde-corps).

Limites séparatives

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

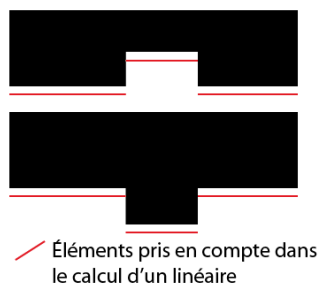
Linéaire de façade

Il correspond à la longueur calculée à l'horizontal entre les deux points opposés d'une façade d'un bâtiment. Ne sont pas pris en compte dans le calcul des linéaires de façades :

- Les parties de construction dont la hauteur ne dépasse pas 1 mètre par rapport au terrain naturel.
- Les escaliers à l'air libre et les coursives extérieures ouvertes
- Les balcons et les terrasses y compris ceux soutenus par des poteaux ou des encorbellements
- Les systèmes de ventilation et de climatisation
- Les décrochés de façade (voir schéma non opposable).

DISPOSITIONS GENERALES

Mode de calcul du linéaire de façade



Nota : les constructions jumelées sont considérées ici comme étant un volume unique.

Locaux et équipements techniques

Bâtiment ou partie de bâtiment destiné à recevoir des appareillages techniques, comme les cages d'ascenseur, les cuves à fuel ou à gaz, etc.

Mur pignon

Mur qui limite une construction sur ses faces latérales et dont le sommet supporte la panne faîtière d'une toiture.

Quinconce (implantation en)

Deux bâtiments sont implantés en quinconce lorsque aucune des lignes prolongeant les façades d'un bâtiment ne vient « rencontrer » l'autre bâtiment.

Sous-destination

« exploitation agricole »	Constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.
« exploitation forestière »	Constructions et entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.
« logement »	Constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». Elle recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.
« hébergement »	Constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.
« artisanat commerce détail » et de	Constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.
« restauration »	Constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.
« commerce de	Constructions destinées à la présentation et la vente de biens à une

DISPOSITIONS GENERALES

gros »	clientèle professionnelle.
« activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle »	Constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.
« hébergement hôtelier et touristique »	Constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.
« cinéma »	Construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.
« locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés »	Constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Elle comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.
« locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés »	Constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.
« établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale »	Equipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.
« salles d'art et de spectacles »	Constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
« équipements sportifs »	Equipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public
« autres équipements recevant du public »	Equipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Elle recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.
« industrie »	Construction destinée à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Elle recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.
« entrepôt »	Constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique

DISPOSITIONS GENERALES

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

Terrain naturel avant travaux

Le terrain naturel est apprécié à la date de dépôt de la demande.

Nota : il est de jurisprudence constante que, le niveau du sol précité, peut intégrer les modifications du niveau du terrain intervenues avant le dépôt de la demande, et sans lien avec les travaux envisagés, sauf si ces aménagements ont été réalisés dans un objectif frauduleux visant à fausser l'appréciation de l'administration sur la conformité de la construction projetée à la réglementation d'urbanisme applicable.

Dans le cas de reconstruction en tout ou partie dans l'emprise de la construction initiale ou dans le cas de surélévation d'une construction, le terrain naturel correspond au plan horizontal établi sur la base de la cote altimétrique moyenne issue de la différence entre le point le plus bas et le point le plus haut du terrain naturel situé au droit de l'ensemble des façades de la construction initiale.

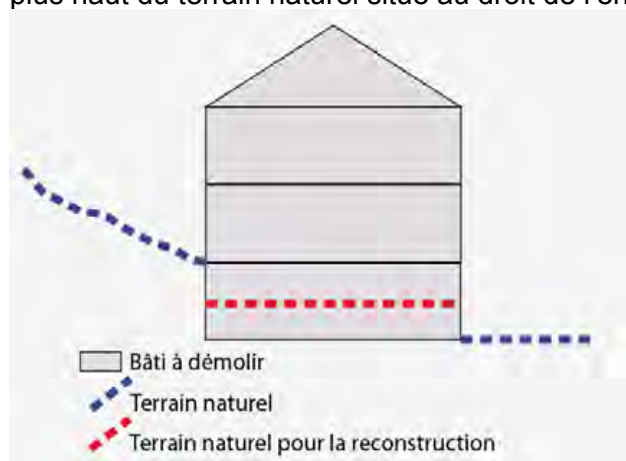


Schéma illustratif (à titre indicatif)

TITRE 1

ZONES URBAINES

SECTEURS URBAINS MIXTES

CARACTERE DE LA ZONE :

Cette zone comprend l'ensemble des secteurs urbains à dominante d'habitat, mais autorisant aussi une certaine mixité urbaine, à condition d'être compatible avec l'habitat environnant.

Cette zone comprend :

- Secteur UA, correspondant au secteur d'urbanisation dense

Les règles définies ont pour objectifs principaux de marquer la centralité urbaine par une densification encadrée avec des volumétries de type « gros corps de ferme », adaptées au contexte communal et par le développement de la mixité urbaine (commerces, services de proximité) pour renforcer l'animation.

- Secteur UB, correspondant au secteur d'urbanisation de densité moyenne à conforter

Les règles définies ont pour objectif d'encadrer la mutation de ces secteurs de moyenne densité. Elles visent donc à préserver le caractère de la zone tout en assurant une densification mesurée avec des maisons jumelées et de l'habitat intermédiaire compatible avec l'habitat individuel existant.

- Secteur UH, correspondant au secteur d'urbanisation de densité faible à moyenne

Les règles définies ont pour objectif d'encadrer la mutation de ces secteurs de faible densité. Elles visent donc à préserver le caractère de la zone tout en assurant une densification mesurée avec des maisons jumelées et de l'habitat intermédiaire compatible avec l'habitat individuel existant.

CHAPITRE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

ARTICLE U1 – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES

1-1/ SONT AUTORISEES LES CONSTRUCTIONS A DESTINATION :

Sont autorisées toutes les destinations et sous destinations qui ne sont pas interdites à l'article 2-1.

Certaines destinations et sous destinations peuvent être autorisées sous conditions définies à l'article 2-2.

ARTICLE U2- INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

2-1/ DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS INTERDITES, AUTORISEES OU SOUMISES A CONDITIONS

Légende du tableau des destinations et sous-destinations retenues au titre de l'article R151-

SECTEURS URBAINS MIXTES : UA / UB / UH

27 et R151-28 du Code de l'Urbanisme ci-dessus :

A	Destinations et sous-destinations autorisées
C	Destinations et sous-destinations autorisées sous conditions listées à l'article U 2.2
	L'absence de lettre signale une interdiction pour les destinations et sous-destinations concernées

Destinations	Sous destination	UA	UB	UH
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			
Habitation	Logement	A	A	A
	Hébergement	A	A	A
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail	C		
	Restauration	C		
	Commerce de gros			
	Activité de service où s'effectue l'accueil du public	C	C	C
	Hébergement hôtelier et touristique	A	A	A
	Cinéma			
Equipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public administratif public et assimilés	A	A	A
	Locaux techniques et industriels publics et assimilés	A	A	A
	Etablissements d'enseignement	A	A	A
	Etablissement de santé et d'action sociale	A		
	Salles d'art et de spectacle	A		
	Equipements sportifs			
	Autres équipements recevant du public	A	A	A
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie			
	Entrepôt			
	Bureau	C	C	C
	Centre de congrès et d'exposition			

2-2/ INSTALLATIONS INTERDITS

- L'aménagement ou la mise à disposition des campeurs de façon habituelle, de terrains
- Les constructions et installations à usage d'activité de camping et caravanage,
- Le réaménagement d'un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs
- Les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs.
- La création ou l'agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs ou d'un village de vacances classé en hébergement léger ;
- L'aménagement d'un parc d'attractions ou d'une aire de jeux et de sports d'une superficie supérieure à deux hectares ;
- L'aménagement d'un golf ;
- L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières, gravière
- Les dépôts de matériaux et de déchets de toute nature,
- Lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins 10 unités les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
- Les aires d'accueil des gens du voyage.

2-3/ LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

- **L'artisanat et le commerce de détail, uniquement en zone UA, pour rez de chaussée**, sont admis sous réserve de ne présenter aucune gêne pour le voisinage et à condition que leur surface soit inférieure à 250m² de surface de plancher par unité créée.
 - **Les annexes, accolées ou non et soumises à autorisation d'urbanisme :**
 - Sont limitées à deux annexes d'une superficie cumulée maximum de 60 m² de surface de plancher ou emprise au sol par logement (telle que définie par l'article R. 420-1 du Code de l'urbanisme) + une piscine par logement.
 - Pour les bâtiments repérés patrimoniaux, seules les annexes non accolées sont autorisées.
 - **Bâtiments repérés patrimoniaux au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme :** La réhabilitation, sans limitation de surface de plancher, sans extension volumétrique à l'exception des éléments de toiture autorisés à l'article 5, des bâtiments repérés patrimoniaux au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, sous réserve de garder le volume du bâtiment principal. Seules les annexes non accolées sont autorisées, sous réserve d'un dialogue avec le bâtiment principal. Sauf impératif de sécurité, leur démolition est interdite.
 - **Dans le secteur d'intérêt paysager repéré au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme**, tout travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage naturel et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable. En cas d'intervention les détruisant tout ou partiellement, une reconstitution, avec espèces identiques, des éléments paysagers est obligatoire sur le terrain d'assiette de l'opération.
 - A moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les **affouillements et exhaussements du sol** dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède 2 m et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à 100 m² ;
- Pour toutes constructions situées dans les zones de danger de la canalisation de transport de gaz, repérées au titre de l'article R123-11-b du Code de l'urbanisme :** la présence de la canalisation de transport de gaz implique d'une part des servitudes de passage et d'entretien, et d'autre part, des contraintes de recul pour les établissements recevant du public et les immeubles de grande hauteur.
- Dans la zone des effets létaux, soit 75m de part et d'autres de la canalisation : la délivrance d'un permis de construire relatif à un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes ou un immeuble de grande hauteur est subordonné à la fourniture d'une analyse de compatibilité ayant reçu l'avis favorable du transporteur
- Dans la zone des effets létaux réduit, soit 5m de part et d'autres de la canalisation : l'ouverture d'un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 300 personnes ou d'un immeuble de grande hauteur
- Dans la zone d'effets létaux significatifs, soit 55m de part et d'autres de la canalisation : l'ouverture d'un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes ou d'un immeuble de grande hauteur
- **Dans les secteurs soumis à aléas naturels forts (repérés dans la carte des aléas en annexe du PLU) :**
Toute nouvelle occupation et utilisation du sol ne devra pas être de nature à aggraver les risques ni à en provoquer de nouveaux.

ARTICLE U3 : MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

3-1/ MIXITE SOCIALE DANS L'HABITAT

Afin de favoriser la mixité sociale le règlement graphique identifie des secteurs de servitude L151-15 du code de l'urbanisme.

3-2/ MIXITE FONCTIONNELLE

Afin de favoriser la mixité urbaine et le long du linéaire défini au plan de zonage au titre de l'article L151-16 du code de l'urbanisme :

- Les bâtiments à usage **d'habitation** sont **admis sous réserve de réaliser des locaux à destination d'artisanat et de commerce de détail, d'activités de service, de restauration ou à destination d'équipement d'intérêt collectif, en rez-de-chaussée.**
- Dans le cas de **l'aménagement de bâtiment existant** ou de la reconstruction après démolition d'un bâtiment ou d'un groupe de bâtiments existant **comprenant une surface à vocation commerciale ou de service**, le bâtiment **après aménagement devra proposer une surface à vocation d'activité commerciale, de service ou de restauration au minimum équivalente** à la surface existante de ces destinations avant démolition ou réaménagement.

CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE U4 : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

4-1/ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AU DOMAINE PUBLIC

Pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics : les ouvrages techniques, et les installations nécessaires au fonctionnement des services publics, ou d'intérêt collectif, peuvent être implantés jusqu'en limite de l'emprise des voies publiques, de l'emprise publique et des voies privées ouvertes au public.

En zone UA et UB

Les constructions doivent s'implanter :

- Retrait de 5m minimum par rapport à la limite des voies publiques, de l'emprise publique et aux voies privées ouvertes au public réalisées à l'intérieur de la zone.
- Retrait de 10m par rapport à l'axe de l'emprise de la RD hors agglomération pour les bâtiments principaux

En zone UH

Les constructions doivent s'implanter :

- Retrait de 5m minimum par rapport à la limite des voies publiques, de l'emprise publique et aux voies privées ouvertes au public réalisées à l'intérieur de la zone.
- Retrait de 15m par rapport à l'axe de l'emprise de la RD hors agglomération pour les bâtiments principaux

4-2/ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

4-2-1- REGLE GENERALE :

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite de propriété voisine doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à 3 mètres.

4-2-2- DISPOSITIONS PARTICULIERES :

Pour les extensions des bâtiments principaux existants à la date d'approbation du PLU et implantés dans les marges de recul définies ci-avant : celles-ci sont autorisées à condition qu'elles s'effectuent dans le prolongement des façades sur une longueur n'excédant pas 5 m linéaire par extension et sous réserve de respecter les règles de retrait par rapport aux autres limites.

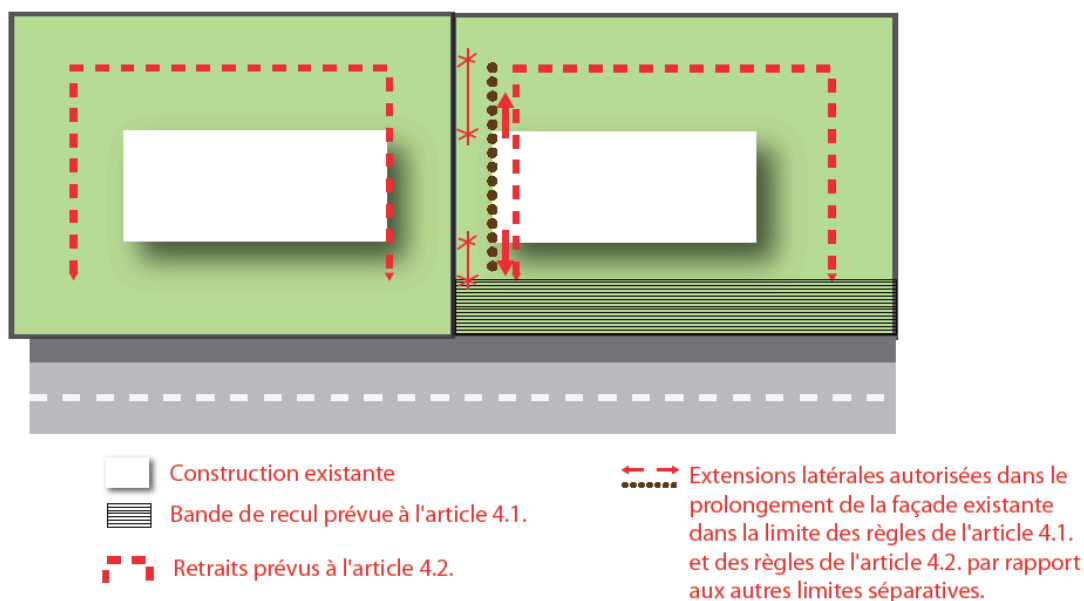


Schéma explicatif

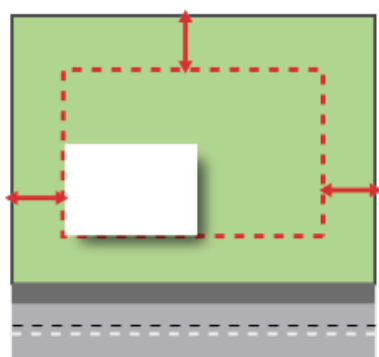
Pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics : les ouvrages techniques, et les installations nécessaires au fonctionnement des services publics, ou d'intérêt collectif, peuvent être implantés jusqu'en limite des propriétés voisines.

Cas particulier des annexes non accolées au bâtiment principal ou les annexes accolées non closes

Elles peuvent être implantées jusqu'en limite des propriétés voisines à condition :

- Que leur hauteur totale mesurée à partir du sol naturel avant travaux en tout point du bâtiment, n'excède pas 3,50m.
- Que la longueur cumulée de leurs façades de chaque annexe bordant les propriétés voisines ne dépasse pas 10m, sans qu'aucune façade ne dépasse 8m.

Article U7 - le cas général



Article U7 - le cas des annexes

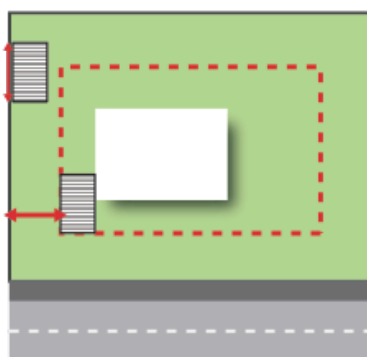


Schéma explicatif

Les piscines (y compris bassin et margelles) : elles doivent respecter un recul minimum de 2m par rapport aux limites des propriétés voisines

4-3/ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

4-3-1- DISPOSITIONS PARTICULIERES :

Le présent article ne s'applique pas :

- entre 2 constructions jumelées.
- aux équipements collectifs et aux services publics. Toutefois, l'implantation des éventuels transformateurs électriques et antennes relais de téléphonie doit être la plus éloignée possible vis-à-vis des logements existants et futurs en fonction du projet.

4-3-2- IMPLANTATION :

En zone UA :

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

En zone UB et UH

La distance comptée horizontalement entre 2 constructions principales (hors annexes accolées, débords de toits non compris) doit :

- Soit être au moins égal à 8 m.

La distance entre les constructions principales et leurs annexes non accolées devra être au moins égale à 2m.

4-4/ HAUTEUR

4-4-1- DISPOSITIONS PARTICULIERES :

Le présent article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

4-4-2- EN SECTEUR UA

La hauteur totale des constructions ne devra pas excéder :

- Dans le cas de toitures à pans, 13,50m au faîtage R+3+C.
- Dans le cas de toitures terrasses autorisées à l'article 11, 9 m à l'acrotère R+2

4-4-3- EN SECTEUR UB

La hauteur totale des constructions ne devra pas excéder :

- Dans le cas de toitures à pans, 11m au faîtage.
- Dans le cas de toitures terrasses autorisées à l'article 11, 7 m à l'acrotère.

4-4-3- EN SECTEUR UH

La hauteur totale des constructions ne devra pas excéder :

- Dans le cas de toitures à pans, 9m au faîtage.
- Dans le cas de toitures terrasses autorisées à l'article 11, 7 m à l'acrotère.

4-5/ EMPRISE AU SOL

4-5-1- DISPOSITIONS PARTICULIERES :

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- Dans le cadre de l'aménagement, rénovation, réhabilitation, **d'un bâtiment existant et répertorié comme patrimonial** au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme. Toutefois, si de nouvelles constructions sont aussi prévues, les dispositions du CES s'appliquent en prenant en compte la superficie du terrain moins l'emprise au sol du bâtiment patrimonial.
- **Aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics.**

4-5-2- EMPRISE AU SOL MAXIMUM AUTORISEE

En secteur UA : le coefficient d'emprise au sol est limité à 0,50.

En secteur UB : le coefficient d'emprise au sol est limité à 0,25.

En secteur UH : le coefficient d'emprise au sol est limité à 0,15.

ARTICLE U5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Le présent article ne s'applique pas aux constructions d'intérêt public ou d'intérêt collectif et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

5-1/ IMPLANTATION PAR RAPPORT AU TERRAIN

Les constructions, tant par leur composition que par le traitement des accès doivent s'adapter au terrain naturel, en limitant les modifications des pentes.

La hauteur maximale des remblais est limitée à 1,20 m maximum, et doivent être réalisés en une seule fois. Pour les terrains d'une pente supérieure ou égale à 20% la hauteur maximale des remblais est limitée à 1,50 m maximum et doivent être réalisés en une seule fois. Les terrasses successives sont autorisées.

La largeur maximale des affouillements nécessaires pour accéder aux garages en sous-sol ne pourra excéder de 5m (sur la base du terrain naturel), sur 2,80m de hauteur.

Les murs de soutènement rendus nécessaires seront d'une hauteur maximum de 1,5 m. Leur traitement est libre, mais les enrochements cyclopéens sont interdits, sauf si totalement végétalisés. Les terrasses successives sont autorisées, si elles sont espacées de 1 m minimum par un espace végétalisé.

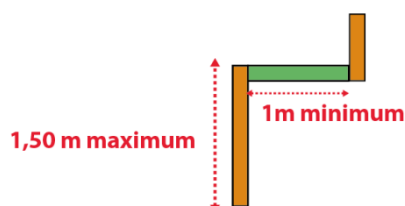


Schéma explicatif

5-2/ ASPECT DES FAÇADES

Toutes constructions	Les imitations de matériaux ainsi que l'emploi à nu des matériaux de construction destinés à être couverts sont interdits. Les formes et les dimensions des ouvertures, les rapports dimensionnels entre les parties pleines et les ouvertures, les saillies, doivent contribuer à l'harmonie de composition de la façade.
Bâtiments patrimoniaux identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme	Complémentairement : les volumes et les couleurs des façades ne devront pas être en rupture avec les constructions environnantes comprises dans les périmètres précités.
Annexes	Complémentairement : les façades des annexes implantées dans les bandes de recul des limites séparatives ne devront présenter aucune ouverture donnant sur ces limites.

5-3/ LINEAIRES MAXIMUM DE FAÇADE

SECTEURS URBAINS MIXTES : UA / UB / UH

Le linéaire de chaque façade des parties closes et couvertes des constructions est limité à 25 m maximum.

Toutefois, sont également autorisées pour les extensions liées aux circulations verticales (ascenseurs, ...) des constructions existantes dont le linéaire de façade est supérieur à 25m à la date d'approbation du PLU.

5-4/ ASPECT DES TOITURES

Bâtiments principaux	Les toitures seront à pans. Toutefois les toitures-terrasses pourront être admises de façon ponctuelle si leur proportion n'excède pas 20% de l'ensemble de la toiture de la construction et si le projet architectural le justifie. Concernant les pentes de toiture, en cas de toiture à pans : - Les pentes seront comprises entre 45% et 80%. Cette règle ne s'applique pas aux toitures de bâtiments existants : en cas d'extension et/ou modification de toiture, cette dernière doit être de pente similaire à la toiture principale. De plus : - Les toitures à 4 pans égaux (de type pyramide) sont interdites. - Pour les extensions, un seul pan ou une toiture terrasse pourront être autorisés si sa proportion ne devra pas excéder 25% de l'ensemble de la toiture du volume total de la construction (volume initial et extension) et si le projet architectural le justifie. Seuls sont autorisés en toiture : - les vitrages fixes ou ouvrants dans le même plan (type fenêtre de toit), les croupes et les coyaux s'ils sont en proportion harmonieuse avec le volume principal. - Les débords de toitures pour les pans principaux (hors jacobines) ne seront pas inférieurs à 1m. Cette règle ne s'applique pas aux annexes et aux toits terrasses autorisés. L'usage de panneaux solaires, en toiture, est autorisé si ces derniers respectent la pente générale du toit.
Annexes	Concernant les pentes de toiture, en cas de toiture à pans : - Pour les annexes non accolées, la pente de la toiture ne devra pas excéder 50%. Les toitures seront à deux pans, ou de type toiture terrasse. - Pour les annexes accolées au bâtiment principal, la pente de la toiture pourra être voisine de celle de ce dernier. Les toitures à un seul pan seront autorisées, ainsi que les toitures terrasses.
Complémentaire pour les bâtiments patrimoniaux identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de	Les toitures terrasses seront interdites. Cette disposition ne s'applique pas aux annexes non accolées.

SECTEURS URBAINS MIXTES : UA / UB / UH

l'urbanisme	
--------------------	--

Les paraboles collectives doivent être dissimulées par tout moyen adapté. En tout état de cause une seule parabole sera autorisée pour toute opération supérieure ou égale à 500 m² de surface de plancher.

5-4/ ASPECT DES CLOTURES

Règle générale	<u>Hauteur :</u> Les clôtures seront d'une hauteur maximum de 1,80 m comportant ou non un mur bahut. Dans ce cas la hauteur maximale du mur bahut est limitée à 0,60m. Les murs en pierre sont autorisés avec une hauteur maximum 1,20m. Les haies végétales si elles sont implantées à moins de 2m des limites de propriétés devront respecter une hauteur maximum de 2m. <u>Composition :</u> Les clôtures doivent être constituées par un dispositif à claire-voie de forme simple. Les haies végétales seront réalisées avec des essences locales et variées Les clôtures et les haies ne devront créer aucune gêne pour la visibilité et la sécurité dans les carrefours et les voies. Pour des raisons de sécurité : - La hauteur maximale des clôtures et des haies situées à moins de 50 m de l'axe des carrefours et de celles situées à l'intérieur du rayon de courbure des virages, est fixée à 0,80m. - Un recul des haies végétales par rapport aux limites des voies et emprises publiques pourra être imposé, afin de faciliter l'entretien des voies et des dépendances.
Bâtiments patrimoniaux identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme	Complémentairement : - Les clôtures de type haies végétales seront interdites - Les clôtures pourront être constituées d'un dispositif de type mur plein. En tout état de cause, les clôtures existantes constituées de murs et murets doivent être conservées à l'exception des percements.

5-5/ PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé.

ARTICLE U6- TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- Dans le cadre de l'aménagement, rénovation, réhabilitation, **d'un bâtiment existant et répertorié comme patrimonial** au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme (y compris pour la réalisation d'annexes non accolées).
- **Aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics.**

6-1/ ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

En zone UA :

Pour toute opération, **10% minimum de l'assiette foncière (située dans la zone constructible) doit être réalisé en espaces verts communs** hors stationnement et voirie, dont 50% en un tenant maximum :

- La réalisation de chemins piétons et de pistes cyclables ouverts au public vient en déduction des espaces communs demandés.
- Les espaces verts compris dans les bandes de reculs ne sont pas compris dans les espaces communs demandés.
- Les espaces communs devront être organisés et plantés de telle façon à participer à l'agrément du projet et ne devront pas être situés dans les espaces résiduels et difficiles d'accès.

En zone UB :

Pour toute opération, **20% minimum de l'assiette foncière (située dans la zone constructible) doit être réalisé en espaces verts communs** hors stationnement et voirie, dont 50% en un tenant maximum :

- La réalisation de chemins piétons et de pistes cyclables ouverts au public vient en déduction des espaces communs demandés.
- Les espaces verts compris dans les bandes de reculs ne sont pas compris dans les espaces communs demandés.
- Les espaces communs devront être organisés et plantés de telle façon à participer à l'agrément du projet et ne devront pas être situés dans les espaces résiduels et difficiles d'accès.

En zone UH

Pour toute opération, **25% minimum de l'assiette foncière (située dans la zone constructible) doit être réalisé en espaces verts communs** hors stationnement et voirie, dont 50% en un tenant maximum :

- La réalisation de chemins piétons et de pistes cyclables ouverts au public vient en déduction des espaces communs demandés.
- Les espaces verts compris dans les bandes de reculs ne sont pas compris dans les espaces communs demandés.
- Les espaces communs devront être organisés et plantés de telle façon à participer à l'agrément du projet et ne devront pas être situés dans les espaces résiduels et difficiles d'accès.

6-2/ BANDES DE REcul ISSUES DES RETRAITS IMPOSES PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Uniquement en zone UH :

Les bandes de recul issues des retraits imposés par rapport aux limites séparatives devront être

SECTEURS URBAINS MIXTES : UA / UB / UH

traitées en espace vert de pleine terre (interdiction des sous-sols), excepté pour les voies d'accès, les constructions autorisées à l'article 4, les ouvrages de soutènement ou les ouvrages techniques nécessaires aux services publics

Les plantations seront réalisées avec des essences locales

ARTICLE U7- STATIONNEMENT

7-1/ NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES VEHICULES MOTORISES

La règle applicable aux bâtiments ou établissements non prévus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Toute tranche commencée implique la réalisation de la place de stationnement.

Le nombre de places réalisé devra être arrondi à l'entier supérieur, le cas échéant.

Les stationnements des véhicules doivent répondre aux besoins de l'opération. Afin d'assurer le stationnement des véhicules en dehors des voies publiques, il est exigé :

Habitation	1 place de stationnement par tranche de 50m ² de surface de plancher avec un minimum de 2 places par habitation.
Réhabilitations, rénovations, extensions à usage d'habitat ou bâtiments changeant de destination pour de l'habitat	2 places minimum par logement.
Logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat	Rappel du code de l'urbanisme : <i>« Il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé pour les constructions destinées à l'habitation mentionnées aux 1° à 3° de l'article L. 151-34 la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement. »</i>
Pour toute opération de logements de plus de 300 m² de surface de plancher d'habitat	20% des places, en plus des places obligatoires (cf Habitation), seront réalisées en places « visiteur » non affectées. La moitié des places exigées au titre de l'opération devra être réalisées en surface, et non closes.
Hébergement touristique	Une place de stationnement minimum par 20 m ² de surface de chambre
Restauration	Une place de stationnement minimum pour 15 m ² de salle de restaurant.
Activité de service / Bureaux	Une place minimum de stationnement par tranche de 25 m ² de surface de plancher (non comptés les locaux sociaux réservés au personnel).

SECTEURS URBAINS MIXTES : UA / UB / UH

Equipements publics	Les stationnements des véhicules doivent répondre aux besoins de l'opération.
Artisanat et commerce de détail	Une place minimum par tranche de 25m ² de surface de vente. Une place minimum par tranche de 100m ² de surface de plancher de travail/stockage.

7-2/ STATIONNEMENT DES DEUX ROUES / MODES DOUX

Pour toute réalisation d'un bâtiment principal, la réalisation de stationnement vélos est obligatoire. Le nombre de places à réaliser doit se référer à la réglementation en vigueur.

CHAPITRE 3 : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

ARTICLE U8 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

8-1/ ACCES

Le raccordement d'un accès privé à une voie publique présentera une surface dégagée sur une longueur d'au moins 5 m à partir du bord de la voie publique. La pente de cette partie de l'accès ne sera pas supérieure à 5%.

Pour chaque construction, une entrée privative hors clôture et portail encore appelée sas non clos, doit être prévue avec un recul minimum de 5m par rapport à la limite de propriété jouxtant le domaine public ou le domaine privé ouvert au public.

Pour les routes départementales hors agglomération si elles existent dans la zone : lorsqu'une autorisation d'urbanisme a pour effet la création d'un accès nouveau ou la modification des conditions d'utilisation d'un accès existant à une voie publique, son bénéficiaire doit, préalablement à l'exécution des travaux, obtenir une autorisation d'accès précisant notamment, les caractéristiques techniques nécessaires eu égard des exigences de sécurité routière. Cette prescription est également valable lorsque les modifications des conditions d'utilisation d'un accès, ou la création d'un accès, n'impliquent pas une autorisation d'urbanisme.

8-2/ VOIRIES

En tout état de cause, la largeur de l'emprise des voies publiques ou privées ouvertes au public nouvelles ne doit pas être inférieure à 6,5 m dont un trottoir de 1,5 m. Cette largeur pourra être ramenée à 5 m (dont un trottoir de 1,5 m), en cas de sens unique.

Les voies nouvelles (privées ou publiques) en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés, aux poids lourds, et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, entretien, déchets) de faire demi-tour. La pente de cette aire de retournement ne devra pas être supérieure à 5%.

ARTICLE U9 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

9-1/ EAU POTABLE

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

9.2 – EAUX USEES

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public, doit être raccordé au réseau public d'assainissement.

Tout rejet des eaux usées non traitées, dans le réseau de collecte des eaux pluviales est interdit.

Toutefois, en raison de l'absence de réseau collectif d'assainissement, ou de sa non programmation, il pourra être admis un dispositif d'assainissement individuel conformément aux dispositions de la carte d'aptitude des sols, et du milieu. **Il devra respecter les prescriptions des annexes sanitaires et du zonage de l'assainissement – volet eaux usées.**

Ce dispositif devra être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et permettre de raccorder la construction directement au réseau, quand celui-ci sera réalisé.

9-3/ EAUX PLUVIALES

Toute construction, toute surface imperméable nouvellement créée doit être équipée d'un dispositif assurant la collecte ainsi que la rétention et/ou l'infiltration des eaux pluviales dans les sols, adapté à la taille de l'opération. En cas de risque de pollution des eaux pluviales, celles-ci devront être traitées par décantation et séparation des hydrocarbures avant traitement.

Les trop-pleins des dispositifs réalisés sur le terrain d'assiette de l'opération peuvent être raccordés au réseau public de collecte des eaux pluviales, s'il existe, et si ses caractéristiques techniques le permettent.

Les eaux provenant des siphons de sol de garage et de buanderie seront dirigées vers le réseau d'eaux usées et non d'eaux pluviales.

La mise en oeuvre de fossés et de noues doit être privilégiée. Les écoulements à ciel ouvert doivent être maintenus. Les ruissellements de surface préexistants avant tout aménagement (construction, terrassement, création de voiries, murs et clôtures...) doivent pouvoir se poursuivre après réalisation de l'opération. En aucun cas les aménagements ne doivent faire obstacle à la possibilité de ruissellement de surface de l'amont vers l'aval.

La mise en place de grilles et/ou de caniveaux de récupération est exigée en limite du domaine public sur les voies et accès privés, afin que les eaux de ruissellement ne s'écoulent pas sur la voie publique.

Pour l'arrosage des jardins, la récupération des eaux pluviales est recommandée à l'aide d'une citerne étanche distincte.

Il convient de se référer aux annexes sanitaires “ volet eaux pluviales ”.

9-4/ ÉNERGIES ET TELECOMMUNICATIONS

Toute construction à usage d'habitation, tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public, sauf les annexes, doit être raccordé au réseau électrique. Les raccordements aux réseaux doivent être enterrés.

Les postes de transformation à caractère privé sont obligatoirement intégrés dans les constructions.

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public, sauf les annexes, devra prévoir les branchements nécessaires assurant un raccordement aux réseaux de communications électroniques. Cette règle ne

s'applique pas dans le cadre de la réhabilitation de bâtiments existants.

9-5/ ORDURES MENAGERES

La réalisation d'une aire de collecte des déchets ménagers pourra être exigée.

L'aire de collecte sera réalisée en bordure de voie et devra être accessible aux véhicules de collecte. Ses dimensions seront déterminées selon les besoins de l'opération et conformément à la réglementation en vigueur. L'aire sera non couverte et devra faire l'objet d'une bonne intégration paysagère.

Il convient de se référer au règlement intercommunal de collecte des déchets de la CCPR.

SECTEURS URBAINS SPECIALISES : UE

SECTEUR UE : SECTEUR URBAIN SPECIALISE POUR LES EQUIPEMENTS PUBLICS ET D'INTERET COLLECTIF STRUCTURANTS

CARACTERE DE LA ZONE :

Le secteur UE correspond aux secteurs d'accueil des équipements publics ou d'intérêt collectif structurants, dont la vocation ou l'emplacement en fait des éléments repères dans l'armature urbaine du territoire.

CHAPITRE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

ARTICLE UE1 – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES

1-1/ SONT AUTORISEES LES CONSTRUCTIONS A DESTINATION :

Sont autorisées toutes les destinations et sous destinations qui ne sont pas interdites à l'article 2-1.

Certaines destinations et sous destinations peuvent être autorisées sous conditions définies à l'article 2-2.

ARTICLE UE2- INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

2-1/ DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS INTERDITES, AUTORISEES OU SOUMISES A CONDITIONS

Légende du tableau des destinations et sous-destinations retenues au titre de l'article R151-27 et R151-28 du Code de l'Urbanisme ci-dessus :

A	Destinations et sous-destinations autorisées
C	Destinations et sous-destinations autorisées sous conditions listées à l'article UE 2.2
	L'absence de lettre signale une interdiction pour les destinations et sous-destinations concernées

SECTEURS URBAINS SPECIALISES : UE

Destinations	Sous destination	
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	
	Exploitation forestière	
Habitation	Logement	C
	Hébergement	C
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail	
	Restauration	
	Commerce de gros	
	Activité de service où s'effectue accueil du public	
	Hébergement hôtelier et touristique	
	Cinéma	
Equipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public administratif publique et assimilés	A
	Locaux techniques et industriels publiques et assimilés	A
	Etablissements d'enseignement	A
	Etablissement de santé et d'action sociale	A
	Salles d'art et de spectacle	A
	Equipements sportifs	A
	Autres équipements recevant du public	A
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie	
	Entrepôt	
	Bureau	
	Centre de congrès et d'exposition	

2-2/ INSTALLATIONS INTERDITS

- L'aménagement ou la mise à disposition des campeurs de façon habituelle, de terrains
- Les constructions et installations à usage d'activité de camping et caravanage,
- Le réaménagement d'un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs
- Les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs.
- La création ou l'agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs ou d'un village de vacances classé en hébergement léger ;
- L'aménagement d'un parc d'attractions ou d'une aire de jeux et de sports d'une superficie supérieure à deux hectares ;
- L'aménagement d'un golf ;
- L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières, gravière
- Les dépôts de matériaux et de déchets de toute nature,
- Lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins 10 unités les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
- Les aires d'accueil des gens du voyage.

2-3/ LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

- Les habitations dans les conditions suivantes :
 - Si elles sont à usage de logement de fonction et :
 - directement liées au fonctionnement des constructions autorisées dans la zone,
 - intégrées à l'équipement (dans le volume de la construction).
 - Si elles sont à usage de logements aidés.

SECTEURS URBAINS SPECIALISES : UE

- Les constructions à usage d'hébergement, dans le respect des sites et des paysages
- Seules sont autorisées **les installations classées pour la protection de l'environnement** autres que celles soumises à autorisation ou à enregistrement, à condition d'être liées au fonctionnement des constructions autorisées dans la zone.
- A moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les **affouillements et exhaussements du sol** dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède 2 m et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à 100 m² ;

- **Pour toutes constructions situées dans les zones de danger de la canalisation de transport de gaz, repérées au titre de l'article R123-11-b du Code de l'urbanisme** : la présence de la canalisation de transport de gaz implique d'une part des servitudes de passage et d'entretien, et d'autre part, des contraintes de recul pour les établissements recevant du public et les immeubles de grande hauteur.

Dans la zone des effets létaux, soit 75m de part et d'autres de la canalisation : la délivrance d'un permis de construire relatif à un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes ou un immeuble de grande hauteur est subordonné à la fourniture d'une analyse de compatibilité ayant reçu l'avis favorable du transporteur

Dans la zone des effets létaux réduit, soit 5m de part et d'autres de la canalisation : l'ouverture d'un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 300 personnes ou d'un immeuble de grande hauteur

- Dans la zone d'effets létaux significatifs, soit 55m de part et d'autres de la canalisation : l'ouverture d'un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes ou d'un immeuble de grande hauteur

• **Dans les secteurs soumis à aléas naturels forts (repérés dans la carte des aléas en annexe du PLU) :**

Toute nouvelle occupation et utilisation du sol ne devra pas être de nature à aggraver les risques ni à en provoquer de nouveaux.

ARTICLE UE3 : MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

3-1/ MIXITE SOCIALE DANS L'HABITAT

Non réglementé.

3-2/ MIXITE FONCTIONNELLE

Non réglementé.

CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UE4 : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

4-1/ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AU DOMAINE PUBLIC

L'implantation est libre.

Les ouvrages techniques, et les installations nécessaires au fonctionnement des services publics, ou d'intérêt collectif, peuvent être implantés jusqu'en limite de l'emprise des voies publiques et des voies privées ouvertes au public.

4-2/ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche, doit être au moins à **3 m**.

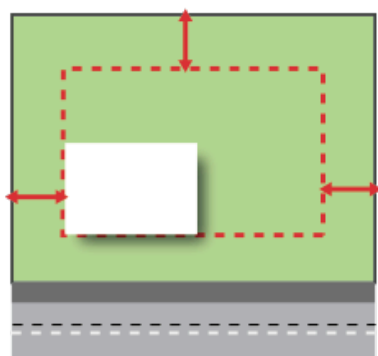
Les ouvrages techniques, et les installations nécessaires au fonctionnement des services publics, ou d'intérêt collectif, peuvent être implantés jusqu'en limite des propriétés voisines.

Cas particulier des annexes non accolées au bâtiment principal ou les annexes accolées non closes :

Elles peuvent être implantées jusqu'en limite des propriétés voisines à condition :

- Que leur hauteur totale mesurée à partir du sol naturel avant travaux en tout point du bâtiment, n'excède pas 3,50 m.
- Que la longueur cumulée de leurs façades bordant les propriétés voisines ne dépasse pas 10m, sans qu'aucune façade ne dépasse 8m.

Article U7 - le cas général



Article U7 - le cas des annexes

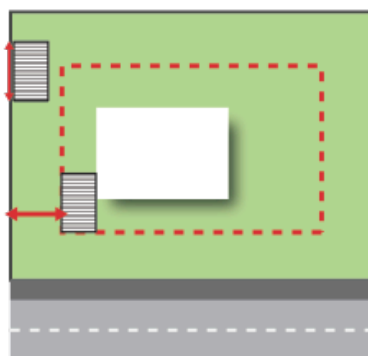


Schéma explicatif

Les piscines (y compris bassin et margelles): elles doivent respecter un recul minimum de 2m par rapport aux limites des propriétés voisines

SECTEURS URBAINS SPECIALISES : UE

4-3/ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non règlementé.

4-4/ HAUTEUR

Non règlementé, à condition prendre notamment en compte, au regard de son environnement, les contraintes fonctionnelles et techniques propres à l'équipement, sa localisation, son rôle structurant de l'espace urbain, ainsi que l'affirmation de son identité par une architecture signifiante.

4-5/ EMPRISE AU SOL

Non règlementé.

ARTICLE UE 5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Non règlementé.

ARTICLE UE 6- TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS

En aucun cas, les constructions, installations et divers modes d'utilisation du sol ne doivent par leur dimension, leur situation ou leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Des modifications ayant pour but d'améliorer l'insertion de la construction à son environnement et son adaptation au terrain, peuvent être exigées pour l'obtention du permis de construire.

Dans le cas d'un projet architectural s'inscrivant dans l'évolution du cadre bâti ou participant au développement des énergies renouvelables et ne répondant pas pour partie au règlement figurant aux alinéas du présent article, des adaptations au présent article pourront être instruites, et dans ce cas, la collectivité interrogera pour avis l'architecte consultant. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la bonne insertion des dispositions architecturales du projet, dans le site et l'environnement bâti ou naturel.

ARTICLE Ue7- STATIONNEMENT

7-1/ NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES VEHICULES MOTORISES

La règle applicable aux bâtiments ou établissements non prévus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Toute tranche commencée implique la réalisation de la place de stationnement.

Le nombre de places réalisées devra être arrondis à l'entier supérieur, le cas échéant.

Les stationnements des véhicules doivent répondre aux besoins de l'opération. Afin d'assurer le stationnement des véhicules en dehors des voies publiques, il est exigé :

Habitation	1 place de stationnement par tranche de 50m ² de surface de plancher avec un minimum de 2 places par habitation.
Logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat	Rappel du code de l'urbanisme : <i>« Il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé pour les constructions destinées à l'habitation mentionnées aux 1° à 3° de l'article L. 151-34 la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement. »</i>
Equipements	Les stationnements des véhicules doivent répondre aux besoins de l'opération.

7-2/ STATIONNEMENT DES DEUX ROUES / MODES DOUX

Pour toute réalisation d'un bâtiment principal, la réalisation de stationnement vélos est obligatoire. Le nombre de places à réaliser doit se référer à la réglementation en vigueur.

CHAPITRE 3 : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

ARTICLE UE8 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

8-1/ ACCES

Le raccordement d'un accès privé à une voie publique présentera une surface dégagée sur une longueur d'au moins 5 m à partir du bord de la voie publique. La pente de cette partie de l'accès ne sera pas supérieure à 5%.

Pour chaque construction, une entrée privative hors clôture et portail encore appelée sas non clos, doit être prévue avec un recul minimum de 5m par rapport à la limite de propriété jouxtant le domaine public ou le domaine privé ouvert au public.

Pour les routes départementales hors agglomération si elles existent dans la zone : lorsqu'une autorisation d'urbanisme a pour effet la création d'un accès nouveau ou la modification des conditions d'utilisation d'un accès existant à une voie publique, son bénéficiaire doit, préalablement à l'exécution des travaux, obtenir une autorisation d'accès précisant notamment, les caractéristiques techniques nécessaires eu égard des exigences de sécurité routière. Cette prescription est également valable lorsque les modifications des conditions d'utilisation d'un accès, ou la création d'un accès, n'impliquent pas une autorisation d'urbanisme.

8-2/ VOIRIES

La largeur de l'emprise des voies publiques ou privées ouvertes au public nouvelles ne doit pas être inférieure à 6,5 m dont un trottoir de 1,5 m. Cette largeur pourra être ramenée à 5 m (dont un trottoir de 1,5 m), en cas de sens unique.

Les voies nouvelles (privées ou publiques) en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés, aux poids lourds, et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, entretien, déchets) de faire demi-tour. La pente de cette aire de retournement ne devra pas être supérieure à 5%.

ARTICLE UE9 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

9-1/ EAU POTABLE

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

9.2 – EAUX USEES

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public, doit être raccordé au réseau public d'assainissement.

Tout rejet des eaux usées non traitées, dans le réseau de collecte des eaux pluviales est interdit.

9-3/ EAUX PLUVIALES

Toute construction, toute surface imperméable nouvellement créée doit être équipée d'un dispositif assurant la collecte ainsi que la rétention et/ou l'infiltration des eaux pluviales dans les sols, adapté à la taille de l'opération. En cas de risque de pollution des eaux pluviales, celles-ci devront être traitées par décantation et séparation des hydrocarbures avant traitement.

Les trop-pleins des dispositifs réalisés sur le terrain d'assiette de l'opération peuvent être raccordés au réseau public de collecte des eaux pluviales, s'il existe, et si ses caractéristiques techniques le permettent.

Les eaux provenant des siphons de sol de garage et de buanderie seront dirigées vers le réseau d'eaux usées et non d'eaux pluviales.

La mise en oeuvre de fossés et de noues doit être privilégiée. Les écoulements à ciel ouvert doivent être maintenus. Les ruissellements de surface préexistants avant tout aménagement (construction, terrassement, création de voiries, murs et clôtures...) doivent pouvoir se poursuivre après réalisation de l'opération. En aucun cas les aménagements ne doivent faire obstacle à la possibilité de ruissellement de surface de l'amont vers l'aval.

La mise en place de grilles et/ou de caniveaux de récupération est exigée en limite du domaine public sur les voies et accès privés, afin que les eaux de ruissellement ne s'écoulent pas sur la voie publique.

Les eaux concentrées par l'urbanisation ne doivent pas être rejetés dans le réseau d'assainissement propre à la voirie départementale.

Pour l'arrosage des jardins, la récupération des eaux pluviales est recommandée à l'aide d'une citerne étanche distincte.

Il convient de se référer au zonage d'assainissement volet « Eaux Pluviales » et aux fiches techniques correspondantes.

9-4/ ÉNERGIES ET TELECOMMUNICATIONS

Toute construction à usage d'habitation, tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public, sauf les annexes, doit être raccordé au réseau électrique. Les raccordements aux réseaux doivent être enterrés.

Les postes de transformation à caractère privé sont obligatoirement intégrés dans les constructions.

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public, sauf les annexes, devra prévoir les branchements nécessaires assurant un raccordement aux réseaux de communications électroniques. Cette règle ne s'applique pas dans le cadre de la réhabilitation de bâtiments existants.

9-5/ ORDURES MENAGERES

SECTEURS URBAINS SPECIALISES : UE

La réalisation d'une aire de collecte des déchets ménagers pourra être exigée.

L'aire de collecte sera réalisée en bordure de voie et devra être accessible aux véhicules de collecte. Ses dimensions seront déterminées selon les besoins de l'opération et conformément à la réglementation en vigueur. L'aire sera non couverte et devra faire l'objet d'une bonne intégration paysagère.

Il convient de se référer au règlement intercommunal de collecte des déchets de la CCPR.

SECTEURS URBAINS SPECIALISES : UX

SECTEUR UX : SECTEUR URBAIN SPECIALISE POUR LES ACTIVITES ECONOMIQUES

CARACTERE DE LA ZONE :

La zone UX correspond aux secteurs d'activités économiques.

Elle comprend

- UX : secteurs d'accueil de constructions à vocation économique
- UXA correspondant aux secteurs mixtes d'accueil des constructions à vocation économique prenant en compte l'existence de logements

CHAPITRE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

ARTICLE UX1 – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES

1-1/ SONT AUTORISEES LES CONSTRUCTIONS A DESTINATION :

Sont autorisées toutes les destinations et sous destinations qui ne sont pas interdites à l'article 2-1.

Certaines destinations et sous destinations peuvent être autorisées sous conditions définies à l'article 2-2.

ARTICLE UX2- INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

2-1/ DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS INTERDITES, AUTORISEES OU SOUMISES A CONDITIONS

Légende du tableau des destinations et sous-destinations retenues au titre de l'article R151-27 et R151-28 du Code de l'Urbanisme ci-dessus :

A	Destinations et sous-destinations autorisées
C	Destinations et sous-destinations autorisées sous conditions listées à l'article UX 2.2
	L'absence de lettre signale une interdiction pour les destinations et sous-destinations concernées

SECTEURS URBAINS SPECIALISES : UX

Destinations	Sous destination	UX	UXA
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		
	Exploitation forestière		
Habitation	Logement	C	C
	Hébergement		
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail	C	C
	Restauration		A
	Commerce de gros		
	Activité de service où s'effectue accueil du public	A	A
	Hébergement hôtelier et touristique	A	A
	Cinéma		
Equipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public administratif publique et assimilés	A	A
	Locaux techniques et industriels publiques et assimilés	A	A
	Etablissements d'enseignement	A	A
	Etablissement de santé et d'action sociale		
	Salles d'art et de spectacle		
	Equipements sportifs		
	Autres équipements recevant du public	A	A
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie	A	A
	Entrepôt	A	A
	Bureau	A	A
	Centre de congrès et d'exposition		

2-2/ INSTALLATIONS INTERDITS

- L'aménagement ou la mise à disposition des campeurs de façon habituelle, de terrains
- Les constructions et installations à usage d'activité de camping et caravanage,
- Le réaménagement d'un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs
- Les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs.
- La création ou l'agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs ou d'un village de vacances classé en hébergement léger ;
- L'aménagement d'un parc d'attractions ou d'une aire de jeux et de sports d'une superficie supérieure à deux hectares ;
- L'aménagement d'un golf ;
- L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières, gravière
- Les dépôts de matériaux et de déchets de toute nature,
- Lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins 10 unités les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
- Les aires d'accueil des gens du voyage.

2-3/ LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

- Dans le secteur UX : les logements si ils sont des locaux nécessaires à la sécurité et à la permanence des fonctions de l'entreprise sous réserve d'une intégration aux volumes des bâtiments, à raison de 50 m² de surface de plancher maximum par bâtiment.
- Dans le secteur UXA : les logements dans la mesure où ils sont intégrés au bâtiment d'activité, et seulement s'ils sont liés à la maintenance ou au gardiennage des installations

SECTEURS URBAINS SPECIALISES : UX

prévues dans la zone, et dans la limite de 1 logement par bâtiment d'activités pour une surface de plancher de 150m² maximum.

- Les activités commerciales accessoires à une activité artisanale ou industrielle sont autorisées sous réserve qu'elles soient en rapport avec l'activité principale concernée sur le même ensemble de la zone d'activité.
- A moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les **affouillements et exhaussements du sol** dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède 2 m et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à 100 m² ;
- **Pour toutes constructions situées dans les zones de danger de la canalisation de transport de gaz, repérées au titre de l'article R123-11-b du Code de l'urbanisme** : la présence de la canalisation de transport de gaz implique d'une part des servitudes de passage et d'entretien, et d'autre part, des contraintes de recul pour les établissements recevant du public et les immeubles de grande hauteur.

Dans la zone des effets létaux, soit 75m de part et d'autres de la canalisation : la délivrance d'un permis de construire relatif à un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes ou un immeuble de grande hauteur est subordonné à la fourniture d'une analyse de compatibilité ayant reçu l'avis favorable du transporteur Dans la zone des effets létaux réduit, soit 5m de part et d'autres de la canalisation : l'ouverture d'un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 300 personnes ou d'un immeuble de grande hauteur

Dans la zone d'effets létaux significatifs, soit 55m de part et d'autres de la canalisation : l'ouverture d'un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes ou d'un immeuble de grande hauteur

- **Dans les secteurs soumis à aléas naturels forts (repérés dans la carte des aléas en annexe du PLU) :**

Toute nouvelle occupation et utilisation du sol ne devra pas être de nature à aggraver les risques ni à en provoquer de nouveaux.

ARTICLE UX3 : MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

3-1/ MIXITE SOCIALE DANS L'HABITAT

Non règlementé.

3-2/ MIXITE FONCTIONNELLE

Non règlementé.

CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UX4 : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

4-1/ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AU DOMAINE PUBLIC

Les constructions doivent s'implanter avec un retrait de 8m minimum par rapport à la limite des voies publiques et aux voies privées ouvertes au public réalisées à l'intérieur de la zone.

Les ouvrages techniques, et les installations nécessaires au fonctionnement des services publics, ou d'intérêt collectif, peuvent être implantés jusqu'en limite de l'emprise des voies publiques et des voies privées ouvertes au public.

4-2/ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche, doit être au moins égale à **5 m**.

Les ouvrages techniques, et les installations nécessaires au fonctionnement des services publics, ou d'intérêt collectif, peuvent être implantés jusqu'en limite des propriétés voisines.

Cas particulier des annexes non accolées au bâtiment principal ou les annexes accolées non closes :

Elles peuvent être implantées jusqu'en limite des propriétés voisines à condition :

- Que leur hauteur totale mesurée à partir du sol naturel avant travaux en tout point du bâtiment, n'excède pas 3,50 m.
- Que la longueur cumulée de leurs façades bordant les propriétés voisines ne dépasse pas 15m.

4-3/ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non règlementé.

4-4/ HAUTEUR

La hauteur totale des constructions ne devra pas excéder 11m.

Pour les éléments de superstructure, dans le cadre d'ICPE, la hauteur maximale ne devra pas excéder 25m

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

4-5/ EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol est non réglementée.

ARTICLE UX5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Le présent article ne s'applique pas aux constructions d'intérêt public ou d'intérêt collectif et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

5-1/ IMPLANTATION PAR RAPPORT AU TERRAIN

Les constructions, tant par leur composition que par le traitement des accès doivent s'adapter au terrain naturel, en limitant les modifications des pentes.

Tout talus créé doit conserver des proportions de 1 par 3 (une hauteur pour trois longueurs).

Les murs de soutènement rendus nécessaires font l'objet d'un traitement spécifique végétalisé sachant que les enrochements cyclopéens sont interdits.

5-2/ ASPECT DES FAÇADES

Les imitations de matériaux ainsi que l'emploi à nu des matériaux de construction destinés à être couverts sont interdits.

Les matériaux de façades (enduits, parements, bardages, menuiseries extérieures...) doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement bâti

L'usage des couleurs et des matériaux doit se faire avec simplicité, avec un maximum de trois couleurs et matériaux par bâtiment.

Sont interdits les imitations de matériaux ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit.

Les façades arrières et latérales de chaque bâtiment sont traitées comme la façade principale ou en harmonie avec elle

5-3/ ASPECT DES TOITURES

Les toitures peuvent être plates ou à faible pente, sauf éléments architecturaux ponctuels.

Sont autorisés les bacs acier avec une teinte mate en cohérence avec celles du bâtiment.

Les annexes autorisées avec toitures sont couvertes avec des matériaux de couverture identiques à ceux des bâtiments principaux.

Les panneaux solaires sont autorisés d'être insérés dans le site, et de ne pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants...

5-4/ ASPECT DES CLOTURES

La hauteur totale des éléments de clôtures, ainsi que leur type doivent s'adapter aux conditions particulières de gestion, d'exploitation ou de sécurité des constructions, installations et équipements existants ou autorisés dans la zone, tout en s'intégrant dans le paysage et la topographie du lieu.

En tout état de cause, les clôtures doivent être :

- d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux, quant à leurs hauteurs, leurs couleurs et leurs matériaux.
- constituées de grilles ou de grillages, sans mur bahut, doublées ou non d'une haie vive de plusieurs essences végétales.

Les clôtures et les haies ne devront créer aucune gêne pour la visibilité et la sécurité dans les carrefours et les voies. Pour des raisons de sécurité :

- La hauteur maximale des clôtures et des haies situées à moins de 50 m de l'axe des carrefours et de celles situées à l'intérieur du rayon de courbure des virages, est fixée à 0,80m.
- Un recul des haies végétales par rapport aux limites des voies et emprises publiques pourra être imposé, afin de faciliter l'entretien des voies et des dépendances.

SECTEURS URBAINS SPECIALISES : UX

5-5/ PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé.

ARTICLE UX6- TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS

Le présent article ne s'applique pas aux constructions d'intérêt public ou d'intérêt collectif et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Il est imposé 30% minimum d'espaces perméables sur la superficie de l'assiette foncière (située dans la zone constructible) du projet de construction.

ARTICLE UX7- STATIONNEMENT

7-1/ NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES VEHICULES MOTORISES

La règle applicable aux bâtiments ou établissements non prévus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Toute tranche commencée implique la réalisation de la place de stationnement.

Le nombre de places réalisées devra être arrondis à l'entier supérieur, le cas échéant.

Les stationnements des véhicules doivent répondre aux besoins de l'opération. Afin d'assurer le stationnement des véhicules en dehors des voies publiques, il est exigé :

Habitation	1 place de stationnement par tranche de 50m ² de surface de plancher avec un minimum de 2 places par habitation.
Réhabilitations, rénovations, extensions à usage d'habitat ou bâtiments changeant de destination pour de l'habitat	2 places minimum par logement.
Logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat	Rappel du code de l'urbanisme : <i>« Il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé pour les constructions destinées à l'habitation mentionnées aux 1° à 3° de l'article L. 151-34 la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement. »</i>
Pour toute opération de logements de plus de 300 m² de surface de plancher d'habitat	20% des places, en plus des places obligatoires (cf Habitation), seront réalisées en places « visiteur » non affectées. La moitié des places exigées au titre de l'opération devra être réalisées en surface, et non closes.
Hébergement touristique	Une place de stationnement minimum par 20 m ² de surface de chambre

SECTEURS URBAINS SPECIALISES : UX

Restauration	Une place de stationnement minimum pour 15 m ² de salle de restaurant.
Activité de service / Bureaux	Une place minimum de stationnement par tranche de 25 m ² de surface de plancher (non comptés les locaux sociaux réservés au personnel).
Equipements publics	Les stationnements des véhicules doivent répondre aux besoins de l'opération.
Artisanat et commerce de détail	Une place minimum par tranche de 25m ² de surface de vente. Une place minimum par tranche de 100m ² de surface de plancher de travail/stockage.

7-2/ STATIONNEMENT DES DEUX ROUES / MODES DOUX

Pour toute réalisation d'un bâtiment principal, la réalisation de stationnement vélos est obligatoire. Le nombre de places à réaliser doit se référer à la réglementation en vigueur.

CHAPITRE 3 : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

ARTICLE UX8 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

8-1/ ACCES

Le raccordement d'un accès privé à une voie publique présentera une surface dégagée sur une longueur d'au moins 5 m à partir du bord de la voie publique. La pente de cette partie de l'accès ne sera pas supérieure à 5%.

Pour chaque construction, une entrée privative hors clôture et portail encore appelée sas non clos, doit être prévue avec un recul minimum de 5m par rapport à la limite de propriété jouxtant le domaine public ou le domaine privé ouvert au public.

Pour les routes départementales hors agglomération si elles existent dans la zone : lorsqu'une autorisation d'urbanisme a pour effet la création d'un accès nouveau ou la modification des conditions d'utilisation d'un accès existant à une voie publique, son bénéficiaire doit, préalablement à l'exécution des travaux, obtenir une autorisation d'accès précisant notamment, les caractéristiques techniques nécessaires eu égard des exigences de sécurité routière. Cette prescription est également valable lorsque les modifications des conditions d'utilisation d'un accès, ou la création d'un accès, n'impliquent pas une autorisation d'urbanisme.

8-2/ VOIRIES

En tout état de cause, et pour les voies destinées à accueillir des opérations de plus de 500m² de surface de plancher, la largeur de l'emprise des voies publiques ou privées ouvertes au public nouvelles ne doit pas être inférieure à 6,50 m dont un trottoir de 1,5m. Cette largeur pourra être ramenée à 5 m (dont un trottoir de 1,5m), en cas de sens unique.

Les voies nouvelles (privées ou publiques) en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés, aux poids lourds, et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, entretien, déchets) de faire demi-tour. La pente de cette aire de retournement ne devra pas être supérieure à 5% et aura 25m de diamètre minimum.

ARTICLE UX9 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

9-1/ EAU POTABLE

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

9.2 – EAUX USEES

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public, doit être raccordé au réseau public d'assainissement.

Tout rejet des eaux usées non traitées, dans le réseau de collecte des eaux pluviales est interdit.

9-3/ EAUX PLUVIALES

Toute construction, toute surface imperméable nouvellement créée doit être équipée d'un dispositif assurant la collecte ainsi que la rétention et/ou l'infiltration des eaux pluviales dans les sols, adapté à la taille de l'opération. En cas de risque de pollution des eaux pluviales, celles-ci devront être traitées par décantation et séparation des hydrocarbures avant traitement.

Les trop-pleins des dispositifs réalisés sur le terrain d'assiette de l'opération peuvent être raccordés au réseau public de collecte des eaux pluviales, s'il existe, et si ses caractéristiques techniques le permettent.

Les eaux provenant des siphons de sol de garage et de buanderie seront dirigées vers le réseau d'eaux usées et non d'eaux pluviales.

La mise en oeuvre de fossés et de noues doit être privilégiée. Les écoulements à ciel ouvert doivent être maintenus. Les ruissellements de surface préexistants avant tout aménagement (construction, terrassement, création de voiries, murs et clôtures...) doivent pouvoir se poursuivre après réalisation de l'opération. En aucun cas les aménagements ne doivent faire obstacle à la possibilité de ruissellement de surface de l'amont vers l'aval.

La mise en place de grilles et/ou de caniveaux de récupération est exigée en limite du domaine public sur les voies et accès privés, afin que les eaux de ruissellement ne s'écoulent pas sur la voie publique.

Les eaux concentrées par l'urbanisation ne doivent pas être rejetées dans le réseau d'assainissement propre à la voirie départementale.

Pour l'arrosage des jardins, la récupération des eaux pluviales est recommandée à l'aide d'une citerne étanche distincte.

Il convient de se référer aux annexes sanitaires " volet eaux pluviales ".

9-4/ ÉNERGIES ET TELECOMMUNICATIONS

Toute construction à usage d'habitation, tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public, sauf les annexes, doit être raccordé au réseau électrique. Les raccordements aux réseaux doivent être enterrés.

Les postes de transformation à caractère privé sont obligatoirement intégrés dans les constructions.

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public, sauf les annexes, devra prévoir les branchements nécessaires assurant un raccordement aux réseaux de communications électroniques. Cette règle ne s'applique pas dans le cadre de la réhabilitation de bâtiments existants.

9-5/ ORDURES MENAGERES

SECTEURS URBAINS SPECIALISES : UX

La réalisation d'une aire de collecte des déchets ménagers pourra être exigée.

L'aire de collecte sera réalisée en bordure de voie et devra être accessible aux véhicules de collecte. Ses dimensions seront déterminées selon les besoins de l'opération et conformément à la réglementation en vigueur. L'aire sera non couverte et devra faire l'objet d'une bonne intégration paysagère.

Il convient de se référer au règlement intercommunal de collecte des déchets de la CCPR.

SECTEURS URBAINS SPECIALISES : UR

SECTEUR UR : SECTEUR URBAIN CORRESPONDANT AUX INFRASTRUCTURES ROUTIERES ET FERROVIAIRES

CARACTERE DE LA ZONE :

Cette zone identifie les secteurs occupés par les infrastructures de transport (voie ferrée, A40) et les équipements de fonctionnement de ces infrastructures

CHAPITRE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

ARTICLE UR1 – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES

1-1/ SONT AUTORISEES LES CONSTRUCTIONS A DESTINATION :

Sont autorisées toutes les destinations et sous destinations qui ne sont pas interdites à l'article 2-1.

Certaines destinations et sous destinations peuvent être autorisées sous conditions définies à l'article 2-2.

ARTICLE UR2- INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

2-1/ DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS INTERDITES, AUTORISEES OU SOUMISES A CONDITIONS

Légende du tableau des destinations et sous-destinations retenues au titre de l'article R151-27 et R151-28 du Code de l'Urbanisme ci-dessus :

A	Destinations et sous-destinations autorisées
C	Destinations et sous-destinations autorisées sous conditions listées à l'article UR 2.2
	L'absence de lettre signale une interdiction pour les destinations et sous-destinations concernées

SECTEURS URBAINS SPECIALISES : UR

Destinations	Sous destination	
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	
	Exploitation forestière	
Habitation	Logement	
	Hébergement	
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail	
	Restauration	
	Commerce de gros	
	Activité de service où s'effectue accueil du public	
	Hébergement hôtelier et touristique	
	Cinéma	
Equipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public administratif publique et assimilés	C
	Locaux techniques et industriels publiques et assimilés	C
	Etablissements d'enseignement	A
	Etablissement de santé et d'action sociale	
	Salles d'art et de spectacle	
	Equipements sportifs	
	Autres équipements recevant du public	C
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie	A
	Entrepôt	A
	Bureau	A
	Centre de congrès et d'exposition	

2-2/ INSTALLATIONS INTERDITS

- L'aménagement ou la mise à disposition des campeurs de façon habituelle, de terrains
- Les constructions et installations à usage d'activité de camping et caravanage,
- Le réaménagement d'un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs
- Les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs.
- La création ou l'agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs ou d'un village de vacances classé en hébergement léger ;
- L'aménagement d'un parc d'attractions ou d'une aire de jeux et de sports d'une superficie supérieure à deux hectares ;
- L'aménagement d'un golf ;
- L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières, gravière
- Les dépôts de matériaux et de déchets de toute nature,
- Lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins 10 unités les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
- Les aires d'accueil des gens du voyage.

2-3/ LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

- A moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les **affouillements et exhaussements du sol** dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède 2 m et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à 100 m² ;

SECTEURS URBAINS SPECIALISES : UR

- Sont autorisés les constructions, bâtiments, aménagements, installations, équipements et dépôts liés à l'activité autoroutière :

- Sont autorisés les équipements publics et d'intérêt collectif dans les conditions suivantes :

- Ils ne doivent concerner que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif. Leur implantation dans la zone doit être justifiée par des impératifs techniques de fonctionnement du service. En outre, ils ne devront pas porter atteinte à l'intégrité des secteurs naturels et prendront toutes les dispositions pour assurer une bonne intégration dans le site.

- **Pour toutes constructions situées dans les zones de danger de la canalisation de transport de gaz, repérées au titre de l'article R123-11-b du Code de l'urbanisme** : la présence de la canalisation de transport de gaz implique d'une part des servitudes de passage et d'entretien, et d'autre part, des contraintes de recul pour les établissements recevant du public et les immeubles de grande hauteur.

Dans la zone des effets létaux, soit 75m de part et d'autres de la canalisation : la délivrance d'un permis de construire relatif à un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes ou un immeuble de grande hauteur est subordonné à la fourniture d'une analyse de compatibilité ayant reçu l'avis favorable du transporteur

Dans la zone des effets létaux réduit, soit 5m de part et d'autres de la canalisation : l'ouverture d'un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 300 personnes ou d'un immeuble de grande hauteur

- Dans la zone d'effets létaux significatifs, soit 55m de part et d'autres de la canalisation : l'ouverture d'un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes ou d'un immeuble de grande hauteur

• **Dans les secteurs soumis à aléas naturels forts (repérés dans la carte des aléas en annexe du PLU) :**

Toute nouvelle occupation et utilisation du sol ne devra pas être de nature à aggraver les risques ni à en provoquer de nouveaux.

ARTICLE UR3 : MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

3-1/ MIXITE SOCIALE DANS L'HABITAT

Non règlementé.

3-2/ MIXITE FONCTIONNELLE

Non règlementé.

CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UR4 : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

4-1/ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AU DOMAINE PUBLIC

SECTEURS URBAINS SPECIALISES : UR

L'implantation des ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est possible jusqu'en limite des voies publiques et des voies privées ouvertes au public, sous réserve de l'accord du service gestionnaire de la voirie.

4-2/ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les équipements publics et constructions d'intérêt collectif (sauf ceux liés à l'activité autoroutière) devront respecter une marge de recul équivalente à la hauteur des constructions projetées.

4-3/ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

4-4/ HAUTEUR

La hauteur maximale des constructions n'est pas réglementée mais elle devra être compatible avec le bâti avoisinant et bien intégrée dans l'environnement.

4-5/ EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol est non réglementée.

ARTICLE UR5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Le présent article ne s'applique pas aux constructions d'intérêt public ou d'intérêt collectif et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

5-1/ IMPLANTATION PAR RAPPORT AU TERRAIN

Les constructions, tant par leur composition que par le traitement des accès doivent s'adapter au terrain naturel, en limitant les modifications des pentes.

5-2/ ASPECT DES FAÇADES

Les imitations de matériaux ainsi que l'emploi à nu des matériaux de construction destinés à être couverts sont interdits.

Les matériaux de façades (enduits, parements, bardages, menuiseries extérieures...) doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement bâti

5-3/ ASPECT DES TOITURES

Les matériaux de couverture, en particulier, doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement bâti.

5-4/ ASPECT DES CLOTURES

La hauteur totale des éléments de clôtures, ainsi que leur type doivent s'adapter aux conditions particulières de gestion, d'exploitation ou de sécurité des constructions, installations et équipements existants ou autorisés dans la zone, tout en s'intégrant dans le paysage et la topographie du lieu.

En tout état de cause, les clôtures doivent être :

- d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux, quant à leurs hauteurs, leurs couleurs et leurs matériaux.
- constituées de grilles ou de grillages, sans mur bahut, doublées ou non d'une haie vive de plusieurs essences végétales.

5-5/ PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé.

ARTICLE UR6- TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS

Le présent article ne s'applique pas aux constructions d'intérêt public ou d'intérêt collectif et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE UR7- STATIONNEMENT

7-1/ NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES VEHICULES MOTORISES

La règle applicable aux bâtiments ou établissements non prévus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Toute tranche commencée implique la réalisation de la place de stationnement.

Le nombre de places réalisées devra être arrondi à l'entier supérieur, le cas échéant.

Les stationnements des véhicules doivent répondre aux besoins de l'opération. Afin d'assurer le stationnement des véhicules en dehors des voies publiques, il est exigé :

7-2/ STATIONNEMENT DES DEUX ROUES / MODES DOUX

Pour toute réalisation d'un bâtiment principal, la réalisation de stationnement vélos est obligatoire. Le nombre de places à réaliser doit se référer à la réglementation en vigueur.

CHAPITRE 3 : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

ARTICLE UR8 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

8-1/ ACCES

Pour les routes départementales hors agglomération si elles existent dans la zone : lorsqu'une autorisation d'urbanisme a pour effet la création d'un accès nouveau ou la modification des conditions d'utilisation d'un accès existant à une voie publique, son bénéficiaire doit, préalablement à l'exécution des travaux, obtenir une autorisation d'accès précisant notamment, les caractéristiques techniques nécessaires eu égard des exigences de sécurité routière. Cette prescription est également valable lorsque les modifications des conditions d'utilisation d'un accès, ou la création d'un accès, n'impliquent pas une autorisation d'urbanisme.

8-2/ VOIRIES

Les terrains d'assiette de construction et installations doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques répondent aux besoins de l'opération, notamment en ce qui concerne les conditions de circulation, la lutte contre l'incendie, le ramassage des ordures ménagères, le déneigement..

ARTICLE UR9 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

9-1/ EAU POTABLE

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

9.2 – EAUX USEES

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public, doit être raccordé au réseau public d'assainissement.

Tout rejet des eaux usées non traitées, dans le réseau de collecte des eaux pluviales est interdit.

9-3/ EAUX PLUVIALES

Toute construction, toute surface imperméable nouvellement créée doit être équipée d'un dispositif assurant la collecte ainsi que la rétention et/ou l'infiltration des eaux pluviales dans les sols, adapté à la taille de l'opération. En cas de risque de pollution des eaux pluviales, celles-ci devront être traitées par décantation et séparation des hydrocarbures avant traitement.

Les trop-pleins des dispositifs réalisés sur le terrain d'assiette de l'opération peuvent être raccordés au réseau public de collecte des eaux pluviales, s'il existe, et si ses caractéristiques techniques le permettent.

Les eaux provenant des siphons de sol de garage et de buanderie seront dirigées vers le réseau d'eaux usées et non d'eaux pluviales.

La mise en oeuvre de fossés et de noues doit être privilégiée. Les écoulements à ciel ouvert doivent être maintenus. Les ruissellements de surface préexistants avant tout aménagement (construction, terrassement, création de voiries, murs et clôtures...) doivent pouvoir se poursuivre après réalisation de l'opération. En aucun cas les aménagements ne doivent faire obstacle à la possibilité de ruissellement de surface de l'amont vers l'aval.

La mise en place de grilles et/ou de caniveaux de récupération est exigée en limite du domaine public sur les voies et accès privés, afin que les eaux de ruissellement ne s'écoulent pas sur la voie publique.

Les eaux concentrées par l'urbanisation ne doivent pas être rejetées dans le réseau d'assainissement propre à la voirie départementale.

Pour l'arrosage des jardins, la récupération des eaux pluviales est recommandée à l'aide d'une citerne étanche distincte.

Il convient de se référer aux annexes sanitaires " volet eaux pluviales ".

9-4/ ÉNERGIES ET TELECOMMUNICATIONS

Toute construction à usage d'habitation, tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public, sauf les annexes, doit être raccordé au réseau électrique. Les raccordements aux réseaux doivent être enterrés.

Les postes de transformation à caractère privé sont obligatoirement intégrés dans les constructions.

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public, sauf les annexes, devra prévoir les branchements nécessaires assurant un raccordement aux réseaux de communications électroniques. Cette règle ne s'applique pas dans le cadre de la réhabilitation de bâtiments existants.

9-5/ ORDURES MENAGERES

SECTEURS URBAINS SPECIALISES : UR

La réalisation d'une aire de collecte des déchets ménagers pourra être exigée.

L'aire de collecte sera réalisée en bordure de voie et devra être accessible aux véhicules de collecte. Ses dimensions seront déterminées selon les besoins de l'opération et conformément à la réglementation en vigueur. L'aire sera non couverte et devra faire l'objet d'une bonne intégration paysagère.

Il convient de se référer au règlement intercommunal de collecte des déchets de la CCPR.

TITRE 2

ZONES A URBANISER

1AU(INDICÉES) ZONE A URBANISER A COURT ET MOYEN TERME AVEC DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SI ELLES EXISTENT
--

CARACTERE DE LA ZONE :

La zone 1AU indicée correspond aux secteurs d'extension de l'urbanisation sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble. Les OAP précisent les modalités d'ouverture à l'urbanisation de la zone.

- **1AUB : secteur à urbaniser de densité moyenne à court et moyen terme**
- **1AUH : secteur à urbaniser de densité faible à moyenne à court et moyen terme**

ARTICLE 1AU1 – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES

1-1/ SONT AUTORISEES LES CONSTRUCTIONS A DESTINATION :

Sont autorisées toutes les destinations et sous destinations qui ne sont pas interdites à l'article 2-1. Certaines destinations et sous destinations peuvent être autorisées sous conditions définies à l'article 2-2.

ARTICLE 1AU2- INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

- **1AUB** : voir les règles du secteur UB
- **1AUH** : voir les règles du secteur UH

ARTICLE 1AU3 : MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

3-1/ MIXITE SOCIALE DANS L'HABITAT

- **Non réglementé**

3-2/ MIXITE FONCTIONNELLE

- **1AUB** : voir les règles du secteur UB
- **1AUH** : voir les règles du secteur UH

CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 1AU4 : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

4-1/ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AU DOMAINE PUBLIC

- **1AUB** : voir les règles du secteur UB
- **1AUH** : voir les règles du secteur UH

4-2/ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- **1AUB** : voir les règles du secteur UB
- **1AUH** : voir les règles du secteur UH

4-3/ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- **1AUB** : voir les règles du secteur UB
- **1AUH** : voir les règles du secteur UH

4-4/ HAUTEUR

- **1AUB** : voir les règles du secteur UB
- **1AUH** : voir les règles du secteur UH

4-5/ EMPRISE AU SOL

- **1AUB** : voir les règles du secteur UB
- **1AUH** : voir les règles du secteur UH

ARTICLE 1AU5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Le présent article ne s'applique pas aux constructions d'intérêt public ou d'intérêt collectif et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

5-1/ IMPLANTATION PAR RAPPORT AU TERRAIN

- **1AUB** : voir les règles du secteur UB

ZONE 1AU (indicée) : Secteur à urbaniser avec orientations d'aménagement si elles existent

- **1AUH** : voir les règles du secteur UH

5-2/ ASPECT DES FAÇADES

- **1AUB** : voir les règles du secteur UB
- **1AUH** : voir les règles du secteur UH

5-3/ ASPECT DES TOITURES

- **1AUB** : voir les règles du secteur UB
- **1AUH** : voir les règles du secteur UH

5-4/ ASPECT DES CLOTURES

- **1AUB** : voir les règles du secteur UB
- **1AUH** : voir les règles du secteur UH

5-5/ PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE DES CONSTRUCTIONS

- **1AUB** : voir les règles du secteur UB
- **1AUH** : voir les règles du secteur UH

ARTICLE 1AU6- TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS

Le présent article ne s'applique pas aux constructions d'intérêt public ou d'intérêt collectif et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

- **1AUB** : voir les règles du secteur UB
- **1AUH** : voir les règles du secteur UH

ARTICLE 1AU 7- STATIONNEMENT

7-1/ NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES VEHICULES MOTORISES

- **1AUB** : voir les règles du secteur UB
- **1AUH** : voir les règles du secteur UH

7-2/ STATIONNEMENT DES DEUX ROUES / MODES DOUX

- **1AUB** : voir les règles du secteur UB
- **1AUH** : voir les règles du secteur UH

CHAPITRE 3 : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

ARTICLE 1AU8 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

8-1/ ACCES

- **1AUB** : voir les règles du secteur UB
- **1AUH** : voir les règles du secteur UH

8-2/ VOIRIES

- **1AUB** : voir les règles du secteur UB
- **1AUH** : voir les règles du secteur UH

ARTICLE 1AU9 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

9-1/ EAU POTABLE

- **1AUB** : voir les règles du secteur UB
- **1AUH** : voir les règles du secteur UH

9.2 – EAUX USEES

- **1AUB** : voir les règles du secteur UB
- **1AUH** : voir les règles du secteur UH

9-3/ EAUX PLUVIALES

- **1AUB** : voir les règles du secteur UB
- **1AUH** : voir les règles du secteur UH

9-4/ ÉNERGIES ET TELECOMMUNICATIONS

- **1AUB** : voir les règles du secteur UB
- **1AUH** : voir les règles du secteur UH

9-5/ ORDURES MENAGERES

- **1AUB** : voir les règles du secteur UB
- **1AUH** : voir les règles du secteur UH

TITRE 3

ZONES AGRICOLES

CARACTERE DE LA ZONE :

Cette zone identifie les secteurs dans lesquels l'agriculture justifie d'une protection particulière. Cette protection a pour but de maintenir l'agriculture et de garantir le caractère agreste actuel. Cette zone ne sera pas équipée pour des usages autres que ceux indispensables à l'activité agricole ; elle est à priori inconstructible.

Par exception, seules peuvent y être admises :

- L'extension des habitations existantes ;
- Le changement de destination de certains bâtiments identifiés
- Des constructions / résidences démontables dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées.
- Les constructions dont l'implantation dans la zone est reconnue indispensable à l'activité agricole ou forestière et justifiée par les impératifs de fonctionnement de l'exploitation.

Cette zone comprend aussi :

- **Secteur A, correspondant aux zones agricoles**
- **Secteur AA, correspondant aux espaces agricoles animaliers**

Les règles définies ont pour objectifs principaux de préserver la fonctionnalité de ces espaces.

- **Secteur AP, correspondant aux espaces à forte valeur paysagère**

Les règles définies ont pour objectifs principaux de préserver la qualité paysagère de ces espaces.

CHAPITRE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

ARTICLE A1 – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES

1-1/ SONT AUTORISEES LES CONSTRUCTIONS A DESTINATION :

Sont autorisées toutes les destinations et sous destinations qui ne sont pas interdites à l'article 2.

Certaines destinations et sous destinations peuvent être autorisées sous conditions définies à l'article 2.

ARTICLE A2- INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES**2-1/ DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS INTERDITES, AUTORISEES OU SOUMISES A CONDITIONS**

Légende du tableau des destinations et sous-destinations retenues au titre de l'article R151-27 et R151-28 du Code de l'Urbanisme ci-dessus :

A	Destinations et sous-destinations autorisées
C	Destinations et sous-destinations autorisées sous conditions listées à l'article A2.2
	L'absence de lettre signale une interdiction pour les destinations et sous-destinations concernées

Destinations	Sous destination	A	AA	AP
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	A	A	
	Exploitation forestière			
Habitation	Logement	C	C	
	Hébergement	C	C	
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail	C	C	
	Restauration			
	Commerce de gros			
	Activité de service où s'effectue accueil du public			
	Hébergement hôtelier et touristique	C	C	
	Cinéma			
Equipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public administratif publique et assimilés			
	Locaux techniques et industriels publiques et assimilés	C	C	
	Etablissements d'enseignement			
	Etablissement de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacle			
	Equipements sportifs		C	
	Autres équipements recevant du public		C	
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie			
	Entrepôt			
	Bureau			
	Centre de congrès et d'exposition			

2-2/ INSTALLATIONS INTERDITES

- La création ou l'agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs ou d'un village de vacances classé en hébergement léger ;
- L'aménagement d'un parc d'attractions ou d'une aire de jeux et de sports d'une superficie supérieure à deux hectares ;
- L'aménagement d'un golf ;
- L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières, gravière
- Les dépôts de matériaux et de déchets de toute nature,
- Lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins 10 unités les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
- Les aires d'accueil des gens du voyage.

Les éléments paysagers identifiés au document graphique et repérés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, devront être préservés. Toute intervention sur ces éléments devra faire l'objet d'une autorisation préalable.

En cas d'intervention les détruisant tout ou partiellement une reconstitution des éléments paysagers, avec espèces identiques, est obligatoire.

2-3/ LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

- **Sont autorisés les équipements publics et d'intérêt collectif dans les conditions suivantes :**
 - Ils ne doivent concerner que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif. Leur implantation dans la zone doit être justifiée par des impératifs techniques de fonctionnement du service. En outre, ils ne devront pas porter atteinte à l'activité agricole et prendront toutes les dispositions pour assurer une bonne intégration dans le site. Ils doivent aussi être compatibles avec le maintien des continuités écologiques.
- **Sont autorisés les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques**
- Sont autorisés les défrichements, arrachages, et dessouchage des arbres et des arbustes.

Dans les secteurs agricoles identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme pour leur intérêt paysager : seuls sont autorisés indépendamment des dispositions prévues plus loin :

- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif devront veiller à ne pas perturber les continuités écologiques existantes.
- La création de mares si elles sont destinées à la récupération des eaux de pluies et à l'alimentation des animaux.
- Les travaux d'entretiens des haies et des petits boisements (élagages...).
- **Les éléments paysagers identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme** devront être pris en compte. Toute intervention sur ces éléments devra faire l'objet d'une autorisation préalable. Il est exigé que l'élément recensé soit déplacé ou reconstitué en recourant aux essences végétales locales préalablement identifiées sur ces secteurs, et en variant la nature des essences et les strates végétales.
- **Les bâtiments et installations agricoles** ne sont admis qu'à la condition que leur implantation dans la zone soit reconnue indispensable à l'activité agricole et justifiés par les besoins de l'exploitation, sur la base des critères précisés au rapport de présentation.
Sont en outre soumis aux conditions particulières suivantes :
 - Les constructions à caractère fonctionnels nécessaires aux exploitations sous réserve d'une bonne intégration dans le site.
 - Les annexes touristiques des exploitations agricoles (gîtes et accueil touristique) sont autorisées sous réserve d'être aménagées dans un bâtiment existant sur le siège de

- l'exploitation et dans la limite de 150m² de surface de plancher.
- Les points de vente de leurs productions sous réserve d'être aménagées sur le site de l'exploitation dans la limite de 60 m² de surface de plancher.
 - Les campings à la ferme seront limités à 6 emplacements et situés à proximité immédiate de l'un des bâtiments de l'exploitation.
 - Les habitations destinées aux chefs d'exploitation agricoles (logements de fonction) des exploitations agricoles professionnelles sont autorisées sous les conditions cumulatives suivantes :
 - Nécessité de résider sur le site principal de l'activité de l'exploitation, dans ou à proximité immédiate des bâtiments de l'exploitation préexistante et de former un ensemble cohérent avec ces derniers,
 - ⇨ Composé d'un seul bâtiment à usage d'habitat par exploitation (en cas de plusieurs logements, ils devront être intégrés dans le volume d'un seul bâtiment). Ce bâtiment à usage d'habitat pourra s'effectuer dans des bâtiments existants (sous la forme de réhabilitation ou réaffectation) ou accolés. Dans le cadre d'une exploitation sous forme sociétaire, un seul bâtiment à usage de logement de fonction pour l'exploitation peut être autorisé. Dans tous les cas, la surface de ces logements ne devra pas dépasser **40 m²** de surface de plancher. Cette règle s'applique également à l'existant.
 - Avoir l'accès de l'habitation commune avec celle de l'exploitation.
 - Deux annexes maximum (accolées ou non) des constructions à usage d'habitat liées à une exploitation agricole admises. Leur superficie cumulée maximum est fixée à de 60 m² de surface de plancher ou emprise au sol (telle que définie par l'article R. 420-1 du Code de l'urbanisme) + une piscine.

Au titre de l'article L151-12 du Code de l'urbanisme, les modifications des habitations non liées aux exploitations agricoles sont autorisées sous conditions :

- Sont autorisées les augmentations de surface de plancher à usage d'habitation, si elles sont inférieures ou égales à 60m², et ce, dans le volume du bâtiment existant à la date d'approbation de l'élaboration du PLU ou en extension de celui-ci.
- Les annexes (accolées ou non) des constructions admises sont limitées à 2 annexes maximum par bâtiment principal, qui seront d'une superficie cumulée de 60m² de surface de plancher ou d'emprise au sol (telle que définie par l'article R. 420-1 du Code de l'Urbanisme) + une piscine. Ces annexes devront être situées à moins de 10m de la construction principale.

Dans le secteur classé AP (agricole paysager) :

- Les défrichements, arrachages et dessouchages des arbres et arbustes constitutifs des prairies agricoles sont soumis à déclaration préalable en Mairie.
- Il est exigé que l'élément recensé soit déplacé ou reconstitué en recourant aux essences végétales locales préalablement identifiées sur ces secteurs, et en variant la nature des essences et les strates végétales.
- La création de mares si elles sont destinées à la récupération des eaux pluviales ou à l'alimentation des animaux.
- Les autres constructions et installations nouvelles sont interdites, y compris agricoles, excepté les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- Les déblais/remblais et tout modelage de terrain sont interdits.

Dans les secteurs AA (agricole animalier) :

- Les légers aménagements et équipements d'accueil du public liés à la découverte des milieux animaliers reconstitués.
- Les bâtiments d'hébergement des animaux et le logement des chefs d'entreprises nécessaires à la surveillance et au bon fonctionnement sous réserve d'être intégrés dans un même volume
- Les activités de production d'élevage agricole en annexe des légers aménagements et équipements d'accueil du public liés à la découverte des milieux animaliers reconstitués.
- Les carrières d'entraînement sous réserve qu'elles soient réalisées en matériaux perméables et soient paysagées.
- La construction de manèges sous réserve qu'ils soient réalisés en ossature bois et parfaitement intégrés à leur environnement paysager
- Les annexes (garage, abris à outils de jardin ou à bois, piscine, boxes pour chevaux) des bâtiments existants si elles sont implantées à proximité immédiate des constructions préexistantes dans la limite de deux annexes par construction et sous réserve d'une intégration soignée. La surface de plancher cumulée des annexes ne pourra excéder 60 m².

Dans les secteurs identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme au titre des corridors écologiques, sont admis :

- les extensions mesurées des bâtiments d'habitation sous réserve de ne pas porter atteinte à l'activité agricole et de prendre toute les dispositions pour qu'ils soient compatibles avec le maintien de la fonctionnalité des corridors écologiques ;
- les équipements, bâtiments et installations techniques destinés aux services publics (téléphone, EDF, réservoir d'eau, etc.) sous réserve de ne pas porter atteinte à l'activité agricole et de prendre toute les dispositions pour qu'ils soient compatibles avec le maintien de la fonctionnalité des corridors écologiques ;
- les clôtures herbagères destinées à l'activité agricole sous réserve qu'elles ne nuisent pas à la qualité des corridors ;
- la création de mares destinées à la récupération de l'eau de pluie et à l'alimentation des animaux ;
- les travaux d'entretien des haies et des petits boisements (élagage...).
- les bâtiments et équipements autorisés et nécessaires à l'activité agricole ou aux services publics devront permettre le maintien de la circulation de la faune. Les clôtures, si elles sont rendues nécessaires par la nature des bâtiments et équipements, devront être perméables à la faune (type haies arbustives composées d'essences locales) ou à défaut, lorsque la sécurité des ouvrages l'exige, les clôtures devront conserver un espace libre entre le sol et le début de la clôture d'une hauteur de 15 cm afin de laisser passer la petite faune.

- Pour toutes constructions situées dans les zones de danger de la canalisation de transport de gaz, repérées au titre de l'article R123-11-b du Code de l'urbanisme : la présence de la canalisation de transport de gaz implique d'une part des servitudes de passage et d'entretien, et d'autre part, des contraintes de recul pour les établissements recevant du public et les immeubles de grande hauteur.

Dans la zone des effets létaux, soit 75m de part et d'autres de la canalisation : la délivrance d'un permis de construire relatif à un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes ou un immeuble de grande hauteur est subordonnée à la fourniture d'une analyse de compatibilité ayant reçu l'avis favorable du transporteur

Dans la zone des effets létaux réduit, soit 5m de part et d'autres de la canalisation : l'ouverture d'un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 300 personnes ou d'un immeuble de grande hauteur

- Dans la zone d'effets létaux significatifs, soit 55m de part et d'autres de la canalisation :

l'ouverture d'un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes ou d'un immeuble de grande hauteur

• **Dans les secteurs soumis à aléas naturels forts (repérés dans la carte des aléas en annexe du PLU) :**

Toute nouvelle occupation et utilisation du sol ne devra pas être de nature à aggraver les risques ni à en provoquer de nouveaux.

ARTICLE A3 : MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non règlementé.

CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE A4 : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

4-1/ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AU DOMAINE PUBLIC

Les constructions doivent s'implanter avec un :

- retrait de 5m minimum par rapport à la limite des voies publiques, de l'emprise publique et aux voies privées ouvertes au public réalisées à l'intérieur de la zone.
- retrait de 15m par rapport à l'axe de l'emprise de la RD hors agglomération pour les bâtiments principaux, en respectant les normes et règles du service compétent

L'implantation des ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est possible jusqu'en limite des voies publiques et des voies privées ouvertes au public, sous réserve de l'accord du service gestionnaire de la voirie.

Complémentaire pour les habitations non liées aux exploitations agricoles : se référer aux règles de la zone UH.

4-2/ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

4-2-1- REGLE GENERALE :

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite de propriété voisine doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à 5 mètres.

Des constructions annexes non habitables non accolées peuvent être édifiées jusqu'en limites séparatrices des parcelles à condition que leur hauteur n'excède pas 3,50 m au faîtage par rapport au terrain naturel, et à condition qu'aucune façade ne dépasse 8m et que la longueur cumulée des façades mitoyennes ne dépasse pas 10m.

L'implantation est non réglementé pour les serres agricoles dont la hauteur est inférieure à 3 m.

Pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics : les ouvrages techniques, et les installations nécessaires au fonctionnement des services publics, ou d'intérêt collectif, peuvent être implantés jusqu'en limite des propriétés voisines.

Cas particulier des annexes non accolées au bâtiment principal ou les annexes accolées non closes

Elles peuvent être implantées jusqu'en limite des propriétés voisines à condition :

- o Que leur hauteur totale mesurée à partir du sol naturel avant travaux en tout point du bâtiment, n'excède pas 3,50 m.
- o Que la longueur cumulée de leurs façades de chaque annexe bordant les propriétés voisines ne dépasse pas 10m, sans qu'aucune façade ne dépasse 8m.

4-2-2- DISPOSITIONS PARTICULIERES :

Complémentaire pour les habitations non liées aux exploitations agricoles : se référer aux règles du secteur UH.

Pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics : les ouvrages techniques, et les installations nécessaires au fonctionnement des services publics, ou d'intérêt collectif, peuvent être implantés jusqu'en limite des propriétés voisines.

Les piscines (y compris bassin et margelles) : elles doivent respecter un recul minimum de 2m par rapport aux limites des propriétés voisines

4-3/ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non règlementé pour les constructions à usage d'habitation.

Chaque annexe non accolée doit être implantée de façon telle que la distance comptée horizontalement entre cette annexe et la construction principale ne peut être inférieure à 2 mètres.

Cette règle ne s'applique pas :

- entre une piscine et la construction principale,
- entre annexes.

Les annexes ne peuvent pas être implantées à plus de 10 mètres du bâtiment principal.

4-4/ HAUTEUR

Le présent article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Pour les bâtiments agricoles autorisés, la hauteur totale des volumes bâtis, mesurée à la médiane du sol naturel avant travaux en tout point du bâtiment ne devra pas excéder **12 m au faîtage**.

Pour les logements autorisés, la hauteur totale des volumes bâtis, mesurée à la médiane du sol naturel avant travaux en tout point du bâtiment ne devra pas excéder: **9 m au faîtage et 7m à l'acrotère**. Pour les annexes, la hauteur ne devra pas excéder 3,50 m au faîtage.

Complémentairement pour les habitations non liées aux exploitations agricoles : se référer aux règles du secteur UH.

4-5/ EMPRISE AU SOL

Non règlementé.

ARTICLE A5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Le présent article ne s'applique pas aux constructions d'intérêt public ou d'intérêt collectif et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

5-1/ IMPLANTATION PAR RAPPORT AU TERRAIN

Les constructions, tant par leur composition que par le traitement des accès doivent s'adapter au terrain naturel, en limitant les modifications des pentes.

Pour les habitations non liées aux exploitations agricoles : se référer aux règles du secteur UH.

5-2/ ASPECT DES FAÇADES

Pour les bâtiments agricoles	Les bardages sont de teinte brune et les maçonneries sont enduites de teinte grège.
Bâtiments patrimoniaux identifiés au titre de l'article L151-11 du Code de l'urbanisme	Complémentairement : les volumes et les couleurs des façades ne devront pas être en rupture avec les constructions environnantes et respecter le nuancier communal annexé au règlement écrit.
Pour les habitations non liées aux exploitations agricoles	Les imitations de matériaux ainsi que l'emploi à nu des matériaux de construction destinés à être couverts sont interdits. Les formes et les dimensions des ouvertures, les rapports dimensionnels entre les parties pleines et les ouvertures, les saillies, doivent contribuer à l'harmonie de composition de la façade.

5-3/ ASPECT DES TOITURES

Pour les habitations non liées aux exploitations agricoles	Se référer aux règles du secteur UH.
Bâtiments patrimoniaux identifiés au titre de l'article L151-11 du Code de l'urbanisme	Les toitures terrasses seront interdites. Cette disposition ne s'applique pas aux annexes non accolées.

5-4/ ASPECT DES CLOTURES

Règle générale	<u>Hauteur :</u> Les clôtures seront d'une hauteur maximum de 1,80 comportant ou non un mur bahut. Dans ce cas la hauteur maximale du mur bahut est limitée à 0,60m. Les murs en pierre sont autorisés avec une hauteur maximum de 1,20m. Les haies végétales si elles sont implantées à moins de 2 m des
-----------------------	--

	limites de propriétés devront respecter une hauteur maximum de 2m. Composition : Les clôtures doivent être de type agricole, à base de fils métalliques linéaires uniquement. Les haies végétales seront réalisées avec des essences locales dont la liste est annexée au présent règlement. Les clôtures et les haies ne devront créer aucune gêne pour la visibilité et la sécurité dans les carrefours et les voies. Pour des raisons de sécurité : - La hauteur maximale des clôtures et des haies situées à moins de 50 m de l'axe des carrefours et de celles situées à l'intérieur du rayon de courbure des virages, est fixée à 0,80m. - Un recul des haies végétales par rapport aux limites des voies et emprises publiques pourra être imposé, afin de faciliter l'entretien des voies et des dépendances
Pour les habitations non liées aux exploitations agricoles	Se référer aux règles du secteur UH.
Bâtiments patrimoniaux identifiés au titre de l'article L151-11 du Code de l'urbanisme	Complémentairement : - Les clôtures pourront être constituées d'un dispositif de type mur plein. En tout état de cause, les clôtures existantes constituées de murs et murets doivent être conservées à l'exception des percements.

5-5/ PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE A6- TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- Dans le cadre de l'aménagement, rénovation, réhabilitation, **d'un bâtiment existant et répertorié comme patrimonial** au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme (y compris pour la réalisation d'annexes non accolées).
- **Aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics.**

6-1/ ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations, en limites séparatrices, doivent être réalisées avec des essences locales dont la liste est annexée au présent règlement.

ARTICLE A7- STATIONNEMENT

7-1/ NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES VEHICULES MOTORISES

La règle applicable aux bâtiments ou établissements non prévus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Toute tranche commencée implique la réalisation de la place de stationnement.

Le nombre de places réalisées devra être arrondis à l'entier supérieur, le cas échéant.
Les stationnements des véhicules doivent répondre aux besoins de l'opération. Afin d'assurer le stationnement des véhicules en dehors des voies publiques, il est exigé :

Habitation	1 place de stationnement par tranche de 50m ² de surface de plancher avec un minimum de 2 places par habitation.
Réhabilitations, rénovations, extensions à usage d'habitat ou bâtiments changeant de destination pour de l'habitat	2 places minimum par logement.
Logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat	Rappel du code de l'urbanisme : <i>« Il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé pour les constructions destinées à l'habitation mentionnées aux 1° à 3° de l'article L. 151-34 la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement. »</i>
Pour toute opération de logements de plus de 300 m² de surface de plancher d'habitat	20% des places, en plus des places obligatoires (cf Habitation), seront réalisées en places « visiteur » non affectées. La moitié des places exigées au titre de l'opération devra être réalisées en surface, et non closes.
Hébergement touristique	Une place de stationnement minimum par 20 m ² de surface de chambre
Restauration	Une place de stationnement minimum pour 15 m ² de salle de restaurant.
Activité de service / Bureaux	Une place minimum de stationnement par tranche de 25 m ² de surface de plancher (non comptés les locaux sociaux réservés au personnel).
Equipements publics	Les stationnements des véhicules doivent répondre aux besoins de l'opération.
Artisanat et commerce de détail	Une place minimum par tranche de 25m ² de surface de vente. Une place minimum par tranche de 100m ² de surface de plancher de travail/stockage.

7-2/ STATIONNEMENT DES DEUX ROUES / MODES DOUX

Pour toute réalisation d'un bâtiment principal, la réalisation de stationnement vélos est obligatoire. Le nombre de places à réaliser doit se référer à la réglementation en vigueur.

CHAPITRE 3 : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

ARTICLE A8 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

8-1/ ACCES

Le raccordement d'un accès privé à une voie publique présentera une surface dégagée sur une longueur d'au moins 5 m à partir du bord de la voie publique. La pente de cette partie de l'accès ne sera pas supérieure à 5%.

Pour les routes départementales hors agglomération si elles existent dans la zone : lorsqu'une autorisation d'urbanisme a pour effet la création d'un accès nouveau ou la modification des conditions d'utilisation d'un accès existant à une voie publique, son bénéficiaire doit, préalablement à l'exécution des travaux, obtenir une autorisation d'accès précisant notamment, les caractéristiques techniques nécessaires eu égard des exigences de sécurité routière. Cette prescription est également valable lorsque les modifications des conditions d'utilisation d'un accès, ou la création d'un accès, n'impliquent pas une autorisation d'urbanisme.

8-2/ VOIRIES

En tout état de cause, la largeur de l'emprise des voies publiques ou privées ouvertes au public nouvelles ne doit pas être inférieure à 5m.

Les voies nouvelles (privées ou publiques) en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés, aux poids lourds, et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, entretien, déchets) de faire demi-tour.

ARTICLE A9 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

9-1/ EAU POTABLE

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

9.2 – EAUX USEES

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public, doit être raccordé au réseau public d'assainissement.

Tout rejet des eaux usées non traitées, dans le réseau de collecte des eaux pluviales est interdit.

Toutefois, en raison de l'absence de réseau collectif d'assainissement, ou de sa non programmation, il pourra être admis un dispositif d'assainissement individuel conformément aux dispositions de la carte d'aptitude des sols, et du milieu. **Il devra respecter les prescriptions des annexes sanitaires et du zonage de l'assainissement – volet eaux usées.**

Ce dispositif devra être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et permettre de raccorder la construction directement au réseau, quand celui-ci sera réalisé.

9-3/ EAUX PLUVIALES

Toute construction, toute surface imperméable nouvellement créée doit être équipée d'un dispositif assurant la collecte ainsi que la rétention et/ou l'infiltration des eaux pluviales dans les sols, adapté à la taille de l'opération. En cas de risque de pollution des eaux pluviales, celles-ci devront être traitées par décantation et séparation des hydrocarbures avant traitement.

Les trop-pleins des dispositifs réalisés sur le terrain d'assiette de l'opération peuvent être raccordés au réseau public de collecte des eaux pluviales, s'il existe, et si ses caractéristiques techniques le permettent.

Les eaux provenant des siphons de sol de garage et de buanderie seront dirigées vers le réseau d'eaux usées et non d'eaux pluviales.

La mise en oeuvre de fossés et de noues doit être privilégiée. Les écoulements à ciel ouvert doivent être maintenus. Les ruissellements de surface préexistants avant tout aménagement (construction, terrassement, création de voiries, murs et clôtures...) doivent pouvoir se poursuivre après réalisation de l'opération. En aucun cas les aménagements ne doivent faire obstacle à la possibilité de ruissellement de surface de l'amont vers l'aval.

La mise en place de grilles et/ou de caniveaux de récupération est exigée en limite du domaine public sur les voies et accès privés, afin que les eaux de ruissellement ne s'écoulent pas sur la voie publique.

Les eaux concentrées par l'urbanisation ne doivent pas être rejetés dans le réseau d'assainissement propre à la voirie départementale.

Pour l'arrosage des jardins, la récupération des eaux pluviales est recommandée à l'aide d'une citerne étanche distincte.

Il convient de se référer aux annexes sanitaires " volet eaux pluviales".

9-4/ ÉNERGIES ET TELECOMMUNICATIONS

Toute construction à usage d'habitation, tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public, sauf les annexes, doit être raccordé au réseau électrique. Les raccordements aux réseaux doivent être enterrés.

Les postes de transformation à caractère privé sont obligatoirement intégrés dans les constructions.

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou l'accueil du public, sauf les annexes, devra prévoir les branchements nécessaires assurant un raccordement aux réseaux de communications électroniques. Cette règle ne s'applique pas dans le cadre de la réhabilitation de bâtiments existants.

9-5/ ORDURES MENAGERES

La réalisation d'une aire de collecte des déchets ménagers pourra être exigée.

L'aire de collecte sera réalisée en bordure de voie et devra être accessible aux véhicules de collecte. Ses dimensions seront déterminées selon les besoins de l'opération et conformément à la réglementation en vigueur. L'aire sera non couverte et devra faire l'objet d'une bonne intégration paysagère.

Il convient de se référer au règlement intercommunal de collecte des déchets de la CCPR.

TITRE 4
ZONES NATURELLES

N : ZONE NATURELLE

CARACTERE DE LA ZONE :

La zone N correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

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

Cette zone comprend :

- **N : secteur naturel**
- **NE : secteur naturel accueillant des services et des équipements publics**
- **NPR : secteur correspondant au secteur naturel de la Plaine des Rocailles.**
- **NH : secteur correspondant aux zones humides.**

CHAPITRE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

ARTICLE N1 – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES

1-1/ SONT AUTORISEES LES CONSTRUCTIONS A DESTINATION :

Sont autorisées toutes les destinations et sous destinations qui ne sont pas interdites à l'article 2.

Certaines destinations et sous destinations peuvent être autorisées sous conditions définies à l'article 2.

ARTICLE N2- INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

2-1/ DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS INTERDITES, AUTORISEES OU SOUMISES A CONDITIONS

Légende du tableau des destinations et sous-destinations retenues au titre de l'article R151-27 et R151-28 du Code de l'Urbanisme ci-dessus :

A	Destinations et sous-destinations autorisées
C	Destinations et sous-destinations autorisées sous conditions listées à l'article N2.2
	L'absence de lettre signale une interdiction pour les destinations et sous-destinations concernées

ZONE N : Zone naturelle

Destinations	Sous destination	N	NE	NPR	NH
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole				
	Exploitation forestière	A			
Habitation	Logement	C		C	
	Hébergement	C		C	
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail				
	Restauration				
	Commerce de gros				
	Activité de service où s'effectue accueil du public				
	Hébergement hôtelier et touristique				
	Cinéma				
Equipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public administratif publique et assimilés		A		
	Locaux techniques et industriels publiques et assimilés		A		
	Etablissements d'enseignement		A		
	Etablissement de santé et d'action sociale		A		
	Salles d'art et de spectacle				
	Equipements sportifs		A		
	Autres équipements recevant du public		A		
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie				
	Entrepôt				
	Bureau				
	Centre de congrès et d'exposition				

2-2/ INSTALLATIONS INTERDITS

- La création ou l'agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs ou d'un village de vacances classé en hébergement léger ;
- L'aménagement d'un parc d'attractions ou d'une aire de jeux et de sports d'une superficie supérieure à deux hectares ;
- L'aménagement d'un golf ;
- L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières, gravière
- Les dépôts de matériaux et de déchets de toute nature,
- Lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins 10 unités les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
- Les aires d'accueil des gens du voyage.

Les éléments paysagers identifiés au document graphique et repérés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, devront être préservés. Toute intervention sur ces éléments devra faire l'objet d'une autorisation préalable.

En cas d'intervention les détruisant tout ou partiellement une reconstitution des éléments paysagers, avec espèces identiques, est obligatoire.

2-3/ LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

2-3-1- REGLE GENERALE :

- **Sont autorisés les équipements publics et d'intérêt collectif dans les conditions suivantes :**
 - Ils ne doivent concerner que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif. Leur implantation dans la zone doit être justifiée par des impératifs techniques de fonctionnement du service. En outre, ils ne devront pas porter atteinte à l'activité agricole et prendront toutes les dispositions pour assurer une bonne intégration dans le site.
- **Sont autorisés les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques**
- Sont autorisés les défrichements, arrachages, et dessouchage des arbres et des arbustes.
- **Au titre de l'article L151-12 du Code de l'Urbanisme, pour les bâtiments existants d'habitation sont autorisées sous conditions :**
 - Sont autorisées les augmentations de surface de plancher à usage d'habitation, si elles sont inférieures ou égales à 60m², et ce, dans le volume du bâtiment existant ou en extension.
 - Les annexes (accolées ou non) des constructions admises sont limitées à 2 annexes maximum qui seront d'une superficie cumulée de 60m² de surface de plancher ou d'emprise au sol (telle que définie par l'article R. 420-1 du Code de l'Urbanisme) + une piscine. Ces annexes devront être situées à moins de 10m de la construction principale.
- **Pour toutes constructions situées dans les zones de danger de la canalisation de transport de gaz, repérées au titre de l'article R123-11-b du Code de l'urbanisme :** la présence de la canalisation de transport de gaz implique d'une part des servitudes de passage et d'entretien, et d'autre part, des contraintes de recul pour les établissements recevant du public et les immeubles de grande hauteur.
Dans la zone des effets létaux, soit 75m de part et d'autres de la canalisation : la délivrance d'un permis de construire relatif à un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes ou un immeuble de grande hauteur est subordonné à la fourniture d'une analyse de compatibilité ayant reçu l'avis favorable du transporteur
Dans la zone des effets létaux réduit, soit 5m de part et d'autres de la canalisation : l'ouverture d'un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 300 personnes ou d'un immeuble de grande hauteur
- Dans la zone d'effets létaux significatifs, soit 55m de part et d'autres de la canalisation : l'ouverture d'un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes ou d'un immeuble de grande hauteur
- **Dans les secteurs soumis à aléas naturels forts (repérés dans la carte des aléas en annexe du PLU) :**
Toute nouvelle occupation et utilisation du sol ne devra pas être de nature à aggraver les risques ni à en provoquer de nouveaux.

Dans le secteur de servitude de zone humide (L.151-23) et la zone NH

- conformément au SDAGE, les occupations et utilisations du sol ci-après sont autorisées, à

condition qu'elles aient vocation à préserver ou restaurer le caractère de zone humide et le cas échéant les espèces protégées qui s'y développent

- les travaux d'entretien ou d'exploitation de la couverture végétale (coupes et exportation, broyage in-situ),
- les clôtures de type agricole,
- les travaux d'entretien des voies, chemins, fossés et réseaux divers existants (aérien et souterrain), dans le respect de leurs caractéristiques actuelles,
- les travaux d'entretien des équipements existants,
- la réalisation d'équipements légers, sans soubassement, à vocation pédagogique et/ou de conservation des habitats naturels et des espèces sauvages.

Dans les secteurs identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme au titre des corridors écologiques, sont admis :

- les extensions mesurées des bâtiments d'habitation sous réserve de ne pas porter atteinte à l'activité agricole et de prendre toutes les dispositions pour qu'ils soient compatibles avec le maintien de la fonctionnalité des corridors écologiques ;
- les équipements, bâtiments et installations techniques destinés aux services publics (téléphone, EDF, réservoir d'eau, etc.) sous réserve de ne pas porter atteinte à l'activité agricole et de prendre toutes les dispositions pour qu'ils soient compatibles avec le maintien de la fonctionnalité des corridors écologiques ;
- les clôtures herbagères destinées à l'activité agricole sous réserve qu'elles ne nuisent pas à la qualité des corridors ;
- la création de mares destinées à la récupération de l'eau de pluie et à l'alimentation des animaux ;
- les travaux d'entretien des haies et des petits boisements (élagage...).
- les bâtiments et équipements autorisés et nécessaires à l'activité agricole ou aux services publics devront permettre le maintien de la circulation de la faune. Les clôtures, si elles sont rendues nécessaires par la nature des bâtiments et équipements, devront être perméables à la faune (type haies arbustives composées d'essences locales) ou à défaut, lorsque la sécurité des ouvrages l'exige, les clôtures devront conserver un espace libre entre le sol et le début de la clôture d'une hauteur de 15 cm afin de laisser passer la petite faune.

2-3-2- EN SECTEUR NE UNIQUEMENT :

• **Sont aussi autorisés :**

- Les constructions, ouvrages, installations d'infrastructures ou de superstructure nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve de prendre toutes dispositions pour assurer une bonne insertion dans le site.
- Les équipements publics ou d'intérêt collectif liés aux pratiques sportives ou de loisirs.
- Les constructions légères à destination commerciale sous réserve d'être liées à des manifestations ponctuelles et d'être démontables.
- Les aires de stationnement ouvertes au public, sous réserve d'être limitées à 500 m² d'un seul tenant et réalisée en matériaux perméables.
- Les bassins de rétention des eaux pluviales.

2-3-3- EN SECTEUR NPR UNIQUEMENT :

• **Sont aussi autorisés :**

- Les légers aménagements et équipements d'accueil du public limités à de l'infrastructure, sous réserve d'une qualité paysagère de qualité et de l'utilisation de matériaux non imperméabilisant.
- Les légers aménagements liés à la découverte et la valorisation des milieux naturels.
- les déblais/remblais sous réserve d'une bonne intégration paysagère et dans un but d'amélioration de la condition de l'usage agricole des terrains et sous réserve d'une autorisation ICPE, après accord de la collectivité.

- Sont autorisées les augmentations de surface de plancher à usage d'habitation, si elles sont inférieures ou égales à 60m², et ce, dans le volume du bâtiment existant ou en extension.
- Les annexes (accolées ou non) des constructions admises sont limitées à 2 annexes maximum qui seront d'une superficie cumulée de 60m² de surface de plancher ou d'emprise au sol (telle que définie par l'article R. 420-1 du Code de l'Urbanisme) + une piscine. Ces annexes devront être situées à moins de 10m de la construction principale.

ARTICLE N3 : MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non règlementé.

CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE N4 : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

4-1/ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AU DOMAINE PUBLIC

Les constructions doivent s'implanter avec un :

- Retrait de 5m minimum par rapport à la limite des voies publiques, de l'emprise publique et aux voies privées ouvertes au public réalisées à l'intérieur de la zone.
- Retrait de 15m par rapport à l'axe de l'emprise de la RD hors agglomération pour les bâtiments principaux, en respectant les normes et règles du service compétent

Pour les ouvrages techniques, et les installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, l'implantation est possible, uniquement en cas de nécessité liée à leur fonctionnement, entre 0 et 3 m de la limite des emprises publiques et des voies publiques. Cette disposition s'applique également aux RD hors agglomération si accord du Conseil Départemental.

Complémentaire pour les habitations non liées aux exploitations agricoles : se référer aux règles du secteur UH.

4-2/ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

4-2-1- REGLE GENERALE :

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite de propriété voisine doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à 5 mètres.

Cas particulier des annexes non accolées au bâtiment principal ou les annexes accolées non closes

Elles peuvent être implantées jusqu'en limite des propriétés voisines à condition :

- Que leur hauteur totale mesurée à partir du sol naturel avant travaux en tout point du bâtiment, n'excède pas 3,50 m.
- Que la longueur cumulée de leurs façades de chaque annexe bordant les propriétés voisines ne dépasse pas 10 m, sans qu'aucune façade ne dépasse 8m.

Pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics : les ouvrages techniques, et les installations nécessaires au fonctionnement des services publics, ou d'intérêt collectif, peuvent être implantés jusqu'en limite des propriétés voisines.

Les piscines (y compris bassin et margelles) : elles doivent respecter un recul minimum de 2m par rapport aux limites des propriétés voisines

4-3/ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non règlementé pour les constructions à usage d'habitation.

Chaque annexe non accolée doit être implantées de façon telle que la distance comptée horizontalement entre cette annexe et la construction principale ne peut être inférieure à 2 mètres.

Cette règle ne s'applique pas :

- entre une piscine et la construction principale,
- entre annexes.

Les annexes ne peuvent pas être implantées à plus de 10 mètres du bâtiment principal.

4-4/ HAUTEUR

Le présent article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Pour les logements autorisés, la hauteur totale des volumes bâtis, mesurée à la médiane du sol naturel avant travaux en tout point du bâtiment ne devra pas excéder : **11m au faîtage et 7 m à l'acrotère**. Pour les annexes, la hauteur ne devra pas excéder 4 m au faîtage.

Complémentaire pour les bâtiments existants d'habitation: se référer aux règles du secteur UH.

4-5/ EMPRISE AU SOL

Non règlementé.

ARTICLE N5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Le présent article ne s'applique pas aux constructions d'intérêt public ou d'intérêt collectif et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

5-1/ IMPLANTATION PAR RAPPORT AU TERRAIN

Pour les habitations non liées aux exploitations agricoles : se référer aux règles du secteur Uh.

5-2/ ASPECT DES FAÇADES

Pour toutes les constructions	Les enseignes doivent être intégrées à la façade.
Pour les constructions de type « abris pour animaux »	Un aspect bois est obligatoire.
Pour les habitations non liées aux exploitations agricoles	Se référer aux règles du secteur UH.

5-3/ ASPECT DES TOITURES

Pour les habitations non liées aux exploitations agricoles	Se référer aux règles du secteur UH
Bâtiments patrimoniaux identifiés au titre de l'article L151-11 du Code de l'urbanisme	Les toitures terrasses peuvent être admises de façon ponctuelle si leur proportion n'excède pas 20% de l'ensemble des toitures et si le projet architectural le justifie. Cette disposition ne s'applique pas aux annexes non accolées.

5-4/ ASPECT DES CLOTURES

Règle générale	<u>Hauteur :</u> Les clôtures seront d'une hauteur maximum de 1,80 m comportant ou non un mur bahut. Dans ce cas la hauteur maximale du mur bahut est limitée à 0,60m. Les murs en pierre sont autorisés avec une hauteur maximum de 1,20m.
-----------------------	--

	Les haies végétales si elles sont implantées à moins de 2 m des limites de propriétés devront respecter une hauteur maximum de 2m. <u>Composition :</u> Les clôtures doivent être constituées par un dispositif à claire-voie de forme simple. Les haies végétales seront réalisées avec des essences locales dont la liste est annexée au présent règlement. Les clôtures et les haies ne devront créer aucune gêne pour la visibilité et la sécurité dans les carrefours et les voies. Pour des raisons de sécurité : - La hauteur maximale des clôtures et des haies situées à moins de 50 m de l'axe des carrefours et de celles situées à l'intérieur du rayon de courbure des virages, est fixée à 0,80m. - Un recul des haies végétales par rapport aux limites des voies et emprises publiques pourra être imposé, afin de faciliter l'entretien des voies et des dépendances
--	---

5-5/ PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE N6- TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS

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

6-1/ ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations, en limites séparatrices, doivent être réalisées avec des essences locales dont la liste est annexée au présent règlement.

6-2/ SECTEURS PAYSAGERS IDENTIFIEES AU DOCUMENT GRAPHIQUE

Les modifications des éléments paysagers protégés inscrits sur les plans graphiques feront l'objet d'une autorisation préalable.

ARTICLE N7- STATIONNEMENT**7-1/ NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES VEHICULES MOTORISES**

La règle applicable aux bâtiments ou établissements non prévus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Toute tranche commencée implique la réalisation de la place de stationnement.

Le nombre de places réalisées devra être arrondis à l'entier supérieur, le cas échéant.

Les stationnements des véhicules doivent répondre aux besoins de l'opération. Afin d'assurer le stationnement des véhicules en dehors des voies publiques, il est exigé :

Habitation	1 place de stationnement par tranche de 50m ² de surface de plancher avec un minimum de 2 places par habitation.
Réhabilitations, rénovations, extensions à usage d'habitat ou bâtiments changeant de destination pour de l'habitat	2 places minimum par logement.
Logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat	Rappel du code de l'urbanisme : <i>« Il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé pour les constructions destinées à l'habitation mentionnées aux 1° à 3° de l'article L. 151-34 la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement. »</i>
Pour toute opération de logements de plus de 300 m² de surface de plancher d'habitat	20% des places, en plus des places obligatoires (cf Habitation), seront réalisées en places « visiteur » non affectées. La moitié des places exigées au titre de l'opération devra être réalisées en surface, et non closes.
Hébergement touristique	Une place de stationnement minimum par 20 m ² de surface de chambre
Restauration	Une place de stationnement minimum pour 15 m ² de salle de restaurant.
Activité de service / Bureaux	Une place minimum de stationnement par tranche de 25 m ² de surface de plancher (non comptés les locaux sociaux réservés au personnel).
Equipements publics	Les stationnements des véhicules doivent répondre aux besoins de l'opération.
Artisanat et commerce de	Une place minimum par tranche de 25m ² de surface de vente. Une place minimum par tranche de 100m ² de surface de

	détail	plancher de travail/stockage.
--	--------	-------------------------------

7-2/ STATIONNEMENT DES DEUX ROUES / MODES DOUX

Pour toute réalisation d'un bâtiment principal, la réalisation de stationnement vélos est obligatoire. Le nombre de places à réaliser doit se référer à la réglementation en vigueur.

CHAPITRE 3 : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

ARTICLE N8 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

8-1/ ACCES

Le raccordement d'un accès privé à une voie publique présentera une surface dégagée sur une longueur d'au moins 5 m à partir du bord de la voie publique. La pente de cette partie de l'accès ne sera pas supérieure à 5%.

Pour chaque construction, une entrée privative hors clôture et portail encore appelée sas non clos, doit être prévue avec un recul minimum de 5m par rapport à la limite de propriété jouxtant le domaine public ou le domaine privé ouvert au public.

Pour les routes départementales hors agglomération si elles existent dans la zone : lorsqu'une autorisation d'urbanisme a pour effet la création d'un accès nouveau ou la modification des conditions d'utilisation d'un accès existant à une voie publique, son bénéficiaire doit, préalablement à l'exécution des travaux, obtenir une autorisation d'accès précisant notamment, les caractéristiques techniques nécessaires eu égard des exigences de sécurité routière. Cette prescription est également valable lorsque les modifications des conditions d'utilisation d'un accès, ou la création d'un accès, n'impliquent pas une autorisation d'urbanisme.

8-2/ VOIRIES

En tout état de cause, la largeur de l'emprise des voies publiques ou privées ouvertes au public nouvelles ne doit pas être inférieure à 6,5 m dont un trottoir de 1,5 m. Cette largeur pourra être ramenée à 5 m (dont un trottoir de 1,5 m), en cas de sens unique.

Les voies nouvelles (privées ou publiques) en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés, aux poids lourds, et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, entretien, déchets) de faire demi-tour. La pente de cette aire de retournement ne devra pas être supérieure à 5%.

ARTICLE N9 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

9-1/ EAU POTABLE

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

9.2 – EAUX USEES

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public, doit être raccordé au réseau public d'assainissement.

Tout rejet des eaux usées non traitées, dans le réseau de collecte des eaux pluviales est interdit.

Toutefois, en raison de l'absence de réseau collectif d'assainissement, ou de sa non programmation, il pourra être admis un dispositif d'assainissement individuel conformément aux dispositions de la carte d'aptitude des sols, et du milieu.

Ce dispositif devra être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et permettre de raccorder la construction directement au réseau, quand celui-ci sera réalisé.

9-3/ EAUX PLUVIALES

Toute construction, toute surface imperméable nouvellement créée doit être équipée d'un dispositif assurant la collecte ainsi que la rétention et/ou l'infiltration des eaux pluviales dans les sols, adapté à la taille de l'opération. En cas de risque de pollution des eaux pluviales, celles-ci devront être traitées par décantation et séparation des hydrocarbures avant traitement.

Les trop-pleins des dispositifs réalisés sur le terrain d'assiette de l'opération peuvent être raccordés au réseau public de collecte des eaux pluviales, s'il existe, et si ses caractéristiques techniques le permettent.

Les eaux provenant des siphons de sol de garage et de buanderie seront dirigées vers le réseau d'eaux usées et non d'eaux pluviales.

La mise en oeuvre de fossés et de noues doit être privilégiée. Les écoulements à ciel ouvert doivent être maintenus. Les ruissellements de surface préexistants avant tout aménagement (construction, terrassement, création de voiries, murs et clôtures...) doivent pouvoir se poursuivre après réalisation de l'opération. En aucun cas les aménagements ne doivent faire obstacle à la possibilité de ruissellement de surface de l'amont vers l'aval.

La mise en place de grilles et/ou de caniveaux de récupération est exigée en limite du domaine public sur les voies et accès privés, afin que les eaux de ruissellement ne s'écoulent pas sur la voie publique.

Les eaux concentrées par l'urbanisation ne doivent pas être rejetés dans le réseau d'assainissement propre à la voirie départementale.

Pour l'arrosage des jardins, la récupération des eaux pluviales est recommandée à l'aide d'une citerne étanche distincte.

Il convient de se référer aux annexes sanitaires " volet eaux pluviales".

9-4/ ÉNERGIES ET TELECOMMUNICATIONS

Toute construction à usage d'habitation, tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public, sauf les annexes, doit être raccordé au réseau électrique. Les raccordements aux réseaux doivent être enterrés.

Les postes de transformation à caractère privé sont obligatoirement intégrés dans les constructions.

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public, sauf les annexes, devra prévoir les branchements nécessaires assurant un raccordement aux réseaux de communications électroniques. Cette règle ne s'applique pas dans le cadre de la réhabilitation de bâtiments existants.

9-5/ ORDURES MENAGERES

La réalisation d'une aire de collecte des déchets ménagers pourra être exigée.

L'aire de collecte sera réalisée en bordure de voie et devra être accessible aux véhicules de collecte. Ses dimensions seront déterminées selon les besoins de l'opération et conformément à la réglementation en vigueur. L'aire sera non couverte et devra faire l'objet d'une bonne intégration paysagère.

Il convient de se référer au règlement intercommunal de collecte des déchets de la CCPR.