

COMMUNE DE BEAUMONT-MONTEUX (26)

RÉVISION DU PLU

Projet arrêté le: 22 juillet 2019

Projet approuvé le : 9 mars 2020

Dépôt en préfecture le:

RÈGLEMENT

PIÈCE n°5

1er mars 2020

TITRE I- DISPOSITIONS GENERALES

- article 1 : Champ d'application territorial du plan
- article 2 : Portée respective du règlement à l'égard des autres législations ou réglementations relatives à l'occupation des sols
- article 3 : Division du territoire en zones
- article 4 : Adaptations mineures
- article 5 : Reconstruction après sinistre
- article 6 : Participation des constructeurs
- article 7 : Emplacements réservés
- article 8: Droit de préemption urbain
- article 9: Règles relatives à la préservation du patrimoine naturel, écologique ou bâti
- article 10: Règles relatives spécifiques au réseau de transport électrique
- article 11: Lutte contre l'ambrosie
- article 12: Règles relatives aux ouvrages et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et aux réseaux d'intérêt publics des concessionnaires
- article 13: Règles relatives aux risques
- article 14: Rappels sur les dispositions relatives aux déclarations et autorisations de travaux
- article 15: Rappel des destinations des constructions telles que définies par l'article R.151-27 du code de l'urbanisme et précisées par l'arrêté du 10 novembre 2016
- article 16: Définitions utilisées dans le règlement

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Dispositions applicables aux zones UA, UC, UE, UF et UG

TITRE III- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

Dispositions applicables aux zones AUc et AUf

TITRE IV- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Dispositions applicables aux zones A, Ae 1 et 2, N, Ng, NL et NT1 et 2

ANNEXES- ANNEXES- BÂTIMENTS SITUÉS EN ZONE A OU N, QUI PEUVENT FAIRE L'OBJET D'UN CHANGEMENT DE DESTINATION (L.151-11).

TITRE I- DISPOSITIONS GÉNÉRALES

ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement est établi en application du Code de l'Urbanisme, et en particulier de ses articles:

- L.151-8 à L.151-48 et R.151-9 à R.151-53
- L.410-1 à L.480-16 et R.410-1 à R.480-7

Il s'applique au territoire de la commune de **Beaumont-Monteux (26)**.

ARTICLE 2 : PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS OU REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Conformément à l'article L.152-1 du Code de l'Urbanisme, le règlement et ses documents graphiques sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan.

Ces travaux ou opérations doivent en outre être compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement mentionnées aux articles L.151-2, 6 et 7 et R-151-6 à 8 du C.U. (pièce n°6 du PLU).

2.1. Les règles du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) se substituent :

- Aux articles L.111-3 à 5, L.111-22, R.111-3, R.111-5 à 19 , R.111-28 à 30 du Code de l'Urbanisme.

2.2. S'ajoutent aux dispositions du présent règlement:

- les articles du Code de L'Urbanisme (à l'exception de ceux cités à l'article 2.1.), notamment:
 - les prescriptions générales fixées en application des articles, L111-1 à 2 et L.111-6 à 21 et L.111-23 à 25 et L.421-1 à 9 du Code de l'Urbanisme,
 - les articles « d'ordre public »: R.111-2, R.111-4, R.111-26, R.111-27, qui peuvent amener la collectivité à refuser un projet ou à ne l'accepter que sous réserve d'observation de prescriptions spéciales pour des raisons de sécurité et de salubrité publique, de conservation et de mise en valeur de sites ou de vestiges archéologiques, de respect des préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement, ainsi que du caractère ou de l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, à la conservation des perspectives monumentales.
 - les articles L.151-19 et L.151-23 qui permettent au PLU d'identifier des éléments de paysage quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural ou écologique
 - les emplacements réservés qui figurent sur les documents graphiques selon l'articles L.151-41 du Code de l'Urbanisme)
 - les projets d'intérêt général concernant les projets d'ouvrage, de travaux ou de protection présentant un caractère d'utilité publique conformément aux articles L.102-1 à 3 et R.102-1 du Code de l'Urbanisme.
- les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol et qui sont reportées

sur le plan des servitudes annexé au PLU selon l'article L.151-43 et les modalités fixées à l'article L.153-60 du Code de l'Urbanisme.

- les prescriptions découlant du Code du Patrimoine, qui organise les procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive, notamment l'article L.523-7 du C.P.)
- plus généralement, les prescriptions découlant de l'ensemble des législations en vigueur touchant l'aménagement, notamment en matière d'hygiène, de sécurité et d'agriculture... : la réglementation des installations classées, le règlement sanitaire départemental, la loi sur l'eau et les milieux aquatiques du 30 décembre 2006 (loi n° 2006-1772)...
- il est notamment rappelé que les prescriptions du Code Civil s'appliquent nonobstant les prescriptions du PLU. Celui-ci réglemente notamment les ouvertures pratiquées dans les murs et les vues ainsi créées (vues droites et vues latérales: articles 676 à 679), les droits et devoirs des propriétaires fonciers à l'égard des eaux pluviales (640, 641 et 681), les plantations en limite de propriété (670 à 673)...

ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

Les zones peuvent comprendre des secteurs qui sont désignés par l'indice de zone accompagné d'un chiffre ou d'une lettre minuscule (ex. Ap...).

- Les zones urbaines auxquelles s'applique le présent règlement font l'objet du titre II
- Les zones à urbaniser auxquelles s'applique le présent règlement font l'objet du titre III
- Les zones agricoles et naturelles auxquelles s'applique le présent règlement font l'objet du titre IV.

ARTICLE 4 : ADAPTATIONS MINEURES-DÉROGATIONS

Conformément à l'article L.152-3, des adaptations mineures à l'application stricte des articles 3 à 13 de chaque zone du présent règlement (titres II à V) peuvent être accordées dans la mesure où elles sont rendues nécessaires :

- par la nature du sol,
- la configuration des parcelles,
- le caractère des constructions avoisinantes.

Selon l'article L.152-4, des dérogations peuvent être accordées à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre :

1° La reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles ;

2° La restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles ;

3° Des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant.

Selon l'article L.152-5, une dérogation aux règles des plans locaux d'urbanisme relatives à l'emprise au sol, à la hauteur, à l'implantation et à l'aspect extérieur des constructions

peut être accordée afin d'autoriser :

- 1° La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes
- 2° La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes ;
- 3° La mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades.

ARTICLE 5 : RECONSTRUCTION APRES SINISTRE

Au titre de l'article L.111-15 du code de l'urbanisme, la reconstruction à l'identique après sinistre des bâtiments existants est autorisée dans le respect des surfaces existantes avant sinistre.

ARTICLE 6 : PARTICIPATION DES CONSTRUCTEURS

Il est rappelé que les bénéficiaires de permis de construire seront soumis aux taxes et participations prévues par le Code de l'Urbanisme et participent ainsi au financement des équipements.

ARTICLE 7 : EMBLEMES RESERVES

Conformément à l'article L.151-41-1/ à 3/ du Code de l'Urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme peut fixer des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts ainsi qu'aux espaces nécessaires aux continuités écologiques.

L'article L.151-41-4/ permet d'instaurer «dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit » ;

L'article L.151-41-5/ permet d'instaurer dans « les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes ».

« En outre, dans les zones urbaines et à urbaniser, le règlement peut instituer des servitudes consistant à indiquer la localisation prévue et les caractéristiques des voies et ouvrages publics, ainsi que les installations d'intérêt général et les espaces verts à créer ou à modifier, en délimitant les terrains qui peuvent être concernés par ces équipements. »

Ces emplacements sont repérés dans les documents graphiques.

L'inscription d'un emplacement réservé rend inconstructibles les terrains concernés pour toute utilisation différente de celle ayant initiée la réserve. En contrepartie le propriétaire d'un terrain réservé peut exiger qu'il soit procédé à l'acquisition dudit terrain sous certaines conditions, par la collectivité ou le service public au bénéfice duquel l'emplacement a été réservé (conformément à l'article L 152-2 du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE 8: DROIT DE PRÉEMPTION URBAIN

Le droit de préemption urbain s'applique sur l'ensemble des zones U et AU (à l'exception des zones UE, UF, UFn et AUf) de la commune (à confirmer par délibération municipale), conformément aux articles L.211-1 et suivants, R.211-1 et suivants du code de l'urbanisme.

Le droit de préemption est exercé selon les modalités prévues par les articles L. 213-4 à L. 213-7. Le silence du titulaire du droit de préemption pendant le délai de deux mois à compter de la réception de cette déclaration vaut renonciation à l'exercice du droit de préemption.

ARTICLE 9: RÈGLES RELATIVES A LA PRÉSERVATION DU PATRIMOINE NATUREL, ECOLOGIQUE OU BÂTI

Constructions patrimoniales à protéger ou à mettre en valeur au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme repérés sur le document graphique :

- Les façades et murs en pierre de taille et en galets avec un appareillage régulier (épis, arêtes-de-poisson ou en rangs) donnant sur l'espace public seront à préserver. Les ouvertures anciennes ne doivent pas être modifiées. Des ouvertures nouvelles sont permises à condition de respecter l'architecture d'origine : elles devront s'inscrire dans la composition d'ensemble de la façade et les proportions des ouvertures nouvelles devront être identiques à celles d'origine.
- En dehors des façades et murs donnant sur l'espace public, les travaux, l'extension des constructions et l'aménagement de leurs abords sont autorisés à condition de respecter l'architecture d'origine. A ce titre, les extensions par surélévation qui aboutissent à une transformation radicale de la volumétrie de l'immeuble et remettent en cause son identité architecturale et patrimoniale, sont interdites.

Éléments de paysage, sites à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme repérés sur le document graphique:

- zone humide (inventaire départemental des zones humides, mené à l'initiative de la Mission InterServices de l'Eau et avec le CEN Rhône-Alpes de 2007 à 2009) :
 - Seuls sont autorisés les travaux qui contribuent à préserver ou à restaurer les secteurs humides;
 - les affouillements et exhaussements du sol doivent être strictement liés à l'entretien ou la préservation de ces zones humides.
 - Les zones humides identifiées doivent être conservées en totalité en espace de pleine terre et non imperméabilisées.
- arbres haies, alignements d'arbres, espaces boisés (autres que les espaces boisés classés protégés au titre de l'article L.113-1):
 - Les arbres remarquables, les linéaires de haies, d'alignements d'arbres et de boisements existants désignés doivent être préservés.
 - En cas de création d'un accès ou d'un problème sanitaire, la suppression des haies, alignements d'arbres et de boisements reste possible si elle est accompagnée d'un remplacement équivalent en terme de nombre de plants et d'essences.
 - Dans le domaine concédé à la CNR, EDF ou géré par le département, seront permis les travaux, installations et constructions nécessaires à la sécurité et à la

sûreté des ouvrages hydrauliques, ainsi que les opérations de réhabilitation et de restauration hydraulique et écologique pour atteindre le bon état écologique de la masse d'eau de l'Isère.

- Dans les zones humides, les coupes nécessaires à l'entretien des berges, du lit de la rivière et de son fonctionnement hydraulique sont permis à condition de préserver une ripisylve adaptée.
- L'entretien, les coupes d'éclaircies, l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts ne sont pas soumis à déclaration.

ARTICLE 10: RÈGLES SPÉCIFIQUES AU RÉSEAU DE TRANSPORT ÉLECTRIQUE

Lignes HTB: RTE a la possibilité de modifier ses ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

Les règles de prospect, d'implantation et de hauteur des constructions ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité HTB, faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes

Poste de transformation: Sont autorisés des aménagements futurs tels que la construction de bâtiments techniques, équipements, et de mise en conformité des clôtures du poste.

Mesures pour ne plus augmenter le nombre de personnes sensibles (femmes enceintes et enfants) exposées autour des lignes de transport d'électricité à très haute tension et de limiter les expositions aux champs électromagnétiques extrêmement basses fréquences :

- Les nouvelles constructions d'établissements recevant du public (hôpitaux, écoles, etc.) accueillant des personnes sensibles (femmes enceintes et enfants), sont interdites à moins de 100 mètres de part et d'autre des lignes de transport d'électricité à très haute tension ($\geq 100\text{kV}$);
- il est interdit d'implanter des lignes de transport d'électricité à très haute tension ($\geq 100\text{kV}$) à moins de 100 mètres des établissements sensibles.

Informations liées à la servitude I4: il convient de contacter l'exploitant du réseau:

- Pour toute demande de coupe et d'abattage d'arbres ou de taillis
- pour toute demande de certificat d'urbanisme, d'autorisation de lotir et de permis de construire, situés dans une bande de 100m de part et d'autre de l'axe des ouvrages.

Coordonnées de l'exploitant: RTE, Groupe Maintenance Réseaux Dauphiné- 73, rue du Progrès 38176 Seyssinet Pariset

ARTICLE 11: LUTTE CONTRE L'AMBROISIE

La lutte contre la prolifération de l'ambrosie est obligatoire sur gaz commune en application de l'arrêté préfectoral n°26-2019-07-05-003 du 5 juillet 2019, qui en définit les modalités.

ARTICLE 12: REGLES RELATIVES AUX OUVRAGES ET CONSTRUCTIONS NECESSAIRES AU FONCTIONNEMENT DES SERVICES PUBLICS ET AUX RESEAUX D'INTERET PUBLICS DES CONCESSIONNAIRES

Sont admis dans l'ensemble des zones du présent règlement, traversées par les réseaux et ouvrages des concessionnaires RTE, ERDF, GRTgaz, SPSE, SPMR, TRAPIL, compagnie Nationale du Rhône,..., les ouvrages, travaux, installations, y compris classées, nécessaires à leur fonctionnement, leur exploitation, maintenance, entretien, rénovation ou

renouvellement des ouvrages, ainsi que les affouillements et exhaussements inhérents à leur construction et aux interventions ultérieures relatives au maintien de la sécurité.

ARTICLE 13: REGLES RELATIVES AUX RISQUES

Les occupations et utilisations du sol interdites par le présent article ou par les servitudes d'utilité publiques se surajoutent aux interdictions prévues par le règlement de chaque zone du plan local d'urbanisme. Concernant les occupations et utilisations du sol admises sous conditions par le présent article ou les servitudes, elles ne pourront être admises dès lors qu'elles sont interdites par le règlement des zones du plan local d'urbanisme.

• RISQUE D'INONDATION

Modalités de détermination des règles applicables dans la zone inondable

La commune est soumise aux risques d'inondation générés par l'Isère, l'Herbasse et la Veune. Il est proposé d'utiliser le croisement aléas/enjeux suivant :

Aléas	Enjeux	Zones peu ou pas urbanisées/ Champs d'expansion de Crue	Zones urbanisées
Veune	Fort	R1	Sans objet
	Moyen		R2
	Faible		R3
Zone inondable de l'Isère et de l'Herbasse			R1
Crues constatées 2008			R3

La méthode permet de définir une unique zone rouge, dénommée R, inconstructible. Elle est divisée en trois secteurs R1, R2 et R3 en fonction du niveau et de la source de l'aléa :

- Veune : l'étude SOGREA 2003 définit un aléa décomposé en trois niveaux d'intensité, traduits en trois secteurs R1, R2 et R3.
- Isère et Herbasse : compte-tenu de l'absence de quantification de l'aléa, l'ensemble de la zone inondable sera classée en R1, équivalent à un aléa fort.
- Crues constatées 2008 : s'agissant d'inondation de plaine, il est proposé de classer l'ensemble de cette emprise en R3, équivalent à un aléa faible.

Les différents secteurs inondables figurent sur le zonage réglementaire du PLU, sous forme de trame.

► Dispositions applicables aux différents secteurs de la zone inondable

Dans tous les secteurs délimités au plan de zonage par une trame spécifique représentant le champ d'inondation sont strictement interdits :

- la création de bâtiments nécessaires à la gestion de crise, notamment ceux nécessaires à la sécurité civile et au maintien de l'ordre public,
- la création de sous-sol,
- la création ou l'extension d'aires de camping, le stationnement de caravanes.

► Règles applicables dans la zone rouge R, secteurs R1, R2, R3

Dans les secteurs R1, R2, R3 du champ d'inondation, toutes les constructions nouvelles sont interdites, à l'exception de celles énumérées ci-dessous et à condition qu'elles ne fassent pas obstacle à l'écoulement des eaux, qu'elles n'aggravent pas les risques et leurs effets.

Peuvent être autorisés en secteurs R1, R2, R3:

- Les travaux courants d'entretien et de gestion des bâtiments existants.
- La reconstruction et la réparation d'un bâtiment existant sinistré, si la sécurité des occupants est assurée et la vulnérabilité des biens réduite (voir cote de référence pages suivantes).
- L'extension au sol des constructions à usage :
 - d'habitation aux conditions suivantes :
 - sans création de nouveau logement,
 - l'emprise au sol ne dépassera pas 20 m²,
 - l'extension sera réalisée soit sur vide sanitaire soit sur un premier niveau qui ne pourra pas recevoir une pièce habitable (*toute pièce servant de jour ou de nuit au logement ainsi qu'au travail, au repos, au sommeil, à l'agrément ou aux loisirs, à l'exception des pièces « de service » et « d'eau »*).
 - professionnel (artisanal, agricole et industriel), nécessaires au maintien de l'activité économique existante aux conditions suivantes :
 - l'extension proposée devra permettre une réduction globale de la vulnérabilité des biens et des personnes pour l'ensemble du bâtiment (extension comprise),
 - le personnel accueilli ne devra pas augmenter de manière sensible.
 - d'ERP (Etablissement Recevant du Public) quel que soit la catégorie ou le type aux conditions suivantes :
 - l'extension ne peut excéder 10% de l'emprise au sol initiale,
 - l'extension peut être la conséquence de la mise aux normes du bâtiment, dans tous les cas elle doit conduire à une réduction de la vulnérabilité des personnes et des biens,
 - elle ne doit pas conduire à une augmentation de la population accueillie.
- La surélévation des constructions existantes à usage :
 - d'habitation, sous réserve de ne pas créer de nouveaux logements,
 - professionnelle (artisanal, agricole et industriel), sous réserve de ne pas augmenter de manière sensible la capacité d'accueil et la vulnérabilité des biens exposés au risque,
 - d'ERP quel que soit la catégorie ou le type, sous réserve de ne pas augmenter la capacité d'accueil et la vulnérabilité des biens exposés au risque.
- Le changement de destination ou d'usage des locaux au-dessus de la cote de référence sans augmentation de population ni augmentation de la valeur des biens exposés aux risques.
- Le changement de destination ou d'usage des locaux au-dessous de la cote de référence lorsqu'il entraîne une diminution significative de l'exposition aux risques des personnes et des biens.
- La création de garage individuel fermé sous la cote de référence dont la superficie ne dépasse pas 20 m².
- Les piscines. Le local technique ne dépassera pas 6m². Les équipements sensibles et les réseaux électriques seront disposés hors d'eau.
- La création d'abris de jardin ou appentis, sous la cote de référence, dont la superficie ne dépasse pas 20 m².
- Les clôtures à condition d'être réalisées sans mur bahut, avec un simple grillage. Elles doivent être perméables afin de ne pas gêner l'écoulement de l'eau.
- Les aménagements d'espaces de plein air (espaces verts, équipements sportifs ouverts et de loisirs), sans constructions annexes, hormis les sanitaires. Les éléments accessoires (bancs, tables, portiques, ...) seront ancrés au sol.
- Les constructions et installations techniques liées à la gestion et à l'utilisation des cours d'eau, à l'exploitation des captages d'eau potable et aux réseaux publics ou d'intérêt général et collectif (électricité, gaz, eau, téléphone, pipe line, éoliennes, ...) à condition de

limiter au maximum leur impact et si aucune implantation alternative n'est raisonnablement envisageable. Cette impossibilité d'implantation en dehors de la zone inondable devra être clairement démontrée. Elles ne doivent pas faire l'objet d'une occupation humaine permanente et ne pas être implantées à moins de 10 mètres de la crête de berge des cours d'eau, ruisseaux, talwegs. Les équipements sensibles doivent être situés à une cote supérieure à la cote de référence.

- Les infrastructures publiques de transport dans le respect des règles du code de l'Environnement. Elles ne doivent pas entraver le libre écoulement des crues et ne pas aggraver les risques.
- Les ouvrages publics de protection et d'aménagement contre les crues, à condition de ne pas avoir d'impact négatif en amont et en aval.

Peuvent être autorisés uniquement en secteur R3

- La création de bâtiments liés et nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière existante, autres que les bâtiments d'habitations ou ceux destinés à l'élevage, si aucune autre solution alternative n'est raisonnablement envisageable ailleurs.
- Le changement de destination des locaux au-dessus de la cote de référence pour l'aménagement de locaux liés et nécessaires à l'activité agricole. Si le changement de destination conduit à créer ou à étendre un ERP lié à l'activité agricole, seuls les ERP de 5ème catégorie hors R, U et J seront autorisés.

Les projets nouveaux autorisés doivent respecter les prescriptions d'urbanisme suivantes :

- Fixer la hauteur des planchers utiles destinés à supporter des personnes ou des équipements sensibles (groupe électrogène, dispositif de chauffage, etc.) au-dessus de la cote de référence.
- Réaliser les constructions sur vide sanitaire inondable, aéré, vidangeable et non transformable ou sur un premier niveau non habitable pour les extensions de moins de 20 m².

Dans la zone rouge, la cote de référence est fixée à :

La cote de référence correspond au positionnement du premier niveau de plancher destiné à recevoir des personnes ou des équipements vulnérables aux crues à un niveau hors d'atteinte de la crue modélisée. Ce positionnement est fixé par rapport au niveau moyen du terrain naturel sous l'emprise du projet.

- **R1 : 2,30 m / TN**
- **R2 : 1,20 m / TN**
- **R3 : 0,70 m / TN**

► Dispositions concernant les thalwegs, vallats, ruisseaux et ravins

Il s'agit des cours d'eau représentés en trait plein ou pointillé sur les cartes IGN 1/25 000 ou indiqués sur le fond cadastral (ravins ou fossés).

Dans une bande de 20 mètres de part et d'autre de l'axe des thalwegs, vallats, ruisseaux ou ravins (pour se prémunir des débordements et limiter les risques liés à l'érosion des berges) :

- Interdiction d'implanter de nouvelles constructions en dehors de garages dont la surface sera limitée à 20 m².
- Autorisation d'extensions limitées (20 m²) des constructions existantes, la cote du premier plancher utile sera déterminée en fonction des caractéristiques hydrauliques du cours d'eau, de la topographie et de la géologie locale.

• DANGERS TRANSPORTS DE MATIÈRES DANGEREUSES ET LES SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE RELATIVE À LA MAÎTRISE DE L'URBANISATION

La commune est traversée par des canalisations de transport de matières dangereuses et concernée par des installations annexes qui doivent, selon l'article L.555-16 du Code de l'Environnement faire l'objet de **servitudes d'utilité publique relatives à la maîtrise de l'urbanisation** en raison des dangers et des inconvénients qu'elles présentent. L'arrêté préfectoral n°26-2018-10-02-010 du 2 octobre 2018 a institué ces servitudes sur la commune de Beaumont-Monteux.

Conformément à l'article R.555-30 b) du Code de l'Environnement a institué les servitudes suivantes le long de ces canalisations:

- Servitude SUP1, correspondant à la zone d'effets létaux (PEL) du phénomène dangereux de référence majorant (au sens de l'article R.555-10-1 du Code de l'Environnement): analyse de compatibilité pour la délivrance d'un permis relatif à un rétablissement public (ERP) recevant plus de 100 personnes ou à un immeuble de grande hauteur (IGH) et ouverture subordonnée à une analyse de compatibilité ayant reçu l'avis du transporteur ou en cas d'avis défavorable, l'avis favorable du Préfet.
- Servitude SUP2, correspondant à la zone d'effets létaux (PEL) du phénomène dangereux de référence réduit (au sens de l'article R.555-10-1 du Code de l'Environnement): l'ouverture d'un ERP recevant plus de 300 personnes ou d'un IGH est interdite.
- Servitude SUP3, correspondant à la zone d'effets létaux significatifs (ELS) du phénomène dangereux de référence réduit (au sens de l'article R.555-10-1 du Code de l'Environnement): l'ouverture d'un ERP recevant plus de 100 personnes ou d'un IGH est interdite.

Les servitudes I1 et I3 imposent aussi des règles d'implantation et de passage (zone non aedificandi et non sylvandi) à proximité des tracés.

Démarche réglementaire préalable:

- Envoi d'une DT (déclaration de projets e travaux aux exploitants de réseaux situés dans le périmètre du projet afin de prendre connaissance en amont des contraintes liées à la présence de ces réseaux.
- Conformément à l'article R.555-30 -1 du Code de l'Environnement, **le maire informe le transporteur de toute demande de permis de construire, de certificat d'urbanisme opérationnel ou de permis d'aménager concernant un projet situé dans ces zones.** Voir arrêté préfectoral n°26-2018-10-02-010.
- L'entreprise chargée de la réalisation doit transmettre une Déclaration d'Intention de Commencer des Travaux (DICT) au moins 15 jours avant la date du début du chantier. Pour établir les DT/DICT, le déclarant a l'obligation depuis le 1er juillet 2012, de consulter le téléservice: www.reseaux-et-canalisation.gouv.fr, qui est gratuit et accessible 24h/24, 7j/7, et qui permet de se renseigner sur la présence de réseaux dans la zone où sont prévus les travaux.

Les canalisations de transport de matières dangereuses sont listées ci-après avec leur opérateur et les distances de la servitude SUP. Rappel aussi des servitudes de passage (I1 et I3).

Canalisation de transport de gaz naturel**Exploité par GRTgaz**

Immeuble Bora, 6 rue Raoul Nordling
92277 BOIS COLOMBES Cedex

Pour toute information:

GRTgaz - DO - PERM
Equipe Travaux tiers et urbanisme
10 rue Pierre Semard CS 50329
69363 LYON CEDEX 07
Tél.04.78.65.59.59

Ouvrage traversant la commune:

Nom de la canalisation	PMS (bar)	DN	longueur dans la commune (m)	implantation	Distance SUP en mètres (de part et d'autre de la canal.)		
					SUP1	SUP2	SUP3
TAINS-ROMANS	67,7	100	2522	enterré	30	5	5

Servitude de passage non aedificandi et non sylvandi de 1m (à droite) et 3m (à gauche). Bande de terrain de 15m non plantandi et pour servitude de passage. Dans un bande pouvant aller jusqu'à 40 m, GRTgaz a la possibilité d'accéder en tous temps pour travaux, maintenance et sécurité des canalisations.

Canalisation de transport d'hydrocarbures propriété de l'Etat, ayant comme transporteur le Service National des Oléoducs Interalliés

Opéré par TRAPIL-ODC

22 B route de Demigny

Champforgeuil

CS 30081

711103 CHALON-SUR-SAONE Cedex

Ouvrage traversant la commune:

Nom de la canalisation	PMS (bar)	DN	longueur dans la commune (m)	implantation	Distance SUP en mètres (de part et d'autre de la canal.)		
					SUP1	SUP2	SUP3
Beaumont-Oytier	68	308	2110	enterré	200	15	10
Montségur-Beaumont	69,6	308	1768	enterré	170	15	10

Installations annexes situées sur la commune:

Nom de l'installation	distances en mètres (à partir de l'installation)		
	SUP1	SUP2	SUP3
Chambre à vannes Beaumont	55	15	10
Station de pompage Beaumont-M	65	15	10

Canalisation de transport d'hydrocarbures liquides propriété de SPMR

Exploité par la Société du pipeline Méditerranée Rhône

1211 Chemin du MAUPAS

38200 VILLETTE-de-VIENNE

Ouvrage traversant la commune:

Nom de la canalisation	PMS (bar)	DN	longueur dans la commune (m)	implantation	Distance SUP en mètres (de part et d'autre de la canal.)		
					SUP1	SUP2	SUP3
B1	79	406	2066	enterré	145	15	10

Bande non aedificandi et non plantandi de 5m de part et d'autre. Bande de terrain de 15m non plantandi et pour servitude de passage.

Canalisation de transport d'hydrocarbures liquides propriété de SPSE

Exploité par la Société du pipeline sud-européen

BP14

12771-FOS-SUR-MER Cedex

Ouvrage traversant la commune:

Nom de la canalisation	PMS (bar)	DN	longueur dans la commune (m)	implantation	Distance SUP en mètres (de part et d'autre de la canal.)		
					SUP1	SUP2	SUP3
PL1	44,3	864	1919	enterré	155	15	10
PL2	47,4	1016	2001	enterré	155	15	10
PL3	57,1	610	2000	enterré	155	15	10

Bande non aedificandi et non plantandi de 5m. Bande de terrain de 20 ou 12m50 non plantandi et pour servitude de passage.

Installations annexes non situées sur la commune mais dont les effets atteignent cette dernière:

Nom de l'installation	distances en mètres (à partir de l'installation)		
	SUP1	SUP2	SUP3
SP 105 -SUP	140	55	50

ARTICLE 14: RAPPELS SUR LES DISPOSITIONS RELATIVES AUX DÉCLARATIONS ET AUTORISATIONS DE TRAVAUX

Les constructions et aménagements sont soumises à déclaration ou autorisation selon les modalités définies aux articles L.410-1 à L.480-16 et R.410-1 à R.480-7 du C.U. Rappelons notamment:

Permis de construire: Article R. 421-14

Sont soumis à permis de construire les travaux suivants, exécutés sur des constructions existantes, à l'exception des travaux d'entretien ou de réparations ordinaires :

- Les travaux ayant pour effet la création d'une surface de plancher ou d'une emprise au sol supérieure à vingt mètres carrés ;
- Dans les zones urbaines d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu, les travaux ayant pour effet la création d'une surface de plancher ou d'une emprise au sol supérieure à quarante mètres carrés ; toutefois, demeurent soumis à permis de construire les travaux ayant pour effet la création de plus de vingt mètres carrés et d'au plus quarante mètres carrés de surface de plancher ou d'emprise au sol, lorsque leur réalisation aurait pour effet de porter la surface ou l'emprise totale de la

construction au-delà de l'un des seuils fixés à l'article R. 431-2 ;

c) Les travaux ayant pour effet de modifier les structures porteuses ou la façade du bâtiment, lorsque ces travaux s'accompagnent d'un changement de destination entre les différentes destinations et sous-destinations définies aux articles R. 151-27 et R. 151-28;

d) Les travaux nécessaires à la réalisation d'une opération de restauration immobilière au sens de l'article L. 313-4.

Pour l'application du c du présent article, les locaux accessoires d'un bâtiment sont réputés avoir la même destination que le local principal.

Permis d'aménager (R421-19):

Doivent être précédés de la délivrance d'un permis d'aménager:

a) Les lotissements :

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

-ou qui sont situés dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable, dans les abords des monuments historiques, dans un site classé ou en instance de classement;

b) Les remembrements réalisés par une association foncière urbaine libre régie par le chapitre II du titre II du livre III, lorsqu'ils prévoient la réalisation de voies ou espaces communs ;

c) La création ou l'agrandissement d'un terrain de camping permettant l'accueil de plus de vingt personnes ou de plus de six hébergements de loisirs constitués de tentes, de caravanes, de résidences mobiles de loisirs ou d'habitations légères de loisirs ;

d) La création ou l'agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs prévu à l'article R. 111-42 ou d'un village de vacances classé en hébergement léger prévu par l'article L. 325-1 du code du tourisme ;

e) Le réaménagement d'un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs existant, lorsque ce réaménagement a pour objet ou pour effet d'augmenter de plus de 10 % le nombre des emplacements ;

f) Les travaux ayant pour effet, dans un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs, de modifier substantiellement la végétation qui limite l'impact visuel des installations ;

g) L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;

h) L'aménagement d'un parc d'attractions ou d'une aire de jeux et de sports d'une superficie supérieure à deux hectares ;

i) L'aménagement d'un golf d'une superficie supérieure à vingt-cinq hectares ;

j) Lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins cinquante unités les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;

k) 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 deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à deux hectares ;

l) L'aménagement de terrains bâtis ou non bâtis prévu à l'article L. 444-1, destinés aux aires d'accueil et aux terrains familiaux des gens du voyage, permettant l'installation de plus de deux résidences mobiles mentionnées à l'article 1er de la loi n° 2000-614 du 5

juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage, constituant l'habitat permanent des gens du voyage ;

m) L'aménagement de terrains bâtis ou non bâtis pour permettre l'installation d'au moins deux résidences démontables créant une surface de plancher totale supérieure à quarante mètres carrés, définies à l'article R. 111-51 et constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs

Déclaration préalable (R.421-17-1 et R.421-17-1) sur des constructions existantes

Doivent être précédés d'une déclaration préalable lorsqu'ils ne sont pas soumis à permis de construire en application des articles R.421-14 à R. 421-16 les travaux exécutés sur des constructions existantes, à l'exception des travaux d'entretien ou de réparations ordinaires, et les changements de destination des constructions existantes suivants :

a) Les travaux ayant pour effet de modifier l'aspect extérieur d'un bâtiment existant, à l'exception des travaux de ravalement;

b) Les changements de destination d'un bâtiment existant entre les différentes destinations définies à l'article R. 151-27; pour l'application du présent alinéa, les locaux accessoires d'un bâtiment sont réputés avoir la même destination que le local principal et le contrôle des changements de destination ne porte pas sur les changements entre sous-destinations d'une même destination prévues à l'article R. 151-28;

(...)

d) Les travaux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application de l'article L. 151-19 ou de l'article L. 151-23, comme présentant un intérêt d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique;

(...)

f) Les travaux qui ont pour effet la création soit d'une emprise au sol, soit d'une surface de plancher supérieure à cinq mètres carrés et qui répondent aux critères cumulatifs suivants :

– une emprise au sol créée inférieure ou égale à vingt mètres carrés;

– une surface de plancher créée inférieure ou égale à vingt mètres carrés.

Ces seuils sont portés à quarante mètres carrés pour les projets situés en zone urbaine d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu, à l'exclusion de ceux impliquant la création d'au moins vingt mètres carrés et d'au plus quarante mètres carrés de surface de plancher ou d'emprise au sol lorsque cette création conduit au dépassement de l'un des seuils fixés à l'article R.431-2 du présent code (l'article 4 de la loi n° 77-2 du 3 janvier 1977 sur l'architecture,).

g) La transformation de plus de cinq mètres carrés de surface close et couverte non comprise dans la surface de plancher de la construction en un local constituant de la surface de plancher.

Déclaration préalable (R.421-23) pour des travaux, installations et aménagements :

Doivent être précédés d'une déclaration (à l'exemption des campings ou emplacements de campings listés au R.421-23-1 ou les coupes et abattages listées à l'article R.421-23-2):

a) Les lotissements autres que ceux mentionnés au a de l'article R. 421-19 ;

b) Les divisions des propriétés foncières situées à l'intérieur des zones délimitées en application de l'article L. 115-3, à l'exception des divisions opérées dans le cadre d'une opération d'aménagement autorisée, des divisions effectuées, avant la clôture de l'opération, dans le cadre d'une opération d'aménagement foncier rural relevant du titre

Il du livre 1er du code rural et de la pêche maritime et des divisions résultant d'un bail rural consenti à des preneurs exerçant la profession agricole ;

c) L'aménagement ou la mise à disposition des campeurs, de façon habituelle, de terrains ne nécessitant pas un permis d'aménager en application de l'article R. 421-19 ;

d) L'installation, pour une durée supérieure à trois mois par an, d'une caravane autre qu'une résidence mobile mentionnée au j ci-dessous :

-sur un terrain situé en dehors d'un parc résidentiel de loisirs, d'un terrain de camping, d'un village de vacances classé en hébergement léger au sens du code du tourisme ou d'une dépendance de maison familiale de vacances agréée au sens du code du tourisme ;

-sur un emplacement d'un terrain de camping, d'un village de vacances classé en hébergement léger au sens du code du tourisme ou d'une dépendance de maison familiale de vacances agréée au sens du code du tourisme qui a fait l'objet d'une cession en pleine propriété, de la cession de droits sociaux donnant vocation à sa propriété en attribution ou en jouissance ou d'une location d'une durée supérieure à deux ans.

Pour le calcul de la durée de trois mois par an mentionnée au cinquième alinéa, toutes les périodes de stationnement, consécutives ou non, sont prises en compte ;

e) Lorsqu'ils sont susceptibles de contenir de dix à quarante-neuf unités, les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ;

f) 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 deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés ;

g) Les coupes et abattages d'arbres dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit, ainsi que dans tout espace boisé classé en application de l'article L. 113-1 ;

h) Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application de l'article L. 151-19 ou de l'article L. 151-23, comme présentant un intérêt d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique ;

i) Les travaux autres que ceux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet, lorsqu'ils ont lieu sur un territoire non couvert par un plan local d'urbanisme ou par un document d'urbanisme en tenant lieu, de modifier ou de supprimer un élément identifié comme présentant un intérêt patrimonial, paysager ou écologique, en application de l'article L. 111-22, par une délibération du conseil municipal, prise après l'accomplissement de l'enquête publique prévue à ce même article ;

j) L'installation d'une résidence mobile visée par l'article 1er de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage, constituant l'habitat permanent des gens du voyage, lorsque cette installation dure plus de trois mois consécutifs ;

k) L'aménagement de terrains bâtis ou non bâtis prévu à l'article L. 444-1, destinés aux aires d'accueil et aux terrains familiaux des gens du voyage, ne nécessitant pas un permis d'aménager en application de l'article R. 421-19 ;

l) L'aménagement de terrains bâtis ou non bâtis pour permettre l'installation de plusieurs résidences démontables définies à l'article R. 111-51, créant une surface de plancher totale inférieure ou égale à quarante mètres carrés, constituant l'habitat permanent de

leurs occupants et ne nécessitant pas un permis d'aménager en application de l'article R. 421-19.

Ravalement de façade sans modification de l'aspect des constructions: Sont dispensés de formalités (Art. R.421-13 du code de l'urbanisme), les travaux de restauration de l'état d'origine des façades, sans modification de leur aspect, lorsque la construction existante est située en dehors d'un « secteur protégé » (le conseil municipal n'a pas instauré l'obtention obligatoire d'une déclaration préalable pour les travaux de ravalement de façade).

Espaces boisés classés, éléments de patrimoine préservés au titre de L.151-19 et L.151-23:

Dans les espaces boisés classés, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable (sauf dérogations prévues par l'arrêté préfectoral n°08-1748 du 29 avril 2008) et le défrichage est interdit (sauf pour les équipements nécessaires à la mise en valeur et la protection de la forêt.)

- Hors espaces boisés classés, les défrichements sont soumis à autorisation, exceptés pour les bois énumérés à l'article L.341-2 et L.342-1 du Code Forestier.

Les travaux concernant les éléments identifiés comme étant à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordres culturel, historique, architectural ou écologique en application des articles L.151-19 et L.151-23 sont notamment soumises à déclaration préalable ou à permis de démolir lorsqu'ils ne sont pas soumis à permis de construire:

- En application de l'article R 421-17 aliéna d) doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet de modifier ou de supprimer un de ces éléments,
- En application de l'article R 421-23 aliéna h) doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un de ces éléments,
- En application de l'article R 421-28 aliéna e) du Code de l'urbanisme, doivent être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction repérée à ce titre.

ARTICLE 15: RAPPEL DES DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS telles que définies par les articles R.151-27 et 28 du code de l'urbanisme et précisées par les arrêtés du 10 novembre 2016 et du 31 janvier 2020 (*avec explications extraits de la fiche technique 6 : Réforme des destinations de constructions du ministère/ février 2017.*)

1. Destination de construction «exploitation agricole et forestière» comprend les deux sous-destinations suivantes:

- **«exploitation agricole»** recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.
- **«exploitation forestière»** recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

2. Destination de construction «habitation» comprend les deux sous-destinations suivantes :

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

les maisons individuelles et les immeubles collectifs. Cette sous-destination recouvre également les «résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs » (par exemple les yourtes), les chambres d'hôtes au sens de l'article D324-13 du code du tourisme (limitées à cinq chambres pour une capacité maximale de 15 personnes), ainsi que les meublés de tourisme, dont les gîtes dès lors qu'ils ne proposent pas de prestations hôtelières au sens du b) du 4° de l'article 261-D du code général des impôts.

- **«hébergement»** recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, EHPAD, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie, des résidences hôtelières à vocation sociale... Elle recouvre les centres d'hébergement d'urgence, des centres d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS) et les centres d'accueil des demandeurs d'asile (CADA).

3. Destination de construction « commerce et activité de service » R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les six sous-destinations suivantes:

- **«artisanat et commerce de détail»** recouvre tous les commerces de détail, notamment les épiceries, les supermarchés, les hypermarchés, les points permanents de retrait par la clientèle, d'achats au détail commandés par voie télématique, ou organisés pour l'accès en automobile. Cette sous-destination inclut également l'artisanat avec une activité commerciale de vente de biens, tels que les boulangeries, les charcuteries, les poissonneries ainsi que l'artisanat avec une activité commerciale de vente de services : cordonnerie, salon de coiffure...
- **«restauration»** recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale. Cette sous-destination n'inclut pas la restauration collective qui constitue une prestation proposée aux salariés ou usagers d'une entreprise, d'une administration ou d'un équipement.
- **«commerce de gros»** recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.
- **«activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle»** recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens. Elle s'applique à toutes les constructions où s'exercent une profession libérale (avocat, architecte, médecin...) ainsi que d'une manière générale à toutes les constructions permettant l'accomplissement de prestations de service qu'elles soient fournies à des professionnels ou des particuliers. Cette sous-destination inclut les assurances, les banques, les agences immobilières, les agences destinées à la location de véhicules, de matériel, les « showrooms »... Les magasins de téléphonie mobile entrent également dans cette catégorie. Il est en effet considéré que la vente de forfait téléphonique constitue l'activité principale des opérateurs (et non la vente de téléphone qui est accessoire). On y trouve également les salles de sport privées, les spa...
- **« hôtel »** recouvre les constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services ;

- **«autres hébergements touristiques»** recouvre les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.
- **«autres hébergements touristique»** recouvre les constructions autres que les hôtels destinées à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs.
- **«cinéma»** recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.

4. La destination de construction « équipements d'intérêt collectif et services publics » comprend les six sous-destinations suivantes :

«L'ensemble des sous-destinations de cette destination recouvre des constructions d'intérêt collectif et/ou de services publics. Un faisceau d'indices peut permettre de qualifier ce type d'ouvrage : investissement de la puissance publique en tant que maîtrise d'ouvrage ou investissement financier, désignation législative ou réglementaire de la personne morale comme délégataire ou investie d'une mission de service public, ouverture de la construction au public ou à des usagers d'un service public (Ex : Usager d'une bibliothèque municipale, d'une piscine...) , réalisation de la construction sur le domaine public ou privé de l'État, d'une collectivité locale ou assimilée... » (fiche du ministère).

- **«locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés»** recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public. *Elle s'applique également aux bureaux des organismes publics ou privés, délégataires d'un service public administratif (Ex : URSSAF...) ou d'un service public industriel et commercial (SNCF, RATP, régie de transports public,...), ainsi que les maisons de services publics.*
- **«locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés»** recouvre les 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. *Elle comprend les fourrières automobiles, les dépôts de transports en communs, les stations d'épuration... Elle recouvre également les constructions permettant la production d'énergie reversée dans les réseaux publics de distribution et de transport d'énergie, et les locaux techniques nécessaires comme les transformateurs électriques, les constructions permettant la transformation d'énergie produites par des installations d'éoliennes ou de panneaux photovoltaïques.*
- **«établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale»** recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs

hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires. Elle comprend les établissements d'enseignement (maternelle, primaire, collège, lycée, université, grandes écoles...), les établissements d'enseignement professionnels et techniques, les établissements d'enseignement et de formation pour adultes, les hôpitaux, les cliniques, les maisons de convalescence, les maisons de santé privées ou publics (art. L6323-3 du code de la santé publique) assurant le maintien de services médicaux dans les territoires sous-équipés (lutte contre les « déserts médicaux »). Les maisons de santé ne répondant pas à ces critères seront classées dans la sous-destination « Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle ».

- **«salles d'art et de spectacles»** recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif. Cette sous-destination n'inclut pas les stades qui peuvent occasionnellement accueillir des concerts ou spectacles mais dont la vocation principale est d'être un équipement sportif.
- **«équipements sportifs»** recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.
- **«autres équipements recevant du public»** recouvre les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre les autres équipements collectifs dont la fonction est l'accueil du public à titre temporaire, pour pratiquer un culte (églises, mosquées, temples ...), pour tenir des réunions publiques, organiser des activités de loisirs ou de fête (salles polyvalentes, maisons de quartier ...), assurer la permanence d'un parti politique, d'un syndicat, d'une association, pour accueillir des gens du voyage.

5. La destination de construction « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » comprend les quatre sous-destinations suivantes : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.

- **«industrie»** recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances. Elle comprend les constructions industrielles ou artisanales affiliées à l'industrie (construction automobile, construction aéronautique, ateliers métallurgique, maçonnerie, menuiserie, peinture...) Le caractère industriel d'une activité peut s'apprécier au regard de la nature des opérations de transformation ou de production qu'elle effectue et de l'importance des moyens techniques qu'elle met en œuvre pour les réaliser. L'activité artisanale peut se définir en application de l'article 19 de la loi n° 96-603 du 5 juillet 1996 modifié par l'article 45 de la loi n°2015-990 du 6 août 2015.
- **«entrepôt»** recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique. Cette sous-destination inclut notamment les locaux logistiques dédiés à la

vente en ligne et les centres de données.

- **«bureau»** recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires, *notamment les sièges sociaux des entreprises privées et les différents établissements assurant des activités de gestion financière, administrative et commerciale.*
- **«centre de congrès et d'exposition»** recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant, *notamment les centres et les palais et parcs d'exposition, les parcs d'attraction, les zéniths...*

Il y a changement de destination si un local ou une construction passe de l'une à l'autre de ces catégories.

Rappelons que le changement de destination, d'un bâtiment existant, est autorisé par la délivrance d'un permis de construire conformément à l'article R. 421-14 (voir plus haut), lorsque ce changement s'accompagne de travaux ayant pour effet de modifier les structures porteuses ou la façade du bâtiment, ou de créer une emprise au sol ou une surface de plancher supérieure à 20 m² ou à 40 m² sous certaines conditions. (Exceptions: travaux portant sur un immeuble ou une partie d'immeuble inscrit au titre des monuments historiques; si l'on dépasse la superficie nécessitant de recourir à un architecte...)

L'article R. 421-17, b du Code de l'urbanisme précise qu'en dehors de ces gros travaux, une simple déclaration préalable suffit.

Quant au changement de sous-destination, il n'est soumis à aucune formalité, lorsque ce changement ne s'accompagne pas de travaux ayant pour effet de modifier les structures porteuses ou la façade du bâtiment, ou de créer une emprise au sol ou une surface de plancher supérieure à 20 m² ou à 40 m² sous certaines conditions ; dans tout autre cas, un permis de construire est nécessaire.

ARTICLE 16: Définitions utilisées dans le règlement:

Acrotère: élément de façade situé au-dessus de la toiture ou de la terrasse, à la périphérie du bâtiment, et constituant des rebords ou garde-corps, pleins ou à claire-voie.

Petit mur en maçonnerie situé tout autour des toitures plates et des terrasses d'immeuble sur lequel est parfois fixé un garde-corps.

Affouillement du sol : 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.

Alignement : c'est la limite qui sépare le domaine public du domaine privé au droit des propriétés riveraines des voies publiques. Lorsque l'implantation à l'alignement est imposée aux bâtiments, le nu des façades s'implante sur cette limite. Toutefois, dans ce règlement, les débords de toitures et éléments architecturaux (modénature, enseigne...) ne sont pas pris en compte dans la limite de 0,40 m de débordement,.

Annexe: construction de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Dans le cadre de ce règlement, elle sera non attenante à la construction principale, située à proximité de celle-ci sur la même unité foncière. Exemples pour l'habitation: garage, abri de jardin, bûcher, piscine... Les annexes attenantes seront comptabilisées comme des extensions.

Bâtiment: construction couverte et close.

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

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.

Caravanes-camping-cars: Les campings car sont assimilés à des caravanes par le code de l'urbanisme. L'article R111-47 donne la définition suivante:

« Sont regardés comme des caravanes les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs, qui conservent en permanence des moyens de mobilité leur permettant de se déplacer par eux-mêmes ou d'être déplacés par traction et que le code de la route n'interdit pas de faire circuler ».

L'égout de toit est la partie basse des versants de toiture. L'égout surplombe la gouttière, permettant l'évacuation des eaux de pluie.

Emprise au sol: selon les termes de l'article R.420-1 du code de l'urbanisme, l'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs confondus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Enrochements cyclopéens: ouvrage de soutènement servant à retenir la terre, constitué d'empilements de rochers de grosse taille, non taillés, sans liant. Dans le cadre de ce règlement, l'on considèrera que l'enrochement est cyclopéen lorsque le diamètre ou la plus grande dimension du rocher est supérieur à 80cm.

Exhaussement du sol : remblaiement de terrain qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m² et si son épaisseur excède 2 m.

Exploitation agricole: unité économique et technique d'une surface suffisante pour permettre une activité agricole. Cette surface s'appréciant selon le type de culture ou d'élevage.

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

Façade: Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

Faîtage : est le point le plus élevé d'une toiture en pente. Le faitage est une ligne horizontale qui permet de joindre les différents versants d'une toiture.

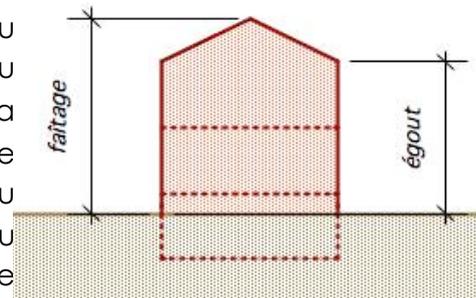
Habitations légères de loisirs: « Sont regardées comme des habitations légères de loisirs les constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs » (article R111-47 du CU).

« Les habitations légères de loisirs peuvent être implantées :

- 1° Dans les parcs résidentiels de loisirs spécialement aménagés à cet effet ;
- 2° Dans les villages de vacances classés en hébergement léger en application du code du tourisme ;
- 3° Dans les dépendances des maisons familiales de vacances agréées en application du code du tourisme ;
- 4° Dans les terrains de camping régulièrement créés, à l'exception de ceux créés par une déclaration préalable ou créés sans autorisation d'aménager, par une déclaration en mairie, sur le fondement des dispositions du code de l'urbanisme dans leur rédaction antérieure au 1er octobre 2007 ou constituant des aires naturelles de camping. Dans ce cas, le nombre d'habitations légères de loisirs doit demeurer inférieur soit à trente-cinq lorsque le terrain comprend moins de 175 emplacements, soit à 20 % du nombre total d'emplacements dans les autres cas. » (R.111-38 du CU).

En dehors de ces emplacements l'implantation des habitations légères de loisirs est soumise au droit commun des constructions.

Hauteur: La hauteur 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. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond (selon les zones) à l'égout (gouttière ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique) et au faitage (ligne de rencontre haute de deux versants d'une toiture).



Le point le plus bas correspond au terrain naturel ou à l'altitude de la voirie (selon les zones). Les installations techniques, cheminées, antennes du bâti,... sont exclues du calcul de la hauteur. De même, les installations ou constructions techniques nécessaires aux équipements d'intérêt général ou de services publics ou d'infrastructure sont exclues du calcul de la hauteur.

Héberges: Le terme « héberges » désigne l'emprise d'un bâtiment implanté en limite séparative vue en élévation, au niveau de la limite.

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.

Local accessoire: Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale.

« Loggia » ou « loge à l'italienne »: désigne une galerie, un balcon à la fois ouvert et abrité, avec une allège pleine et encastré dans le volume du bâti.

Lotissement: Constitue un lotissement la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis (article L. 442-1 du code de l'urbanisme). L'article R.442-1 liste divisions qui ne constituent pas des lotissements au sens du présent titre et ne sont soumis ni à déclaration préalable ni à permis d'aménager. Voir plus haut les travaux, installations et aménagements soumis à permis d'aménager (R421-19) ou déclaration

préalable (R.421-23).

Résidences mobiles de loisirs: « Sont regardés comme des résidences mobiles de loisirs les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs, qui conservent des moyens de mobilité leur permettant d'être déplacés par traction mais que le code de la route interdit de faire circuler. » (R.111-41 du CU).

« Les résidences mobiles de loisirs ne peuvent être installées que :

1° Dans les parcs résidentiels de loisirs spécialement aménagés à cet effet, autres que ceux créés après le 1er octobre 2007 et exploités par cession d'emplacements ou par location d'emplacements d'une durée supérieure à un an ;

2° Dans les villages de vacances classés en hébergement léger en application du code du tourisme ;

3° Dans les terrains de camping régulièrement créés, à l'exception de ceux créés par une déclaration préalable ou créés sans autorisation d'aménager, par une déclaration en mairie, sur le fondement des dispositions du code de l'urbanisme dans leur rédaction antérieure au 1er octobre 2007 ou constituant des aires naturelles de camping. » (R.111-42 du CU).

Les résidences mobiles de loisirs, les caravanes peuvent être entreposées, en vue de leur prochaine utilisation, sur les terrains affectés au garage collectif des caravanes et résidences mobiles de loisirs, les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules mentionnés au j de l'article R. 421-19 et au e de l'article R. 421-23. (R.111-44 du CU).

Surface de plancher: selon les termes de l'article R112-2 du code de l'urbanisme, la surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

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

Surface totale: correspond dans ce règlement à la surface de plancher définie à l'article R112-2 du code de l'urbanisme, augmentée des surfaces de plancher closes et couvertes

destinées au stationnement des véhicules.

Terrain naturel ou pré-existant: le terrain naturel ou pré-existant est le terrain avant la construction qui fait l'objet d'une autorisation d'urbanisme. Lorsqu'il s'agit d'une extension, le terrain naturel est celui qui existe à la date du dépôt du permis de construire, qu'il soit "naturel" ou non.

Unité foncière: la notion d'unité foncière a été définie par le Conseil d'Etat comme un « îlot d'un seul tenant composé d'une ou plusieurs parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision » (CE, 27 juin 2005, n° 264667, commune Chambéry c/ Balmat).

Voies ou emprises publiques: la voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant. L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

**TITRE II- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES
URBAINES**

Règlement des zones UA, UC et UE

Il s'agit de zones urbaines correspondant au cœur de bourg (UA) et aux secteurs d'urbanisation plus récents ou moins denses (UC) en prolongement de celui-ci et autour du quartier du Port.

La petite zone UE correspond à une exploitation agricole existante située dans un secteur urbanisé, qui a été créée pour prendre en compte la vocation actuelle.

Ces zones ont vocation à accueillir des habitations et des activités non nuisantes: logements et leurs annexes, hébergement, hébergement hôtelier, restauration, bureaux, activités de services accueillant une clientèle, équipements d'intérêts collectifs ou de services publics, le commerce de détail sous conditions ainsi que les locaux d'artisanat ne générant pas de troubles du voisinage...

SECTION I : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

Article I.1. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols et des constructions et activités

I.1.1. Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits:

- Les constructions destinées:
 - à l'exploitation agricole sauf en UE où elles sont permises sous conditions (voir § I.1.2)
 - à l'exploitation forestière,
 - à l'industrie, aux entrepôts
 - au commerce de gros
- Les installations classées pour l'environnement (ICPE) sauf celles mentionnées aux paragraphes I.1.2.
- Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs
- Les dépôts extérieurs de matériaux et les décharges de toute nature ou CET (Centre d'Enfouissement Technique)
- Les parcs ou centrales de production d'énergie solaire, les panneaux photovoltaïques ou solaires qui ne seraient pas posés sur une construction, sauf ceux mentionnées aux paragraphes I.1.2.
- Les mâts des éoliennes dont la hauteur au-dessus du sol serait supérieur à 12m sont interdites,
- Aménagements:
 - Les terrains de camping et aménagements de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes, des habitations légères, de résidences mobiles de loisirs
 - Les parcs résidentiels de loisirs, les villages vacances,
 - Les aménagements de terrain pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés
 - Les aménagements de parc d'attraction et de golf
 - Les affouillements et exhaussements des sols, qui ne sont pas nécessaires à des constructions, à des aménagements ou des travaux de viabilisation compatibles avec la vocation de la zone

I.1.2. Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous destinations autorisés sous conditions:

- En UE sont permis les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole à l'exception des élevages relevant du Règlement Sanitaire Départemental (RSD) ou de la législation des installations classées pour l'environnement (ICPE).
- Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) nécessaires à une zone résidentielle ou compatibles avec celle-ci, dans la mesure où elles n'induisent pas de nuisances pour le voisinage, notamment sonores, pour le voisinage (au sens de l'article R.1336-4 et suivants du Code de la santé publique), qu'en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux elle n'occasionnent aucune insalubrité, aucun sinistre susceptible de causer des dommages graves aux biens et aux personnes et sous réserve d'une bonne insertion dans le paysage urbain.
- Les constructions destinées à l'artisanat à condition d'être compatibles avec une zone résidentielle, de

ne pas générer des nuisances, notamment sonores, pour le voisinage (au sens de l'article R.1336-4 et suivants du Code de la santé publique) et à condition que la construction présente un aspect architectural de qualité assurant son intégration dans son environnement.

- Les mâts des éoliennes d'une hauteur inférieure ou égale à 12m et à condition d'être implantés à proximité de la construction principale, d'habitation, d'équipement d'intérêts collectifs ou de services publics ou d'activité. De manière générale, le mât ne devra pas être à plus d'une dizaine de mètres de la construction principale qu'il dessert. Toutefois, l'on appréciera aussi cette notion de proximité au regard du contexte: le mât ne pourra pas être plus proche de la construction d'un tiers que de celle du bâtiment que l'installation dessert.
- Les panneaux photovoltaïques ou solaires posés au sol, sont permis dans la limite d'une superficie de 16m² par unité foncière à condition d'être implantés à proximité de la construction principale, d'habitation, d'équipement d'intérêts collectifs ou de services publics ou d'activité et de prendre des mesures pour éviter les reflets sur les fonds voisins. La notion de proximité sera interprétée de la même manière que pour les mâts d'éoliennes.

1.1.3. Périmètres délimités sur les documents graphiques comme présentant un risque: voir «Dispositions générales»-article 12 . Risques naturels et technologiques pages 9 à 12.

1.1.4. Mixité sociale et fonctionnelle:

- Emprise repérée dans le document graphique au titre de l'article R151-37 du CU, où les rez-de-chaussées devront être destinés au commerce de détail ou aux activités de service.

SECTION 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

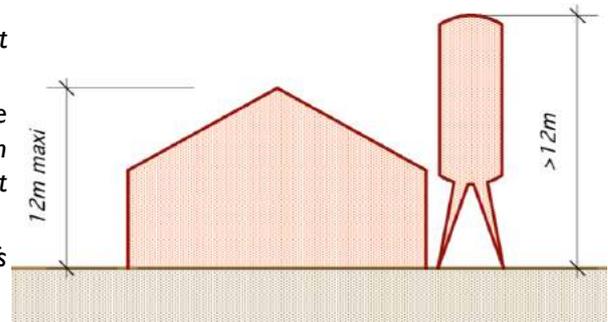
Article 2.1.Volumétrie et implantation des constructions

2.1.1.Emprise au sol

- Non réglementé

2.1.2.Hauteur des constructions

- Pour les zones UA la hauteur des constructions situées dans une bande de 15m comptée à partir de l'alignement est comptée à partir du niveau de la voirie; ailleurs, elle est comptée à partir du terrain naturel.
- Les mâts du petit éolien ne devront pas dépasser 12m de hauteur.
- En UA, la hauteur des constructions ne peut excéder : 10 m à l'égout, 12 au faîtage.
- En UC : la hauteur des constructions ne peut excéder : 8 m à l'égout, 10 au faîtage.
- En UE : Pour les constructions à usage d'activité agricole la hauteur maximale est fixée à 12 mètres. Cette hauteur pourra être supérieure pour des éléments ponctuels de superstructure. Pour les autres constructions la hauteur sera celle de la zone UC.
- Règles alternatives: les dispositions précédentes pourront ne pas s'appliquer:
 - en cas d'extension d'une construction existante dépassant cette hauteur, la hauteur de la construction en extension peut s'aligner sur la hauteur du bâtiment existant.
 - aux constructions d'équipements d'intérêts collectifs ou de services publics.



2.1.3.Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- UA: implantation à l'alignement existant ou futur. Toutefois, des prescriptions pour améliorer la visibilité et la sécurité des usagers pourront être imposées au débouché des voies, aux carrefours et dans les courbes (pans coupés, recul...).

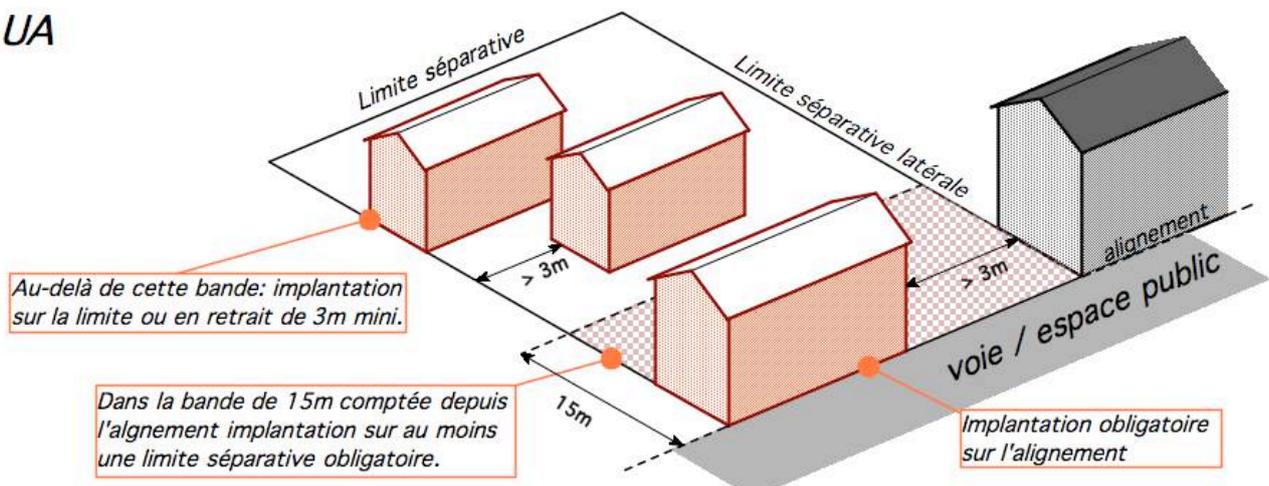
Règles alternatives propres à UA: implantation en retrait permise:

- si au moins 25% de la façade est implantée à l'alignement et que le reste de l'alignement est constitué par un mur de clôture plein,
- si la construction voisine est elle-même en retrait, à condition que la nouvelle construction s'implante avec le même retrait,
- si le terrain supportant le projet est bordé par plusieurs voies, le projet pourra s'implanter à l'alignement d'une seule de ces voies.
- UC et UE: les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 4m par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies sauf s'il s'agit d'annexes à la construction principale (garages, abris de jardins,...) dont la hauteur n'excède pas 4m, pour lesquels il n'est pas fixé de règles. Toutefois, des prescriptions pour améliorer la visibilité et la sécurité des usagers pourront être imposées au débouché des voies, aux carrefours et dans les courbes (pans coupés, recul...).
- Règles alternatives pour toutes les zones: les dispositions précédentes pourront ne pas s'appliquer:
 - aux voies internes privées situées ou prévues sur l'unité foncière du projet, aux voies ne supportant que des déplacements doux (piétons, vélos...),
 - aux ouvrages de faibles importances réalisés dans un but d'intérêt général, pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.
 - pour les installations ou constructions nécessaires à des équipements d'intérêts collectifs ou de services publics
 - en cas d'extension ou de surélévation, sous réserve que celles-ci soient réalisées dans le prolongement de la construction existante,
 - Aux piscines enterrées, dont l'implantation n'est pas réglementée.

2.1.4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- UA dans une bande de 15m comptée depuis l'alignement existant ou futur, la construction sera au moins implantée sur une des deux limites séparatives latérales.
Au-delà de la bande des 15m, l'implantation pourra être en retrait.
- UC et UE: les constructions pourront être implantées sur les limites séparatives ou en retrait
- Pour toutes les zones:
 - En cas d'implantation en retrait, les constructions (hors piscines) devront être implantées à au moins 3m de la limite séparative.

UA



- Règles alternatives pour toutes les zones: les dispositions précédentes pourront ne pas s'appliquer:
 - dans le cadre d'une opération d'ensemble (permis groupé, lotissement, ZAC), les règles édictées au-dessus, ne s'appliquent qu'en limite de l'opération d'ensemble. A l'intérieur de celle-ci, il n'est pas fixé de règles.
 - aux ouvrages de faibles importances réalisés dans un but d'intérêt général, pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.
 - en cas de surélévation d'une construction existante.
 - Aux installations ou constructions d'équipements d'intérêts collectifs ou de services publics.
 - Aux piscines enterrées, dont l'implantation n'est pas réglementée.

Article 2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.2.1. Caractéristiques architecturales et paysagères des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures ;

Les dispositions qui suivent ne s'appliquent pas aux installations ou constructions à caractère technique nécessaires au fonctionnement d'équipements d'intérêts collectifs ou des services publics.

- **Règle générale:** par leur volume, leur aspect et leurs couleurs, les constructions devront être intégrées de manière harmonieuse dans le paysage naturel ou urbain dans lequel elles seront situées
- **Terrassements:**
 - Les enrochements cyclopéens sont interdits.
- **Façade:**
 - Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit (briques creuses, parpaings), ne peuvent en aucun cas être laissés apparents, ni sur les parements extérieurs des constructions, ni sur les murs extérieurs ou clôtures, notamment en limite de propriété.
 - Les références à l'architecture de chalet sont proscrites pour les constructions principales (mais permises pour les petites annexes telles qu'abri de jardin). Le bois massif empilé est de ce fait interdit, qu'ils soit constitué de fustes, de madriers ou de rondins.
 - Couleurs des façades: les enduits devront s'intégrer de manière harmonieuse dans le paysage naturel ou urbain dans lequel elles seront situées.
- **Les toitures:**
 - Les tôles ondulées en acier galvanisé brut ou en ciment gris et les revêtements bituminés laissés apparents sont interdits pour tous types de constructions.
 - En UA les tuiles noires sont interdites.
 - La pente des toitures n'excédera pas 40%.
- **Traitements des annexes et éléments techniques:**
 - En UA, les climatiseurs, pompes à chaleur devront de préférence être implantés sur les espaces privatifs (cours, jardins...). Dans le cas où ils seraient disposés sur une façade donnant sur l'espace public, ils devront être intégrés à la façade et masqués par des grilles ou un bardage à claire-voie. Sur les toitures à pente, ils devront être dans les combles. S'ils sont posés sur des toitures terrasses ils devront être intégrés à des éléments d'architecture et masqués.
 - Les coffrets techniques, les logettes de comptage ou de desserte (eau, gaz, électricité, réseaux secs) devront être intégrés à la façade ou à la clôture.
 - Les citernes à gaz ou à fuel devront être enterrées ou être dans l'enveloppe de la construction
- **Clôtures:**
 - En bordure de l'espace public ou des voies privées, la hauteur totale n'excédera pas 1m80 au-dessus du sol naturel. En limite séparative, leur hauteur totale n'excédera pas 2m au-dessus du sol naturel.

2.2.2. Eléments de patrimoine bâti repérés sur le document graphique: voir TITRE I- DISPOSITIONS GENERALES

2.2.3. Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

- Non réglementé

2.2.4. Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions pour prendre en compte les risques d'inondation et de submersion: voir «Dispositions générales»-article 12 . Risques naturels et technologiques pages 9 à 12.

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

2.3.1. Traitement des espaces libres

- Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables d'un projet représentant une

proportion minimale de l'unité foncière:

- UA et UE: non réglementé
- UC: 30% des espaces libres de constructions, hors voie de desserte interne à une opération d'ensemble, devront être plantés de végétations en pleine terre
- Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs:
 - Les aires de stationnement comportant plus de 10 places doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 4 emplacements.
 - En UC, les espaces non bâtis doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige par 500m² de terrain libre de construction.
 - Les plantations (haies de clôtures, arbres de hautes tiges, arbres d'ornements...) seront réalisées avec des essences indigènes et variées.

2.3.2. Eléments de patrimoine paysager, naturel, écologique ou bâti repérés sur le document graphique: voir TITRE I- DISPOSITIONS GENERALES

Article 2.4. Stationnement

- Obligations de réalisation d'aires de stationnement dans les conditions mentionnées aux articles L. 151-30 à L. 151-37
 - UA et UE: non réglementé
 - UC: les besoins de stationnement nécessaires pour répondre aux besoins des constructions ou opérations d'ensemble devront être couverts à l'intérieur du périmètre du projet. Il est exigé :
 - Pour les constructions destinées à l'habitation: 2 places de stationnement par logement, sauf dans le cas de logements locatifs financés par un prêt aidé de l'État, des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles, des résidences universitaires mentionnées à l'article L. 631-12 du code de la construction et de l'habitation où il n'est exigé qu'une place par habitation et pour 3 places d'hébergement.
 - Pour les constructions destinées au commerce et aux activités de service permises (artisanat et commerce de détail, activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle), aux bureaux: 2 place de stationnement pour 100m² de surface de plancher.
 - Pour les constructions destinées à la restauration, l'hébergement hôtelier et touristique, les centres de congrès et d'exposition, cinéma: 3 places de stationnement pour 100m² de surface de plancher.
 - Constructions d'équipements d'intérêts collectifs et de services publics: le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs.
 - Le calcul des places de stationnement sera effectué en arrondissant à l'unité supérieure le résultat. En cas d'extensions limitées de constructions existantes (<30% de la surface originale) il n'est pas exigé la création de places de stationnement. Les places existantes devront toutefois être maintenues.

SECTION 3 : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Article 3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

3.1.1. Condition de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public: Les accès et voies de desserte des constructions et installations projetées doivent répondre aux conditions énoncées ci-dessous :

- **Accès:**
 - Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin.
 - Tout nouvel accès sur les voies publiques est soumis à autorisation du gestionnaire de voirie. Il doit

être aménagé de manière à ne pas créer de difficultés ou de dangers pour les usagers de la voie publique ou pour les personnes utilisant ces accès.

- Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies les constructions pourront être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- **Desserte:**
 - Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination des constructions projetées.

La délivrance des autorisations d'urbanisme peut être subordonnée à l'observation de prescriptions spéciales portant sur la réalisation des accès, des voies privées ou de tous aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées plus haut et de défense contre l'incendie.

3.1.2. Desserte par les services publics de collecte des déchets

- non réglementé

Article 3.2. Desserte par les réseaux

3.2.1. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement public ou conditions de réalisation d'un assainissement non collectif dans les zones délimitées au SGA ;

- **Alimentation en eau potable :**
 - Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- **Assainissement des eaux usées :**
 - Dans les périmètres qui relèvent de l'assainissement non collectif, la réalisation d'un assainissement autonome, correspondant aux besoins de la construction et conforme à la réglementation, aux normes en vigueur et aux prescriptions du zonage d'assainissement, est obligatoire.
 - Dans les périmètres relevant de l'assainissement collectif, toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions en vigueur.
- **Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement:**
 - Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux pluviales, s'il existe.
 - Toutefois, en cas d'impossibilité technique ou d'absence de réseau, les eaux devront être préférentiellement absorbées en totalité sur le terrain (puits d'infiltration...), sinon être évacuées vers un exutoire désigné par les services techniques de la commune avec un débit de fuite limité grâce à une rétention des eaux qui seront stockées sur la parcelle.
 - Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
 - L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un pré traitement.
- **Electricité, téléphone, NTIC (fibre optique...)** : pour toute construction ou installation nouvelle sur une propriété privé, les branchements aux réseaux doivent être réalisés en souterrain.

3.2.2. Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, et prévoir le cas échéant des installations de collecte, de stockage voire de traitement des eaux pluviales et de ruissellement

- Lorsque les terrains doivent être pourvus de dispositifs de stockage, de retenue et d'infiltration des eaux pluviales, ceux-ci seront proportionnels à l'importance des projets.

3.2.3. Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

- Non réglementé

Règlement des zones UF

Il s'agit d'une zone urbaine spécialisée à vocation d'activités commerciales et de services (artisanat, commerces de détail, de gros, activités de services accueillant de la clientèle, l'hébergement hôtelier et touristique...), ainsi que d'autres activités des secteurs secondaires et tertiaires (industrie, entrepôt, bureau,...). Les équipements d'intérêts collectifs ou de services publics sont également permis.

Elle comprend le sous-secteur suivant, où les destinations du bâti, usages et affectations des sols sont plus spécialisés:

- UFn : emprise de l'activité de production d'énergie, où les destinations permises sont moins nombreuses.

SECTION I : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

Article I.1. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols et des constructions et activités

I.1.1. Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits.

I.1.1.1. Dans toute la zone sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions destinées:
 - à l'exploitation agricole et forestière,
 - à l'habitation, sauf celles mentionnées aux paragraphes I.1.2.
 - les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, ainsi qu'aux équipements sportifs,
- Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs
- Les décharges de toute nature ou CET (Centre d'Enfouissement Technique).
- En UF (hors UFn) sont interdits les parcs ou centrales de production d'énergie solaire, les panneaux photovoltaïques ou solaires qui ne seraient pas posés sur une construction, sauf ceux mentionnées aux paragraphes I.1.2.,
- Les éoliennes dont la hauteur au-dessus du sol serait supérieur à 12m.
- Aménagements:
 - Les terrains de camping et aménagements de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes, des habitations légères, de résidences mobiles de loisirs
 - Les parcs résidentiels de loisirs, les villages vacances,
 - Les aménagements de terrain pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés
 - Les aménagements de parc d'attraction, d'une aire de jeux et de sports, de golf
 - Les affouillements et exhaussements des sols, qui ne sont pas nécessaires à des constructions, à des aménagements ou des travaux de viabilisation compatibles avec la vocation de la zone
- Le stationnement de caravanes hors garage pendant plus de trois mois par an

I.1.1.2. Sont également interdites en UFn les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions destinées à l'artisanat, au commerce de détail, à la restauration (sauf restauration collective du personnel), au commerce de gros, aux activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, à l'hébergement touristique et hôtelier, au cinéma, centres de congrès et d'exposition, aux salles d'art et de spectacles.

I.1.2. Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous destinations autorisés sous conditions

- Les constructions d'habitation à condition qu'elles soient nécessaires pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage permanents des établissements d'activités admis sur la zone, sous réserve :
 - que leur emprise au sol n'excède pas 20 % de celle affectée aux bâtiments d'activité auxquels elles se rapportent, dans la limite de 80m² de SP par unité foncière.
 - qu'elles soient intégrées ou associées aux volumes des bâtiments d'activité auxquels elles se

rapportent.

- Le stockage à l'extérieur ou les dépôts extérieurs de matériaux sont permis à condition qu'ils ne soient pas directement visibles depuis l'espace public, qu'ils soient liées à l'activité principale et temporaires. Une haie vive et des arbres de hautes tiges seront exigés pour améliorer l'insertion dans le contexte.
- Sont notamment permis les travaux, installations y compris classées, et constructions nécessaires à l'exploitation, la maintenance, l'entretien, la rénovation, au renouvellement des ouvrages pour les besoins de la concession de la Compagnie Nationale du Rhône (CNR) et de la concession d'Electricité de France.
- En UFn, toutes les constructions, installations classées ou non et aménagements nécessaires à l'activité de production d'énergie.
- En UF (hors UFn), les mâts des éoliennes d'une hauteur inférieure ou égale à 12m et à condition d'être implantés à proximité de la construction principale, d'équipement d'intérêts collectifs ou de services publics ou d'activité. De manière générale, le mât ne devra pas être à plus d'une dizaine de mètres de la construction principale qu'il dessert. Toutefois, l'on appréciera aussi cette notion de proximité au regard du contexte: le mât ne pourra pas être plus proche de la construction d'un tiers que de celle du bâtiment que l'installation dessert.
- En UF (hors UFn), les panneaux photovoltaïques ou solaires posés au sol, sont permis dans la limite d'une superficie de 16m² par unité foncière à condition d'être implantés à proximité de la construction principale d'équipement d'intérêts collectifs ou de services publics ou d'activité et de prendre des mesures pour éviter les reflets sur les fonds voisins. La notion de proximité sera interprétée de la même manière que pour les mâts d'éoliennes.

1.1.3. Périmètres délimités sur les documents graphiques comme présentant un risque: voir Dispositions générales-articles 12 . Risques naturels et technologiques pages 9 à 12.

1.1.4. Mixité sociale et fonctionnelle: Sans objet

SECTION 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

Article 2.1. Volumétrie et implantation des constructions

2.1.1. Emprise au sol

- non réglementé

2.1.2. Hauteur des constructions

- *La hauteur des constructions est comptée en tout point à partir du terrain naturel.*
- En UF et UFn, la hauteur des constructions ne peut excéder : 10 m à l'égout, 12 au faîtage
- *Règles alternatives: les dispositions précédentes pourront ne pas s'appliquer:*
 - *en cas d'extension d'une construction existante dépassant cette hauteur, la hauteur de la construction en extension peut s'aligner sur la hauteur du bâtiment existant sous réserve de respecter ses caractéristiques principales.*
 - *aux constructions d'équipements d'intérêt collectif ou de services publics.*

2.1.3. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- UF: les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 4m par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies sauf s'il s'agit d'annexes à la construction principale (garages, abris de jardins,...) dont la hauteur n'excède pas 4m, pour lesquels il n'est pas fixé de règles. Toutefois, des prescriptions pour améliorer la visibilité et la sécurité des usagers pourront être imposées au débouché des voies, aux carrefours et dans les courbes (pans coupés, recul...).
- UFn: les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 10m par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies.
- *Règles alternatives: les dispositions précédentes pourront ne pas s'appliquer:*
 - *aux voies internes privées situées ou prévues sur l'unité foncière du projet, aux voies ne supportant que des*

déplacements doux (piétons, vélos...).

- aux ouvrages de faibles importances réalisés dans un but d'intérêt général, pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.
- pour les installations ou constructions nécessaires à des équipements d'intérêts collectifs ou de services publics.
- en cas d'extension ou de surélévation, sous réserve que celles-ci soient réalisées dans le prolongement de la construction existante.

2.1.4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- En limite avec les zones UA, UC ou UG les constructions devront être implantées à au moins 10m de celles-ci.
- Sinon sur les autres limites séparatives, les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins 3m de celle-ci, sauf s'il s'agit d'annexes à la construction principale (garages,...) dont la hauteur n'excède pas 4m, pour lesquelles il n'est pas fixé de règles.
- Règles alternatives: Les dispositions précédentes pourront ne s'appliquer:
 - dans le cadre d'une opération d'ensemble (permis groupé, lotissement, ZAC), les règles édictées au-dessus, ne s'appliquent qu'en limite de l'opération d'ensemble. A l'intérieur de celle-ci, il n'est pas fixé de règles.
 - aux ouvrages de faibles importances réalisés dans un but d'intérêt général, pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.
 - en cas de surélévation d'une construction existante.
 - aux installations ou constructions d'équipements d'intérêts collectifs ou de services publics.

Article 2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.2.1. Caractéristiques architecturales et paysagères des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures ;

Les dispositions qui suivent ne s'appliquent pas aux installations ou constructions à caractère technique nécessaires au fonctionnement d'équipements d'intérêts collectifs ou de services publics.

- **Façade:**
 - Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit (briques creuses, parpaings), ne peuvent en aucun cas être laissés apparents, ni sur les parements extérieurs des constructions, ni sur les murs extérieurs ou clôtures, notamment en limite de propriété.
- **Les toitures:**
 - Les tôles ondulées en acier galvanisé brut ou en ciment gris et les revêtements bituminés laissés apparents sont interdits pour tous types de constructions.
 - La pente des toitures n'excédera pas 40%.
- **Traitements des annexes et éléments techniques**
 - Les annexes et locaux techniques devront être traités avec le même soin que le bâtiment principal et s'inscrire dans le parti architectural général.
 - Les coffrets techniques, les logettes de comptage ou de desserte (eau, gaz, électricité, réseaux secs) devront être intégrés à la façade ou à la clôture.
- **Clôtures:**
 - En bordure de l'espace public ou des voies privées, la hauteur totale n'excédera pas 1m80 au-dessus du sol naturel. En limite séparative, leur hauteur totale n'excédera pas 2m au-dessus du sol naturel.

2.2.2. Patrimoine bâti à protéger, au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme

- Sans objet

2.2.3. Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

- Non réglementé

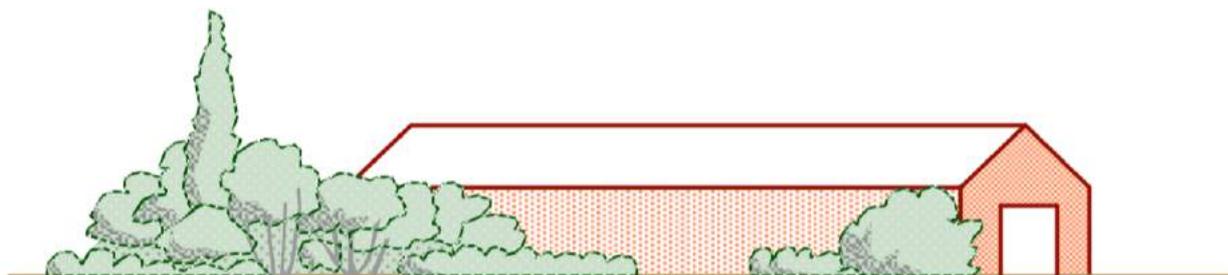
2.2.4. Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions pour prendre en compte les risques d'inondation et de submersion: voir

«Dispositions générales»-article 12 . Risques naturels et technologiques pages 9 à 12.

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

2.3.1. Traitement des espaces libres

- Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables d'un projet représentant une proportion minimale de l'unité foncière:
 - Le sol des aires de stationnement comportant plus de 10 places ne devra pas être imperméabilisé à plus de 50%.
- Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs:
 - En UF (hors UFn), les espaces non bâtis (hors aires de stationnement) doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige par 1000m² de terrain libre de construction.
 - Les aires de stationnement de plus de 10 places doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 4 emplacements.
 - Abords des bâtiments industriels et entrepôts: Le végétal ne devra pas servir d'écran à toute la construction mais principalement «casser» la perception d'un grand bâtiment dans le paysage. L'on privilégiera donc des masses ponctuelles de haies vives et de feuillus. Des écrans de verdure seront plantés pour masquer les dépôts extérieurs.



- Les plantations (haies de clôtures, arbres de hautes tiges, arbres d'ornements...) seront réalisées avec des essences indigènes et variées.

2.3.2. Eléments de patrimoine paysager, naturel, écologique ou bâti repérés sur le document graphique: voir TITRE I- DISPOSITIONS GENERALES

Article 2.4. Stationnement

- Obligations de réalisation d'aires de stationnement dans les conditions mentionnées aux articles L. 151-30 à L. 151-37
 - les besoins de stationnement nécessaires pour répondre aux besoins des constructions ou opérations d'ensemble devront être couverts à l'intérieur du périmètre du projet. Il est exigé :
 - Pour les constructions destinées à l'habitation : 1 place de stationnement par logement,
 - Pour les constructions destinées à l'industrie, à l'artisanat, et à l'entrepôt: 1 place de stationnement pour 100m² de surface de plancher.
 - Pour les constructions destinées aux bureaux, aux activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, au commerce de détail au commerce de gros: 2 places de stationnement pour 100m² de surface de plancher.
 - Pour les constructions destinées à la restauration, hébergement hôtelier et touristique, les centres de congrès et d'exposition, cinéma: 3 places de stationnement pour 100m² de surface de plancher.
 - Constructions d'équipements d'intérêts collectifs ou de services publics: le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs.
 - Le calcul des places de stationnement sera effectué en arrondissant à l'unité supérieure le résultat. En

cas d'extensions limitées de constructions existantes (<30% de la surface originale) il n'est pas exigé la création de places de stationnement. Les places existantes devront toutefois être maintenues.

- A ces places de stationnement, s'ajoutent les surfaces nécessaires pour le stationnement des véhicules de livraison, de transport et de service et les surfaces nécessaires pour permettre à la fois le stationnement et les manœuvres de chargement et de déchargement des véhicules.

SECTION 3 : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Article 3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

3.1.1. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et 'accès aux voies ouvertes au public: Les accès et voies de desserte des constructions et installations projetées doivent répondre aux conditions énoncées ci-dessous :

- **Accès**
 - Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin.
 - Tout nouvel accès sur les voies publiques est soumis à autorisation du gestionnaire de voirie. Il doit être aménagé de manière à ne pas créer de difficultés ou de dangers pour les usagers de la voie publique ou pour les personnes utilisant ces accès.
 - Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies les constructions pourront être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- **Desserte**
 - Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination des constructions projetées

La délivrance des autorisations d'urbanisme peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tous aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées plus haut et de défense contre l'incendie.

3.1.2. Desserte par les services publics de collecte des déchets

- non réglementé

Article 3.2. Desserte par les réseaux

3.2.1. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement public ou conditions de réalisation d'un assainissement non collectif dans les zones délimitées au SGA ;

- **Alimentation en eau potable :**
 - Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- **Assainissement des eaux usées :**
 - Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions en vigueur.
 - Le déversement des effluents autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités à caractère artisanal, industriel ou commercial est soumis à autorisation préalable. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus par le réseau public.
- **Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement :**
 - Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux pluviales, s'il existe.
 - Toutefois, en cas d'impossibilité technique ou d'absence de réseau, les eaux devront être préférentiellement absorbées en totalité sur le terrain (puits d'infiltration...), sinon être évacuées vers un exutoire désigné par les services techniques de la commune avec un débit de fuite limité grâce à une rétention des eaux qui seront stockées sur la parcelle.
 - Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du

propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

- L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un pré traitement.
- **Electricité, téléphone, NTIC (fibre optique...)** : En UF (hors UFn), pour toute construction ou installation nouvelle sur une propriété privée, les branchements aux réseaux doivent être réalisés en souterrain.

3.2.2. Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, et prévoir le cas échéant des installations de collecte, de stockage voire de traitement des eaux pluviales et de ruissellement

- Lorsque les terrains doivent être pourvus de dispositifs de stockage, de retenue et d'infiltration des eaux pluviales, ceux-ci seront proportionnels à l'importance des projets

3.2.3. Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

- Non réglementé

Règlement des zones UG

Il s'agit d'une zone urbaine spécialisée:

- UG est une zone urbaine spécialisée destinée à accueillir des équipements d'intérêts collectifs ou de services public de la municipalité: mairie, école, parkings,...

SECTION I : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

Article I.1. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols et des constructions et activités

I.1.1. Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits.

I.1.1.1. Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions destinées:
 - à l'exploitation agricole et forestière,
 - à l'habitation, sauf celles mentionnées aux paragraphes I.1.2.
 - à l'hébergement hôtelier et touristique,
 - au commerce de gros,
 - à l'industrie, aux entrepôts, bureaux, centres de congrès et d'exposition
- Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs
- Les décharges de toute nature ou CET (Centre d'Enfouissement Technique).
- Les parcs ou centrales de production d'énergie solaire photovoltaïques qui ne seraient pas posés sur une construction, sauf ceux mentionnés aux paragraphes I.1.2.
- Les mâts des éoliennes dont la hauteur au-dessus du sol serait supérieur à 12m
- Aménagements:
 - Les terrains de camping et aménagements de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes, des habitations légères, de résidences mobiles de loisirs
 - Les parcs résidentiels de loisirs, les villages vacances,
 - Les aménagements de terrain pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés
 - Les aménagements de parc d'attraction ou de golf
 - Les affouillements et exhaussements des sols, qui ne sont pas nécessaires à des constructions, à des aménagements ou des travaux de viabilisation compatibles avec la vocation de la zone

I.1.2. Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous destinations autorisés sous conditions

- Les constructions d'habitation à condition qu'elles soient nécessaires pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage permanents des établissements d'activités admis sur la zone, sous réserve :
 - que leur emprise au sol n'excède pas 20 % de celle affectée aux bâtiments d'activité auxquels elles se rapportent.
 - qu'elles soient intégrées ou associées aux volumes des bâtiments d'activité auxquels elles se rapportent.
- Le stockage à l'extérieur ou les dépôts extérieurs de matériaux sont permis à condition qu'ils ne soient pas directement visibles depuis l'espace public, qu'ils soient liées à l'activité principale et temporaires. Une haie vive et des arbres de hautes tiges seront exigés pour améliorer l'insertion dans le contexte.
- Les mâts des éoliennes d'une hauteur inférieure ou égale à 12m et à condition d'être implantés à proximité de l'équipement d'intérêts collectifs ou de services publics ou des bâtiments principaux. De manière générale, le mât ne devra pas être à plus d'une dizaine de mètres de la construction principale qu'il dessert. Toutefois, l'on appréciera aussi cette notion de proximité au regard du contexte: le mât ne pourra pas être plus proche de la construction d'un tiers que de celle du bâtiment que l'installation dessert.

- Les panneaux photovoltaïques ou solaires posés au sol, sont permis dans la limite d'une superficie de 16m² par unité foncière à condition d'être implantés à proximité de l'équipement d'intérêts collectifs ou de services publics ou des bâtiments principaux et de prendre des mesures pour éviter les reflets sur les fonds voisins. La notion de proximité sera interprétée de la même manière que pour les mâts d'éoliennes.

1.1.3. Périmètres délimités sur les documents graphiques comme présentant un risque: voir Dispositions générales-articles 12 . Risques naturels et technologiques pages 9 à 12.

1.1.4. Mixité sociale et fonctionnelle: Sans objet

SECTION 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

Article 2.1. Volumétrie et implantation des constructions

2.1.1. Emprise au sol

- Non réglementé

2.1.2. Hauteur des constructions

- La hauteur des constructions est comptée en tout point à partir du terrain naturel. Les cheminées et les antennes ne sont pas comptées dans le plafond de hauteur.
- Les mâts du petit éolien ne devront pas dépasser 12m de hauteur
- La hauteur des constructions ne peut excéder : 10 m à l'égout, 12 au faitage
- Règles alternatives: les dispositions précédentes pourront ne pas s'appliquer:
 - en cas d'extension d'une construction existante dépassant cette hauteur, la hauteur de la construction en extension peut s'aligner sur la hauteur du bâtiment existant sous réserve de respecter ses caractéristiques principales.
 - aux constructions d'équipements d'intérêts collectifs ou de services publics.

2.1.3. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- non réglementé

2.1.4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- En cas d'implantation en retrait, les constructions devront être implantées à au moins 3m de celle-ci.
- Règles alternatives: les dispositions précédentes pourront ne pas s'appliquer:
 - aux ouvrages de faibles importances réalisés dans un but d'intérêt général, pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.
 - en cas de surélévation d'une construction existante.
 - aux installations ou constructions d'équipements d'intérêts collectifs ou de services publics.

Article 2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.2.1. Caractéristiques architecturales et paysagères des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures ;

Les dispositions qui suivent ne s'appliquent pas aux installations ou constructions à caractère technique nécessaires au fonctionnement d'équipements d'intérêts collectifs ou de services publics.

- **Façade:**
 - Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit (briques creuses, parpaings), ne peuvent en aucun cas être laissés apparents, ni sur les parements extérieurs des constructions, ni sur les murs extérieurs ou clôtures, notamment en limite de propriété.
- **Les toitures:**
 - Les tôles ondulées en acier galvanisé brut ou en ciment gris et les revêtements bituminés laissés apparents sont interdits pour tous types de constructions.
 - La pente des toitures n'excédera pas 40%.

- **Traitements des annexes et éléments techniques**
 - Les annexes et locaux techniques devront être traités avec le même soin que le bâtiment principal et s'inscrire dans le parti architectural général.
 - Les coffrets techniques, les logettes de comptage ou de desserte (eau, gaz, électricité, réseaux secs) devront être intégrés à la façade ou à la clôture.
- **Clôtures:**
 - En bordure de l'espace public ou des voies privées, la hauteur totale n'excédera pas 1m80 au-dessus du sol naturel. En limite séparative, leur hauteur totale n'excédera pas 2m au-dessus du sol naturel.

2.2.2. Eléments de patrimoine bâti repérés sur le document graphique: voir TITRE I- DISPOSITIONS GENERALES

2.2.3. Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

- Non réglementé

2.2.4. Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions pour prendre en compte les risques d'inondation et de submersion: voir *Dispositions générales-articles 12 . Risques naturels et technologiques pages 9 à 12.*

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

2.3.1. Traitement des espaces libres

- Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables d'un projet représentant une proportion minimale de l'unité foncière:
 - Le sol des aires de stationnement comportant plus de 10 places ne devra pas être imperméabilisé à plus de 50%.
- Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs:
 - Les aires de stationnement comportant plus de 10 places doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 4 emplacements.
 - Les plantations (haies de clôtures, arbres de hautes tiges, arbres d'ornements...) seront réalisées avec des essences indigènes et variées.

2.3.2. Eléments de patrimoine paysager, naturel, écologique ou bâti repérés sur le document graphique: voir TITRE I- DISPOSITIONS GENERALES

Article 2.4. Stationnement

- Obligations de réalisation d'aires de stationnement dans les conditions mentionnées aux articles L. 151-30 à L. 151-37
 - Les besoins de stationnement nécessaires pour répondre aux besoins des constructions ou opérations d'ensemble devront être couverts à l'intérieur du périmètre du projet. Le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs.

SECTION 3 : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Article 3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

3.1.1. Traitement des espaces libres condition de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public: Les accès et voies de desserte des constructions et installations projetées doivent répondre aux conditions énoncées ci-dessous :

- **Accès :**

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin.
- Tout nouvel accès sur les voies publiques est soumis à autorisation du gestionnaire de voirie. Il doit être aménagé de manière à ne pas créer de difficultés ou de dangers pour les usagers de la voie publique ou pour les personnes utilisant ces accès.
- Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies les constructions pourront être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- **Desserte :**
 - Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination des constructions projetées

La délivrance des autorisations d'urbanisme peut être subordonnée à l'observation de prescriptions spéciales portant sur la réalisation des accès, des voies privées ou de tous aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées plus haut et de défense contre l'incendie.

3.1.2. Desserte par les services publics de collecte des déchets

- non réglementé

Article 3.2. Desserte par les réseaux

3.2.1. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement public ou conditions de réalisation d'un assainissement non collectif dans les zones délimitées au SGA ;

- **Alimentation en eau potable :**
 - Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- **Assainissement des eaux usées :**
 - Dans les périmètres qui relèvent de l'assainissement non collectif, la réalisation d'un assainissement autonome, correspondant aux besoins de la construction et conforme à la réglementation, aux normes en vigueur et aux prescriptions du zonage d'assainissement, est obligatoire.
 - Dans les périmètres relevant de l'assainissement collectif, toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions en vigueur.
- **Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement :**
 - Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux pluviales, s'il existe.
 - Toutefois, en cas d'impossibilité technique ou d'absence de réseau, les eaux devront être préférentiellement absorbées en totalité sur le terrain (puits d'infiltration...), sinon être évacuées vers un exutoire désigné par les services techniques de la commune avec un débit de fuite limité grâce à une rétention des eaux qui seront stockées sur la parcelle.
 - Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
 - L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un pré traitement.
- **Electricité, téléphone, NTIC (fibre optique...)** : pour toute construction ou installation nouvelle sur une propriété privé, les branchements aux réseaux doivent être réalisés en souterrain.

3.2.2. Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, et prévoir le cas échéant des installations de collecte, de stockage voire de traitement des eaux pluviales et de ruissellement

- Lorsque les terrains doivent être pourvus de dispositifs de stockage, de retenue et d'infiltration des eaux pluviales, ceux-ci seront proportionnels à l'importance des projets

3.2.3. Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

- Non réglementé

**TITRE III- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A
URBANISER**

Règlement de la zone AUc

Il s'agit d'une zone destinée à être ouverte à l'urbanisation sous forme d'opérations d'ensemble.

Cette zone a vocation à accueillir des habitations, des services et des activités non nuisantes: logements et leurs annexes, hébergement, hébergement hôtelier, restauration, bureaux, activités de services accueillant une clientèle, équipements d'intérêts collectifs ou services publics, ainsi que les commerces de détail sous conditions...

Elle est divisée en deux sous-secteurs: AUc1 et AUc2 qui ont des règles d'implantation et de volumétrie différentes.

L'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à la réalisation d'une opération d'ensemble (lotissement, permis groupé, ZAC,...) **couvrant tout le sous-secteur délimité par des pointillés dans le zonage**, le respect des orientations d'aménagement et la réalisation des équipements prévus (voirie de desserte, réseaux...). Ces règles sont complétées par des orientations d'aménagement qui sont opposables aux tiers (voir pièce n°6).

SECTION I : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

Article I.1. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols et des constructions et activités

I.1.1. Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

- Les constructions destinées:
 - à l'exploitation agricole et forestière,
 - à l'industrie, aux entrepôts,
 - au commerce de gros
- Les installations classées pour l'environnement (ICPE) sauf celles mentionnées aux paragraphes I.1.2.
- Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs
- Les dépôts extérieurs de matériaux et les décharges de toute nature ou CET (Centre d'Enfouissement Technique)
- Les parcs ou centrales de production d'énergie solaire ou panneaux photovoltaïques ou solaires qui ne seraient pas posés sur une construction, sauf ceux mentionnées aux paragraphes I.1.2.
- Les mâts des éoliennes dont la hauteur au-dessus du sol serait supérieur à 12m,
- Aménagements:
 - Les terrains de camping et aménagements de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes, des habitations légères, de résidences mobiles de loisirs
 - Les parcs résidentiels de loisirs, les villages vacances,
 - Les aménagements de terrain pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés
 - Les aménagements de parc d'attraction et de golf
 - Les affouillements et exhaussements des sols, qui ne sont pas nécessaires à des constructions, à des aménagements ou des travaux de viabilisation compatibles avec la vocation de la zone

I.1.2. Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous destinations autorisés sous conditions

I.1.2.1. Sont admises dans le cadre d'une opération d'ensemble qui aménage la totalité du périmètre délimitée par un tiret dans le zonage

- Toutes les occupations et utilisations de sol, sauf celles interdites à l'article I.1.1.

I.1.2.2. Toutefois, les constructions, installations et travaux divers suivants sont autorisés sous conditions :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) nécessaires à une zone résidentielle ou compatibles avec celle-ci, dans la mesure où elles n'induisent pas de nuisances pour le voisinage, notamment sonores, pour le voisinage (au sens de l'article R.1336-4 et suivants du Code de

la santé publique), qu'en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux elles n'occasionnent aucune insalubrité, aucun sinistre susceptible de causer des dommages graves aux biens et aux personnes et sous réserve d'une bonne insertion dans le paysage urbain.

- Les constructions destinées à l'artisanat à condition d'être compatibles avec une zone résidentielle, de ne pas générer des nuisances, notamment sonores, pour le voisinage (au sens de l'article R.1336-4 et suivants du Code de la santé publique) et à condition que la construction présente un aspect architectural de qualité assurant son intégration dans son environnement.
- Les mâts des éoliennes d'une hauteur inférieure ou égale à 12m et à condition d'être implantés à proximité de la construction principale, d'habitation, d'équipement d'intérêts collectifs ou de services publics ou d'activité. De manière générale, le mât ne devra pas être à plus d'une dizaine de mètres de la construction principale qu'il dessert. Toutefois, l'on appréciera aussi cette notion de proximité au regard du contexte: le mât ne pourra pas être plus proche de la construction d'un tiers que de celle du bâtiment que l'installation dessert.
- Les panneaux photovoltaïques ou solaires posés au sol, sont permis dans la limite d'une superficie de 16m² par unité foncière à condition d'être implantés à proximité de la construction principale, d'habitation, d'équipement d'intérêts collectifs ou de services publics ou d'activité et de prendre des mesures pour éviter les reflets sur les fonds voisins. La notion de proximité sera interprétée de la même manière que pour les mâts d'éoliennes.

1.1.2.3. En l'absence d'une opération d'ensemble aménageant la totalité du périmètre délimitée par un tiret dans le zonage, seules sont autorisées:

- Les installations et constructions à caractère technique nécessaires aux services publics, équipements d'intérêts collectifs ou de services publics dont les équipements d'infrastructure (telles que voirie, canalisations, pylônes, transformateurs,...).

1.1.3. Périmètres délimités sur les documents graphiques comme présentant un risque: voir «Dispositions générales»-article 12 . Risques naturels et technologiques pages 9 à 12.

1.1.4. Mixité sociale et fonctionnelle

- Sans objet

SECTION 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

Article 2.1. Volumétrie et implantation des constructions

2.1.1. Emprise au sol

- Non réglementé

2.1.2. Hauteur des constructions

- *La hauteur des constructions est comptée en tout point à partir du niveau du terrain naturel. Les cheminées et les antennes ne sont pas comptées dans le plafond de hauteur.*
- Les mâts du petit éolien ne devront pas dépasser 12m de hauteur
- La hauteur des constructions ne peut excéder: en AUc1: 10m à l'égout et 12m au faîtage et AUc2: 8m à l'égout et 10m au faîtage
- *Règle alternative:*
 - *Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux constructions d'équipements d'intérêts collectifs ou de services publics*

2.1.3. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- En AUc1: les constructions doivent être implantées à l'alignement existant ou futur ou en retrait. Toutefois, des prescriptions pour améliorer la visibilité et la sécurité des usagers pourront être imposées au débouché des voies, aux carrefours et dans les courbes (pans coupés, recul...).
- En AUc2: les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 4m par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies sauf s'il s'agit d'annexes à la construction principale (garages,

abris de jardins,...) dont la hauteur n'excède pas 4m, pour lesquels il n'est pas fixé de règles. Toutefois, des prescriptions pour améliorer la visibilité et la sécurité des usagers pourront être imposées au débouché des voies, aux carrefours et dans les courbes (pans coupés, recul...).

- Règles alternatives pour toutes les zones: les dispositions précédentes pourront ne pas s'appliquer:
 - aux voies internes privées situées ou prévues sur l'unité foncière du projet, aux voies ne supportant que des déplacements doux (piétons, vélos...).
 - aux ouvrages de faibles importances réalisés dans un but d'intérêt général, pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.
 - pour les installations ou constructions nécessaires à des équipements collectifs ou de services publics.
 - Aux piscines enterrées, dont l'implantation n'est pas réglementée.

2.1.4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Les constructions pourront être implantées sur les limites séparatives ou en retrait
- En cas d'implantation en retrait, les constructions (hors piscine) devront être implantées à minimum de 3m de celle-ci.
- En limite avec la zone A, devra être prévue une zone inconstructible et végétalisée selon les modalités définies à l'article 2.3.1.
- Règles alternatives pour toutes les zones: les dispositions précédentes pourront ne pas s'appliquer:
 - Dans le cadre d'une opération d'ensemble (permis groupé, lotissement, ZAC), les règles édictées au-dessus, ne s'appliquent qu'en limite de l'opération d'ensemble. A l'intérieur de celle-ci, il n'est pas fixé de règles.
 - Aux installations ou constructions d'équipements d'intérêts collectifs ou de services publics,
 - Aux piscines enterrées, dont l'implantation n'est pas réglementée.

Article 2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.2.1. Caractéristiques architecturales et paysagères des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures ;

Les dispositions qui suivent ne s'appliquent pas aux installations ou constructions à caractère technique nécessaires au fonctionnement d'équipements d'intérêts collectifs ou de services publics.

- **Règle générale:** par leur volume, leur aspect et leurs couleurs, les constructions devront être intégrées de manière harmonieuse dans le paysage naturel ou urbain dans lequel elles seront situées
- **Terrassements:**
 - Les enrochements cyclopéens sont interdits.
- **Façade:**
 - Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit (briques creuses, parpaings), ne peuvent en aucun cas être laissés apparents, ni sur les parements extérieurs des constructions, ni sur les murs extérieurs ou clôtures, notamment en limite de propriété.
 - Les références à l'architecture de chalet sont proscrites pour les constructions principales (mais permises pour les petites annexes telles qu'abri de jardin). Le bois massif empilé est de ce fait interdit, qu'ils soit constitué de fustes, de madriers ou de rondins.
 - Couleurs des façades: les enduits devront s'intégrer de manière harmonieuse dans le paysage naturel ou urbain dans lequel elles seront situées.
- **Les toitures:**
 - Les tôles ondulées en acier galvanisé brut ou en ciment gris et les revêtements bituminés laissés apparents sont interdits pour tous types de constructions.
 - La pente des toitures n'excédera pas 40%.
- **Traitements des annexes et éléments techniques:**
 - Les coffrets techniques, les logettes de comptage ou de desserte (eau, gaz, électricité, réseaux secs) devront être intégrés à la façade ou à la clôture.
 - Les citernes à gaz ou à fuel devront être enterrées ou être dans l'enveloppe de la construction
- **Clôtures:**
 - En bordure de l'espace public ou des voies privées, la hauteur totale n'excédera pas 1m80 au-

dessus du sol naturel. En limite séparative, leur hauteur totale n'excédera pas 2m au-dessus du sol naturel.

2.2.2. Eléments de patrimoine bâti repérés sur le document graphique: voir TITRE I- DISPOSITIONS GENERALES

2.2.3. Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

- Non réglementé

2.2.4. Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions pour prendre en compte les risques d'inondation et de submersion: voir «Dispositions générales»-article 12 . Risques naturels et technologiques pages 9 à 12.

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

2.3.1. Traitement des espaces libres

- surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables d'un projet représentant une proportion minimale de l'unité foncière:
 - 30% des espaces libres de constructions, hors voie de desserte interne à une opération d'ensemble, devront être plantés de végétations en pleine terre
 - Le sol des aires de stationnement comportant plus de 10 places ne devra pas être imperméabilisé à plus de 50%.
- Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs:
 - Les aires de stationnement comportant plus de 10 places doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 4 emplacements.
 - Les espaces non bâtis doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige par 500m² de terrain libre de construction.
 - Les plantations (haies de clôtures, arbres de hautes tiges, arbres d'ornements...) seront réalisées avec des essences indigènes et variées.
 - En limite avec la zone A, la bande inconstructible d'au moins 5m, prévue plus haut à l'article 2.1.4., devra comprendre une haie vive (d'arbustifs, de taillis et d'arbres), d'au moins 2m au couvert couvrant et permanent, accompagnée d'une bande enherbée.

2.3.2. Eléments de patrimoine paysager, naturel, écologique ou bâti repérés sur le document graphique: voir TITRE I- DISPOSITIONS GENERALES

Article 2.4. Stationnement

- Obligations de réalisation d'aires de stationnement dans les conditions mentionnées aux articles L. 151-30 à L. 151-37
 - Les besoins de stationnement nécessaires pour répondre aux besoins des constructions ou opérations d'ensemble devront être couverts à l'intérieur du périmètre du projet. Il est exigé :
 - Pour les constructions destinées à l'habitation: 2 places de stationnement par logement, sauf dans le cas de logements locatifs financés par un prêt aidé de l'État, des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles, des résidences universitaires mentionnées à l'article L. 631-12 du code de la construction et de l'habitation où il n'est exigé qu'une place par habitation et pour 3 places d'hébergement.
 - Pour les constructions destinées au commerce et aux activités de service permises (artisanat et commerce de détail, activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle), aux bureaux: 2 place de stationnement pour 100m² de surface de plancher.

- Pour les constructions destinées à la restauration, l'hébergement hôtelier et touristique, les centres de congrès et d'exposition, cinéma: 3 places de stationnement pour 100m² de surface de plancher.
- Constructions d'équipements d'intérêts collectifs et de services publics: le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs.
- Le calcul des places de stationnement sera effectué en arrondissant à l'unité supérieure le résultat. En cas d'extensions limitées de constructions existantes (<30% de la surface originale) il n'est pas exigé la création de places de stationnement. Les places existantes devront toutefois être maintenues.

SECTION 3 : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Article 3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

3.1.1. Condition de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public: Les accès et voies de desserte des constructions et installations projetées doivent répondre aux conditions énoncées ci-dessous :

- **Accès:**
 - Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin.
 - Tout nouvel accès sur les voies publiques est soumis à autorisation du gestionnaire de voirie. Il doit être aménagé de manière à ne pas créer de difficultés ou de dangers pour les usagers de la voie publique ou pour les personnes utilisant ces accès.
 - Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies les constructions pourront être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- **Desserte:**
 - Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination des constructions projetées.

La délivrance des autorisations d'urbanisme peut être subordonnée à l'observation de prescriptions spéciales portant sur la réalisation des accès, des voies privées ou de tous aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées plus haut et de défense contre l'incendie.

3.1.2. Desserte par les services publics de collecte des déchets

- Dans le cas d'opérations d'ensemble comptabilisant plus de 3 habitations ou lots et créant une desserte interne, il pourra être demandé par le service responsable de la collecte des déchets la réalisation d'aires adaptées, proportionnées à l'importance du projet.

Article 3.2. Desserte par les réseaux

3.2.1. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement public ou conditions de réalisation d'un assainissement non collectif dans les zones délimitées au SGA ;

- **Alimentation en eau potable :**
 - Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- **Assainissement des eaux usées :**
 - Dans les périmètres qui relèvent de l'assainissement non collectif, la réalisation d'un assainissement autonome, correspondant aux besoins de la construction et conforme à la réglementation, aux normes en vigueur et aux prescriptions du zonage d'assainissement, est obligatoire.
 - Dans les périmètres relevant de l'assainissement collectif, toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un

dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions en vigueur.

- **Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement:**

- Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux pluviales, s'il existe.
 - Toutefois, en cas d'impossibilité technique ou d'absence de réseau, les eaux devront être préférentiellement absorbées en totalité sur le terrain (puits d'infiltration...), sinon être évacuées vers un exutoire désigné par les services techniques de la commune avec un débit de fuite limité grâce à une rétention des eaux qui seront stockées sur la parcelle.
 - Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
 - L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un pré traitement.
- **Electricité, téléphone, NTIC (fibre optique...)** : pour toute construction ou installation nouvelle sur une propriété privée, les branchements aux réseaux doivent être réalisés en souterrain.

3.2.2. Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, et prévoir le cas échéant des installations de collecte, de stockage voire de traitement des eaux pluviales et de ruissellement

- Lorsque les terrains doivent être pourvus de dispositifs de stockage, de retenue et d'infiltration des eaux pluviales, ceux-ci seront proportionnels à l'importance des projets.

3.2.3. Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

- Non réglementé

Règlement de la zone AUf

Il s'agit d'une zone destinée à être ouverte à l'urbanisation sous forme d'opérations d'ensemble.

Il s'agit d'une zone urbaine spécialisée à vocation d'activités commerciales et de services (artisanat, commerces de détail, de gros, activités de services accueillant de la clientèle, l'hébergement hôtelier et touristique...), ainsi que d'autres activités des secteurs secondaires et tertiaires (industrie, entrepôt, bureau,...). Les équipements d'intérêts collectifs ou de services publics sont également permis.

L'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à la réalisation d'une opération d'ensemble (lotissement, permis groupé, ZAC,...) couvrant toute la zone et s'inscrivant dans les orientations d'aménagement et la réalisation des équipements prévus (voirie de desserte, réseaux...). Ces règles sont complétées par des orientations d'aménagement qui sont opposables aux tiers (voir pièce n°6).

SECTION I : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

Article I.1. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols et des constructions et activités

I.1.1. Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits.

Dans toute la zone sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions destinées:
 - à l'exploitation agricole et forestière,
 - à l'habitation, sauf celles mentionnées aux paragraphes I.1.2.
 - les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, ainsi qu'aux équipements sportifs,
- Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs
- Les décharges de toute nature ou CET (Centre d'Enfouissement Technique).
- Les parcs ou centrales de production d'énergie solaire, les panneaux photovoltaïques ou solaires qui ne seraient pas posés sur une construction, sauf ceux mentionnées aux paragraphes I.1.2.,
- Les éoliennes dont la hauteur au-dessus du sol serait supérieur à 12m.
- Aménagements:
 - Les terrains de camping et aménagements de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes, des habitations légères, de résidences mobiles de loisirs
 - Les parcs résidentiels de loisirs, les villages vacances,
 - Les aménagements de terrain pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés
 - Les aménagements de parc d'attraction, d'une aire de jeux et de sports, de golf
 - Les affouillements et exhaussements des sols, qui ne sont pas nécessaires à des constructions, à des aménagements ou des travaux de viabilisation compatibles avec la vocation de la zone
- Le stationnement de caravanes hors garage pendant plus de trois mois par an

I.1.2. Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous destinations autorisés sous conditions

I.1.2.1. Sont admises dans le cadre d'une opération d'ensemble qui aménage la totalité du périmètre délimitée par un tiret dans le zonage:

- Toutes les occupations et utilisations de sol, sauf celles interdites à l'article I.1.1.

I.1.2.2. Toutefois, les constructions, installations et travaux divers suivants sont autorisés sous conditions :

- Les constructions d'habitation à condition qu'elles soient nécessaires pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage permanents des établissements d'activités admis sur la zone, sous réserve :
 - que leur emprise au sol n'excède pas 20 % de celle affectée aux bâtiments d'activité auxquels elles se rapportent, dans la limite de 80m² de SP par unité foncière.
 - qu'elles soient intégrées ou associées aux volumes des bâtiments d'activité auxquels elles se

rapportent.

- Le stockage à l'extérieur ou les dépôts extérieurs de matériaux sont permis à condition qu'ils ne soient pas directement visibles depuis l'espace public, qu'ils soient liées à l'activité principale et temporaires. Une haie vive et des arbres de hautes tiges seront exigés pour améliorer l'insertion dans le contexte.
- Les mâts des éoliennes d'une hauteur inférieure ou égale à 12m et à condition d'être implantés à proximité de la construction principale, d'équipement d'intérêts collectifs ou de services publics ou d'activité. De manière générale, le mât ne devra pas être à plus d'une dizaine de mètres de la construction principale qu'il dessert. Toutefois, l'on appréciera aussi cette notion de proximité au regard du contexte: le mât ne pourra pas être plus proche de la construction d'un tiers que de celle du bâtiment que l'installation dessert.
- Les panneaux photovoltaïques ou solaires posés au sol, sont permis dans la limite d'une superficie de 16m² par unité foncière à condition d'être implantés à proximité de la construction principale, d'habitation, d'équipement d'intérêts collectifs ou de services publics ou d'activité et de prendre des mesures pour éviter les reflets sur les fonds voisins. La notion de proximité sera interprétée de la même manière que pour les mâts d'éoliennes.

1.1.2.3. En l'absence d'une opération d'ensemble aménageant la totalité du périmètre délimitée par un tiret dans le zonage, seules sont autorisées:

- Les installations et constructions à caractère technique nécessaires aux services publics, équipements d'intérêts collectifs ou de services publics dont les équipements d'infrastructure (telles que voirie, canalisations, pylônes, transformateurs,...).

1.1.3. Périmètres délimités sur les documents graphiques comme présentant un risque: voir *Dispositions générales-articles 12 . Risques naturels et technologiques pages 9 à 12.*

1.1.4. Mixité sociale et fonctionnelle: Sans objet

SECTION 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

Article 2.1. Volumétrie et implantation des constructions

2.1.1. Emprise au sol

- non réglementé

2.1.2. Hauteur des constructions

- *La hauteur des constructions est comptée en tout point à partir du terrain naturel.*
- La hauteur des constructions ne peut excéder 10 m à l'égout, 12 au faitage.
- *Règle alternative: les dispositions précédentes pourront ne pas s'appliquer:*
 - *aux constructions d'équipements d'intérêts collectifs ou de services publics,*

2.1.3. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 4m par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies sauf s'il s'agit d'annexes à la construction principale (garages, abris de jardins,...) dont la hauteur n'excède pas 4m, pour lesquels il n'est pas fixé de règles. Toutefois, des prescriptions pour améliorer la visibilité et la sécurité des usagers pourront être imposées au débouché des voies, aux carrefours et dans les courbes (pans coupés, recul...).
- *Règles alternatives: les dispositions précédentes pourront ne pas s'appliquer:*
 - *aux voies internes privées situées ou prévues sur l'unité foncière du projet, aux voies ne supportant que des déplacements doux (piétons, vélos...).*
 - *aux ouvrages de faibles importances réalisés dans un but d'intérêt général, pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.*
 - *aux installations ou constructions nécessaires à des équipements d'intérêts collectifs ou de services publics.*

2.1.4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- En limite avec les zones UA, UC ou UG les constructions devront être implantées à au moins 10m de celles-ci.
- Sinon sur les autres limites séparatives, les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins 3m de celle-ci, sauf s'il s'agit d'annexes à la construction principale (garages,...) dont la hauteur n'excède pas 4m, pour lesquelles il n'est pas fixé de règles.
- Règle alternative: Les dispositions précédentes pourront ne s'appliquer:
 - aux ouvrages de faibles importances réalisés dans un but d'intérêt général, pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.
 - dans le cadre d'une opération d'ensemble (permis groupé, lotissement, ZAC), les règles édictées au-dessus, ne s'appliquent qu'en limite de l'opération d'ensemble. A l'intérieur de celle-ci, il n'est pas fixé de règles.
 - aux installations ou constructions d'équipements d'intérêts collectifs ou de services publics.

Article 2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.2.1. Caractéristiques architecturales et paysagères des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures ;

Les dispositions qui suivent ne s'appliquent pas aux installations ou constructions à caractère technique nécessaires au fonctionnement d'équipements d'intérêts collectifs ou de services publics.

- **Façade:**
 - Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit (briques creuses, parpaings), ne peuvent en aucun cas être laissés apparents, ni sur les parements extérieurs des constructions, ni sur les murs extérieurs ou clôtures, notamment en limite de propriété.
- **Les toitures:**
 - Les tôles ondulées en acier galvanisé brut ou en ciment gris et les revêtements bituminés laissés apparents sont interdits pour tous types de constructions.
 - La pente des toitures n'excédera pas 40%.
- **Traitements des annexes et éléments techniques**
 - Les annexes et locaux techniques devront être traités avec le même soin que le bâtiment principal et s'inscrire dans le parti architectural général.
 - Les coffrets techniques, les logettes de comptage ou de desserte (eau, gaz, électricité, réseaux secs) devront être intégrés à la façade ou à la clôture.
- **Clôtures:**
 - En bordure de l'espace public ou des voies privées, la hauteur totale n'excédera pas 1m80 au-dessus du sol naturel. En limite séparative, leur hauteur totale n'excédera pas 2m au-dessus du sol naturel.

2.2.2. Patrimoine bâti à protéger, au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme

- Sans objet

2.2.3. Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

- Non réglementé

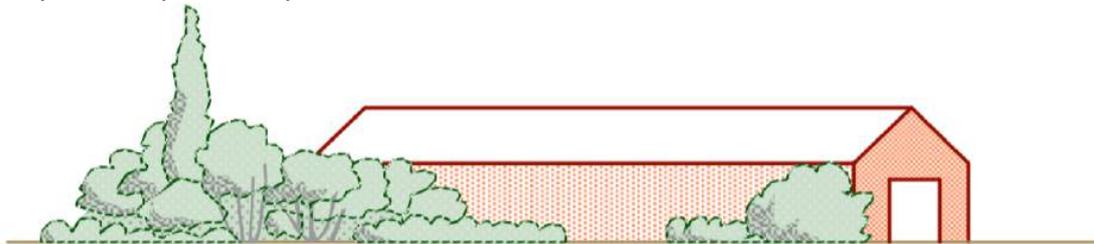
2.2.4. Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions pour prendre en compte les risques d'inondation et de submersion: voir «Dispositions générales»-article 12 . Risques naturels et technologiques pages 9 à 12.

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

2.3.1. Traitement des espaces libres

- Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables d'un projet représentant une proportion minimale de l'unité foncière:
 - Le sol des aires de stationnement comportant plus de 10 places ne devra pas être imperméabilisé à plus de 50%.

- Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs:
 - Les espaces non bâtis (hors aires de stationnement) doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige par 1000m² de terrain libre de construction.
 - Les aires de stationnement de plus de 10 places doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 4 emplacements.
 - Abords des bâtiments industriels et entrepôts: Le végétal ne devra pas servir d'écrin à toute la construction mais principalement «casser» la perception d'un grand bâtiment dans le paysage. L'on privilégiera donc des masses ponctuelles de haies vives et de feuillus. Des écrans de verdure seront plantés pour masquer les dépôts extérieurs.



- Les plantations (haies de clôtures, arbres de hautes tiges, arbres d'ornements...) seront réalisées avec des essences indigènes et variées.

2.3.2. Eléments de patrimoine paysager, naturel, écologique ou bâti repérés sur le document graphique: voir TITRE I- DISPOSITIONS GENERALES

Article 2.4. Stationnement

- Obligations de réalisation d'aires de stationnement dans les conditions mentionnées aux articles L. 151-30 à L. 151-37
 - les besoins de stationnement nécessaires pour répondre aux besoins des constructions ou opérations d'ensemble devront être couverts à l'intérieur du périmètre du projet. Il est exigé :
 - Pour les constructions destinées à l'habitation : 1 place de stationnement par logement,
 - Pour les constructions destinées à l'industrie, à l'artisanat, et à l'entrepôt: 1 place de stationnement pour 100m² de surface de plancher.
 - Pour les constructions destinées aux bureaux, aux activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, au commerce de détail, au commerce de gros: 2 places de stationnement pour 100m² de surface de plancher.
 - Pour les constructions destinées à la restauration, hébergement hôtelier et touristique, les centres de congrès et d'exposition, cinéma: 3 places de stationnement pour 100m² de surface de plancher.
 - Constructions d'équipements d'intérêts collectifs ou de services publics: le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs.
 - Le calcul des places de stationnement sera effectué en arrondissant à l'unité supérieure le résultat. En cas d'extensions limitées de constructions existantes (<30% de la surface originale) il n'est pas exigé la création de places de stationnement. Les places existantes devront toutefois être maintenues.
 - A ces places de stationnement, s'ajoutent les surfaces nécessaires pour le stationnement des véhicules de livraison, de transport et de service et les surfaces nécessaires pour permettre à la fois le stationnement et les manœuvres de chargement et de déchargement des véhicules.

SECTION 3 : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Article 3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

3.1.1. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public: Les accès et voies de desserte des constructions et installations projetées doivent répondre aux conditions énoncées ci-dessous :

- Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin.
- Tout nouvel accès sur les voies publiques est soumis à autorisation du gestionnaire de voirie. Il doit être aménagé de manière à ne pas créer de difficultés ou de dangers pour les usagers de la voie publique ou pour les personnes utilisant ces accès.
- Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies les constructions pourront être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- **Desserte**
 - Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination des constructions projetées

La délivrance des autorisations d'urbanisme peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tous aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées plus haut et de défense contre l'incendie.

3.1.2. desserte par les services publics de collecte des déchets

- non réglementé

Article 3.2. Desserte par les réseaux

3.2.1. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement public ou conditions de réalisation d'un assainissement non collectif dans les zones délimitées au SGA ;

- **Alimentation en eau potable :**
 - Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- **Assainissement des eaux usées :**
 - Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions en vigueur.
 - Le déversement des effluents autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités à caractère artisanal, industriel ou commercial est soumis à autorisation préalable. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus par le réseau public.
- **Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement :**
 - Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux pluviales, s'il existe.
 - Toutefois, en cas d'impossibilité technique ou d'absence de réseau, les eaux devront être préférentiellement absorbées en totalité sur le terrain (puits d'infiltration...), sinon être évacuées vers un exutoire désigné par les services techniques de la commune avec un débit de fuite limité grâce à une rétention des eaux qui seront stockées sur la parcelle.
 - Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
 - L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un pré traitement.
- **Electricité, téléphone, NTIC (fibre optique...)** : pour toute construction ou installation nouvelle sur une propriété privé, les branchements aux réseaux doivent être réalisés en souterrain.

3.2.2. Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, et prévoir le cas échéant des installations de collecte, de stockage voire de traitement des eaux pluviales et de ruissellement

- Lorsque les terrains doivent être pourvus de dispositifs de stockage, de retenue et d'infiltration des eaux pluviales, ceux-ci seront proportionnels à l'importance des projets

3.2.3. Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

- Non réglementé

**TITRE IV- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES
AGRICOLES ET NATURELLES**

Règlement des zones A

Il s'agit des secteurs, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles (R.151-24 du C.U.).

Elles sont destinées à accueillir les constructions et installations nécessaires à :

- l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées,
- des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;

Les constructions d'habitation existantes ont la possibilité de s'agrandir à condition que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site selon les termes de l'article L.151-12 du C.U..

Les bâtiments, désignés dans le zonage, peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers (CDPENAF) prévue à l'article L.112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

Le règlement peut aussi autoriser les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. L'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la CDPENAF.

Enfin, le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) dans lesquels peuvent être autorisés des constructions selon les termes de l'article L.151-13 du C.U.. Il s'agit ici d'activités économiques non agricoles.

Cette zone comprend donc également les sous-secteurs suivants :

- Ae 1, 2 et 3: Secteurs de Taille et de Capacité Limitée destinée à accueillir une activité économique non agricole

SECTION I : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

Article 1.1. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols et des constructions et activités

1.1.1. Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits.

- **Toutes les occupations et utilisations du sols non mentionnées à l'article 1.1.2.**, notamment :
 - Les mâts des éoliennes dont la hauteur au-dessus du sol serait supérieur à 12m sont interdits.

1.1.2. Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous destinations autorisés sous conditions

1.1.2.1. Dans les zones A sont admis les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements d'intérêts collectifs ou de services publics et aux équipements d'infrastructure (telle que voirie, chemin de fer, canalisations, pylônes, transformateurs, ...) peuvent être autorisées dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les affouillements et exhaussements liés aux travaux et constructions autorisés ou contribuant à une mise en valeur agricole. Les clôtures.
- Les mâts des éoliennes d'une hauteur inférieure ou égale à 12m et à condition d'être implantés à

proximité de la construction principale, d'habitation, d'équipement d'intérêts collectifs ou de services publics ou d'activité. De manière générale, le mât ne devra pas être à plus d'une dizaine de mètres de la construction principale qu'il dessert. Toutefois, l'on appréciera aussi cette notion de proximité au regard du contexte: le mât ne pourra pas être plus proche de la construction d'un tiers que de celle du bâtiment que l'installation dessert.

- Les panneaux photovoltaïques ou solaires posés au sol, sont permis dans la limite d'une superficie de 16m² à condition d'être implantés à proximité de la construction principale, d'habitation, d'équipement d'intérêts collectif sou de services publics ou d'activité et de prendre des mesures pour éviter les reflets sur les fonds voisins. Pas de limitation des panneaux solaires ou photovoltaïque en toiture. La notion de proximité sera interprété de la même manière que pour les mâts d'éoliennes.

I.1.2.2. Dans la zone A sont également admis les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions et installations, y compris classées, nécessaires à l'exploitation agricole.
 - Sauf contrainte technique ou réglementaire ou cas exceptionnel dûment justifiée (distances d'éloignement des tiers par exemple), les constructions doivent s'implanter à proximité immédiate du siège d'exploitation ou du bâtiment principal de manière à minimiser la consommation du foncier agricole, l'impact sur le parcellaire agricole et former un ensemble cohérent avec les autres bâtiments de l'exploitation.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement nécessaires à l'exploitation agricole, soumises à autorisation préfectorale ou à déclaration conformément à la loi 76.663 du 19 Juillet 1976, sont autorisées à condition qu'elles soient éloignées de plus de 100m des habitations de tiers, des périmètres des zones urbaines (U), d'urbanisation future (AU) et sous réserve d'une bonne insertion dans le paysage (voir articles 2.2. et 2.3.).
- Les constructions destinées à l'élevage ne relevant pas des installations classées à condition d'être situées à plus de 50m des des habitations de tiers, des zones U ou AU et sous réserve d'une bonne insertion dans le paysage (voir articles 2.2. et 2.3.).
- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-I du code rural et de la pêche maritime ;
- Sous réserve de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages:
 - Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production. *Il est rappelé que l'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.*

I.1.2.3. Dans le STECAL Ae1 ne sont admis que les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les occupations et utilisations du sols énumérées au §1.1.2.1.
- Les constructions et installations nécessaires à une activité commerciale de transporteur routier de marchandises, dont atelier, entrepôt, garage de poids lourds, bureau... ;
- l'emprise au sol des constructions permises sera limitée à 600m² et la surface de plancher à 660m² sur le secteur.

I.1.2.3. Dans le STECAL Ae2 ne sont admis que les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les occupations et utilisations du sols énumérées au §1.1.2.1.
- Les constructions et installations nécessaires à une activité d'artisan ;
- l'emprise au sol des extension ou des constructions supplémentaires permises sera limitée à 150m² et la surface de plancher à 200m² sur le secteur.

I.1.2.4. Dans le STECAL Ae3 ne sont admis que les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les occupations et utilisations du sols énumérées au §1.1.2.1.
- Les constructions et installations, compris classées, nécessaires aux activités de production, de vinification, de conditionnement et de commercialisation des coopératives agricoles: bâtiments de stockage, caves de vinification, bureaux, logement de saisonniers,...

- Les constructions et installations nécessaires aux activités d'oenotourisme : bureaux, chambre d'hôtes, restaurant, salles de réception...

1.1.2.5. Dans le reste des zones A sont admis les occupations et utilisations du sol suivantes:

- Sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site :
 - Le changement de destination des bâtiments désignés sur le document graphique du règlement (zonage) en habitation, bureau ou activité artisanale. *Il est rappelé que le changement de destination sera soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.*
 - L'extension et l'aménagement des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU dans la limite de 33 % de la surface totale initiale à condition que la surface totale initiale soit supérieure à 40 m² et que la surface totale de la construction après travaux n'excède pas 250 m² (existant + extensions).
 - Les annexes – non accolées – aux habitations existantes, sous réserve que ces annexes soient implantées à moins de 20 mètres du bâtiment principal de l'habitation dont elles dépendent, dans la limite de 30m² de surface de plancher et d'emprise au sol (total des annexes hors piscine). La superficie du bassin de la piscine est limitée à 50 m².
 - la restauration des bâtiments, dont il reste l'essentiel des murs porteurs et qui présentent un intérêt architectural sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment et sans extension de l'emprise du bâti ancien (L.111-23) et à condition de ne pas être situé dans une zone à risque, d'être accessible par une voie carrossable, de justifier d'une ressource en eau potable aux normes, d'être dans un secteur desservi par un poteau ou une réserve incendie et de pouvoir réaliser un assainissement autonome.
 - Les aménagements extérieurs et équipements d'infrastructure liés aux travaux et constructions autorisés (notamment, clôtures, escalier, voie de desserte, citerne ou bassin pour recueillir les eaux de pluies...).

1.1.3. Périmètres délimités sur les documents graphiques comme présentant un risque: voir Dispositions générales-articles 12 . Risques naturels et technologiques pages 9 à 12.

1.1.4. Mixité sociale et fonctionnelle: Sans objet

SECTION 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

Article 2.1. Volumétrie et implantation des constructions

2.1.1. Emprise au sol

- Annexes à l'habitation: voir l'article 1.1.2.3. Pour les autres constructions, il n'est pas fixé de règle.

2.1.2. Hauteur des constructions

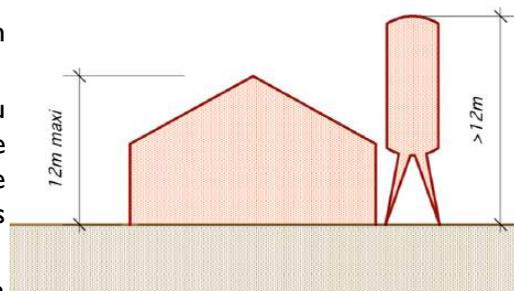
2.1.2.1. La hauteur des constructions est comptée en tout point à partir du niveau du terrain naturel. Les cheminées et les antennes ne sont pas comptées dans le plafond de hauteur.

2.1.2.2. Les mâts du petit éolien ne devront pas dépasser 12m de hauteur.

2.1.2.3. Pour les constructions à usage d'activité agricole ou forestière ainsi que pour les constructions permises dans le STECAL Ae, la hauteur maximale est fixée à 12 mètres. Cette hauteur pourra être supérieure pour des éléments ponctuels de superstructure

2.1.2.4. La hauteur d'une construction d'habitation ne pourra dépasser 8 m à l'égout, 10m au faîtage. Celles à usage d'annexes aux habitations ne pourra excéder 4m.

- Règles alternatives: les dispositions précédentes pourront ne pas s'appliquer:



- aux ouvrages de faibles importances réalisés dans un but d'intérêt général, pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.
- aux extensions si cela permet une meilleure insertion de la construction et que celles-ci soient réalisées dans le prolongement de la construction existante.
- aux installations ou constructions à caractère technique nécessaires aux équipements d'intérêts collectifs ou de services publics.

2.1.3. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Les constructions doivent être implantées à au moins :
 - 75m par rapport à l'axe de la route départementale n°532, sauf pour les occupations du sol mentionnées au L.1117 du CU. Le recul minimum est ainsi ramené à 25 m de l'axe pour les constructions nécessaires à l'exploitation agricole et l'implantation des constructions suivantes ne sont pas règlementées:
 - les constructions ou installations nécessaires aux infrastructures routières,
 - les constructions nécessaires aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
 - les réseaux d'intérêt public.
 - 25m pour les habitations et de 15m pour les autres constructions par rapport à l'axe des routes départementales n°67 et 101
 - 15m pour les habitations et de 10m pour les autres constructions par rapport à l'axe des routes départementales n°259 et 153
 - Autres voies: au moins 4m par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies sauf s'il s'agit d'annexes à la construction principale (garages, abris de jardins,...) dont la hauteur n'excède pas 4m, où l'implantation à l'alignement pourra être permise. Toutefois, des prescriptions pour améliorer la visibilité et la sécurité des usagers pourront être imposées au débouché des voies, aux carrefours et dans les courbes (pans coupés, recul...).
- Règles alternatives: les dispositions précédentes pourront ne pas s'appliquer:
 - aux ouvrages de faibles importances réalisés dans un but d'intérêt général, pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.
 - aux extensions et surélévations, si cela permet une meilleure insertion de la construction et que celles-ci soient réalisées dans le prolongement de la construction existante.
 - aux installations ou constructions à caractère technique nécessaires aux équipements d'intérêts collectifs ou de services publics.
 - Aux piscines enterrées, dont l'implantation n'est pas réglementée.

2.1.4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- les constructions devront être implantées à minimum de 3m de celle-ci, sauf si le bâtiment est adossé aux héberges d'une construction voisine en bon état.
- Règles alternatives: les dispositions précédentes pourront ne pas s'appliquer:
 - en cas de surélévation d'une construction existante.
 - aux installations ou constructions à caractère technique nécessaires aux équipements d'intérêts collectifs ou de services publics.
 - Aux piscines enterrées, dont l'implantation n'est pas réglementée.

Article 2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

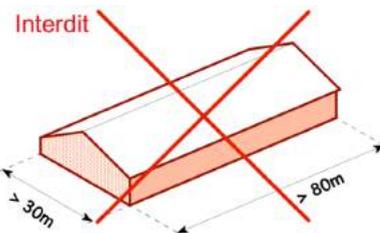
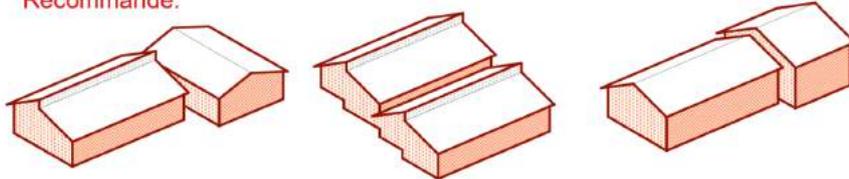
2.2.1. Caractéristiques architecturales et paysagères des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures ;

Les dispositions qui suivent ne s'appliquent pas aux installations ou constructions à caractère technique nécessaires au fonctionnement d'équipements d'intérêts collectifs ou de services publics.

- **Règle générale:** par leur volume, leur aspect et leurs couleurs, les constructions devront être intégrées de manière harmonieuse dans le paysage naturel ou urbain dans lequel elles seront situées
- **Terrassements - Implantation par rapport au terrain:**
 - Les enrochements cyclopéens sont interdits.

- **Volumétrie:**
 - Bâtiments d'exploitation agricole: les bâtiments d'une longueur supérieure à 80m ou d'une largeur supérieure à 30m devront être décomposés en plusieurs corps de bâtiments (volumes attenants de proportions différentes).

Recommandé:



- **Façade:**
 - Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit (briques creuses, parpaings), ne peuvent en aucun cas être laissés apparents, ni sur les parements extérieurs des constructions, ni sur les murs extérieurs ou clôtures, notamment en limite de propriété.
 - Les références à l'architecture de chalet sont proscrites pour les constructions principales (mais permises pour les petites annexes telles qu'abri de jardin). Le bois massif empilé est de ce fait interdit, qu'ils soit constitué de fustes, de madriers ou de rondins.
 - Couleurs des façades: les enduits devront s'intégrer de manière harmonieuse dans le paysage naturel ou urbain dans lequel elles seront situées.
- **Les toitures:**
 - Les tuiles noires, les tôles ondulées en acier galvanisé brut ou en ciment gris et les revêtements bituminés laissés apparents sont interdits pour tous types de constructions.
 - La pente des toitures n'excédera pas 40% (à l'exception des toitures courbes).
- **Traitements des annexes et éléments techniques:**
 - Les coffrets techniques, les logettes de comptage ou de desserte (eau, gaz, électricité, réseaux secs) les boîtes aux lettres devront être intégrés à la façade ou à la clôture.
 - Les citernes à gaz ou à fuel devront être enterrées ou être dans l'enveloppe de la construction
- **Clôtures:**
 - En bordure de l'espace public ou des voies privées, la hauteur totale n'excédera pas 1m80 au-dessus du sol naturel. En limite séparative, leur hauteur totale n'excédera pas 2m au-dessus du sol naturel.

2.2.2. Eléments de patrimoine bâti repérés sur le document graphique: voir TITRE I- DISPOSITIONS GENERALES

2.2.3. Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

- Non réglementé

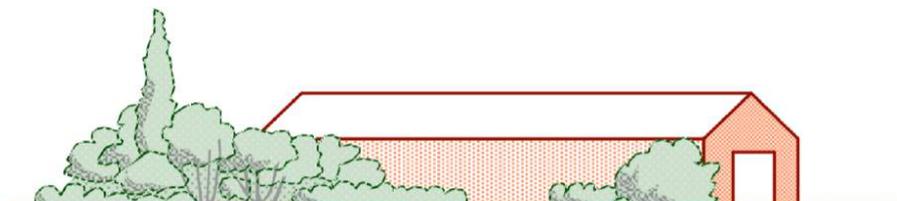
2.2.4. Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions pour prendre en compte les risques d'inondation et de submersion: voir Dispositions générales-articles 12 . Risques naturels et technologiques pages 9 à 12.

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

2.3.1. Traitement des espaces libres

- Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables d'un projet représentant une proportion minimale de l'unité foncière:
 - Le sol des aires de stationnement comportant plus de 10 places ne devra pas être imperméabilisé à plus de 50%.
- Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs:

- Les aires de stationnement comportant plus de 10 places doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 4 emplacements.
- Les plantations (haies de clôtures, arbres de hautes tiges, arbres d'ornements...) seront réalisées avec des essences indigènes et variées.
- Abords des bâtiments agricoles:
 - Le végétal ne devra pas servir d'écrin à toute la construction mais principalement «casser» la perception d'un grand bâtiment dans le paysage. L'on privilégiera donc des masses ponctuelles de haies vives et de feuillus. Chaque projet sera au moins accompagné par deux arbres de haute tige.



2.3.2. Eléments de patrimoine paysager, naturel, écologique ou bâti repérés sur le document graphique: voir TITRE I- DISPOSITIONS GENERALES

Article 2.4. Stationnement

- Obligations de réalisation d'aires de stationnement dans les conditions mentionnées aux articles L. 151-30 à L. 151-37
 - non réglementé

SECTION 3 : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Article 3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

- Condition de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public: Les accès et voies de desserte des constructions et installations projetées doivent répondre aux conditions énoncées ci-dessous :
 - **Accès**
 - Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin.
 - Tout nouvel accès sur les voies publiques est soumis à autorisation du gestionnaire de voirie. Il doit être aménagé de manière à ne pas créer de difficultés ou de dangers pour les usagers de la voie publique ou pour les personnes utilisant ces accès.
 - Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies les constructions pourront être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
 - **Desserte**
 - Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination des constructions projetées

La délivrance des autorisations d'urbanisme peut être subordonnée à l'observation de prescriptions spéciales portant sur la réalisation des accès, des voies privées ou de tous aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées plus haut et de défense contre l'incendie.

- Desserte par les services publics de collecte des déchets
 - non réglementé.

Article 3.2. Desserte par les réseaux

- Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement public ou conditions de réalisation d'un

assainissement non collectif dans les zones délimitées au SGA ;

- Alimentation en eau potable :

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

Néanmoins, à défaut de réseau d'alimentation en eau à proximité de la future construction, une alimentation par captage pourra être admise à condition qu'il réponde aux normes en vigueur et aux besoins des constructions projetées.

- Assainissement des eaux usées :

- Dans les périmètres qui relèvent de l'assainissement non collectif, la réalisation d'un assainissement autonome, correspondant aux besoins de la construction et conforme à la réglementation, aux normes en vigueur et aux prescriptions du zonage d'assainissement, est obligatoire.
- Dans les périmètres relevant de l'assainissement collectif, toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions en vigueur.

- Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement :

- Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux pluviales, s'il existe.
- Toutefois, en cas d'impossibilité technique ou d'absence de réseau, les eaux devront être préférentiellement absorbées en totalité sur le terrain (puits d'infiltration...), sinon être évacuées vers un exutoire désigné par les services techniques de la commune avec un débit de fuite limité grâce à une rétention des eaux qui seront stockées sur la parcelle.
- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un pré traitement.

- **Electricité, téléphone, NTIC (fibre optique...)** : pour toute construction ou installation nouvelle sur une propriété privée, les branchements aux réseaux doivent être réalisés en souterrain.

- Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, et prévoir le cas échéant des installations de collecte, de stockage voire de traitement des eaux pluviales et de ruissellement

- Lorsque les terrains doivent être pourvus de dispositifs de stockage, de retenue et d'infiltration des eaux pluviales, ceux-ci seront proportionnels à l'importance des projets.

- Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

- Non réglementé

Règlement des zones N

Il s'agit des secteurs, «équipés ou non, à protéger en raison soit de :

- la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- l'existence d'une exploitation forestière ;
- leur caractère d'espaces naturels ;
- la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues (R.151-24 du C.U.)

Elles sont destinées à accueillir les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;

Les constructions d'habitation existantes ont la possibilité de s'agrandir à condition que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site selon les termes de l'article L.151-12 du C.U..

Les bâtiments, désignés dans le zonage, peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

Enfin, le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) dans lesquels peuvent être autorisés des constructions selon les termes de l'article L.151-13 du C.U.. Il s'agit ici d'activités de sport et de loisirs, ainsi que des activités à vocation touristiques.

Cette zone comprend donc également les STECAL suivants:

- NL: à vocation d'équipements de sports et de loisirs, correspondant aux infrastructures sportives existantes de la commune
- Nt1 et 2: secteurs à vocation touristique et correspondant au jardin zen

SECTION I : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

Article 1.1. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols et des constructions et activités

1.1.1. Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits.

- **Toutes les occupations et utilisations du sols non mentionnées à l'article 1.1.2.**, notamment:
 - Les mâts des éoliennes dont la hauteur au-dessus du sol serait supérieur à 12m sont interdits.

1.1.2. Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous destinations autorisés sous conditions

1.1.2.1. Dans les zones N sont admis les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements d'intérêts collectifs ou de services publics et aux équipements d'infrastructure (telle que voirie, chemin de fer, canalisations, pylônes, transformateurs, ...) peuvent être autorisées dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les affouillements et exhaussements liés aux travaux et constructions autorisés ou contribuant à une mise en valeur agricole. Les clôtures.
- Les mâts des éoliennes d'une hauteur inférieure ou égale à 12m et à condition d'être implantés à proximité de la construction principale, d'habitation, d'équipement d'intérêts collectifs ou de services publics ou d'activité. De manière générale, le mât ne devra pas être à plus d'une dizaine de mètres de la construction principale qu'il dessert. Toutefois, l'on appréciera aussi cette notion de proximité au

regard du contexte: le mât ne pourra pas être plus proche de la construction d'un tiers que de celle du bâtiment que l'installation dessert.

- Les panneaux photovoltaïques ou solaires posés au sol, sont permis dans la limite d'une superficie de 16m² à condition d'être implantés à proximité de la construction principale, d'habitation, d'équipement d'intérêts collectif ou de services publics ou d'activité et de prendre des mesures pour éviter les reflets sur les fonds voisins. Pas de limitation des panneaux solaires ou photovoltaïque en toiture. La notion de proximité sera interprétée de la même manière que pour les mâts d'éoliennes.

I.1.2.2. Dans les zones Ng ne sont admis que les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les occupations et utilisations du sols énumérées au §I.1.2.1.
- Les constructions et installations techniques nécessaires à des équipements d'intérêts collectifs ou de services publics tels que station d'épuration.

I.1.2.3. Dans les zones NL ne sont admis que les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les occupations et utilisations du sols énumérées au §I.1.2.1.
- la construction et l'extension des équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive.
- Les constructions d'habitation à condition qu'elles soient nécessaires pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage permanents des établissements d'activités admis sur la zone, sous réserve :
 - que leur emprise au sol n'excède pas 20 % de celle affectée aux bâtiments d'activité auxquels elles se rapportent, dans la limite de 80m² de SP par unité foncière.
 - qu'elles soient intégrées ou associées aux volumes des bâtiments d'activité auxquels elles se rapportent.
- les aménagements extérieurs et installations nécessaires à l'accueil de public, aux aires de jeux, de jardin public et de loisirs.
- Les aires de stationnement public.

I.1.2.4. Dans les secteurs Nt1 ne sont admis que les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les occupations et utilisations du sols énumérées au §I.1.2.1.
- les aménagements extérieurs et installations nécessaires à l'accueil de public, aux aires de jeux, de jardin public, de sports et de loisirs, **sans création de surface de plancher** et sous réserve d'une bonne insertion dans son environnement.

I.1.2.5. Dans les secteurs Nt2 ne sont admis que les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les occupations et utilisations du sols énumérées au §I.1.2.1. ainsi que les extensions et annexes aux habitations existantes tels que définis à l'article I.1.2.6,
- l'aménagement, la construction et l'extension des équipements d'intérêts collectifs destinés à l'accueil du public, dans la limite d'une création d'emprise au sol bâtie supplémentaire de 100m² sur le secteur
- les constructions, les installations et les annexes (remises, abris de jardin...) nécessaires à l'aménagement et à l'entretien du jardin, dans la limite d'une création d'emprise au sol bâtie de 100m² sur le secteur.
- les aménagements extérieurs et installations nécessaires aux aires de jeux, de jardin public et de loisirs, **sans création de surface de plancher** et sous réserve d'une bonne insertion dans son environnement.
- Les aires de stationnement public dans la limite de 40 places par unité foncière.

I.1.2.6. Dans le reste de la zone N sont admis les occupations et utilisations du sol suivantes:

- Sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site :
 - Le changement de destination des bâtiments désignés sur le document graphique du règlement (zonage) en habitation, bureau ou activité artisanale. *Il est rappelé que le changement de destination sera soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.*
 - L'extension et l'aménagement des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU dans la limite de 33 % de la surface totale initiale à condition que la surface totale initiale soit supérieure à 40 m² et que la surface totale de la construction après travaux n'excède pas 250 m² (existant + extensions).

- Les annexes – non accolées – aux habitations existantes, sous réserve que ces annexes soient implantées à moins de 20 mètres du bâtiment principal de l'habitation dont elles dépendent, dans la limite de 30m² de surface de plancher et d'emprise au sol (total des annexes hors piscine). La superficie du bassin de la piscine est limitée à 50 m².
- la restauration des bâtiments, dont il reste l'essentiel des murs porteurs et qui présentent un intérêt architectural sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment et sans extension de l'emprise du bâti ancien (L.111-23) et à condition de ne pas être situé dans une zone à risque, d'être accessible par une voie carrossable, de justifier d'une ressource en eau potable aux normes, d'être dans un secteur desservi par un poteau ou une réserve incendie et de pouvoir réaliser un assainissement autonome.
- Les aménagements extérieurs et équipements d'infrastructure liés aux travaux et constructions autorisés (notamment, clôtures, escalier, voie de desserte, citerne ou bassin pour recueillir les eaux de pluies...

1.1.3. Périmètres délimités sur les documents graphiques comme présentant un risque: voir *Dispositions générales-articles 12 . Risques naturels et technologiques pages 9 à 12.*

1.1.4. Mixité sociale et fonctionnelle: Sans objet

SECTION 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

Article 2.1. Volumétrie et implantation des constructions

2.1.1. Emprise au sol

- Annexes à l'habitation: voir l'article 1.1.2.3. Pour les autres constructions, il n'est pas fixé de règle.

2.1.2. Hauteur des constructions

2.1.2.1. *La hauteur des constructions est comptée en tout point à partir du niveau du terrain naturel. Les cheminées et les antennes ne sont pas comptées dans le plafond de hauteur.*

2.1.2.2. Les mâts du petit éolien ne devront pas dépasser 12m de hauteur.

2.1.2.3. La hauteur d'une construction d'habitation ne pourra dépasser 8 m à l'égout, 10m au faitage. Celles à usage d'annexes aux habitations ne pourra excéder 4m. En Nt: 7 m à l'égout, 9 au faitage maxi.

- *Règles alternatives: les dispositions précédentes pourront ne pas s'appliquer:*
 - *aux ouvrages de faibles importances réalisés dans un but d'intérêt général, pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.*
 - *aux extensions si cela permet une meilleure insertion de la construction et que celles-ci soient réalisées dans le prolongement de la construction existante.*
 - *aux installations ou constructions à caractère technique nécessaires aux équipements d'intérêts collectifs ou de services publics.*

2.1.3. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Les constructions doivent être implantées à au moins :
 - 75m par rapport à l'axe de la route départementale n°532, sauf pour les occupations du sol mentionnées au L.1117 du CU. Le recul minimum est ainsi ramené à 25 m de l'axe pour les constructions nécessaires à l'exploitation agricole et l'implantation des constructions suivantes ne sont pas règlementées:
 - les constructions ou installations nécessaires aux infrastructures routières,
 - les constructions nécessaires aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
 - les réseaux d'intérêt public.
 - 25m pour les habitations et de 15m pour les autres constructions par rapport à l'axe des routes départementales n°67 et 101
 - 15m pour les habitations et de 10m pour les autres constructions par rapport à l'axe des routes

départementales n°259 et 153

- Autres voies: au moins 4m par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies sauf s'il s'agit d'annexes à la construction principale (garages, abris de jardins,...) dont la hauteur n'excède pas 4m, où l'implantation à l'alignement pourra être permise. Toutefois, des prescriptions pour améliorer la visibilité et la sécurité des usagers pourront être imposées au débouché des voies, aux carrefours et dans les courbes (pans coupés, recul...).
- Règles alternatives: les dispositions précédentes pourront ne pas s'appliquer:
 - aux ouvrages de faibles importances réalisés dans un but d'intérêt général, pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.
 - aux extensions et surélévations, si cela permet une meilleure insertion de la construction et que celles-ci soient réalisées dans le prolongement de la construction existante.
 - aux installations ou constructions à caractère technique nécessaires aux équipements d'intérêts collectifs ou de services publics.
 - Aux piscines enterrées, dont l'implantation n'est pas réglementée.

2.1.4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- les constructions devront être implantées à minimum de 3m de celle-ci, sauf si le bâtiment est adossé aux héberges d'une construction voisine en bon état.
- Règles alternatives: les dispositions précédentes pourront ne pas s'appliquer:
 - en cas de surélévation d'une construction existante.
 - aux installations ou constructions à caractère technique nécessaires aux équipements d'intérêts collectifs ou de services publics.
 - Aux piscines enterrées, dont l'implantation n'est pas réglementée.

Article 2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.2.1. Caractéristiques architecturales et paysagères des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures ;

Les dispositions qui suivent ne s'appliquent pas aux installations ou constructions à caractère technique nécessaires au fonctionnement d'équipements d'intérêts collectifs ou de services publics.

- **Règle générale:** par leur volume, leur aspect et leurs couleurs, les constructions devront être intégrées de manière harmonieuse dans le paysage naturel ou urbain dans lequel elles seront situées
- **Terrassements - Implantation par rapport au terrain:**
 - Les enrochements cyclopéens sont interdits.
- **Façade:**
 - Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit (briques creuses, parpaings), ne peuvent en aucun cas être laissés apparents, ni sur les parements extérieurs des constructions, ni sur les murs extérieurs ou clôtures, notamment en limite de propriété.
 - Les références à l'architecture de chalet sont proscrites pour les constructions principales (mais permises pour les petites annexes telles qu'abri de jardin). Le bois massif empilé est de ce fait interdit, qu'ils soit constitué de fustes, de madriers ou de rondins.
 - Couleurs des façades: les enduits devront s'intégrer de manière harmonieuse dans le paysage naturel ou urbain dans lequel elles seront situées.
- **Les toitures:**
 - Les tuiles noires, les tôles ondulées en acier galvanisé brut ou en ciment gris et les revêtements bituminés laissés apparents sont interdits pour tous types de constructions.
 - La pente des toitures n'excédera pas 40% (à l'exception des toitures courbes).
- **Traitements des annexes et éléments techniques:**
 - Les coffrets techniques, les logettes de comptage ou de desserte (eau, gaz, électricité, réseaux secs) les boîtes aux lettres devront être intégrés à la façade ou à la clôture.
 - Les citernes à gaz ou à fuel devront être enterrées ou être dans l'enveloppe de la construction
- **Clôtures:**
 - En bordure de l'espace public ou des voies privées, la hauteur totale n'excédera pas 1m80 au-

dessus du sol naturel. En limite séparative, leur hauteur totale n'excédera pas 2m au-dessus du sol naturel.

2.2.2. Eléments de patrimoine bâti repérés sur le document graphique: voir TITRE I- DISPOSITIONS GENERALES

2.2.3. Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

- Non réglementé

2.2.4. Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions pour prendre en compte les risques d'inondation et de submersion: voir Dispositions générales-articles 12 . Risques naturels et technologiques pages 9 à 12.

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

2.3.1. Traitement des espaces libres

- Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables d'un projet représentant une proportion minimale de l'unité foncière:
 - Le sol des aires de stationnement comportant plus de 10 places ne devra pas être imperméabilisé à plus de 50%.
- Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs:
 - Les aires de stationnement comportant plus de 10 places doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 4 emplacements.
 - Les plantations (haies de clôtures, arbres de hautes tiges, arbres d'ornements...) seront réalisées avec des essences indigènes et variées.

2.3.2. Eléments de patrimoine paysager, naturel, écologique ou bâti repérés sur le document graphique: voir TITRE I- DISPOSITIONS GENERALES

Article 2.4. Stationnement

- Obligations de réalisation d'aires de stationnement dans les conditions mentionnées aux articles L. 151-30 à L. 151-37
 - non réglementé

SECTION 3 : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Article 3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

- Condition de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public: Les accès et voies de desserte des constructions et installations projetées doivent répondre aux conditions énoncées ci-dessous :
 - **Accès**
 - Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin.
 - Tout nouvel accès sur les voies publiques est soumis à autorisation du gestionnaire de voirie. Il doit être aménagé de manière à ne pas créer de difficultés ou de dangers pour les usagers de la voie publique ou pour les personnes utilisant ces accès.
 - Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies les constructions pourront être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
 - **Desserte**

- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination des constructions projetées

La délivrance des autorisations d'urbanisme peut être subordonnée à l'observation de prescriptions spéciales portant sur la réalisation des accès, des voies privées ou de tous aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées plus haut et de défense contre l'incendie.

- Desserte par les services publics de collecte des déchets
 - non réglementé.

Article 3.2. Desserte par les réseaux

- Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement public ou conditions de réalisation d'un assainissement non collectif dans les zones délimitées au SGA ;
 - **Alimentation en eau potable :**
 - Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
Néanmoins, à défaut de réseau d'alimentation en eau à proximité de la future construction, une alimentation par captage pourra être admise à condition qu'il réponde aux normes en vigueur et aux besoins des constructions projetées.
 - **Assainissement des eaux usées :**
 - Dans les périmètres qui relèvent de l'assainissement non collectif, la réalisation d'un assainissement autonome, correspondant aux besoins de la construction et conforme à la réglementation, aux normes en vigueur et aux prescriptions du zonage d'assainissement, est obligatoire.
 - Dans les périmètres relevant de l'assainissement collectif, toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions en vigueur.
 - **Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement :**
 - Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux pluviales, s'il existe.
 - Toutefois, en cas d'impossibilité technique ou d'absence de réseau, les eaux devront être préférentiellement absorbées en totalité sur le terrain (puits d'infiltration...), sinon être évacuées vers un exutoire désigné par les services techniques de la commune avec un débit de fuite limité grâce à une rétention des eaux qui seront stockées sur la parcelle.
 - Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
 - L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un pré traitement.
 - **Electricité, téléphone, NTIC (fibre optique...) :** pour toute construction ou installation nouvelle sur une propriété privé, les branchements aux réseaux doivent être réalisés en souterrain.
- Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, et prévoir le cas échéant des installations de collecte, de stockage voire de traitement des eaux pluviales et de ruissellement
 - Lorsque les terrains doivent être pourvus de dispositifs de stockage, de retenue et d'infiltration des eaux pluviales, ceux-ci seront proportionnels à l'importance des projets.
- Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques
 - Non réglementé

**ANNEXES- BÂTIMENTS SITUÉS EN ZONE A OU N, QUI
PEUVENT FAIRE L'OBJET D'UN CHANGEMENT DE
DESTINATION (L.151-11).**

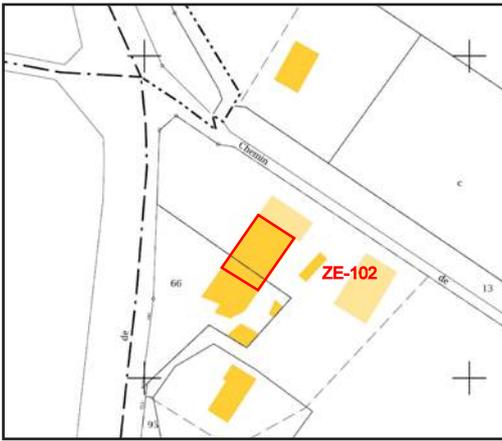
- **Bâtiments situés en zone agricole ou naturelle pouvant changer de destination (L.151-11 et R.151-35)**

Conformément à l'article L.151-11° du code de l'urbanisme, le PLU peut désigner « les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. » En zone A, le changement de destination et les autorisations de travaux sont soumis à l'avis conforme de la commission départementale de la consommation des espaces agricoles prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime. En zone N les autorisations de travaux sont soumises à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites

Les constructions retenues, ont été présentées à la Chambre d'Agriculture et au service agricole de la DDT. Ils ont été retenus car ne pas compromettant pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.



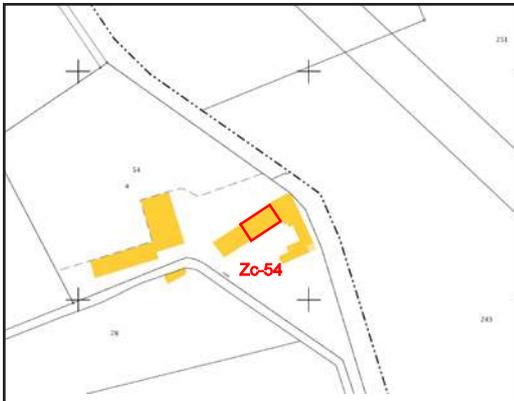
• N°1: parcelle ZE 102



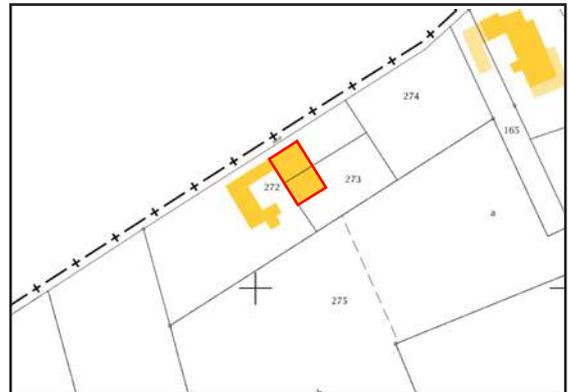
• N°2: parcelle ZD 153



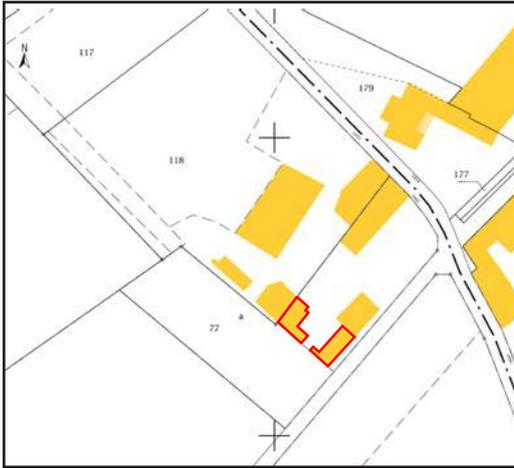
• N°3: parcelle ZC-54



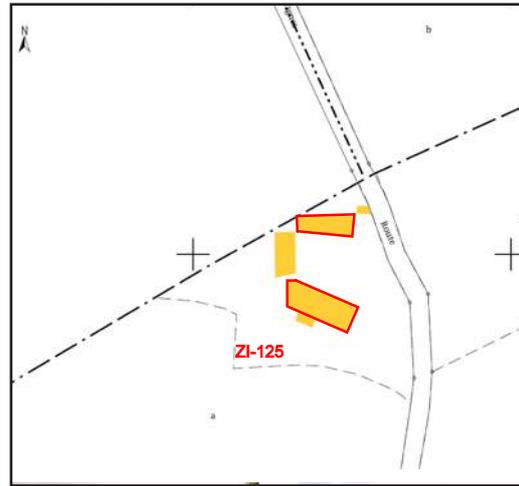
• N°4: parcelle ZC-272 et 273



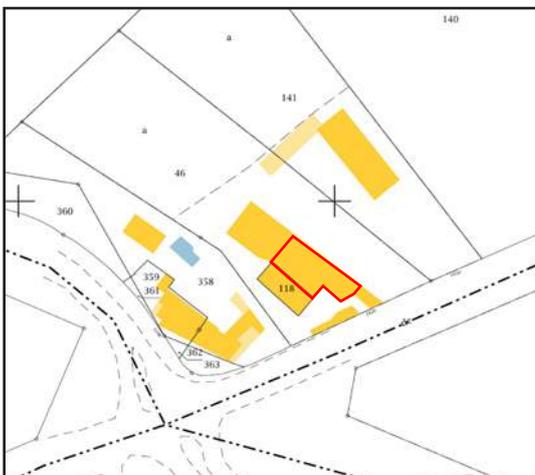
• N°5: parcelle ZB 77



• N°6: parcelle ZI 125



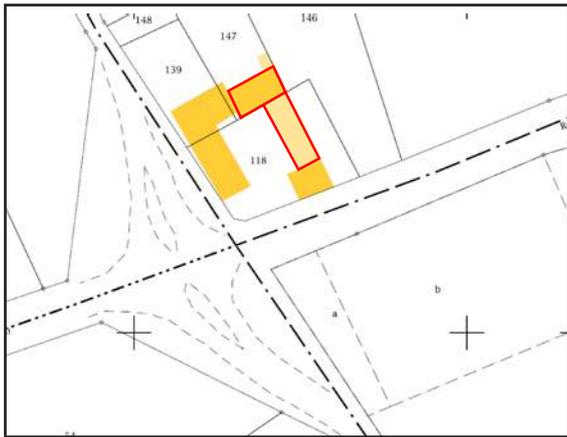
• N°7: parcelle ZL 46



• N°8: parcelle ZB-144



• N°9: parcelle ZI 147 et 118



• N°10: parcelle ZN 105

