

DEPARTEMENT DE L'EURE

COMMUNE DE
BOURGTHEROULDE-INFREVILLE

PLAN LOCAL
D'URBANISME

PIECE N°2

REGLEMENT ECRIT

PREFECTURE DE L'EURE

28 OCT. 2013

ARRIVEE

Procédure :

Prescrit le : 26.10.2004
Arrêté le : 18.12.2006
Approuvé le : 16.10.2007
Modifié le :

13 SEP. 2013

Cachet de la mairie :



Signature :

[Handwritten signature]

TRIPLÉT PHILIPPE
GEOMETRE-EXPERT D.P.L.G.
D.E.S.S. URBANISME

57 Route de Lisieux
SAINT-GERMAIN-VILLAGE
D.P. 302 - 27500 PONT-AUDEMER
TEL : 02.32.41.12.23
FAX : 02.32.42.13.66

Triplet
Philippe

GEOMETRE-EXPERT

Sommaire

Partie I.	Dispositions générales	page 2
Partie II.	Dispositions par zone	page 9
Chapitre 1	Règles applicables à la zone UA, dont secteur UAa	page 10
Chapitre 2	Règles applicables à la zone UZ	page 20
Chapitre 3	Règles applicables à la zone AU	page 26
Chapitre 4	Règles applicables à la zone AUa	page 28
Chapitre 5	Règles applicables à la zone AUh	page 35
Chapitre 5	Règles applicables à la zone AUz	page 42
Chapitre 6	Règles applicables à la zone A	page 49
Chapitre 7	Règles applicables à la zone N	page 56
Chapitre 8	Règles applicables à la zone Nb	page 63
Chapitre 9	Règles applicables à la zone Nd	page 70
Chapitre 10	Règles applicables à la zone Nf	page 75
Chapitre 11	Règles applicables à la zone Nh, dont secteur Nha	page 81
Chapitre 12	Règles applicables à la zone Nz	page 88
Partie III.	Glossaire	page 94

Partie I. Dispositions générales

1^{er} chapitre

Champ d'application territorial

Le règlement est établi conformément aux articles R 123.1 et suivants du Code de l'Urbanisme, et fixe les règles applicables aux terrains compris dans les diverses zones du territoire couvert par le plan.

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire communal.

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 au troisième alinéa de l'article L 123-1 du Code de l'Urbanisme et avec leurs documents graphiques.

2ème Chapitre

Portée du règlement à l'égard des autres législations ou réglementations relatives à l'occupation des sols

ARTICLE 1 : REGLES NATIONALES D'URBANISME APPLICABLES

Les règles du Plan Local d'Urbanisme se substituent à celles des articles R.111.3 à R.111.24-2 du code de l'urbanisme à l'exception des articles R.111.2, R.111.4, R.111.15 et R.111.21 qui demeurent applicables:

CODE DE L'URBANISME (Partie Réglementaire - Décrets en Conseil d'Etat)

Source <http://www.legifrance.gouv.fr>. Mise à jour du 01.03.2012

Article R 111-2 Modifié par Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 1 JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Article R 111-4 Modifié par Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 1 JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Article R 111-15 Modifié par Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 1 JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Article R 111-21 *Modifié par Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 1 JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007*

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

ARTICLE 2 : SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

Les servitudes d'utilité publique s'appliquent y compris sur un territoire couvert par un document d'urbanisme. Elles sont répertoriées dans une pièce spécifique du présent dossier.

ARTICLE 3 : DROIT DE PREEMPTION URBAIN

Les communes dotées d'un plan local d'urbanisme peuvent, par délibération, instituer un droit de préemption urbain sur tout ou partie des zones urbaines et des zones d'urbanisation future délimitées par ce plan ou par un plan de sauvegarde et de mise en valeur rendu public ou approuvé en application de l'article L 313-1, lorsqu'il n'a pas été créé de zone d'aménagement différé ou de périmètre provisoire de zone d'aménagement différé sur ces territoires.

ARTICLE 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

En référence à l'article L 111.4 du Code de l'Urbanisme, inséré par Ordonnance n° 2005-1527 du 8 décembre 2005 article 2 Journal Officiel du 9 décembre 2005 en vigueur au plus tard le 1er juillet 2007 :

Lorsque, compte tenu de la destination de la construction ou de l'aménagement projeté, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte du projet, le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé si l'autorité compétente n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public ces travaux doivent être exécutés.

Lorsqu'un projet fait l'objet d'une déclaration préalable, l'autorité compétente doit s'opposer à sa réalisation lorsque les conditions mentionnées au premier alinéa ne sont pas réunies.

ARTICLE 5 : ADAPTATIONS MINEURES

Dans chaque zone définie par le PLU, des adaptations mineures des articles 3 à 13 du présent règlement peuvent être consenties lorsqu'elles sont rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. Elles sont alors accordées par décision motivée de l'autorité compétente.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable dans la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de cet immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard, sauf dans le cas où une disposition spécifique prévue dans le règlement régit ce cas de figure.

ARTICLE 6 : LOTISSEMENTS EXISTANTS A LA DATE D'APPROBATION DU PLU

Les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés d'un lotissement cessent de s'appliquer au bout de 10 ans à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir dans les communes où un PLU a été approuvé, le présent règlement se substituant alors à ces règles. Toutefois, à la demande des co-lotis, ces règles peuvent être maintenues. La liste des lotissements dont les règles ont été maintenues est reportée en annexe du PLU.

La commune n'est pas concernée par cette disposition à ce jour.

ARTICLE 7 : PRINCIPE DE SPECIFICITE

Les règles d'urbanisme établies par le présent règlement s'appliquent sans préjudice des prescriptions prises au titre d'autres législations dont certaines sont par ailleurs mentionnées dans les différentes pièces du PLU : servitudes d'utilité publique, code rural, code de l'environnement, règlement sanitaire départemental, etc.

3^{ème} Chapitre

Division du territoire en zones

Le plan local d'urbanisme divise le territoire en zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles et zones naturelles. Les caractères et vocations de chaque zone sont définis en tête du chapitre qui lui correspond.

Les zones sont reportées au plan de zonage du présent dossier.

Le plan de zonage comporte aussi :

- Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts,
- Les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer en application des articles L 130-1 et L130-2 du Code de l'Urbanisme,
- L'emprise des secteurs exposés à des risques d'effondrement liés à la présence de cavités souterraines,
- Les sites identifiés par le PLU en application du 7^e alinéa de l'article L 123-1-5 du Code de l'Urbanisme,
- Les secteurs soumis à des conditions d'implantation spécifiques.

4^{ème} Chapitre

Rappels de procédures:

1) L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable sur l'ensemble du territoire communal en application de l'alinéa d- de l'article R 421-12 du Code de l'urbanisme, conformément à la délibération du conseil municipal en date du 22 mars 2012.

2) Les défrichements sont interdits dans les espaces boisés classés conformément à l'article L.311.1 du code forestier (Articles R130-1 à R130-23 du Code de l'Urbanisme).

3) Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable instituée par l'article L.130.1 du code de l'urbanisme dans les espaces boisés classés et figurant comme tels aux documents graphiques.

4) Les travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier les **éléments de paysage** identifiés en application de l'article L.123-1-5 alinéa 7 du Code de l'Urbanisme et repérés sur la pièce n°3c du dossier de PLU doivent faire l'objet d'une déclaration préalable au titre de l'article R 421-23 alinéa h du Code de l'urbanisme. Les coupes d'entretien habituel ne sont pas soumises à déclaration préalable.

5) Les démolitions sont soumises à permis de démolir sur l'ensemble du territoire de la commune en application de l'Article R421-27 du Code de l'Urbanisme.

6) Lorsque, par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, des ruines, substructions, mosaïques, éléments de canalisation antique, vestiges d'habitation ou de sépultures anciennes, des inscriptions ou généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis à jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au Maire de la commune qui doit la transmettre sans délai au Préfet. Celui-ci avise le Ministre des affaires culturelles ou son représentant qualifié dans le département.

7) En application de l'Article L111-3 du Code de l'Urbanisme, *« La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolit depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié. »*

8) Article L123-5 du Code de l'Urbanisme :

« L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre 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 ».

« L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut également, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre 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.

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, dans des conditions définies par décret en Conseil d'Etat, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme ou du document d'urbanisme en tenant lieu pour autoriser des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant. »

Destination des constructions : définitions

9 types de destination figurent dans les formulaires de demande de permis de construire

1. Habitation

Les constructions à destination d'habitation regroupent tous les bâtiments d'habitation, quels que soient leur catégorie, leur financement, leur constructeur.

Article R111-1 du Code de la construction et de l'habitation.

Constituent des bâtiments d'habitation les bâtiments ou parties de bâtiment(s) abritant un ou plusieurs logements, y compris les foyers, tels que les foyers de jeunes travailleurs et les foyers pour personnes âgées autonomes, à l'exclusion des locaux destinés à la vie professionnelle lorsque celle-ci ne s'exerce pas au moins partiellement dans le même ensemble de pièces que la vie familiale [...].

Un logement ou habitation comprend, d'une part, des pièces principales destinées au séjour ou au sommeil, éventuellement des chambres isolées et, d'autre part, des pièces de service, telles que cuisines, salles d'eau, cabinets d'aisance, buanderies, débarras, séchoirs, ainsi que, le cas échéant, des dégagements et des dépendances.

2. Hébergement hôtelier

Un hôtel est un bâtiment aménagé pour loger temporairement des personnes, et comportant le minimum d'espaces communs propres aux hôtels (salle à manger/restaurant, accueil ouvert la plus grande partie du temps, voire sans interruption, blanchisserie, ...). Il permet aux voyageurs, contre rétribution, de se loger et de se nourrir lors de leurs déplacements. Il apparaît également en filigrane dans la jurisprudence que ces services doivent être gérés par du personnel propre à l'établissement et non être simplement laissés à la libre disposition des résidents.

3. Equipements collectifs/nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Constituent des équipements collectifs les constructions et installations d'infrastructure ou de superstructure liées à l'exploitation des services publics.

Il s'agit notamment :

- ✓ des équipements d'infrastructures (réseaux et aménagements au sol et en sous-sol)
- ✓ des équipements de superstructures (bâtiments à usage collectif d'intérêt général) dans les domaines hospitalier, sanitaire, social, enseignement et services annexes, culturel, sportif, culturel, défense et sécurité, ainsi que les services publics, administratifs locaux, départementaux, régionaux et nationaux.

Un équipement collectif peut avoir une gestion privée, en se référant au concept d'installation d'intérêt général ayant une fonction collective, employé en matière d'emplacement réservé (Cf circulaire n°78-14 du 17 janvier 1978).

Entrent donc dans cette catégorie les équipements d'intérêt collectif, même exploités par une personne privée, tels que les institutions médico-sociales et établissements d'enseignement, de recherche ou de formation. Selon les dispositions du règlement (dispositions générales et particulières), ces équipements d'intérêt collectif pourront être exonérés de certaines règles notamment de hauteur d'emprise au sol ou de coefficient d'occupation des sols.

4. Artisanat

Les entreprises artisanales sont celles qui font l'objet d'une immatriculation à la chambre des métiers. Ces entreprises doivent répondre à certains critères fixés par un décret du 1^{er} mars 1982 et notamment :

- ✓ L'activité exercée doit être une activité de production, transformation, réparation ou prestation de services exercée par des travailleurs manuels.
- ✓ L'effectif des salariés employés ne doit pas être supérieur à 5. Dans certains cas, ce chiffre peut être porté à 10 ou 15 selon l'activité exercée et la qualification du chef d'entreprise.

Ces activités sont répertoriées en quatre grandes catégories :

Alimentation ; Services ; Production ; Bâtiment

5. Commerce

Les constructions à destination de commerce regroupent les activités économiques d'achat et de vente de biens ou de services. La présentation directe au public doit constituer une activité prédominante.

L'activité commerciale se caractérise par l'exercice habituel à titre professionnel d'actes de commerce.

(Article L. 110-1 du Code de commerce)

« La loi répute actes de commerce :

- ✓ Tout achat de biens meubles pour les revendre, soit en nature, soit après les avoir travaillés et mis en œuvre ;
- ✓ Tout achat de biens immeubles aux fins de les revendre, à moins que l'acquéreur n'ait agi en vue d'édifier un ou plusieurs bâtiments et de les vendre en bloc ou par locaux ;
- ✓ Toutes opérations d'intermédiaire pour l'achat, la souscription ou la vente d'immeubles, de fonds de commerce, d'actions ou parts de sociétés immobilières ;
- ✓ Toute entreprise de location de meubles ;
- ✓ Toute entreprise de manufactures, de commission, de transport par terre ou par eau ;
- ✓ Toute entreprise de fournitures, d'agence, bureaux d'affaires, établissements de ventes à l'encan, de spectacles publics ;
- ✓ Toute opération de change, banque et courtage ;
- ✓ Toutes les opérations de banques publiques ;
- ✓ Toutes obligations entre négociants, marchands et banquiers ;
- ✓ Entre toutes personnes, les lettres de change. »

6. Bureau

Les bureaux correspondent aux locaux où sont effectuées des activités de gestion, de direction, d'études, d'ingénierie, d'informatique, dans le cadre de l'administration, des organismes financiers et des assurances, des services aux particuliers et aux entreprises, des sièges sociaux et autres services non directement productifs des entreprises.

7. Industrie

Les industries regroupent l'ensemble des activités collectives de production de biens à partir de matières brutes, à l'aide de travail et de capital. La mise en œuvre d'équipements lourds et de procédés de façonnage industriel permet d'opérer une distinction avec l'artisanat.

Elles recoupent très souvent la notion d'installations classées pour la protection de l'environnement.

Il est nécessaire d'examiner la nature des équipements utilisés ainsi que les nuisances pour le voisinage (bruit, mouvement des véhicules, ...) pour distinguer une activité industrielle d'une activité artisanale.

8. Entrepôt

Les constructions à destination d'entrepôts correspondent aux bâtiments dans lesquels les stocks sont conservés. Ils constituent notamment la surface de réserve des bâtiments à destination commerciale.

Toutefois, les locaux d'entreposage liés à un commerce ou à une activité artisanale relèvent de ces destinations et non de la destination « entrepôt » lorsqu'ils représentent moins du tiers de la surface de plancher totale.

9. Construction agricole

Sont considérées les constructions et installations liées à l'exercice des activités agricoles, lesquelles sont définies à l'article L 311.1 du Code Rural

Sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation. Les activités de cultures marines sont réputées agricoles, nonobstant le statut social dont relèvent ceux qui les pratiquent. Il en est de même des activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation, à l'exclusion des activités de spectacle.

Les activités agricoles ainsi définies ont un caractère civil.

Dans le recensement agricole effectué par la Chambre d'Agriculture, l'exploitation agricole est définie comme une unité de production remplissant les trois critères suivants :

- ✓ produire des produits agricoles ;
- ✓ avoir une gestion courante indépendante ;
- ✓ atteindre un certain seuil en superficie, en production ou en nombre d'animaux.

Les constructions à destination agricole correspondent notamment aux bâtiments nécessaires au logement du matériel, des animaux et des récoltes.

NB : L'activité d'élevage désigne l'activité conduite par l'Homme et qui consiste à assurer la croissance, l'entretien, la reproduction des animaux domestiques. Pour ce faire, l'éleveur gère un ensemble composé d'un troupeau (les animaux élevés), d'un territoire (qui porte les bâtiments et les ressources végétales pour l'alimentation des animaux) et des productions des animaux (le lait, la viande...). Ces productions sont soit transformées sur place soit vendues à des industriels ou coopératives. On peut parler d'activité d'élevage à partir d'un effectif de 10 animaux.

Partie II. Dispositions par zones

Chapitre 1. Règles applicables à la zone UA

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UA correspond aux secteurs d'habitat ancien du bourg et à leurs extensions récentes. A vocation principale d'habitat, elle peut accueillir des équipements collectifs et des activités compatibles avec la proximité des habitations.

Elle comprend un secteur UAa destiné à garantir la cohérence architecturale du bourg ancien.

UA1 → ARTICLE 1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les constructions ou installations qui, par leur nature, leur localisation, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité ou le caractère du voisinage, notamment :

- ⇒ Les terrains de camping et de caravanning et les dépôts de caravanes.
- ⇒ Les habitations légères de loisirs isolées ou implantées sur des terrains prévus à cet effet
- ⇒ L'ouverture et l'extension de toute carrière.
- ⇒ Les constructions et les aménagements à destination industrielle ou agricole.
- ⇒ Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition et de tout autre déchet.

UA2 → ARTICLE 2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

⇒ Les constructions et aménagements à destination d'artisanat, de commerce, de bureau et de service, ou d'entrepôt, sont autorisés lorsqu'ils n'engendrent pas de nuisances incompatibles avec l'habitat environnant et sous réserve du respect de la qualité architecturale de l'environnement bâti.

⇒ Les constructions et installations soumises à déclaration ou autorisation dans le cadre du régime des installations classées sont autorisées à condition d'être compatibles avec la vocation principale de la zone et qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune inconvénient (tels qu'en matière d'émissions nocives ou malodorantes, fumées, bruits, poussières, flux de circulation, ...) de nature à rendre insupportables de tels établissements dans la zone, et sous réserve des dispositions de l'article R 111-2 du Code de l'Urbanisme.

⇒ Le changement de destination, la transformation et la réhabilitation sont autorisés sous réserve d'un usage compatible avec le caractère de la zone et des zones environnantes. Tout ou partie des articles UA 5 à UA 12 pourra ne pas être appliqué, s'ils rendent le projet impossible.

⇒ La reconstruction après sinistre est autorisée sous réserve de l'usage d'avant sinistre ou d'un usage compatible avec le caractère de la zone. Tout ou partie des articles UA 5 à UA 12 pourra ne pas être appliqué, s'ils rendent le projet impossible.

⇒ Les ouvrages et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux de distribution (eau potable, électricité, gaz, téléphone, assainissement, télédiffusion, ... y compris les bassins de rétention des eaux pluviales) et voiries, ainsi que les constructions à destination d'équipement public ou d'intérêt collectif, sous réserve qu'ils s'intègrent dans l'environnement urbain existant ou projeté. Certains des articles 3 à 13 pourront ne pas leur être appliqués.

⇒ Dans les secteurs de protection autour des cavités souterraines avérées repérées au plan de zonage par une trame spécifique, toute construction nouvelle sera interdite en application de l'article R 111-2 du Code de l'Urbanisme tant que la présence de ce risque ne sera pas écartée. Cette prescription ne concerne pas les projets d'extensions mesurées et ses annexes. Elle s'applique en revanche aux projets de reconstruction après sinistre.

⇒ Dans les secteurs où la présence de cavités souterraines est suspectée et indiquée au plan de recensement des indices de cavités, le pétitionnaire est incité à s'assurer que le terrain pourra supporter sans dommage les constructions et installations projetées.

⇒ Dans les secteurs concernés par le couloir de nuisances sonores de part et d'autre de la RD 438 et de la RD 313, les constructions doivent respecter les prescriptions de la législation en vigueur contre le bruit (dispositions de l'arrêté interministériel du 30 Mai 1993).

UA3 → ARTICLE 3. CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR DES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1. Desserte

- ⇒ Les voies ou les chemins qui assurent la desserte des constructions et installations projetées doivent présenter les caractéristiques techniques suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet. Elles doivent notamment permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte des ordures ménagères.
- ⇒ Les voies en impasse, lorsqu'elles sont nécessaires, doivent être aménagées pour permettre aux véhicules de défense incendie et de ramassage des déchets de faire demi-tour.
- ⇒ Les nouvelles voies créées doivent avoir une largeur minimale d'emprise de 8 m et des pans coupés d'au moins 6 m.

3.2. Accès

- ⇒ Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.
- ⇒ Les accès doivent être aménagés en fonction du développement potentiel de la circulation. Il est également souhaitable d'éviter la création d'accès sur les axes de circulation importants.
- ⇒ Le nombre d'accès peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès devra être réalisé sur celle présentant le moins de gêne et le moins de risque pour la circulation.
- ⇒ Sauf dans le secteur UAa, les portails seront implantés **au moins 5 mètres** en retrait de la limite de l'emprise de la voie publique, chaque fois que la configuration du terrain le permet.
- ⇒ **Tout nouvel accès direct privatif sur la Route Départementale n°438 est interdit en dehors de la zone agglomérée, hormis sur des giratoires existants ou à créer.** Toutefois, l'aménagement ou le déplacement d'accès existants est autorisé dans la mesure où les conditions de visibilité ne s'en trouvent pas diminuées.

UA4 → ARTICLE 4. CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

4.1 Eau et électricité, télécommunication

⇒ Toute construction projetée, à usage d'habitation ou abritant une activité, doit être alimentée en eau et électricité dans des conditions satisfaisantes, compte tenu de la destination et des besoins des constructions existantes ou projetées. Le raccordement au réseau public d'eau potable est obligatoire.

⇒ Toute opération groupée doit être desservie par un réseau interne de distribution d'eau potable sous pression et un réseau de distribution d'électricité.

⇒ Dans la mesure du possible, les branchements et raccordements doivent être enterrés jusqu'au point de raccordement situé en limite des voies ou emprises publiques. Les réservations pour les coffrets de l'ensemble des branchements nécessaires peuvent, par ailleurs, être prévues dans les façades ou les clôtures.

4.2 Desserte en eau des installations industrielles

⇒ Aucune construction ou installation nouvelle ne peut être autorisée si l'eau qui lui est nécessaire ne peut lui être fournie par le réseau collectif de distribution d'eau potable sous pression ou par des dispositifs techniques permettant d'y suppléer et ayant reçu l'agrément des services compétents.

4.3 Assainissement eaux usées

⇒ Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau d'assainissement existant en respectant ses caractéristiques.

⇒ Tout lotissement ou groupe de constructions doit être desservi par un réseau interne d'assainissement raccordé au réseau d'assainissement existant en respectant ses caractéristiques.

⇒ En l'absence de réseau d'assainissement collectif, les installations doivent être conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau lorsqu'il sera réalisé, en respectant ses caractéristiques. Dans l'attente de la mise en service du réseau collectif d'eaux usées, les terrains doivent être assainis par un système d'assainissement autonome conforme à la réglementation sanitaire en vigueur.

4.4 Eaux résiduaires industrielles

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux résiduaires industrielles est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur. L'évacuation des eaux résiduaires au réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un prétraitement approprié.

4.5 Assainissement eaux pluviales

⇒ Les constructions et aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (conformément à l'article 641 du Code Civil).

⇒ Lorsque le réseau existe, les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement dans ce réseau.

⇒ En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et, éventuellement, la limitation des débits évacués, doivent être réalisés, selon des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, sans aggravation de la situation antérieure.

⇒ Dans le cas de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble ou groupe de constructions, la récupération des eaux de ruissellement issues des chaussées, toitures et bâtiments devra faire l'objet d'un traitement particulier (exemple : décanteur, désableur).

Par ailleurs, chaque fois que la surface à aménager ne réserve pas suffisamment de surface poreuse, des aménagements tels qu'un bassin de rétention ou tout autre dispositif devront être réalisés pour permettre la rétention des eaux pluviales sur le terrain et la limitation des débits évacués de la propriété, tels que :

- des fossés destinés à la récupération des eaux pluviales traitées et à leur évacuation ;
- des équipements et ouvrages permettant de réguler le débit des eaux de ruissellement et de les traiter avant rejet (exemple : enrobé drainant, couche poreuse, cunette infiltrante, bassin de retenue)

⇒ Le pétitionnaire est en outre vivement encouragé à prévoir un réservoir de collecte des eaux pluviales (réservoir extérieur aérien, cuve extérieure enterrée ou réservoir intérieur) pour satisfaire ou compléter les besoins domestiques et/ou extérieurs en eau (non) potable.

UA5 → ARTICLE 5. SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

⇒ Pas de prescription particulière.

UA6 → ARTICLE 6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 Pour l'ensemble des constructions, à l'exception des bâtiments et équipements publics ou d'intérêt collectif

a) Dans l'ensemble de la zone, à l'exception du secteur UAa :

Cas général :

⇒ Les constructions doivent être implantées selon un retrait minimum de **15 mètres** par rapport à la limite d'emprise de la RD 438.

⇒ Le long des autres voies, deux cas de figure se présentent :

- Le projet ne se situe pas le long d'une portion de voie repérée au plan de zonage au titre de la possibilité d'alignement : dans ce cas, à l'exception des annexes et extensions, les constructions seront implantées selon un retrait minimum de 5 mètres par rapport à la limite d'emprise de la voie.
- Le projet se situe le long d'une portion de voie repérée au plan de zonage au titre de la possibilité d'alignement : dans ce cas, les constructions pourront s'implanter à l'alignement ou en retrait de 5 m minimum depuis la limite d'emprise de la voie.

Cas particuliers :

⇒ Dans le cas de bâtiments et équipements publics ou d'intérêt collectif, l'implantation pourra se faire à l'alignement ou en retrait, sans limitation de distance.

⇒ Dans le cas de la construction d'**annexes**, l'implantation pourra se faire à l'alignement ou en retrait, sans limitation de distance.

⇒ Dans le cas de bâtiments existants ne respectant pas les règles, l'extension ou toute opération nécessaire à l'évolution du bâti existant (restauration, changement de destination, ...) est autorisée, sous réserve de ne pas aggraver l'écart par rapport à la règle.

⇒ La reconstruction de bâtiments existants légalement édifiés détruits ou démolis depuis moins de dix ans devra se faire à l'identique ou dans le respect des règles fixées ci-dessus.

b) Dans le seul secteur UAa :

Deux cas se présentent :

1^{er} cas : Le projet se situe le long d'une voie ou portion de voie repérée au plan de zonage avec alignement obligatoire. Dans ce cas toute construction sera implantée à l'alignement, pour la totalité de la façade sur rue, du rez-de-chaussée à l'égout du toit.

2nd cas : Le projet se situe le long d'une voie ou portion de voie repérée au plan de zonage au titre d'un alignement possible, ou le long d'une voie à créer. Dans ce cas, la construction sera implantée soit à l'alignement, pour la totalité de la façade sur rue, du rez-de-chaussée à l'égout du toit, soit conformément à l'ensemble des dispositions applicables à la zone UA.

c) Cas spécifiques

⇒ Malgré les dispositions précédentes, l'extension d'immeubles existants ne respectant pas déjà ces règles peut être autorisée, sous réserve de la non aggravation de la règle.

⇒ Malgré les dispositions précédentes, les bâtiments et équipements publics ou d'intérêt collectif, l'implantation pourra se faire à l'alignement ou en retrait, sans limitation de distance

⇒ La reconstruction de bâtiments existants légalement édifiés détruits ou démolis depuis moins de dix ans devra se faire à l'identique ou dans le respect des règles fixées.

UA7 → ARTICLE 7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 Pour les bâtiments à destination d'équipement public ou d'intérêt collectif

⇒ Toute construction nouvelle pourra s'implanter en **limite séparative ou en retrait**. Dans ce cas, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite de propriété qui en est la plus rapprochée, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à **trois mètres**. ($d \geq h/2 \geq 3 \text{ m}$)

7.2 Pour l'ensemble des constructions, à l'exception des équipements publics ou d'intérêt collectif

a) Dans l'ensemble de la zone, à l'exception du secteur UAa

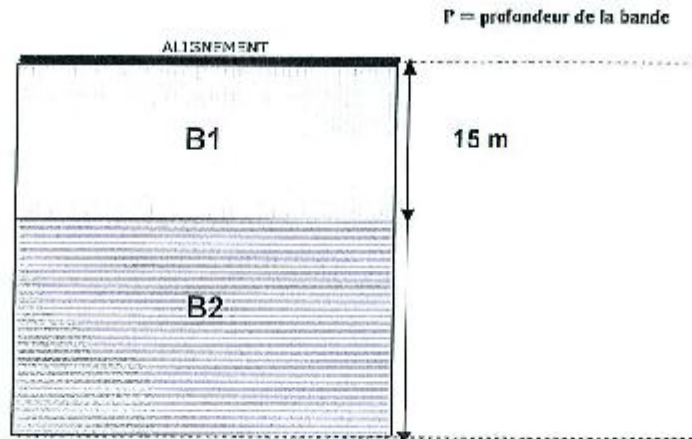
⇒ Toute construction nouvelle dont la hauteur maximale est supérieure à 6 mètres devra s'implanter **en retrait de la limite séparative**. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite de propriété qui en est la plus rapprochée, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à **trois mètres**. ($d \geq h/2 \geq 3 \text{ m}$)

⇒ Toute construction nouvelle dont la hauteur maximale est inférieure ou égale à 6 mètres pourra s'implanter :

- ✓ soit en **limite séparative**;
- ✓ soit en **retrait**. Dans ce cas, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite de propriété qui en est la plus rapprochée, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($d \geq h/2$).

b) Dans le seul secteur UAa

Deux cas se présentent :



1^{er} cas : le projet se situe le long d'une voie ou portion de voie identifiée au plan de zonage et pour lequel l'alignement est obligatoire. Dans ce cas :

A l'intérieur d'une bande B1 de 15 m de profondeur comptée à partir de l'alignement :

⇒ Les constructions ou parties de constructions doivent être édifiées en **ordre continu** et d'une limite séparative à l'autre, avec la réalisation, en tant que de besoin, d'un porche ou passage couvert garantissant une continuité bâtie.

Au-delà de la bande B1 :

⇒ Toute construction nouvelle dont la hauteur maximale est supérieure à 6 mètres devra s'implanter en **retrait de la limite séparative**. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite de propriété qui en est la plus rapprochée, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à **trois mètres**. ($d \geq h/2 \geq 3 \text{ m}$)

⇒ Toute construction nouvelle dont la hauteur maximale est inférieure ou égale à 6 mètres pourra s'implanter :

✓ soit en **limite séparative**;

✓ soit en **retrait**. Dans ce cas, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite de propriété qui en est la plus rapprochée, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($d \geq h/2$).

2nd cas : Le projet se situe le long d'une voie ou portion de voie repérée au plan de zonage au titre d'un alignement possible. Dans ce cas :

A l'intérieur d'une bande B1 de 15 m de profondeur comptée à partir de l'alignement :

⇒ Les constructions pourront être édifiées en **ordre continu** ou **semi-continu**. Dans le cas contraire, elles s'implanteront en retrait de la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite de propriété qui en est la plus rapprochée, devant être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

Au-delà de cette bande B1, les règles applicables sont celles de l'ensemble de la zone UA telles que précisées précédemment.

c) Cas spécifiques

⇒ Malgré les dispositions précédentes, l'extension d'immeubles existants ne respectant pas déjà ces règles peut être autorisée sous réserve de la non aggravation de la règle.

⇒ La reconstruction de bâtiments existants légalement édifiés détruits ou démolis depuis moins de dix ans devra se faire à l'identique ou dans le respect des règles fixées.

UA8 → ARTICLE 8. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

⇒ Pas de prescription particulière.

UA9 → ARTICLE 9. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

⇒ Pas de prescription particulière.

UA10 → ARTICLE 10. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 Pour les constructions à destination d'équipement public ou d'intérêt collectif

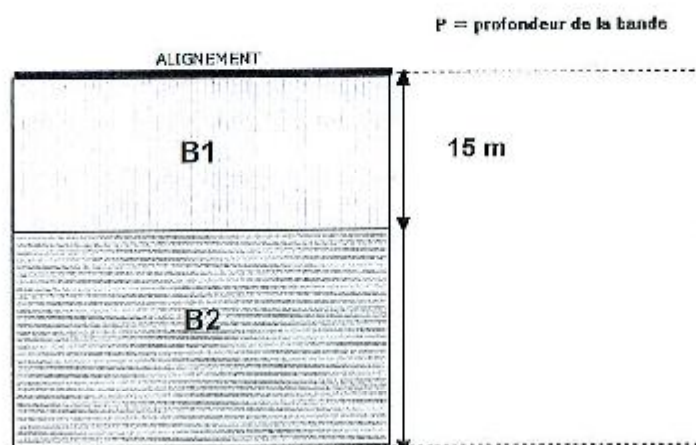
⇒ La hauteur maximale d'une construction nouvelle est limitée à 12 mètres.

10.2 Pour l'ensemble des constructions, à l'exception des constructions à destination d'équipement public ou d'intérêt collectif

a) Dans l'ensemble de la zone, à l'exception du secteur UAa :

⇒ La hauteur maximale des constructions est limitée à 10 m 50.

b) Dans le seul secteur UAa :



Le projet se situe le long d'une voie ou portion de voie identifiée au plan de zonage et pour lequel l'alignement est obligatoire ou possible. Dans ce cas :

A l'intérieur d'une bande B1 de 15 m de profondeur comotée à partir de l'alignement :

⇒ La hauteur maximale des constructions est limitée à 12 m.

⇒ Ces dispositions ne s'appliquent pas au Passage du Clos Saint-Marc où la hauteur maximale des constructions de toute nature est limitée à 10 m 50.

Au-delà de la bande B1:

⇒ La hauteur maximale des constructions de toute nature est limitée à 10 m 50.

c) Cas spécifiques

⇒ Malgré les dispositions précédentes, l'extension d'immeubles existants ne respectant pas déjà ces règles peut être autorisée sous réserve de la non aggravation de la règle.

⇒ La reconstruction de bâtiments existants légalement édifiés détruits ou démolis depuis moins de dix ans devra se faire à l'identique ou dans le respect des règles fixées.

UA11 → ARTICLE 11. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1 ASPECT GENERAL

Voies et matériaux

- Les constructions et installations de quelque nature qu'elles soient doivent respecter et assurer l'harmonie créée par le site et les bâtiments environnants. Elles doivent présenter une unité d'aspect, de matériaux, de forme et de percements.
- Toutes les constructions d'une architecture étrangère à la région telles que les mas provençaux, les yourtes ou les chalets savoyards et tout pastiche d'architecture étrangère à la région sont interdits.
- Les matériaux destinés à être recouverts d'un enduit ou d'un parement (briques creuses, parpaings...) devront être recouverts d'un enduit ou parement sur leur face extérieure. Le blanc, le noir ainsi que les couleurs « criardes » et primaires (bleu, rouge, jaune) sont interdits.
- Les modifications excessives du terrain naturel sont interdites.
- La cote du plancher-bas des habitations n'excédera pas 50 cm par rapport au terrain naturel.
- Tout type de toiture est autorisé. Dans le cas de toitures présentant au moins deux versants, ceux-ci doivent être inclinés d'au moins 35° à moins que le projet ne justifie d'un parti pris, contemporain, argumenté et justifié par rapport au site.
- Les seuls matériaux de toiture interdits sont la tôle ondulée, la tuile canal, la tuile en PVC et le bardeau bitumeux.

11.2 Cas particulier des extensions et annexes :

- o Elles seront conçues en harmonie avec le bâtiment principal, tant du point de vue de la volumétrie générale, des matériaux que des couleurs.
- o Les toits sont autorisés sans pente minimale de toiture.
- o Les matériaux d'aspect transparent ou translucide sont autorisés comme matériaux de construction et de couverture.
- o Par dérogation aux dispositions propres à l'aspect général des constructions, la tuile en PVC et le bardeau bitumeux sont autorisés sur les annexes.

11.3 Devantures commerciales et enseignes :

- o Les devantures commerciales et les enseignes, neuves ou rénovées, doivent s'intégrer aux façades existantes par leurs compositions, leurs dimensions et leurs proportions. Elles doivent s'intégrer à l'architecture générale de l'immeuble, sans dépasser les limites séparatives. Les devantures sont limitées au rez-de-chaussée et ne doivent pas dépasser le bandeau du 1^{er} étage.
- o Les rideaux métalliques doivent être disposés derrière les vitrines.

11.4 Promotion des procédés écologiques et des énergies renouvelables :

Les prescriptions précédentes pourront ne pas être appliquées aux constructions et rénovation de toute nature dès lors que le projet favorise, au moins l'un des points suivants :

- o l'économie d'énergie, d'eau, de matériaux, ...
- o l'utilisation d'énergies et matériaux renouvelables,
- o l'éclairage naturel,
- o ou tout autre procédé écologique.

Par exemple, panneaux solaires ou photovoltaïques, système de récupération d'eaux pluviales, toitures végétalisées, verrières...

11.5 Dispositions applicables aux éléments et ensembles bâtis repérés au titre de l'article L 123-1-57° du Code de l'Urbanisme: Ces éléments et ensembles bâtis figurent dans la pièce 3D du PLU.

Pour la réhabilitation/transformation des ensembles patrimoniaux qui sont recensés au titre de l'article L 123-1-57° du Code de l'Urbanisme, d'autres matériaux pourront être utilisés afin de préserver et/ou de mettre en valeur les éléments les plus remarquables du patrimoine architectural local, notamment les matériaux, les menuiseries, les enduits, les couvertures, etc...

Tous travaux réalisés, y compris les ravalements de façades, doivent mettre en valeur les caractéristiques traditionnelles de la construction, ou les améliorer, en conformité avec l'aspect originel du bâtiment à sa construction, connu ou supposé.

Les aménagements (réhabilitations, restaurations, rénovations, changements de destination,...) devront être conduits dans le respect des caractéristiques esthétiques et historiques des constructions. Ainsi, la volumétrie d'ensemble du bâtiment, l'ordonnement des façades, le rythme et les proportions des percements devront être respectés.

Les extensions devront par leur composition, leurs proportions et les matériaux employés respecter le bâti d'origine afin d'obtenir une volumétrie équilibrée et un aspect harmonieux avec la construction existante.

11.6 PERIMETRE DE PROTECTION DES MONUMENTS HISTORIQUES :

A l'intérieur des périmètres de protection des monuments historiques, tout projet est soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France. Ces périmètres sont précisés dans le document de PLU au titre des servitudes d'utilité publique applicables au territoire de la commune.

11.7 CLÔTURES :

- La hauteur des clôtures est limitée à 1 m 80.
- Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, si une clôture s'avère nécessaire, elle devra être conçue de manière à assurer une unité avec la - ou les - construction(s) existante(s) sur la propriété et/ou avec les clôtures existantes dans le voisinage immédiat. Les clôtures constituées de matériaux modulaires destinés à être recouverts d'un enduit ou d'un parement ne devront pas être laissés nus.
- Les murs pleins sont interdits pour les clôtures bordant une voie ou un espace ouvert au public, ainsi qu'en limite de zone A (agricole) et naturelle (N stricte).
- Les murs bahuts sont autorisés sous réserve d'une hauteur maximale de 80 cm et d'être surmontés d'une clôture végétale ou d'un dispositif à claire-voie, à l'exception des panneaux de béton évidés.
- Les clôtures végétales seront composées d'essences locales. On rappelle que le thuya et le laurier palme sont interdits. Les haies synthétiques sont interdites.
- Un soin particulier sera apporté au clôturage des projets visibles depuis les principaux axes de desserte de la commune et en limite de zone agricole (A).

UA12 → ARTICLE 12. STATIONNEMENT DES VEHICULES

a) Dans l'ensemble de la zone UA à l'exception du secteur UAa

⇒ Le stationnement des véhicules et engins correspondant aux besoins des constructions et installations doit pouvoir être assuré en dehors des voies publiques, ainsi que les places et aires de manœuvre et livraison liées aux véhicules utilitaires.

⇒ La superficie à prendre en compte pour la réalisation d'une place de stationnement pour un véhicule léger est de 12,50 m² accès compris.

⇒ En outre :

- Pour chaque logement créé, il est exigé :
 - 2,5 places de stationnement.
- Pour les hôtels et restaurants, il est exigé 1 place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant et une place par chambre. Pour les établissements qui abritent simultanément ces deux activités, le nombre pris en compte est le plus élevé des deux.
- Pour les constructions à vocation artisanale, de commerce, d'entrepôt, de bureau et de services créant plus de dix emplois, il est exigé une place de stationnement pour 1,5 emploi.
- En outre, pour les constructions à usage commercial d'une superficie de vente supérieure à 200 m², il est exigé une place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de vente.
- Pour les autres constructions et installations, notamment pour les bureaux d'activités ou de services, les surfaces destinées aux aires de stationnement seront déterminées en fonction des caractéristiques propres à chaque établissement, compte tenu notamment de leur surface de plancher, de la nature des activités exercées, du nombre de personnes pouvant être reçues, de l'effectif du personnel, du nombre de véhicules de service.

b) Dans le seul secteur UAa

⇒ Il est exigé 1 place par logement créé ou activité créée.

UA13 → ARTICLE 13. ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

a) Dans l'ensemble de la zone UA et du secteur UAa :

⇒ En cas de clôture végétale totale ou partielle, les plantations seront choisies parmi les essences locales dont la liste figure en annexe. On rappellera notamment que le thuya et le laurier palme sont interdits.

⇒ Les parcs de stationnement publics ou privés à l'air libre, d'une capacité de stockage supérieure à 15 véhicules doivent faire l'objet d'une composition paysagère dans laquelle la superficie réservée aux espaces verts plantés ne doit pas être inférieure à 15 % de la superficie du parc.

⇒ Pour l'ensemble des projets, une attention particulière devra être portée à la qualité du traitement paysager des espaces visibles depuis les principaux axes de desserte de la commune : RD 438, RD 313, RD 80, RD 88.

⇒ La destruction des éléments du paysage recensés en application de l'article L123-1-5 alinéa 7 du Code de l'Urbanisme et repérés dans la pièce n°3C du dossier de PLU est soumise à déclaration préalable. D'une manière générale, ils peuvent être supprimés (par exemple en cas de gêne pour la circulation publique, de danger pour la sécurité des tiers, de végétaux en mauvais état phytosanitaire ou sénescents) **sous réserve** qu'une compensation soit opérée, par la plantation, éventuellement après déplacement, d'un nombre équivalent d'arbres ou d'arbustes présentant à l'âge adulte le même degré de développement. Les plantations devront être réalisées en essences locales. Des accès aux terrains pourront néanmoins être rendus possibles pour en permettre la desserte, sans compensation obligatoire. Les coupes d'entretien courant ne sont pas soumises à déclaration préalable.

⇒ Les mares recensées en application de l'article L123-1-5 alinéa 7 du Code de l'Urbanisme et figurant comme telles au plan de la pièce n°3C du dossier de PLU ne doivent pas être comblées ou obstruées.

b) Dans l'ensemble de la zone UA à l'exception du secteur UAa :

⇒ Au moins 10 % de la superficie du terrain devront être aménagés en espaces verts plantés liés à une composition paysagère cohérente avec les caractéristiques paysagères, bâties et urbaines dans lesquelles le projet s'insère (exemple : alternance de hauteurs, de plantations éparses ou en bosquets).

⇒ Les parties de parcelles situées entre la façade des constructions nouvelles et la limite de la voie publique ou privée qui les borde peuvent être traitées en espaces verts, parking, terrasse, etc., mais doivent faire l'objet d'un aménagement paysager conçu en rapport avec le caractère de la voie qui les borde.

UA14 → ARTICLE 14. COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

⇒ Non réglementé

Chapitre 2. Règles applicables à la zone UZ

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UZ est une zone équipée dont la vocation principale est le développement d'activités économiques diversifiées. Cette zone est principalement affectée aux activités de type industriel, artisanal, commercial, de bureaux, services, et aux équipements publics et collectifs.

UZ1→ ARTICLE 1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- ⇒ Les constructions à usage agricole.
- ⇒ Les aires de jeux.
- ⇒ Les terrains de camping et de caravanning et dépôts de caravanes.
- ⇒ L'ouverture et l'extension de toute carrière.
- ⇒ Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition et de tout autre déchet.

UZ2→ ARTICLE 2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- ⇒ Les aires de dépôt et d'entreposage sont admises sous réserve d'un lien direct et nécessaire avec l'activité en place et que ces aires fassent l'objet d'un paysagement assurant leur intégration dans le site.
- ⇒ Les aires de stationnement sont autorisées sous réserve d'un lien avec le fonctionnement des activités en place.
- ⇒ Le changement de destination, la transformation et la réhabilitation sont autorisés sous réserve d'un usage compatible avec le caractère de la zone et des zones environnantes. Tout ou partie des articles UZ5 à UZ12 pourra ne pas être appliqué s'ils rendent le projet impossible.
- ⇒ La reconstruction après sinistre est autorisée sous réserve de l'usage d'avant sinistre ou d'un usage compatible avec le caractère de la zone, tel que précisé ci-avant. Tout ou partie des articles UZ5 à UZ12 pourra ne pas être appliqué s'ils rendent le projet impossible.
- ⇒ Les ouvrages et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux de distribution (eau potable, électricité, gaz, téléphone, assainissement, télédiffusion, ... y compris les bassins de rétention des eaux pluviales) et voiries, ainsi que les constructions à destination d'équipement public ou d'intérêt collectif, sous réserve qu'ils s'intègrent dans l'environnement urbain existant ou projeté. Certains des articles 3 à 13 pourront ne pas leur être appliqués.
- ⇒ Dans les secteurs de protection autour des cavités souterraines avérées repérées au plan de zonage par une trame spécifique, toute construction nouvelle sera interdite en application de l'article R 111-2 du Code de l'Urbanisme tant que la présence de ce risque ne sera pas écartée. Cette prescription ne concerne pas les projets d'extensions mesurées et les annexes. Elle s'applique en revanche aux projets de reconstruction après sinistre.
- ⇒ Dans les secteurs où la présence de cavités souterraines est suspectée et indiquée au plan de recensement des indices de cavités, le pétitionnaire est incité à s'assurer que le terrain pourra supporter sans dommage les constructions et installations projetées.
- ⇒ Dans les secteurs concernés par le couloir de nuisances sonores de part et d'autre de la RD 438 et de la RD 313, les constructions doivent respecter les prescriptions de la législation en vigueur contre le bruit (dispositions de l'arrêté interministériel du 30 Mai 1996).

UZ3→ ARTICLE 3. CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR DES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1. Desserte

- ⇒ Les voies ou les chemins qui assurent la desserte des constructions et installations projetées doivent présenter les caractéristiques techniques suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet. Elles doivent notamment permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte des ordures ménagères.

⇒ Les voies en impasse, lorsqu'elles sont nécessaires, doivent être aménagées pour permettre aux véhicules de défense incendie et de ramassage des déchets de faire demi-tour.

3.2. Accès

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

⇒ Les accès doivent être aménagés en fonction du développement potentiel de la circulation. Il est également souhaitable d'éviter la création d'accès sur les axes de circulation importants.

⇒ Le nombre d'accès peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès devra être réalisé sur celle présentant le moins de gêne et le moins de risque pour la circulation.

⇒ Il peut être autorisé la création d'accès privatifs sur la RD 433, y compris en dehors de la zone agglomérée, pour les seules **constructions à destination de commerce implantées sur des terrains d'une superficie d'au moins 1000 m²**, sous réserve que ces accès ne présentent pas un risque pour la sécurité des usagers ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

UZ4→ ARTICLE 4. CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

4.1 Eau et électricité ; télécommunication

⇒ Toute construction projetée, à usage d'habitation ou abritant une activité, doit être alimentée en eau et électricité dans des conditions satisfaisantes, compte tenu de la destination et des besoins des constructions existantes ou projetées. Le raccordement au réseau public d'eau potable est obligatoire.

⇒ Toute opération groupée doit être desservie par un réseau interne de distribution d'eau potable sous pression et un réseau de distribution d'électricité.

⇒ Dans la mesure du possible, les branchements et raccordements doivent être enterrés jusqu'au point de raccordement situé en limite des voies ou emprises publiques. Les réservations pour les coffrets de l'ensemble des branchements nécessaires peuvent, par ailleurs, être prévues dans les façades ou les clôtures.

4.2 Desserte en eau des installations industrielles

⇒ Aucune construction ou installation nouvelle ne peut être autorisée si l'eau qui lui est nécessaire ne peut lui être fournie par le réseau collectif de distribution d'eau potable sous pression ou par des dispositifs techniques permettant d'y suppléer et ayant reçu l'agrément des services compétents.

4.3 Assainissement eaux usées

⇒ Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau d'assainissement existant en respectant ses caractéristiques.

⇒ Tout lotissement ou groupe de constructions doit être desservi par un réseau interne d'assainissement raccordé au réseau d'assainissement existant en respectant ses caractéristiques.

⇒ En l'absence de réseau d'assainissement collectif, les installations doivent être conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau lorsqu'il sera réalisé, en respectant ses caractéristiques. Dans l'attente de la mise en service du réseau collectif d'eaux usées, les terrains doivent être assainis par un système d'assainissement autonome conforme à la réglementation sanitaire en vigueur.

4.4 Eaux résiduaires industrielles

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux résiduaires industrielles est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur. L'évacuation des eaux résiduaires au réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un prétraitement approprié.

4.5 Assainissement eaux pluviales

⇒ Les constructions et aménagement ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (conformément à l'article 641 du Code Civil).

⇒ Lorsque le réseau existe, les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement dans ce réseau.

⇒ En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et, éventuellement la limitation des débits évacués, doivent être réalisés, selon des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, sans aggravation de la situation antérieure.

⇒ Dans le cas de réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble ou groupe de constructions, la récupération des eaux de ruissellement issues des chaussées, toitures et bâtiments devra faire l'objet d'un traitement particulier (exemple : décanteur, déshuileur).

Par ailleurs, chaque fois que la surface à aménager ne réserve pas suffisamment de surface poreuse, des aménagements tels qu'un bassin de rétention ou tout autre dispositif devront être réalisés pour permettre la rétention des eaux pluviales sur le terrain et la limitation des débits évacués de la propriété, tels que :

- des fossés destinés à la récupération des eaux pluviales traitées et à leur évacuation ;
- des équipements et ouvrages permettant de réguler le débit des eaux de ruissellement et de les traiter avant rejet (exemple : enrobé drainant, couche poreuse, cunette infiltrante, bassin de retenue)

⇒ Le pétitionnaire est en outre vivement encouragé à prévoir un réservoir de collecte des eaux pluviales (réservoir extérieur aérien, cuve extérieure enterrée ou réservoir intérieur) pour satisfaire ou compléter les besoins domestiques et/ou extérieurs en eau (non) potable.

UZ5 → ARTICLE 5. SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

⇒ Pas de prescription particulière.

UZ6 → ARTICLE 6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 Cas général :

⇒ Les constructions nouvelles doivent être implantées selon un retrait minimum :

- de **10 mètres** par rapport à la limite d'emprise des RD 438, 313, 80 et du Chemin Vautier ;
- de **5 mètres** par rapport à la limite d'emprise des autres voies existantes ou à créer.

6.2 Cas particuliers :

⇒ Les constructions nouvelles à destination d'**équipement public ou d'intérêt collectif** pourront s'implanter à l'alignement de la voie, ou en retrait, sans limitation de distance.

⇒ Dans le cas de bâtiments existants ne respectant pas les règles l'extension ou toute opération nécessaire à l'évolution du bâti existant (restauration, changement de destination, ...) est autorisée, sous réserve de ne pas aggraver l'écart par rapport à la règle.

⇒ La reconstruction de bâtiments existants légalement édifiés détruits ou démolis depuis moins de dix ans devra se faire à l'identique ou dans le respect des règles fixées.

UZ7 → ARTICLE 7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 Cas général

⇒ Toute construction nouvelle pourra s'implanter en **limite séparative ou en retrait**. Dans ce cas, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite de propriété qui en est la plus rapprochée, doit être au moins égale à **trois mètres (d≥3m)**.

7.2 Cas particuliers

⇒ Malgré les dispositions précédentes, l'extension d'immeubles existants ou toute opération nécessaire à l'évolution d'un bâtiment existant, ne respectant pas déjà ces règles, y compris un changement de destination, peut être autorisée, sous réserve de la non aggravation de la règle.

⇒ La reconstruction de bâtiments existants légalement édifiés détruits ou démolis depuis moins de dix ans devra se faire à l'identique ou dans le respect des règles fixées.

UZ8→ ARTICLE 8. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

⇒ La distance entre deux constructions non mitoyennes doit être fixée au regard des conditions cumulatives suivantes :

- application de la réglementation liée aux installations classées ;
- possibilité de passage et de fonctionnement du matériel et des engins de lutte contre l'incendie.

UZ9→ ARTICLE 9. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

⇒ L'emprise au sol des constructions de toute nature ne dépassera pas **50 %** de la superficie du terrain.

UZ10→ ARTICLE 10. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 Cas général : pour les constructions autres que celles à destination d'équipement public ou d'intérêt collectif

- ⇒ La hauteur maximale des constructions nouvelles (sauf locaux techniques : ascenseurs, ventilation) ne peut excéder **10 m 50**.
- ⇒ Malgré les dispositions précédentes, l'extension d'immeubles existants ne respectant pas déjà ces règles peut être autorisée sous réserve de la non aggravation de la règle.
- ⇒ La reconstruction de bâtiments existants légalement édifiés détruits ou démolis depuis moins de dix ans devra se faire à l'identique ou dans le respect des règles fixées.

10.2 Cas particuliers :

- ⇒ Malgré les dispositions précédentes, la hauteur maximale d'une construction nouvelle à destination d'**équipement public ou d'intérêt collectif** est limitée à **12 mètres**.
- ⇒ La hauteur des totems est limitée à 1,5 fois la hauteur des bâtiments auxquels ils s'appliquent sans pouvoir excéder à 12 m.

UZ11 → ARTICLE 11. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1 ASPECT GENERAL

Volumes et matériaux :

- Les constructions et installations de quelque nature qu'elles soient doivent respecter et assurer l'harmonie créée par le site et les bâtiments environnants. Elles doivent présenter une unité d'aspect, de matériaux, de forme et de percements.
- Toutes les constructions d'une architecture étrangère à la région telles que les mas provençaux, les yourtes ou les chalets savoyards et tout pastiche d'architecture étrangère à la région sont interdits.
- Les matériaux destinés à être recouverts d'un enduit ou d'un parement (briques creuses, parpaings...) devront être recouverts d'un enduit ou parement sur leur face extérieure. Le blanc, le noir ainsi que les couleurs « criardes » et primaires (bleu, rouge, jaune) sont interdits.
- Les modifications excessives du terrain naturel sont interdites.
- Tout type de toiture est autorisé. Dans le cas de toitures présentant au moins deux versants, ceux-ci doivent être inclinés d'au moins 35° à moins que le projet ne justifie d'un parti pris, contemporain, argumenté et justifié par rapport au site.
- Les seuls matériaux de toiture interdits sont la tôle ondulée, la tuile canal, la tuile en PVC et le bardeau bitumeux.

11.2 Cas particulier des extensions et annexes :

- o Elles seront conçues en harmonie avec le bâtiment principal, tant du point de vue de la volumétrie générale, des matériaux que des couleurs.
- o Les toits sont autorisés sans pente minimale de toiture.
- o Les matériaux d'aspect transparent ou translucide sont autorisés comme matériaux de construction et de couverture.
- o Par dérogation aux dispositions propres à l'aspect général des constructions, la tuile en PVC et le bardeau bitumeux sont autorisés sur les annexes.

11.3 Devantures commerciales et enseignes :

- o Les devantures commerciales et les enseignes, neuves ou rénovées, doivent s'intégrer aux façades existantes par leurs compositions, leurs dimensions et leurs proportions. Elles doivent s'intégrer à l'architecture générale de l'immeuble, sans dépasser les limites séparatives. Les devantures sont limitées au rez-de-chaussée et ne doivent pas dépasser le bandeau du 1^{er} étage.
- o Les rideaux métalliques doivent être disposés derrière les vitrines.

11.4 Promotion des procédés écologiques et des énergies renouvelables :

Les prescriptions précédentes pourront ne pas être appliquées aux constructions et rénovation de toute nature dès lors que le projet favorise, au moins l'un des points suivants :

- o l'économie d'énergie, d'eau, de matériaux, ...
- o l'utilisation d'énergies et matériaux renouvelables,
- o l'éclairage naturel,
- o ou tout autre procédé écologique.

Par exemple, panneaux solaires ou photovoltaïques, système de récupération d'eaux pluviales, toitures végétalisées, verrières...

11.5 CLÔTURES :

- o Les murs pleins sont interdits pour les clôtures bordant la RD 438, la RD 80 ainsi qu'en limite de zone.
- o La hauteur des murs pleins n'excédera pas 2 m. Dans les autres cas, la hauteur est limitée à 3 m.
- o Les clôtures végétales seront composées d'essences locales. On rappelle que le thuya et le laurier palme sont interdits. Les haies synthétiques sont interdites.
- o Un soin particulier sera apporté au clôturage des projets visibles depuis la RD 80, la RD 313 ainsi que depuis la RD 438 et en limite de zone A (agricole) et/ou naturelle (N stricte).

UZ12 → ARTICLE 12. STATIONNEMENT DES VEHICULES

⇒ Le stationnement des véhicules et engins correspondant aux besoins des constructions et installations doit pouvoir être assuré en dehors des voies publiques, ainsi que les places et aires de manœuvre et livraison liées aux véhicules utilitaires.

⇒ La superficie à prendre en compte pour la réalisation d'une place de stationnement pour un véhicule léger est de 12,50 m² accès compris.

⇒ En outre :

- Pour les hôtels et restaurants, il est exigé 1 place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant et une place par chambre. Pour les établissements qui abritent simultanément ces deux activités, le nombre pris en compte est le plus élevé des deux.
- Pour les constructions à vocation artisanale, de commerce, d'entrepôt, de bureau et de service créant plus de dix emplois, il est exigé une place de stationnement pour 1,5 emploi.
- Pour les constructions à usage commercial d'une superficie de vente supérieure à 200 m², il est exigé une place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de vente.
- Pour les autres constructions et installations, notamment pour les bureaux d'activités ou de services, les surfaces destinées aux aires de stationnement seront déterminées en fonction des caractéristiques propres à chaque établissement, compte tenu notamment de leur surface de plancher, de la nature des activités exercées, du nombre de personnes pouvant être reçues, de l'effectif du personnel, du nombre de véhicules de service.

UZ13 → ARTICLE 13. ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

⇒ Au moins 20 % de la superficie du terrain devront être aménagés en espaces verts plantés liés à une composition paysagère cohérente avec les caractéristiques naturelles, bâties et/ou urbaines dans lesquelles le projet s'insère (exemple : alternance de hauteurs, de plantations éparées ou en bosquets).

⇒ Les parties de parcelles situées entre la façade des constructions nouvelles et la limite de la voie publique ou privée qui les borde peuvent être traitées en espaces verts, parking, terrasse, etc., mais doivent faire l'objet d'un aménagement paysager conçu en rapport avec le caractère de la voie qui les borde. Dans tous les cas, aux abords de la RD 438 et de la RD 313, une bande de 5 m de large comptée depuis la limite d'emprise de ces voies, sera maintenant paysagée et non bâtie: notamment, les aires de stationnement ne pourront pas s'implanter dans cette bande.

⇒ En cas de clôture végétale totale ou partielle, les plantations seront choisies parmi les essences locales dont la liste figure en annexe. On rappellera notamment que le thuya et le laurier palme sont interdits.

⇒ Les parcs de stationnement publics ou privés à l'air libre, d'une capacité de stockage supérieure à 20 véhicules, doivent faire l'objet d'une composition paysagère dans laquelle la superficie réservée aux espaces verts plantés ne doit pas être inférieure à 20 % de la superficie du parc.

⇒ Pour l'ensemble des projets, une attention particulière devra être portée à la qualité du traitement paysager ces espaces visibles depuis les principaux axes de desserte de la commune : RD 438, RD 313, RD 80.

⇒ La destruction des éléments du paysage recensés en application de l'article L123-1-5 alinéa 7 du Code de l'Urbanisme et repérés dans la pièce n°3C du dossier de PLU est soumise à déclaration préalable. D'une manière générale, ils peuvent être supprimés (par exemple en cas de gêne pour la circulation publique, de danger pour la sécurité des tiers, de végétaux en mauvais état phytosanitaire ou sénescents) sous réserve qu'une compensation soit opérée, par la plantation, éventuellement après déplacement, d'un nombre équivalent d'arbres ou d'arbustes présentant à l'âge adulte le même degré de développement. Les plantations devront être réalisées en essences locales. Des accès aux terrains pourront néanmoins être rendus possibles pour en permettre la desserte, sans compensation obligatoire. Les coupes d'entretien courant ne sont pas soumises à déclaration préalable.

⇒ Les mares recensées en application de l'article L123-1-5 alinéa 7 du Code de l'Urbanisme et figurant comme telles au plan de la pièce n°3C du dossier de PLU ne doivent pas être comblées ou obstruées.

UZ14 → ARTICLE 14. COS

⇒ Non réglementé

Chapitre 3. Règles applicables à la zone AU

CARACTERE DE LA ZONE

La zone AU constitue une réserve foncière.

AU1 → ARTICLE 1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.

⇒ Tout ce qui n'est pas renseigné à l'article 2 est interdit.

AU2 → ARTICLE 2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES.

⇒ Les ouvrages et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux de distribution (eau potable, électricité, gaz, téléphone, assainissement, télédiffusion, ... y compris les bassins de rétention des eaux pluviales) et voiries, ainsi que les constructions à destination d'équipement public ou d'intérêt collectif, sous réserve qu'ils s'intègrent dans l'environnement urbain existant ou projeté. Certains des articles 3 à 13 pourront ne pas leur être appliqués.

⇒ Dans les secteurs de protection autour des cavités souterraines avérées repérées au plan de zonage par une trame spécifique, toute construction nouvelle sera interdite en application de l'article R 111-2 du Code de l'Urbanisme tant que la présence de ce risque ne sera pas écartée. Cette prescription ne concerne pas les projets d'extensions mesurées et les annexes. Elle s'applique en revanche aux projets de reconstruction après sinistre.

⇒ Dans les secteurs où la présence de cavités souterraines est suspectée et indiquée au plan de recensement des indices de cavités, le pétitionnaire est incité à s'assurer que le terrain pourra supporter sans dommage les constructions et installations projetées.

AU3 → ARTICLE 3. CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR DES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

⇒ Pas de prescription particulière

AU4 → ARTICLE 4. CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

⇒ Pas de prescription particulière

AU5 → ARTICLE 5. SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

⇒ Pas de prescription particulière

AU6 → ARTICLE 6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

⇒ Pas de prescription particulière

AU7 → ARTICLE 7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

⇒ Pas de prescription particulière

AU8 → ARTICLE 8. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

⇒ Pas de prescription particulière.

AU9 → ARTICLE 9. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

⇒ Pas de prescription particulière.

AU10 → ARTICLE 10. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

⇒ Pas de prescription particulière.

AU11 → ARTICLE 11. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

⇒ Pas de prescription particulière.

AU12 → ARTICLE 12. STATIONNEMENT DES VEHICULES

⇒ Pas de prescription particulière

AU13 → ARTICLE 13. ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

⇒ La destruction des éléments du paysage recensés en application de l'article L123-1-5 alinéa 7 du Code de l'Urbanisme et repérés dans la pièce n°3C du dossier de PLU est soumise à déclaration préalable. D'une manière générale, ils peuvent être supprimés (par exemple en cas de gêne pour la circulation publique, de danger pour la sécurité des tiers, de végétaux en mauvais état phytosanitaire ou sénescents) **sous réserve** qu'une compensation soit opérée, par la plantation, éventuellement après déplacement, d'un nombre équivalent d'arbres ou d'arbustes présentant à l'âge adulte le même degré de développement. Les plantations devront être réalisées en essences locales. Des accès aux terrains pourront néanmoins être rendus possibles pour en permettre la desserte, sans compensation obligatoire. Les coupes d'entretien courant ne sont pas soumises à déclaration préalable.

⇒ Les mares recensées en application de l'article L123-1-5 alinéa 7 du Code de l'Urbanisme et figurant comme telles au plan de la pièce n°3C du dossier de PLU ne doivent pas être comblées ou obstruées.

AU14 → ARTICLE 14. COS

⇒ Non réglementé

Chapitre 4. Règles applicables à la zone AUa

CARACTERE DE LA ZONE

La zone AUa correspond à des espaces urbanisables à court terme, situés dans la continuité immédiate du bourg, d'une part, le long de la rue d'Elbeuf et, d'autre part, le long de la rue de Bosguérard. Elle est soumise à des orientations d'aménagement spécifiques définies dans le dossier de PLU.

AUa1 → ARTICLE 1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les constructions ou installations qui, par leur nature, leur localisation, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité ou le caractère du voisinage, notamment :

- ⇒ Les terrains de camping et de caravanning et les dépôts de caravanes.
- ⇒ L'ouverture et l'extension de toute carrière.
- ⇒ Les constructions et les aménagements à destination industrielle ou agricole.
- ⇒ Les constructions à destination d'entrepôt.
- ⇒ Les dépôts de vieille ferraille, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition et de tout autre déchet.

AUa2 → ARTICLE 2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- ⇒ **Les constructions et aménagements à destination d'artisanat, de commerce, de bureau et de service**, sont autorisés lorsqu'ils n'engendrent pas de nuisances incompatibles avec l'habitat environnant et sous réserve du respect de la qualité architecturale de l'environnement bâti.
- ⇒ **Les constructions et installations soumises à déclaration ou autorisation dans le cadre du régime des installations classées** sont autorisées à condition d'être compatibles avec la vocation principale de la zone et qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune inconvénient (tels qu'en matière d'émissions nocives ou malodorantes, fumées, bruits, poussières, flux de circulation...) de nature à rendre indésirables de tels établissements dans la zone, et sous réserve des dispositions de l'article R 111-2 du Code de l'Urbanisme.
- ⇒ **La Surface de plancher des bâtiments à usage de commerce, d'artisanat, de bureau ou de services**, ne doit pas dépasser **200 m²**.
- ⇒ **Tout projet doit être compatible avec les orientations d'aménagement définies dans la pièce ad hoc du dossier de PLU (pièce n°1B).**
- ⇒ Les ouvrages et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux de distribution (eau potable, électricité, gaz, téléphone, assainissement, télédiffusion, ... y compris les bassins de rétention des eaux pluviales) et voiries, ainsi que les constructions à destination d'équipement public ou d'intérêt collectif, sous réserve qu'ils s'intègrent dans l'environnement urbain existant ou projeté. Certains des articles 3 à 13 pourront ne pas leur être appliqués.
- ⇒ **Dans les secteurs de protection autour des cavités souterraines avérées repérées au plan de zonage par une trame spécifique**, toute construction nouvelle sera interdite en application de l'article R 111-2 du Code de l'Urbanisme tant que la présence de ce risque ne sera pas écartée. Cette prescription ne concerne pas les projets d'extensions mesurées et les annexes. Elle s'applique en revanche aux projets de reconstruction après sinistre.
- ⇒ **Dans les secteurs où la présence de cavités souterraines est suspectée** et indiquée au plan de recensement des indices de cavités, le pétitionnaire est incité à s'assurer que le terrain pourra supporter sans dommage les constructions et installations projetées.
- ⇒ **Dans les secteurs concernés par le couloir de nuisances sonores de part et d'autre de la RD 438 et de la RD 313**, les constructions doivent respecter les prescriptions de la législation en vigueur contre le bruit (dispositions de l'arrêté interministériel du 30 Mai 1996).

AUa3→ ARTICLE 3. CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR DES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1. Desserte

⇒ Les voies ou les chemins qui assurent la desserte des constructions et installations projetées doivent présenter les caractéristiques techniques suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet. Elles doivent notamment permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte des ordures ménagères.

⇒ Les voies en impasse, lorsqu'elles sont nécessaires, doivent être aménagées pour permettre aux véhicules de défense incendie et de ramassage des déchets de faire demi-tour.

⇒ Les nouvelles voies créées doivent avoir une largeur minimale d'emprise de 8 m et des pans coupés d'au moins 6 m.

3.2. Accès

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

⇒ Les accès doivent être aménagés en fonction du développement potentiel de la circulation. Il est également souhaitable d'éviter la création d'accès sur les axes de circulation importants.

⇒ Le nombre d'accès peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès devra être réalisé sur celle présentant le moins de gêne et le moins de risque pour la circulation.

⇒ Les portails seront implantés **au moins 5 mètres** en retrait de la limite de l'emprise de la voie publique, chaque fois que la configuration du terrain le permet.

⇒ Tout **nouvel accès direct privatif** sur la Route Départementale n°438 est **Interdit en dehors de la zone agglomérée, hormis sur des giratoires existants ou à créer**. Toutefois, l'aménagement ou le déplacement d'accès existants est autorisé dans la mesure où les conditions de visibilité ne s'en trouvent pas diminuées.

3.3. Conditions spécifiques

⇒ Tout projet doit être compatible avec les orientations d'aménagement précisées dans un document *ad hoc* du PLU (pièce n°1B).

AUa4 → ARTICLE 4. CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

4.1 Eau, électricité, télécommunication

⇒ Toute construction projetée, à usage d'habitation ou abritant une activité, doit être alimentée en eau et électricité dans des conditions satisfaisantes, compte tenu de la destination et des besoins des constructions existantes ou projetées. Le raccordement au réseau public d'eau potable est obligatoire.

⇒ Toute opération groupée doit être desservie par un réseau interne de distribution d'eau potable sous pression et un réseau de distribution d'électricité.

⇒ Dans la mesure du possible, les branchements et raccordements doivent être enterrés jusqu'au point de raccordement situé en limite des voies ou emprises publiques. Les réservations pour les coffrets de l'ensemble des branchements nécessaires peuvent, par ailleurs, être prévues dans les façades ou les clôtures.

4.2 Desserte en eau des installations industrielles

⇒ Aucune construction ou installation nouvelle ne peut être autorisée si l'eau qui lui est nécessaire ne peut lui être fournie par le réseau collectif de distribution d'eau potable sous pression ou par des dispositifs techniques permettant d'y suppléer et ayant reçu l'agrément des services compétents.

4.3 Assainissement eaux usées

⇒ Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau d'assainissement existant en respectant ses caractéristiques.

⇒ Tout lotissement ou groupe de constructions doit être desservi par un réseau interne d'assainissement raccordé au réseau d'assainissement existant en respectant ses caractéristiques.

⇒ En l'absence de réseau d'assainissement collectif, les installations doivent être conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau lorsqu'il sera réalisé, en respectant ses caractéristiques. Dans l'attente de la mise en service du réseau collectif d'eaux usées, les terrains doivent être assainis par un système d'assainissement autonome conforme à la réglementation sanitaire en vigueur.

4.4 Eaux résiduelles industrielles

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux résiduelles industrielles est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur. L'évacuation des eaux résiduelles au réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un prétraitement approprié.

4.5 Assainissement eaux pluviales

⇒ Les constructions et aménagement ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (conformément à l'article 641 du code civil).

⇒ Lorsque le réseau existe, les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement dans ce réseau.

⇒ En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et, éventuellement la limitation des débits évacués, doivent être réalisés, selon des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, sans aggravation de la situation antérieure.

⇒ Dans le cas de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble ou groupe de constructions, la récupération des eaux de ruissellement issues des chaussées, toitures et bâtiments devra faire l'objet d'un traitement particulier (exemple : décanteur, déshuileur).

Par ailleurs, chaque fois que la surface à aménager ne réserve pas suffisamment de surface poreuse, des aménagements tels qu'un bassin de rétention ou tout autre dispositif devront être réalisés pour permettre la rétention des eaux pluviales sur le terrain et la limitation des débits évacués de la propriété, tels que :

- des fossés destinés à la récupération des eaux pluviales traitées et à leur évacuation ;
- des équipements et ouvrages permettant de réguler le débit des eaux de ruissellement et de les traiter avant rejet (exemple : enrobé drainant, couche poreuse, cunette infiltrante, bassin de retenue)

⇒ Le pétitionnaire est en outre vivement encouragé à prévoir un réservoir de collecte des eaux pluviales (réservoir extérieur aérien, cuve extérieure enterrée ou réservoir intérieur) pour satisfaire ou compléter les besoins domestiques et/ou extérieurs en eau (non) potable.

AUa5 → ARTICLE 5. SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

⇒ Pas de prescription particulière.

AUa6 → ARTICLE 6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 Cas général :

⇒ Les constructions nouvelles doivent être implantées selon un retrait minimum de **15 mètres** par rapport à la limite d'emprise de la RD 438

⇒ Les constructions nouvelles doivent être implantées selon un retrait minimum de **5 mètres** par rapport à la limite d'emprise des autres voies existantes ou projetées.

6.2 Cas particuliers :

⇒ Les constructions nouvelles à destination d'**équipement public ou d'intérêt collectif** pourront s'implanter à l'alignement de la voie, ou en retrait, sans limitation de distance.

⇒ Par rapport à la RD n°438 :

Dans le cas de la construction d'**annexes**, l'implantation devra se faire en retrait minimum de **10 mètres** par rapport à la limite d'emprise de la RD 438.

⇒ Par rapport aux autres voies :

Dans le cas de la construction d'**annexes**, l'implantation pourra se faire à l'alignement ou en retrait des autres voies existantes ou à créer, sans limitation de distance.

AUa7 → ARTICLE 7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 Cas général :

⇒ Toute construction nouvelle devra s'implanter **en retrait de la limite séparative**. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite de propriété qui en est la plus rapprochée, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à **trois mètres**. ($d \geq h/2 \geq 3m$)

7.2 Cas particuliers :

⇒ Dans le cas d'**annexes** dont la hauteur est inférieure ou égale à 3 mètres, elles pourront :

- ✓ soit être implantées en limite séparative ;
- ✓ soit être implantées en retrait. Dans ce cas, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite de propriété qui en est la plus rapprochée, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($d \geq h/2$).

⇒ Dans le cas de **constructions à destination d'équipement public ou l'intérêt collectif**, l'implantation pourra s'effectuer **en limite séparative ou en retrait**. Dans ce cas, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite de propriété qui en est la plus rapprochée, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

AUa8 → ARTICLE 8. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

⇒ Pas de prescription particulière.

AUa9 → ARTICLE 9. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

⇒ Pas de prescription particulière.

AUa10 → ARTICLE 10. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 Cas général : pour l'ensemble des constructions, à l'exception des constructions à destination d'équipement public ou d'intérêt collectif

⇒ La hauteur maximale des constructions est limitée à 10 m 50.

10.2 Cas particulier : pour les constructions à destination d'équipement public ou d'intérêt collectif

⇒ La hauteur maximale d'une construction nouvelle est limitée à 12 mètres.

AUa11 → ARTICLE 11. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1 ASPECT GENERAL

Volumes et matériaux

- Les constructions et installations de quelque nature qu'elles soient doivent respecter et assurer l'harmonie créée par le site et les bâtiments environnants. Elles doivent présenter une unité d'aspect, de matériaux, de forme et de percements.
- Toutes les constructions d'une architecture étrangère à la région telles que les mas provençaux, les ycurtes ou les chalets savoyards et tout pastiche d'architecture étrangère à la région sont interdits.
- Les matériaux destinés à être recouverts d'un enduit ou d'un parement (briques creuses, parpaings...) devront être recouverts d'un enduit ou parement sur leur face extérieure. Le blanc, le noir ainsi que les couleurs « criardes » et primaires (bleu, rouge, jaune) sont interdits.
- Les modifications excessives du terrain naturel sont interdites.
- La cote du plancher-bas des habitations n'excédera pas 50 cm par rapport au terrain naturel.
- Tout type de toiture est autorisé. Dans le cas de toitures présentant au moins deux versants, ceux-ci doivent être inclinés d'au moins 35° à moins que le projet ne justifie d'un parti pris, contemporain, argumenté et justifié par rapport au site.
- Les seuls matériaux de toiture interdits sont la tôle ondulée, la tuile canal, la tuile en PVC et le bardeau bitumeux.

11.2 Cas particulier des extensions et annexes :

- Elles seront conçues en harmonie avec le bâtiment principal, tant du point de vue de la volumétrie générale, des matériaux que des couleurs.
- Les toits sont autorisés sans pente minimale de toiture.
- Les matériaux d'aspect transparent ou translucide sont autorisés comme matériaux de construction et de couverture.
- Par dérogation aux dispositions propres à l'aspect général des constructions, la tuile en PVC et le bardeau bitumeux sont autorisés sur les annexes.

11.3 Devantures commerciales et enseignes :

- Les devantures commerciales et les enseignes, neuves ou rénovées, doivent s'intégrer aux façades existantes par leurs compositions, leurs dimensions et leurs proportions. Elles doivent s'intégrer à l'architecture générale de l'immeuble, sans dépasser les limites séparatives. Les devantures sont limitées au rez-de-chaussée et ne doivent pas dépasser le bandeau du 1^{er} étage.
- Les rideaux métalliques doivent être disposés derrière les vitrines.

11.4 Promotion des procédés écologiques et des énergies renouvelables :

Les prescriptions précédentes pourront ne pas être appliquées aux constructions et rénovation de toute nature dès lors que le projet favorise, au moins l'un des points suivants :

- l'économie d'énergie, d'eau, de matériaux, ...
- l'utilisation d'énergies et matériaux renouvelables,
- l'éclairage naturel,
- ou tout autre procédé écologique.

Par exemple, panneaux solaires ou photovoltaïques, système de récupération d'eaux pluviales, toitures végétalisées, verrières...

11.6 PERIMETRE DE PROTECTION DES MONUMENTS HISTORIQUES :

A l'intérieur des périmètres de protection des monuments historiques, tout projet est soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France. Ces périmètres sont précisés dans le document de PLU au titre des servitudes d'utilité publique applicables au territoire de la commune.

11.7 CLÔTURES :

- La hauteur des clôtures est limitée à 1 m 80.
- Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, si une clôture s'avère nécessaire, elle devra être conçue de manière à assurer une unité avec la - ou les - construction(s) existante(s) sur la propriété et/ou avec les clôtures existantes dans le voisinage immédiat. Les clôtures constituées de matériaux modulaires destinés à être recouverts d'un enduit ou d'un parement ne devront pas être laissés nus.
- Les murs pleins sont interdits pour les clôtures bordant une voie ou un espace ouvert au public, ainsi qu'en limite de zone A (agricole) et naturelle (N stricte).
- Les murs bahuts sont autorisés sous réserve d'une hauteur maximale de 80 cm et d'être surmontés d'une clôture végétale ou d'un dispositif à claire-voie, à l'exception des panneaux de béton évidés.
- Les clôtures végétales seront composées d'essences locales. On rappelle que le thuya et le laurier palme sont interdits. Les haies synthétiques sont interdites.
- Un soin particulier sera apporté au clôturage des projets visibles depuis les principaux axes de desserte de la commune et en limite de zone agricole (A).

AUa12 → ARTICLE 12. STATIONNEMENT DES VEHICULES

⇒ Le stationnement des véhicules et engins correspondant aux besoins des constructions et installations doit pouvoir être assuré en dehors des voies publiques, ainsi que les places et aires de manœuvre et livraison liées aux véhicules utilitaires.

⇒ La superficie à prendre en compte pour la réalisation d'une place de stationnement pour un véhicule léger est de 12,50 m² accès compris.

⇒ En outre :

- Pour tout logement locatif financé avec un prêt aidé par l'Etat créé, il est exigé 1 place de stationnement.
- Pour tout autre logement créé, il est exigé 2,5 places de stationnement. Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble entraînant la réalisation d'au moins dix lots à bâtir, au moins 1/3 des places de stationnement imposées devront être réalisées en dehors des lots privatifs (autrement dit, notamment sur les espaces communs accompagnant la voie de desserte interne). Les places seront réparties et conçues dans une optique de composition d'ensemble, en compatibilité avec les orientations d'aménagement souhaitées par la commune (voir pièce n°1B).
- Pour les hôtels et restaurants, il est exigé 1 place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant et une place par chambre. Pour les établissements qui abritent simultanément ces deux activités, le nombre pris en compte est le plus élevé des deux.
- Pour les constructions à vocation artisanale, de commerce, de bureau et services créant plus de dix emplois, il est exigé une place de stationnement pour 1,5 emploi.
- Pour les constructions à usage commercial d'une superficie de vente supérieure à 200 m², il est exigé une place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de vente.
- Pour les autres constructions et installations, notamment pour les bureaux d'activités ou de services, les surfaces destinées aux aires de stationnement seront déterminées en fonction des caractéristiques propres à chaque établissement, compte tenu notamment de leur surface de plancher, de la nature des activités exercées, du nombre de personnes pouvant être reçues, de l'effectif du personnel, du nombre de véhicules de service.

AUa13 → ARTICLE 13. ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

⇒ Au moins 10 % de la superficie du terrain à bâtir devront être aménagés en espaces verts plantés liés à une composition paysagère cohérente avec les caractéristiques paysagères, bâties et urbaines dans lesquelles le projet s'insère (exemple : alternance de hauteurs, de plantations éparées ou en bosquets).

⇒ Toute opération d'aménagement d'ensemble d'au moins dix lots à bâtir comprendra un espace de détente et de proximité, d'un seul tenant, distinct des espaces communs, et représentant au moins 10 % de la superficie lotie.

⇒ Les parties de parcelles situées entre la façade des constructions nouvelles et la limite de la voie publique ou privée qui les borde peuvent être traitées en espaces verts, parking, terrasse, etc., mais doivent faire l'objet d'un aménagement paysager conçu en rapport avec le caractère de la voie qui les borde.

⇒ En cas de clôture végétale totale ou partielle, les plantations seront choisies parmi les essences locales dont la liste figure en annexe. On rappellera notamment que le thuya et le laurier palme sont interdits.

⇒ Les parcs de stationnement publics ou privés à l'air libre, d'une capacité de stockage supérieure à 20 véhicules, doivent faire l'objet d'une composition paysagère dans laquelle la superficie réservée aux espaces verts plantés ne doit pas être inférieure à 15 % de la superficie du parc.

⇒ La destruction des éléments du paysage recensés en application de l'article L123-1-5 alinéa 7 du Code de l'Urbanisme et repérés dans la pièce n°3C du dossier de PLU est soumise à déclaration préalable. D'une manière générale, ils peuvent être supprimés (par exemple en cas de gêne pour la circulation publique, de danger pour la sécurité des tiers, de végétaux en mauvais état phytosanitaire ou sénescents) **sous réserve** qu'une compensation soit opérée, par la plantation, éventuellement après déplacement, d'un nombre équivalent d'arbres ou d'arbustes présentant à l'âge adulte le même degré de développement. Les plantations devront être réalisées en essences locales. Des accès aux terrains pourront néanmoins être rendus possibles pour en permettre la desserte, sans compensation obligatoire. Les coupes d'entretien courant ne sont pas soumises à déclaration préalable.

⇒ Les mares recensées en application de l'article L123-1-5 alinéa 7 du Code de l'Urbanisme et figurant comme telles au plan de la pièce n°3C du dossier de PLU ne doivent pas être comblées ou obstruées.

AUa14 → ARTICLE 14. COS

⇒ Pas de prescription particulière.

Chapitre 5. Règles applicables à la zone AUh

CARACTERE DE LA ZONE

La zone AUh correspond à des espaces urbanisables à court terme, à densité modérée et raisonnée, situés dans la continuité immédiate de la zone Nh du Bas Boscherville, au lieu-dit « La Jurée », non loin de la Rue du Neubourg. Elle est soumise à des orientations d'aménagement spécifiques définies dans le dossier de PLU.

AUh1 → ARTICLE 1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les constructions ou installations qui, par leur nature, leur localisation, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité ou le caractère du voisinage, notamment :

- ⇒ Les terrains de camping et de caravanning et les dépôts de caravanes.
- ⇒ L'ouverture et l'extension de toute carrière.
- ⇒ Les constructions et les aménagements à destination industrielle ou agricole.
- ⇒ Les constructions à destination d'entrepôt.
- ⇒ Les dépôts de vieille ferraille, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition et de tout autre déchet.

AUh2 → ARTICLE 2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- ⇒ Les constructions et aménagements à destination d'artisanat, de commerce, de bureau et de service, sont autorisés lorsqu'ils n'engendrent pas de nuisances incompatibles avec l'habitat environnant et sous réserve du respect de la qualité architecturale de l'environnement bâti.
- ⇒ Les constructions et installations soumises à déclaration ou autorisation dans le cadre du régime des installations classées sont autorisées à condition d'être compatibles avec la vocation principale de la zone et qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité (tels qu'en matière d'émanations nocives ou malodorantes, fumées, bruits, poussières, flux de circulation...) de nature à rendre indésirables de tels établissements dans la zone, et sous réserve des dispositions de l'article R 111.2 du Code de l'Urbanisme.
- ⇒ La Surface de plancher des bâtiments à usage de commerce, d'artisanat, de bureau ou de services, ne doit pas dépasser 200 m².
- ⇒ Tout projet doit être compatible avec les orientations d'aménagement définies dans la pièce *ad hoc* du dossier de PLU (pièce n°1B).
- ⇒ Les ouvrages et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux de distribution (eau potable, électricité, gaz, téléphone, assainissement, télédiffusion, ... y compris les bassins de rétention des eaux pluviales) et voiries, ainsi que les constructions à destination d'équipement public ou d'intérêt collectif, sous réserve qu'ils s'intègrent dans l'environnement urbain existant ou projeté. Certains des articles 3 à 13 pourront ne pas leur être appliqués.
- ⇒ Dans les secteurs concernés par le couloir de nuisances sonores de part et d'autre de la RD 438 et de la RD 313, les constructions doivent respecter les prescriptions de la législation en vigueur contre le bruit (dispositions de l'arrêté interministériel du 30 Mai 1996).

AU3→ ARTICLE 3. CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR DES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1. Desserte

- ⇒ Les voies ou les chemins qui assurent la desserte des constructions et installations projetées doivent présenter les caractéristiques techniques suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet. Elles doivent notamment permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte des ordures ménagères.
- ⇒ Les voies en impasse, lorsqu'elles sont nécessaires, doivent être aménagées pour permettre aux véhicules de seferse incendie et de ramassage des déchets de faire demi-tour.
- ⇒ Les nouvelles voies créées doivent avoir une largeur minimale d'emprise de 8 m et des pans coupés d'au moins 6 m.

3.2. Accès

- ⇒ Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.
- ⇒ Les accès doivent être aménagés en fonction du développement potentiel de la circulation. Il est également souhaitable d'éviter la création d'accès sur les axes de circulation importants.
- ⇒ Le nombre d'accès peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès devra être réalisé sur celle présentant le moins de gêne et le moins de risque pour la circulation.
- ⇒ Les portails seront implantés **au moins 5 mètres** en retrait de la limite de l'emprise de la voie publique, chaque fois que la configuration du terrain le permet.

3.3. Conditions spécifiques

- ⇒ Tout projet doit être compatible avec les orientations d'aménagement préc sées dans un document *ad hoc* du PLU (pièce n°1B).

AUh4 → ARTICLE 4. CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

4.1 Eau, électricité, télécommunication

⇒ Toute construction projetée, à usage d'habitation ou abritant une activité, doit être alimentée en eau et électricité dans des conditions satisfaisantes, compte tenu de la destination et des besoins des constructions existantes ou projetées. Le raccordement au réseau public d'eau potable est obligatoire.

⇒ Toute opération groupée doit être desservie par un réseau interne de distribution d'eau potable sous pression et un réseau de distribution d'électricité.

⇒ Dans la mesure du possible, les branchements et raccordements doivent être enterrés jusqu'au point de raccordement situé en limite des voies ou emprises publiques. Les réservations pour les coffrets de l'ensemble des branchements nécessaires peuvent, par ailleurs, être prévus dans les façades ou les clôtures.

4.2 Desserte en eau des installations industrielles

⇒ Aucune construction ou installation nouvelle ne peut être autorisée si l'eau qui lui est nécessaire ne peut lui être fournie par le réseau collectif de distribution d'eau potable sous pression ou par des dispositifs techniques permettant d'y suppléer et ayant reçu l'agrément des services compétents.

4.3 Assainissement eaux usées

⇒ Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau d'assainissement existant en respectant ses caractéristiques.

⇒ En l'absence de réseau d'assainissement collectif, les installations doivent être conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau lorsqu'il sera réalisé, en respectant ses caractéristiques. Dans l'attente de la mise en service du réseau collectif d'eaux usées, les terrains doivent être assainis par un système d'assainissement autonome conforme à la réglementation sanitaire en vigueur.

4.4 Eaux résiduaires industrielles

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux résiduaires industrielles est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur. L'évacuation des eaux résiduaires au réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un prétraitement approprié.

4.5 Assainissement eaux pluviales

⇒ Les constructions et aménagement ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (conformément à l'article 641 du code civil).

⇒ Lorsque le réseau existe, les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement dans ce réseau.

⇒ En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et, éventuellement, la limitation des débits évacués, doivent être réalisés, selon des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, sans aggravation de la situation antérieure.

⇒ Dans le cas de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble ou groupe de constructions, la récupération des eaux de ruissellement issues des chaussées, toitures et bâtiments devra faire l'objet d'un traitement particulier (exemple : décanteur, déshuileur).

Par ailleurs, chaque fois que la surface à aménager ne réserve pas suffisamment de surface poreuse, des aménagements tels qu'un bassin de rétention ou tout autre dispositif devront être réalisés pour permettre la rétention des eaux pluviales sur le terrain et la limitation des débits évacués de la propriété, tels que :

- des fossés destinés à la récupération des eaux pluviales traitées et à leur évacuation ;
- des équipements et ouvrages permettant de réguler le débit des eaux de ruissellement et de les traiter avant rejet (exemple : enrobé drainant, couche poreuse, cunette infiltrante, bassin de retenue)

⇒ Le pétitionnaire est en outre vivement encouragé à prévoir un réservoir de collecte des eaux pluviales (réservoir extérieur aérien, cuve extérieure enterrée ou réservoir intérieur) pour satisfaire ou compléter les besoins domestiques et/ou extérieurs en eau (non) potable.

AUh5 → ARTICLE 5. SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

⇒ Pas de prescription particulière.

AUh6 → ARTICLE 6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 Cas général :

⇒ Les constructions nouvelles doivent être implantées selon un retrait minimum de **10 mètres** par rapport à la limite d'emprise des voies existantes ou projetées.

6.2 Cas particuliers :

Pour les bâtiments et équipements publics ou d'intérêt collectif

⇒ Les constructions nouvelles à destination d'**équipement public ou d'intérêt collectif** pourront s'implanter à l'alignement de la voie, ou en retrait, sans limitation de distance.

AUh7 → ARTICLE 7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 Pour l'ensemble des constructions à l'exception des annexes dont la hauteur maximale est inférieure ou égale à 3 m

⇒ La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite séparative qui en est la plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à **3 m**.

($d \geq h/2 \geq 3 \text{ m}$)

7.2 Pour les seules annexes dont la hauteur est inférieure ou égale à 3 m par rapport au terrain naturel (bûcher, charreterie, abri de jardin...)

⇒ Les constructions seront implantées :

- soit en limite séparative ;
- soit selon un retrait d'une distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché qui sera au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($d \geq h/2$).

7.3 Autres cas particuliers

⇒ Dans le cas de **constructions à destination d'équipement public ou d'intérêt collectif**, l'implantation pourra s'effectuer **en limite séparative ou en retrait**. Dans ce cas, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite de propriété qui en est la plus rapprochée, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

AUh8 → ARTICLE 8. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

⇒ Pas de prescription particulière.

AUh9 → ARTICLE 9. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

⇒ L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder **30 % de la superficie du terrain**.

AUh10 → ARTICLE 10. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 Cas général : pour l'ensemble des constructions, à l'exception des constructions à destination d'équipement public ou d'intérêt collectif

⇒ La hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder **9 mètres**.

10.2 Cas particulier : pour les constructions à destination d'équipement public ou d'intérêt collectif :

⇒ La hauteur maximale d'une construction nouvelle à destination d'équipement public ou d'intérêt collectif est limitée à **12 mètres**.

AUh11 → ARTICLE 11. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1 ASPECT GENERAL

Volumes et matériaux

- Les constructions et installations de quelque nature qu'elles soient doivent respecter et assurer l'harmonie créée par le site et les bâtiments environnants. Elles doivent présenter une unité d'aspect, de matériaux, de forme et de percements.
- Toutes les constructions d'une architecture étrangère à la région telles que les mas provençaux, les yourtes ou les chalets savoyards et tout pastiche d'architecture étrangère à la région sont interdits.
- Les matériaux destinés à être recouverts d'un enduit ou d'un parement (briques creuses, parpaings...) devront être recouverts d'un enduit ou parement sur leur face extérieure. Le blanc, le noir ainsi que les couleurs « criardes » et primaires (bleu, rouge, jaune) sont interdits.
- Les modifications excessives du terrain naturel sont interdites.
- La cote du plancher-bas des habitations n'excédera pas 50 cm par rapport au terrain naturel.
- Tout type de toiture est autorisé. Dans le cas de toitures présentant au moins deux versants, ceux-ci doivent être inclinés d'au moins 35° à moins que le projet ne justifie d'un parti pris, contemporain, argumenté et justifié par rapport au site.
- Les seuls matériaux de toiture interdits sont la tôle ondulée, la tuile canal, la tuile en PVC et le bardeau bitumeux.

11.2 Cas particulier des extensions et annexes :

- Elles seront conçues en harmonie avec le bâtiment principal, tant du point de vue de la volumétrie générale, des matériaux que des couleurs.
- Les toits sont autorisés sans pente minimale de toiture.
- Les matériaux d'aspect transparent ou translucide sont autorisés comme matériaux de construction et de couverture.
- Par dérogation aux dispositions propres à l'aspect général des constructions, la tuile en PVC et le bardeau bitumeux sont autorisés sur les annexes.

11.3 Devantures commerciales et enseignes :

- Les devantures commerciales et les enseignes, neuves ou rénovées, doivent s'intégrer aux façades existantes par leurs compositions, leurs dimensions et leurs proportions. Elles doivent s'intégrer à l'architecture générale de l'immeuble, sans dépasser les limites séparatives. Les devantures sont limitées au rez-de-chaussée et ne doivent pas dépasser le bandeau du 1^{er} étage.
- Les rideaux métalliques doivent être disposés derrière les vitrines.

11.4 Promotion des procédés écologiques et des énergies renouvelables :

Les prescriptions précédentes pourront ne pas être appliquées aux constructions et rénovation de toute nature dès lors que le projet favorise, au moins l'un des points suivants :

- l'économie d'énergie, d'eau, de matériaux, ...
- l'utilisation d'énergies et matériaux renouvelables,
- l'éclairage naturel,
- ou tout autre procédé écologique.

Par exemple, panneaux solaires ou photovoltaïques, système de récupération d'eaux pluviales, toitures végétalisées, verrières...

11.7 CLÔTURES :

- La hauteur des clôtures est limitée à 1 m 80.
- Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, si une clôture s'avère nécessaire, elle devra être conçue de manière à assurer une unité avec la - ou les - construction(s) existante(s) sur la propriété et/ou avec les clôtures existantes dans le voisinage immédiat. Les clôtures constituées de matériaux modulaires destinés à être recouverts d'un enduit ou d'un parement ne devront pas être laissés nus.
- Les murs pleins sont interdits pour les clôtures bordant une voie ou un espace ouvert au public, ainsi qu'en limite de zone A (agricole) et naturelle (N stricte).
- Les murs bahuts sont autorisés sous réserve d'une hauteur maximale de 80 cm et d'être surmontés d'une clôture végétale ou d'un dispositif à claire-voie, à l'exception des panneaux de béton évidés.
- Les clôtures végétales seront composées d'essences locales. On rappelle que le thuya et le laurier palme sont interdits. Les haies synthétiques sont interdites.
- Un soin particulier sera apporté au clôturage des projets visibles depuis les principaux axes de desserte de la commune et en limite de zone naturelle (N).

AUh12 → ARTICLE 12. STATIONNEMENT DES VEHICULES

⇒ Le stationnement des véhicules et engins correspondant aux besoins des constructions et installations doit pouvoir être assuré en dehors des voies publiques, ainsi que les places et aires de manœuvre et livraison liées aux véhicules utilitaires.

⇒ La superficie à prendre en compte pour la réalisation d'une place de stationnement pour un véhicule léger est de 12,50 m² accès compris.

⇒ En outre :

- Pour tout logement créé, il est exigé **2,5** places de stationnement. Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble entraînant la réalisation d'au moins dix lots à bâtir, au moins 1/3 des places de stationnement imposées devront être réalisées en dehors des lots privatifs (autrement dit, notamment sur les espaces communs accompagnant la voie de desserte interne). Les places seront réparties et conçues dans une optique de composition d'ensemble, en compatibilité avec les orientations d'aménagement souhaitées par la commune (voir pièce n°1B).
- Pour les hôtels et restaurants, il est exigé 1 place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant et une place par chambre. Pour les établissements qui abritent simultanément ces deux activités, le nombre pris en compte est le plus élevé des deux.
- Pour les constructions à vocation artisanale, de commerce, de bureau et services créant plus de dix emplois, il est exigé une place de stationnement pour 1,5 emploi.
- Pour les constructions à usage commercial d'une superficie de vente supérieure à 200 m², il est exigé une place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de vente.
- Pour les autres constructions et installations, notamment pour les bureaux d'activités ou de services, les surfaces destinées aux aires de stationnement seront déterminées en fonction des caractéristiques propres à chaque établissement, compte tenu notamment de leur surface de plancher, de la nature des activités exercées, du nombre de personnes pouvant être reçues, de l'effectif du personnel, du nombre de véhicules de service.

AUh13 → ARTICLE 13. ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

⇒ Les parties de parcelles situées entre la façade des constructions nouvelles et la limite de la voie publique ou privée qui les borde peuvent être traitées en espaces verts, parking, terrasse, etc., mais doivent faire l'objet d'un aménagement paysager conçu en rapport avec la caractéristique de la voie qui les borde.

⇒ Toute opération d'aménagement d'ensemble d'au moins dix lots à bâtir comprendra un espace de détente et de proximité, d'un seul tenant, distinct des espaces communs, et représentant au moins 10 % de la superficie totale.

⇒ Les parcs de stationnement publics ou privés à l'air libre, d'une capacité de stockage supérieure à 20 véhicules, doivent faire l'objet d'une composition paysagère dans laquelle la superficie réservée aux espaces verts plantés ne doit pas être inférieure à 15 % de la superficie du parc.

⇒ En cas de clôture végétale totale ou partielle, les plantations seront choisies parmi les essences locales dont la liste figure en annexe. On rappellera notamment que le thuya et le laurier palme sont interdits.

⇒ Pour l'ensemble des projets, une attention particulière devra être portée à la qualité du traitement paysager des espaces visibles depuis les principaux axes de desserte de la commune et leurs déviations.

⇒ En outre, tout projet doit faire l'objet d'une composition paysagère cohérente avec les caractéristiques naturelles, bâties et/ou urbaines dans lesquelles il s'insère (exemple : alternance de hauteurs, de plantations éparses ou en bosquets). A cet effet et dans cette optique, **au moins 25 %** de la superficie du terrain devront être aménagés en espaces verts.

⇒ La destruction des éléments du paysage recensés en application de l'article L123-1-5 alinéa 7 du Code de l'Urbanisme et repérés dans la pièce n°3C du dossier de PLU est soumise à déclaration préalable. D'une manière générale, ils peuvent être supprimés (par exemple en cas de gêne pour la circulation publique, de danger pour la sécurité des tiers, de végétaux en mauvais état phytosanitaire ou sénescents) **sous réserve** qu'une compensation soit opérée, par la plantation, éventuellement après déplacement, d'un nombre équivalent d'arbres ou d'arbustes présentant à l'âge adulte le même degré de développement. Les plantations devront être réalisées en essences locales. Des accès aux terrains pourront néanmoins être rendus possibles pour en permettre la desserte, sans compensation obligatoire. Les coupes d'entretien courant ne sont pas soumises à déclaration préalable.

⇒ Les mares recensées en application de l'article L123-1-5 alinéa 7 du Code de l'Urbanisme et figurant comme telles au plan de la pièce n°3C du dossier de PLU ne doivent pas être comblées ou obstruées.

AUh14 → ARTICLE 14. COS

⇒ Pas de prescription particulière.

Chapitre 6. Règles applicables à la zone AUz

AUz : CARACTERE DE LA ZONE :

La zone AUz est une zone à caractère urbain dont la vocation principale est le développement d'activités économiques diversifiées. Cette zone est principalement affectée aux activités de type industriel, artisanal, commercial, de bureaux, services, et aux équipements publics et collectifs.

AUz1 → ARTICLE 1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- ⇒ Les constructions à usage agricole.
- ⇒ Les terrains de camping, de caravanning et dépôts de caravanes.
- ⇒ L'ouverture et l'extension de toute carrière.
- ⇒ Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition et de tout autre déchet.

AUz2 → ARTICLE 2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- ⇒ **Les aires de dépôt et d'entreposage** sont admises sous réserve de lien direct et nécessaire avec l'activité en place et que ces aires fassent l'objet d'un paysagement assurant leur intégration dans le site.
- ⇒ **Les aires de stationnement** sont autorisées sous réserve d'un lien avec le fonctionnement des activités en place.
- ⇒ **Tout projet doit être compatible avec les orientations d'aménagement définies par la commune sur ce secteur (pièce n°1B).**
- ⇒ Les ouvrages et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux de distribution (eau potable, électricité, gaz, téléphone, assainissement, télédiffusion, ... y compris les bassins de rétention des eaux pluviales) et voiries, ainsi que les constructions à destination d'équipement public ou d'intérêt collectif, sous réserve qu'ils s'intègrent dans l'environnement urbain existant ou projeté. Certains des articles 3 à 13 pourront ne pas leur être appliqués.
- ⇒ **Dans les secteurs de protection autour des cavités souterraines avérées repérées au plan de zonage par une trame spécifique**, toute construction nouvelle sera interdite en application de l'article R 111-2 du Code de l'Urbanisme tant que la présence de ce risque ne sera pas écartée. Cette prescription ne concerne pas les projets d'extensions mesurées et les annexes. Elle s'applique en revanche aux projets de reconstruction après sinistre.
- ⇒ **Dans les secteurs où la présence de cavités souterraines est suspectée** et indiquée au plan de recensement des indices de cavités, le pétitionnaire est incité à s'assurer que le terrain pourra supporter sans dommage les constructions et installations projetées.
- ⇒ **Dans les secteurs concernés par le couloir de nuisances sonores de part et d'autre de la RD 438 et de la RD 313**, les constructions doivent respecter les prescriptions de la législation en vigueur contre le bruit (dispositions de l'arrêté Interministériel du 30 Mai 1996).

AUz3 → ARTICLE 3. CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR DES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1. Desserte

- ⇒ Les voies ou les chemins qui assurent la desserte des constructions et installations projetées doivent présenter les caractéristiques techniques suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet. Elles doivent notamment permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte des ordures ménagères.
- ⇒ Les voies en impasse, lorsqu'elles sont nécessaires, doivent être aménagées pour permettre aux véhicules de défense incendie et de ramassage des déchets de faire demi-tour.

3.2. Accès

- ⇒ Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.
- ⇒ Les accès doivent être aménagés en fonction du développement potentiel de la circulation. Il est également souhaitable d'éviter la création d'accès sur les axes de circulation importants.
- ⇒ Le nombre d'accès peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.
- ⇒ D'une manière générale, tout **nouvel accès direct privatif** sur la Route Départementale n°438 est **interdit en dehors de la zone agglomérée, hormis sur des giratoires existants ou à créer**. Toutefois, l'aménagement ou le déplacement d'accès existants est autorisé dans la mesure où les conditions de visibilité ne s'en trouvent pas diminuées.
- ⇒ Les portails, lorsqu'ils existent, seront implantés en retrait de la limite de l'emprise de la voie publique, de manière à éviter le stationnement, même temporaire, de véhicules poids lourds sur la voie publique.

3.3. Conditions spécifiques

- ⇒ Tout projet doit être compatible avec les orientations d'aménagement précisées dans la pièce n°1B du dossier de PLU.

AU24 → ARTICLE 4. CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

4.1 Eau, électricité, télécommunication

⇒ Toute construction projetée, à usage d'habitation ou abritant une activité, doit être alimentée en eau et électricité dans des conditions satisfaisantes, compte tenu de la destination et des besoins des constructions existantes ou projetées. Le raccordement au réseau public d'eau potable est obligatoire.

⇒ Toute opération groupée doit être desservie par un réseau interne de distribution d'eau potable sous pression et un réseau de distribution d'électricité.

⇒ Dans la mesure du possible, les branchements et raccordements doivent être enterrés jusqu'au point de raccordement situé en limite des voies ou emprises publiques. Les réservations pour les coffrets de l'ensemble des branchements nécessaires peuvent, par ailleurs, être prévues dans les façades ou les clôtures.

4.2 Desserte en eau des installations industrielles

⇒ Aucune construction ou installation nouvelle ne peut être autorisée si l'eau qui lui est nécessaire ne peut lui être fournie par le réseau collectif de distribution d'eau potable sous pression ou par des dispositifs techniques permettant d'y suppléer et ayant reçu l'agrément des services compétents.

4.3 Assainissement eaux usées

⇒ Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau d'assainissement existant en respectant ses caractéristiques.

⇒ Tout lotissement ou groupe de constructions doit être desservi par un réseau interne d'assainissement raccordé au réseau d'assainissement existant en respectant ses caractéristiques.

⇒ En l'absence de réseau d'assainissement collectif, les installations doivent être conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau lorsqu'il sera réalisé, en respectant ses caractéristiques. Dans l'attente de la mise en service du réseau collectif d'eaux usées, les terrains doivent être assainis par un système d'assainissement autonome conforme à la réglementation sanitaire en vigueur.

4.4 Eaux résiduaires industrielles

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux résiduaires industrielles est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur. L'évacuation des eaux résiduaires au réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un prétraitement approprié.

4.5 Assainissement eaux pluviales

⇒ Les constructions et aménagement ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (conformément à l'article 641 du Code Civil).

⇒ Lorsque le réseau existe, les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement dans ce réseau.

⇒ En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et, éventuellement la limitation des débits évacués, doivent être réalisés, selon des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, sans aggravation de la situation antérieure.

⇒ Dans le cas de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble ou groupe de constructions, la récupération des eaux de ruissellement issues des chaussées, toitures et bâtiments devra faire l'objet d'un traitement particulier (exemple : décanteur, déshuileur).

Par ailleurs, chaque fois que la surface à aménager ne réserve pas suffisamment de surface poreuse, des aménagements tels qu'un bassin de rétention ou tout autre dispositif devront être réalisés pour permettre la rétention des eaux pluviales sur le terrain et la limitation des débits évacués de la propriété, tels que :

- des fossés destinés à la récupération des eaux pluviales traitées et à leur évacuation ;
- des équipements et ouvrages permettant de réguler le débit des eaux de ruissellement et de les traiter avant rejet (exemple : enrobé drainant, couche poreuse, canette infiltrante, bassin de retenue)

⇒ Le pétitionnaire est en outre vivement encouragé à prévoir un réservoir de collecte des eaux pluviales (réservoir extérieur aérien, cuve extérieure enterrée ou réservoir intérieur) pour satisfaire ou compléter les besoins domestiques et/ou extérieurs en eau (non) potable.

AUz5 → ARTICLE 5. SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

⇒ Pas de prescription particulière

AUz6 → ARTICLE 6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 Cas général :

⇒ Les constructions nouvelles doivent être implantées selon un retrait minimum:

- de **10 mètres** par rapport à la limite d'emprise des RD 438;
- de **5 mètres** par rapport à la limite d'emprise des autres voies existantes ou à créer.

6.2 Cas particuliers :

⇒ Les constructions nouvelles à destination d'**équipement public ou d'intérêt collectif** pourront s'implanter à l'alignement de la voie, ou en retrait, sans limitation de distance.

AUz7 → ARTICLE 7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

⇒ Toute construction nouvelle pourra s'implanter en **limite séparative ou en retrait**. Dans ce cas, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite de propriété qui en est la plus rapprochée, doit être au moins égale à **trois mètres**. ($d \geq 3 \text{ m}$)

AUz8 → ARTICLE 8. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

⇒ Le projet doit être conçu en harmonie avec les modalités d'implantation des constructions existantes.

La distance entre deux constructions non mitoyennes doit être fixée au regard des conditions cumulatives suivantes :

- application de la réglementation liée aux installations classées ;
- possibilité de passage et de fonctionnement du matériel et des engins de lutte contre l'incendie.

AUz9 → ARTICLE 9. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

⇒ L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder **50 %** de la superficie du terrain.

AUz10 → ARTICLE 10. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 Cas général : pour les constructions autres que celles à destination d'équipement public ou d'intérêt collectif

⇒ La hauteur maximale des constructions nouvelles (sauf locaux techniques : ascenseurs, ventilation) ne peut excéder **10 m 50**.

10.2 Cas particuliers :

⇒ Malgré les dispositions précédentes, la hauteur maximale d'une construction nouvelle à destination d'équipement public ou d'intérêt collectif est limitée à **12 mètres**.

⇒ La hauteur des totems est limitée à 1,5 fois la hauteur des bâtiments auxquels ils s'appliquent, sans pouvoir excéder 12 mètres.

AUz11 → ARTICLE 11. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1 ASPECT GENERAL

Volumes et matériaux :

- Les constructions et installations de quelque nature qu'elles soient doivent respecter et assurer l'harmonie créée par le site et les bâtiments environnants. Elles doivent présenter une unité d'aspect, de matériaux, de forme et de percements.
- Toutes les constructions d'une architecture étrangère à la région telles que les mas provençaux, les yourtes ou les chalets savoyards et tout pastiche d'architecture étrangère à la région sont interdits.
- Les matériaux destinés à être recouverts d'un enduit ou d'un parement (briques creuses, parpaings...) devront être recouverts d'un enduit ou parement sur leur face extérieure. Le blanc, le noir ainsi que les couleurs « criardes » et primaires (bleu, rouge, jaune) sont interdits.
- Les modifications excessives du terrain naturel sont interdites.
- Tout type de toiture est autorisé. Dans le cas de toitures présentant au moins deux versants, ceux-ci doivent être inclinés d'au moins 35° à moins que le projet ne justifie d'un parti pris, contemporain, argumenté et justifié par rapport au site.
- Les seuls matériaux de toiture interdits sont la tôle ondulée, la tuile canal, la tuile en PVC et le bardeau bitumeux.

11.2 Cas particulier des extensions et annexes :

- Elles seront conçues en harmonie avec le bâtiment principal, tant du point de vue de la volumétrie générale, des matériaux que des couleurs.
- Les toits sont autorisés sans pente minimale de toiture.
- Les matériaux d'aspect transparent ou translucide sont autorisés comme matériaux de construction et de couverture.
- Par dérogation aux dispositions propres à l'aspect général des constructions, la tuile en PVC et le bardeau bitumeux sont autorisés sur les annexes.

11.3 Devantures commerciales et enseignes :

- Les devantures commerciales et les enseignes, neuves ou rénovées, doivent s'intégrer aux façades existantes par leurs compositions, leurs dimensions et leurs proportions. Elles doivent s'intégrer à l'architecture générale de l'immeuble, sans dépasser les limites séparatives. Les devantures sont limitées au rez-de-chaussée et ne doivent pas dépasser le bandeau du 1^{er} étage.
- Les rideaux métalliques doivent être disposés derrière les vitrines.

11.4 Promotion des procédés écologiques et des énergies renouvelables :

Les prescriptions précédentes pourront ne pas être appliquées aux constructions et rénovation de toute nature dès lors que le projet favorise, au moins l'un des points suivants :

- l'économie d'énergie, d'eau, de matériaux, ...
- l'utilisation d'énergies et matériaux renouvelables,
- l'éclairage naturel,
- ou tout autre procédé écologique.

Par exemple, panneaux solaires ou photovoltaïques, système de récupération d'eaux pluviales, toitures végétalisées, verrières...

11.5 CLÔTURES :

- Les murs pleins sont interdits pour les clôtures bordant la RD 438, la RD 80 ainsi qu'en limite de zone.
- La hauteur des murs pleins n'excédera pas 2 m. Dans les autres cas, la hauteur est limitée à 3 m.
- Les clôtures végétales seront composées d'essences locales. On rappelle que le thuya et le laurier palme sont interdits. Les haies synthétiques sont interdites.
- Un soin particulier sera apporté au clôturage des projets visibles depuis la RD 80, la RD 313 ainsi que depuis la RD 438 et en limite de zone A (agricole) et/ou naturelle (N stricte).

AUz12 → ARTICLE 12. STATIONNEMENT DES VEHICULES

⇒ Le stationnement des véhicules et engins correspondant aux besoins des constructions et installations doit pouvoir être assuré en dehors des voies publiques, ainsi que les places et aires de manœuvre et livraison liées aux véhicules utilitaires.

⇒ La superficie à prendre en compte pour la réalisation d'une place de stationnement pour un véhicule léger est de 12,50 m² accès compris.

⇒ En outre :

- Pour les hôtels et restaurants, il est exigé 1 place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant et une place par chambre. Pour les établissements qui abritent simultanément ces deux activités, le nombre pris en compte est le plus élevé des deux.
- Pour les constructions à vocation artisanale, d'entrepôt, de bureau et de services créant plus de dix emplois, il est exigé une place de stationnement pour 1,5 emploi.
- Pour les constructions à usage commercial d'une superficie de vente supérieure à 200 m², il est exigé une place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de vente.
- Pour les autres constructions et installations, notamment pour les bureaux d'activités ou de services, les surfaces destinées aux aires de stationnement seront déterminées en fonction des caractéristiques propres à chaque établissement, compte tenu notamment de leur surface de plancher, de la nature des activités exercées, du nombre de personnes pouvant être reçues, de l'effectif du personnel, du nombre de véhicules de service.

AUz13 → ARTICLE 13. ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

⇒ **Au moins 20 %** de la superficie du terrain devront être aménagés en espaces verts plantés liés à une composition paysagère cohérente avec les caractéristiques naturelles, bâties et/ou urbaines dans lesquelles le projet s'insère (exemple : alternance de hauteurs, de plantations éparses ou en bosquets).

⇒ Les parties de parcelles situées entre la façade des constructions nouvelles et la limite de la voie publique ou privée qui les borde peuvent être traitées en espaces verts, parking, terrasse, etc., mais doivent faire l'objet d'un aménagement paysager conçu en rapport avec le caractère de la voie qui les borde. Dans tous les cas, aux abords de la RD 438, une bande de 5 m de large comptée depuis la limite d'emprise de ces voies, sera maintenue paysagée et non bâtie: notamment, les aires de stationnement ne pourront pas s'implanter dans cette bande.

⇒ En cas de clôture végétale totale ou partielle, les plantations seront choisies parmi les essences locales dont la liste figure en annexe. On rappellera notamment que le thuya et le laurier palme sont interdits.

⇒ Les parcs de stationnement publics ou privés à l'air libre, d'une capacité de stockage supérieure à 20 véhicules doivent faire l'objet d'une composition paysagère dans laquelle la superficie réservée aux espaces verts plantés ne doit pas être inférieure à 20 % de la superficie du parc.

⇒ Pour l'ensemble des projets, une attention particulière devra être portée à la qualité du traitement paysager des espaces visibles depuis les principaux axes de desserte de la commune : RD 438, RD 80.

⇒ La destruction des éléments du paysage recensés en application de l'article L123-1-5 alinéa 7 du Code de l'Urbanisme et repérés dans la pièce n°3C du dossier de PLU est soumise à déclaration préalable. D'une manière générale, ils peuvent être supprimés (par exemple en cas de gêne pour la circulation publique, de danger pour la sécurité des tiers, de végétaux en mauvais état phytosanitaire ou sénescents) **sous réserve** qu'une compensation soit opérée, par la plantation, éventuellement après déplacement, d'un nombre équivalent d'arbres ou d'arbustes présentant à l'âge adulte le même degré de développement. Les plantations devront être réalisées en essences locales. Des accès aux terrains pourront néanmoins être rendus possibles pour en permettre la desserte, sans compensation obligatoire. Les coupes d'entretien courant ne sont pas soumises à déclaration préalable.

⇒ Les mares recensées en application de l'article L123-1-5 alinéa 7 du Code de l'Urbanisme et figurant comme telles au plan de la pièce n°3C du dossier de PLU ne doivent pas être comblées ou obstruées.

AUz14 → ARTICLE 14. COS

⇒ Pas de prescription particulière

Chapitre 7. Règles applicables à la zone A

CARACTERE DE LA ZONE

La zone A est réservée à des activités agricoles.

Elle peut, toutefois, accueillir les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

A1 → ARTICLE 1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations ou utilisations du sol non mentionnées à l'article 2 sont interdites.

A2 → ARTICLE 2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

⇒ **Les constructions à usage agricole** leurs extensions et annexes, sous réserve qu'elles n'engendrent pas de nuisances incompatibles avec l'environnement existant ou projeté.

⇒ **Les installations classées** et leurs extensions, dans la mesure où les conditions cumulatives suivantes sont remplies :

- elles satisfont la législation en vigueur les concernant,
- elles sont liées à l'activité agricole,
- il ne subsiste pas pour le voisinage de nuisances ou de gêne de nature à rendre indésirables de telles installations pour les zones alentour.

⇒ **Les constructions à usage d'habitation**, leurs extensions et annexes, dès lors qu'elles sont liées et nécessaires à l'activité du siège d'exploitation agricole et sous réserve de justifier une présence permanente et rapprochée pour le fonctionnement de l'exploitation agricole et qu'elles ne constituent pas un mitage de cette zone. **Un seul logement de fonction par siège d'exploitation sera autorisé.**

⇒ Les constructions, installations et aménagements liés à la transformation, au conditionnement et à la vente de produits issus de l'exploitation agricole ;

⇒ L'aménagement, l'extension, la réhabilitation, la transformation et le changement de destination des constructions existantes au sein des exploitations agricoles existantes, liés à des activités d'accueil et de services touristiques (gîtes, chambres d'hôtes, ferme d'auberge, camping à la ferme, ...).

⇒ Tout ou partie des articles A6 à A12 pourra alors ne pas être appliqué si ceux-ci rendent le projet impossible.

⇒ Le changement de destination, l'extension et l'aménagement des bâtiments désignés sur le plan de zonage par un rond rouge et repérés par des photographies dans le rapport de présentation, en faveur de l'habitat ou d'activités ne comportant pas de nuisances incompatibles avec l'environnement sous réserve de :

- ne pas nuire à une activité agricole existante ;
- respecter le principe de réciprocité ;
- conserver le caractère traditionnel du bâtiment ;
- ne pas augmenter l'emprise au sol du bâtiment de plus de 25%.

⇒ **La reconstruction des bâtiments sinistrés** est autorisée, sous réserve d'un usage identique avant sinistre ou autorisé par le règlement de la zone. Tout ou partie des articles A5 à A12 pourra alors ne pas être appliqué si ceux-ci rendent la construction impossible.

⇒ Les ouvrages et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux de distribution (eau potable, électricité, gaz, téléphone, assainissement, télédiffusion, ... y compris les bassins de rétention des eaux pluviales) et voiries, ainsi que les constructions à destination d'équipement public ou d'intérêt collectif, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. Certains des articles 3 à 13 pourront ne pas leur être appliqués.

⇒ **Les exhaussements et affouillements**, à condition qu'ils répondent à des nécessités de régulation du ruissellement ou à condition qu'ils soient techniquement nécessaires à l'assise des constructions ou installations (exemple : quai de transfert).

⇒ **Dans les secteurs de protection autour des cavités souterraines avérées repérées au plan de zonage par une trame spécifique**, toute construction nouvelle sera interdite en application de l'article R 111-2 du Code de l'Urbanisme tant que la présence de ce risque ne sera pas écartée. Cette prescription

ne concerne pas les projets d'extensions mesurées et les annexes. Elle s'applique en revanche aux projets de reconstruction après sinistre.

⇒ Dans les secteurs où la présence de cavités souterraines est suspectée et indiquée au plan de recensement des indices de cavités, le pétitionnaire est incité à s'assurer que le terrain pourra supporter sans dommage les constructions et installations projetées.

⇒ Dans les secteurs concernés par le couloir de nuisances sonores de part et d'autre de la RD 438 et de la RD 313, les constructions doivent respecter les prescriptions de la législation en vigueur contre le bruit (dispositions de l'arrêté interministériel du 30 Mai 1996).

A3 → ARTICLE 3. CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR DES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1. Desserte

⇒ Les voies ou les chemins qui assurent la desserte des constructions et installations projetées doivent présenter les caractéristiques techniques suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet. Elles doivent notamment permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte des ordures ménagères.

⇒ Les voies en impasse, lorsqu'elles sont nécessaires, doivent être aménagées pour permettre aux véhicules de défense incendie et de ramassage des déchets de faire demi-tour.

3.2. Accès

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

⇒ Les accès doivent être aménagés en fonction du développement potentiel de la circulation. Il est également souhaitable d'éviter la création d'accès sur les axes de circulation importants.

⇒ Le nombre d'accès peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès devra être réalisé sur celle présentant le moins de gêne et le moins de risque pour la circulation.

⇒ Hors agglomération, la création de nouveaux accès est interdite sur les RD 313, RD 80, RD 88 et RD 38. Toutefois, l'aménagement ou le déplacement d'accès existants est autorisé dans la mesure où les conditions de visibilité ne s'en trouvent pas diminuées.

⇒ Tout **nouvel accès direct privatif** sur la Route Départementale n°438 est **interdit en dehors de la zone agglomérée, hormis sur des giratoires existants ou à créer**. Toutefois, l'aménagement ou le déplacement d'accès existants est autorisé dans la mesure où les conditions de visibilité ne s'en trouvent pas diminuées.

A4 → ARTICLE 4. CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

4.1 Eau et électricité ; télécommunication

⇒ Toute construction projetée, à usage d'habitation ou abritant une activité, doit être alimentée en eau et électricité dans des conditions satisfaisantes, compte tenu de la destination et des besoins des constructions existantes ou projetées. Le raccordement au réseau public d'eau potable est obligatoire.

⇒ Dans la mesure du possible, les branchements et raccordements doivent être enterrés jusqu'au point de raccordement situé en limite des voies ou emprises publiques. Les réservations pour les coffrets de l'ensemble des branchements nécessaires peuvent par ailleurs être prévues dans les façades ou les clôtures.

4.2 Desserte en eau des installations industrielles

⇒ Aucune construction ou installation nouvelle ne peut être autorisée si l'eau qui lui est nécessaire ne peut lui être fournie par le réseau collectif de distribution d'eau potable sous pression ou par des dispositifs techniques permettant d'y suppléer et ayant reçu l'agrément des services compétents.

4.3 Assainissement eaux usées

⇒ Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau d'assainissement existant en respectant ses caractéristiques.

⇒ En l'absence de réseau d'assainissement collectif, les installations doivent être conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau lorsqu'il sera réalisé, en respectant ses caractéristiques. Dans l'attente de la mise en service du réseau collectif d'eaux usées, les terrains doivent être assainis par un système d'assainissement autonome conforme à la réglementation.

4.4 Eaux résiduaires industrielles

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux résiduaires industrielles est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur. L'évacuation des eaux résiduaires au réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un prétraitement approprié.

4.5 Assainissement eaux pluviales

⇒ Les constructions et aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (conformément à l'article 641 du Code Civil).

⇒ Lorsque le réseau existe, les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement dans ce réseau.

⇒ En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et, éventuellement la limitation des débits évacués, doivent être réalisés, selon des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, sans aggravation de la situation antérieure.

⇒ Le pétitionnaire est en outre vivement encouragé à prévoir un réservoir de collecte des eaux pluviales (réservoir extérieur aérien, cuve extérieure enterrée ou réservoir intérieur) pour satisfaire ou compléter les besoins domestiques et/ou extérieurs en eau (non) potable.

A5 → ARTICLE 5. SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

⇒ Pas de prescription particulière.

A6 → ARTICLE 6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 Cas général :

- ⇒ Les constructions nouvelles doivent être implantées selon un retrait minimum de **30 mètres** par rapport à la limite d'emprise de la RD 438
- ⇒ Les constructions nouvelles doivent être implantées selon un retrait minimum de **10 mètres** par rapport à la limite d'emprise des autres voies existantes ou projetées.

6.2 Cas particuliers :

Pour les bâtiments et équipements publics ou d'intérêt collectif

- ⇒ Les constructions nouvelles à destination d'**équipement public ou d'intérêt collectif** pourront s'implanter à l'alignement de la voie, ou en retrait, sans limitation de distance.

Autres :

- ⇒ Dans le cas de bâtiments existants ne respectant pas les règles, l'extension ou toute opération nécessaire à l'évolution du bâti existant (restauration, changement de destination, ...) est autorisée, sous réserve de ne pas aggraver l'écart par rapport à la règle.
- ⇒ La reconstruction de bâtiments existants légalement édifiés détruits ou démolis depuis moins de dix ans devra se faire à l'identique ou dans le respect des règles fixées.

A7 → ARTICLE 7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 Cas général :

- ⇒ Toute construction nouvelle devra s'implanter **en retrait de la limite séparative**. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite de propriété qui en est la plus rapprochée, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à **trois mètres**. ($d \geq h/2 \geq 3 \text{ m}$)

7.2 Cas particuliers :

- ⇒ Dans le cas de **constructions à destination d'équipement public ou d'intérêt collectif**, l'implantation pourra s'effectuer **en limite séparative ou en retrait**. Dans ce cas, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite de propriété qui en est la plus rapprochée, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.
- ⇒ Malgré les dispositions précédentes, l'extension d'immeubles existants ou toute opération nécessaire à l'évolution d'un bâtiment existant, ne respectant pas déjà ces règles, y compris un changement de destination, peut être autorisée, sous réserve de la non aggravation de la règle.
- ⇒ La reconstruction de bâtiments existants légalement édifiés détruits ou démolis depuis moins de dix ans devra se faire à l'identique ou dans le respect des règles fixées.

A8 → ARTICLE 8. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- ⇒ Pas de prescription particulière.

A9 → ARTICLE 9. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- ⇒ Pas de prescription particulière

A10 → ARTICLE 10. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 Cas des constructions autres que celles à destination d'activité agricole ou d'équipement public ou d'intérêt collectif

- ⇒ La hauteur maximale des constructions nouvelles à destination d'habitation ne peut excéder **9 mètres**.
- ⇒ Malgré les dispositions précédentes, l'extension d'immeubles existants ne respectant pas déjà ces règles peut être autorisée sous réserve de la non aggravation de la règle.
- ⇒ La reconstruction de bâtiments existants légalement édifiés détruits ou démolis depuis moins de dix ans devra se faire à l'identique ou dans le respect des règles fixées.

10.2 Constructions à destination d'activité agricole ou d'équipement public ou d'intérêt collectif :

- ⇒ Malgré les dispositions précédentes, la hauteur maximale d'une construction nouvelle à usage agricole ou à destination d'équipement public ou d'intérêt collectif est limitée à **12 mètres**, sauf pour les éléments techniques nécessitent par nature une hauteur supérieure (ouvrages techniques, silo, boisseau...).
- ⇒ Malgré ces dispositions, l'extension d'immeubles existants ne respectant pas déjà ces règles peut être autorisée sous réserve de la non aggravation par rapport à la règle.
- ⇒ La reconstruction de bâtiments existants légalement édifiés détruits ou démolis depuis moins de dix ans devra se faire à l'identique ou dans le respect des règles fixées.

A11 → ARTICLE 11. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1 ASPECT GENERAL

Volumes et matériaux :

- Les constructions et installations de quelque nature qu'elles soient doivent respecter et assurer l'harmonie créée par le site et les bâtiments environnants. Elles doivent présenter une unité d'aspect, de matériaux, de forme et de percements.
- Toutes les constructions d'une architecture étrangère à la région telles que les mas provençaux, les yourtes ou les chalets savoyards et tout pastiche d'architecture étrangère à la région sont interdits.
- Les matériaux destinés à être recouverts d'un enduit ou d'un parement (briques creuses, parpaings...) devront être recouverts d'un enduit ou parement sur leur face extérieure. Le blanc, le noir ainsi que les couleurs « criardes » et primaires (bleu, rouge, jaune) sont interdits.
- Les modifications excessives du terrain naturel sont interdites.
- Tout type de toiture est autorisé. Dans le cas de toitures présentant au moins deux versants, ceux-ci doivent être inclinés d'au moins 35° à moins que le projet ne justifie d'un parti pris, contemporain, argumenté et justifié par rapport au site.
- Les seuls matériaux de toiture interdits sont la tôle ondulée, la tuile canal, la tuile en PVC et le bardeau bitumeux.

11.2 Cas particulier des extensions et annexes :

- o Elles seront conçues en harmonie avec le bâtiment principal, tant du point de vue de la volumétrie générale, des matériaux que des couleurs.
- o Les toits sont autorisés sans pente minimale de toiture.
- o Les matériaux d'aspect transparent ou translucide sont autorisés comme matériaux de construction et de couverture.
- o Par dérogation aux dispositions propres à l'aspect général des constructions, la tuile en PVC et le bardeau bitumeux sont autorisés sur les annexes.

11.3 Enseignes :

- o Les enseignes doivent s'intégrer aux façades existantes par leurs compositions, leurs dimensions et leurs proportions.

11.4 Promotion des procédés écologiques et des énergies renouvelables

Les prescriptions précédentes pourront ne pas être appliquées aux constructions et rénovation de toute nature dès lors que le projet favorise, au moins l'un des points suivants :

- l'économie d'énergie, d'eau, de matériaux, ...
- l'utilisation d'énergies et matériaux renouvelables,
- l'éclairage naturel,
- ou tout autre procédé écologique.

Par exemple, panneaux solaires ou photovoltaïques, système de récupération d'eaux pluviales, toitures végétalisées, verrières...

11.5 Dispositions applicables aux éléments et ensembles bâtis repérés au titre de l'article L 123-1-57° du Code de l'Urbanisme: Ces dispositions figurent dans la pièce n°3D du dossier de PLU.

Pour la réhabilitation/transformation des ensembles patrimoniaux qui sont recensés au titre de l'article L 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme, d'autres matériaux pourront être utilisés afin de préserver et/ou de mettre en valeur les éléments les plus remarquables du patrimoine architectural local, notamment les matériaux, les menuiseries, les enduits, les couvertures, etc...

Tous travaux réalisés, y compris les ravalements de façades doivent mettre en valeur les caractéristiques traditionnelles de la construction, ou les améliorer, en conformité avec l'aspect originel du bâtiment à sa construction, connu ou supposé.

Les aménagements (réhabilitations, restaurations, rénovations, changements de destination,...) devront être conduits dans le respect de la logique vernaculaire et des caractéristiques esthétiques et historiques des constructions. Ainsi, la volumétrie d'ensemble du bâtiment, l'ordonnement des façades, le rythme et les proportions des percements devront être respectés.

Les extensions devront par leur composition, leurs proportions et les matériaux employés respecter le bâti d'origine afin d'obtenir une volumétrie équilibrée et un aspect harmonieux avec la construction existante.

11.6 CLÔTURES

- La hauteur des clôtures est limitée à 1 m 80.
- En bordure des voies qu'entre les propriétés, si une clôture s'avère nécessaire, elle devra être conçue de manière à assurer une unité avec la - ou les - construction(s) existante(s) sur la propriété et/ou avec les clôtures existantes dans le voisinage immédiat. Les clôtures constituées de matériaux modulaires destinés à être recouverts d'un enduit ou d'un parement ne devront pas être laissés nus.
- Les murs pleins sont interdits pour les clôtures bordant une voie ou un espace ouvert au public.
- Les murs bahuts sont autorisés sous réserve d'une hauteur maximale de 80 cm et d'être surmontés d'une clôture végétale ou d'un dispositif à claire-voie, à l'exception des panneaux de béton évidés.
- Les clôtures végétales seront composées d'essences locales. On rappelle que le thuya et le laurier palme sont interdits. Les haies synthétiques sont interdites.
- Un soin particulier sera apporté au clôturage des projets visibles depuis les principaux axes de desserte de la commune.

11.7 PERIMETRE DE PROTECTION DES MONUMENTS HISTORIQUES : A l'intérieur des périmètres de protection des monuments historiques, tout projet est soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France. Ces périmètres sont précisés dans le document de PLU au titre des servitudes d'utilité publique applicables au territoire de la commune.

A12 → ARTICLE 12. STATIONNEMENT DES VEHICULES

⇒ Le stationnement des véhicules et engins correspondant aux besoins des constructions et installations doit pouvoir être assuré en dehors des voies publiques, ainsi que les places et aires de manœuvre et livraison liées aux véhicules utilitaires.

⇒ La superficie à prendre en compte pour la réalisation d'une place de stationnement pour un véhicule léger est de 12,50 m² accès compris.

⇒ Il est exigé 2,5 places de stationnement pour tout logement créé.

A13 → ARTICLE 13. ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

⇒ **Au moins 20 %** de la superficie du terrain devront être aménagés en espaces verts plantés liés à une composition paysagère cohérente avec les caractéristiques naturelles, bâties et/ou urbaines dans lesquelles le projet s'insère (exemple : alternance de hauteurs, de plantations éparses ou en bosquets).

⇒ Les parties de parcelles situées entre la façade des constructions nouvelles et la limite de la voie publique ou privée qui les borde peuvent être traitées en espaces verts, parking, terrasse, etc., mais doivent faire l'objet d'un aménagement paysager conçu en rapport avec le caractère de la voie qui les borde.

⇒ En cas de clôture végétale totale ou partielle, les plantations seront choisies parmi les essences locales dont la liste figure en annexe. On rappellera notamment que le thuya et le laurier palme sont interdits.

⇒ Pour l'ensemble des projets, une attention particulière devra être portée à la qualité du traitement paysager des espaces visibles depuis les principaux axes de desserte de la commune, pour limiter tout risque de mitage du paysage.

⇒ La destruction des éléments du paysage recensés en application de l'article L123-1-5 alinéa 7 du Code de l'Urbanisme et repérés dans la pièce n°3C du dossier de PLU est soumise à déclaration préalable. D'une manière générale, ils peuvent être supprimés (par exemple en cas de gêne pour la circulation publique, de danger pour la sécurité des tiers, de végétaux en mauvais état phytosanitaire ou sénescents) **sous réserve** qu'une compensation soit opérée, par la plantation, éventuellement après déplacement, d'un nombre équivalent d'arbres ou d'arbustes présentant à l'âge adulte le même degré de développement. Les plantations devront être réalisées en essences locales. Des accès aux terrains pourront néanmoins être rendus possibles pour en permettre la desserte, sans compensation obligatoire. Les coupes d'entretien courant ne sont pas soumises à déclaration préalable.

⇒ Les mares recensées en application de l'article L123-1-5 alinéa 7 du Code de l'Urbanisme et figurant comme telles au plan de la pièce n°3C du dossier de PLU ne doivent pas être comblées ou obstruées.

A14 → ARTICLE 14. COS

⇒ Pas de prescription particulière.



Chapitre 8. Les règles applicables à la zone N

CARACTERE DE LA ZONE

La zone N est une zone naturelle à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et, plus généralement de leur caractère d'espaces naturels.

Les dispositions du règlement s'attachent à préserver son caractère non construit ou peu dense lorsque le secteur est déjà bâti.

N1 → ARTICLE 1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations ou utilisations du sol non mentionnées à l'article 2 sont interdites.

N2 → ARTICLE 2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

⇒ **Les extensions et annexes des constructions existantes** sont autorisées, sous réserve de leur intégration dans le site et l'environnement.

⇒ Les ouvrages et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux de distribution (eau potable, électricité, gaz, téléphone, assainissement, télédiffusion, ... y compris les bassins de rétention des eaux pluviales) et voiries, ainsi que les constructions à destination d'équipement public ou d'intérêt collectif, y compris un équipement destiné à traiter les eaux usées, telle qu'une station d'épuration, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées, qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et sous réserve d'une maîtrise des nuisances générées par ces constructions (bruit, odeur, intégration dans le paysage...) sur les zones urbanisées et urbanisables. Certains des articles 3 à 13 pourront ne pas leur être appliqués.

⇒ **La reconstruction après sinistre, le changement de destination, l'aménagement, la transformation, la restauration, la rénovation et la réhabilitation** sont autorisés, sous réserve, d'un usage compatible avec le caractère de la zone. Tout ou partie des articles N5 à N12 pourra alors ne pas être appliqué si ceux-ci rendent le projet impossible.

⇒ Les aires de jeux et de sport ainsi que les espaces de stationnement, sous réserve d'un impact maîtrisé sur le milieu naturel, d'être ouverts au public, de s'intégrer au site, à l'environnement.

⇒ **Les affouillements et exhaussements des sols sont autorisés**, sous réserve de présenter un rapport direct avec les travaux de construction ou d'aménagement paysager des espaces libres autorisés dans la zone, et/ou sous réserve d'atténuer, résoudre ou anticiper des désordres hydrauliques et ruissellements.

⇒ **Dans les secteurs de protection autour des cavités souterraines avérées repérées au plan de zonage par une trame spécifique**, toute construction nouvelle sera interdite en application de l'article R 111-2 du Code de l'Urbanisme tant que la présence de ce risque ne sera pas écartée. Cette prescription ne concerne pas les projets d'extensions mesurées et les annexes. Elle s'applique en revanche aux projets de reconstruction après sinistre.

⇒ **Dans les secteurs où la présence de cavités souterraines est suspectée et indiquée au plan de recensement des indices de cavités**, le pétitionnaire est incité à s'assurer que le terrain pourra supporter sans dommage les constructions et installations projetées.

⇒ **Dans les secteurs concernés par le couloir de nuisances sonores de part et d'autre de la RD 438 et de la RD 313**, les constructions doivent respecter les prescriptions de la législation en vigueur contre le bruit (dispositions de l'arrêté interministériel du 30 Mai 1996).

N3 → ARTICLE 3. CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR DES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1. Desserte

⇒ Les voies ou les chemins qui assurent la desserte des constructions et installations projetées doivent présenter les caractéristiques techniques suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet. Elles doivent notamment permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte des ordures ménagères.

⇒ Les voies en impasse, lorsqu'elles sont nécessaires, doivent être aménagées pour permettre aux véhicules de défense incendie et de ramassage des déchets de faire demi-tour.

3.2. Accès

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

⇒ Les accès doivent être aménagés en fonction du développement potentiel de la circulation. Il est également souhaitable d'éviter la création d'accès sur les axes de circulation importants.

⇒ Le nombre d'accès peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès devra être réalisé sur celle présentant le moins de gêne et le moins de risque pour la circulation.

⇒ Hors agglomération, la création de nouveaux accès est interdite sur les RD 313, RD 80, et RD 38. Toutefois, l'aménagement ou le déplacement d'accès existants est autorisé dans la mesure où les conditions de visibilité ne s'en trouvent pas diminuées.

⇒ **Tout nouvel accès direct privatif sur la Route Départementale n°438 est interdit en dehors de la zone agglomérée, hormis sur des giratoires existants ou à créer.** Toutefois, l'aménagement ou le déplacement d'accès existants est autorisé dans la mesure où les conditions de visibilité ne s'en trouvent pas diminuées.

⇒ Les portails seront implantés **au moins 5 mètres** en retrait de la limite de l'emprise de la voie publique, chaque fois que la configuration du terrain le permet.

N4 → ARTICLE 4. CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

4.1 Eau et électricité ; télécommunication

⇒ Toute construction projetée, à usage d'habitation ou abritant une activité, doit être alimentée en eau et électricité dans des conditions satisfaisantes, compte tenu de la destination et des besoins des constructions existantes ou projetées. Le raccordement au réseau public d'eau potable est obligatoire.

⇒ Dans la mesure du possible, les branchements et raccordements doivent être enterrés jusqu'au point de raccordement situé en limite des voies ou emprises publiques. Les réservations pour les coffrets de l'ensemble des branchements nécessaires peuvent par ailleurs être prévues dans les façades ou les clôtures.

4.2 Desserte en eau des installations industrielles

⇒ Aucune construction ou installation nouvelle ne peut être autorisée si l'eau qui lui est nécessaire ne peut lui être fournie par le réseau collectif de distribution d'eau potable sous pression ou par des dispositifs techniques permettant d'y suppléer et ayant reçu l'agrément des services compétents.

4.3 Assainissement eaux usées

⇒ Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau d'assainissement existant en respectant ses caractéristiques.

⇒ En l'absence de réseau d'assainissement collectif, les installations doivent être conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau lorsqu'il sera réalisé, en respectant ses caractéristiques. Dans l'attente de la mise en service du réseau collectif d'eaux usées, les terrains doivent être assainis par un système d'assainissement autonome conforme à la réglementation sanitaire en vigueur.

4.4 Eaux résiduaires industrielles

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux résiduaires industrielles est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en

vigueur. L'évacuation des eaux résiduaires au réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un prétraitement approprié.

4.5 Assainissement eaux pluviales

- ⇒ Les constructions et aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (conformément à l'article 641 du Code Civil).
- ⇒ Lorsque le réseau existe, les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement dans ce réseau.
- ⇒ En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et, éventuellement la limitation des débits évacués, doivent être réalisés, selon des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, sans aggravation de la situation antérieure.
- ⇒ Le pétitionnaire est en outre vivement encouragé à prévoir un réservoir de collecte des eaux pluviales (réservoir extérieur aérien, cuve extérieure enterrée ou réservoir intérieur) pour satisfaire ou compléter les besoins domestiques et/ou extérieurs en eau (non) potable.

N5 → ARTICLE 5. SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

- ⇒ Pas de prescription particulière.

N6 → ARTICLE 6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 Cas général :

- ⇒ Les constructions nouvelles doivent être implantées selon un retrait minimum de **30 mètres** par rapport à la limite d'emprise de la RD 438.
- ⇒ Les constructions nouvelles doivent être implantées selon un retrait minimum de **10 mètres** par rapport à la limite d'emprise des autres voies existantes ou projetées.

6.2 Cas particuliers :

Pour les bâtiments et équipements publics ou d'intérêt collectif

- ⇒ Les constructions nouvelles à destination d'**équipement public ou d'intérêt collectif** pourront s'implanter à l'alignement de la voie, ou en retrait, sans limitation de distance.

Autres :

- ⇒ Dans le cas de bâtiments existants ne respectant pas les règles, l'extension ou toute opération nécessaire à l'évolution du bâti existant (restauration, changement de destination, ...) est autorisée, sous réserve de ne pas aggraver l'écart par rapport à la règle.
- ⇒ La reconstruction de bâtiments existants légalement édifiés détruits ou démolis depuis moins de dix ans devra se faire à l'identique ou dans le respect des règles fixées.

N7 → ARTICLE 7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 Pour l'ensemble des constructions à l'exception des annexes dont la hauteur maximale est inférieure ou égale à 3 m

⇒ La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite séparative qui en est la plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à **5 mètres**.

($d \geq h/2 \geq 5 \text{ m}$)

7.2 Pour les seules annexes dont la hauteur maximale est inférieure ou égale à 3 m par rapport au terrain naturel (bûcher, charcterie, abri de jardin...)

⇒ Les constructions seront implantées :

- soit en limite séparative,
- soit selon un retrait d'une distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est la plus rapprochée au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($d \geq h/2$)

7.3 Autres cas particuliers

⇒ Dans le cas de constructions à destination d'équipement public ou l'intérêt collectif, l'implantation pourra s'effectuer en limite séparative ou en retrait. Dans ce cas, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite de propriété qui en est la plus rapprochée, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

⇒ Dans le cas de bâtiments existants ne respectant pas les règles, l'extension ou toute opération nécessaire à l'évolution du bâti existant (restauration, changement de destination, ...) est autorisée, sous réserve de ne pas aggraver l'écart par rapport à la règle.

⇒ La reconstruction de bâtiments existants légalement édifiés déruits ou démolis depuis moins de dix ans devra se faire à l'identique ou dans le respect des règles fixées.

N8 → ARTICLE 8. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

⇒ Pas de prescription particulière

N9 → ARTICLE 9. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

⇒ L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder **25 %** de la superficie du terrain. Cette disposition n'est pas applicable aux constructions à destination d'équipement public ou d'intérêt collectif.

⇒ Malgré ces dispositions, l'extension mesurée des constructions existantes ne respectant pas la règle pourra être autorisée.

N10 → ARTICLE 10. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 Cas général

⇒ La hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder **9 mètres**.

⇒ Dans le cas de bâtiments existants ne respectant pas la règle, l'extension ou toute opération nécessaire à l'évolution du bâti existant (restauration, changement de destination, ...) est autorisée, sous réserve de ne pas aggraver l'écart par rapport à la règle.

⇒ La reconstruction de bâtiments existants légalement édifiés détruits ou démolis depuis moins de dix ans devra se faire à l'identique ou dans le respect des règles fixées.

10.2 Constructions à destination d'équipement public ou d'intérêt collectif :

⇒ Malgré les dispositions précédentes, la hauteur maximale d'une construction nouvelle à destination d'équipement public ou d'intérêt collectif est limitée à **12 mètres**.

N11 → ARTICLE 11. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1 ASPECT GENERAL

Volumes et matériaux :

- Les constructions et installations de quelque nature qu'elles soient doivent respecter et assurer l'harmonie créée par le site et les bâtiments environnants. Elles doivent présenter une unité d'aspect, de matériaux, de forme et de percements.
- Toutes les constructions d'une architecture étrangère à la région telles que les mas provençaux, les yourtes ou les chalets savoyards et tout pastiche d'architecture étrangère à la région sont interdits.
- Les matériaux destinés à être recouverts d'un enduit ou d'un parement (briques creuses, parpaings...) devront être recouverts d'un enduit ou parement sur leur face extérieure. Le blanc, le noir ainsi que les couleurs « criardes » et primaires (bleu, rouge, jaune) sont interdits.
- Les modifications excessives du terrain naturel sont interdites.
- Tout type de toiture est autorisé. Dans le cas de toitures présentant au moins deux versants, ceux-ci doivent être inclinés d'au moins 35° à moins que le projet ne justifie d'un parti pris, contemporain, argumenté et justifié par rapport au site.
- Les seuls matériaux de toiture interdits sont la tôle ondulée, la tuile canal, la tuile en PVC et le bardeau bitumeux.

11.2 Cas particulier des extensions et annexes :

- Elles seront conçues en harmonie avec le bâtiment principal, tant du point de vue de la volumétrie générale, des matériaux que des couleurs.
- Les toits sont autorisés sans pente minimale de toiture.
- Les matériaux d'aspect transparent ou translucide sont autorisés comme matériaux de construction et de couverture.
- Par dérogation aux dispositions propres à l'aspect général des constructions, la tuile en PVC et le bardeau bitumeux sont autorisés sur les annexes.

11.3 Devantures commerciales et enseignes :

- Les devantures commerciales et les enseignes, neuves ou rénovées, doivent s'intégrer aux façades existantes par leurs compositions, leurs dimensions et leurs proportions. Elles doivent s'intégrer à l'architecture générale de l'immeuble, sans dépasser les limites séparatives. Les devantures sont limitées au rez-de-chaussée et ne doivent pas dépasser le bandeau du 1^{er} étage.
- Les rideaux métalliques doivent être disposés derrière les vitrines.

11.4 Promotion des procédés écologiques et des énergies renouvelables

Les prescriptions précédentes pourront ne pas être appliquées aux constructions et rénovation de toute nature dès lors que le projet favorise, au moins l'un des points suivants :

- l'économie d'énergie, d'eau, de matériaux, ...
- l'utilisation d'énergies et matériaux renouvelables,
- l'éclairage naturel,
- ou tout autre procédé écologique.

Par exemple, panneaux solaires ou photovoltaïques, système de récupération d'eaux pluviales, toitures végétalisées, verrières...

11.5 Dispositions applicables aux éléments et ensembles bâtis repérés au titre de l'article L 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme. Ces dispositions figurent dans la pièce n°3D du dossier de PLU.

Pour la réhabilitation/transformation des ensembles patrimoniaux qui sont recensés au titre de l'article L 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme, d'autres matériaux pourront être utilisés afin de préserver et/ou de mettre en valeur les éléments les plus remarquables du patrimoine architectural local, notamment les matériaux, les menuiseries, les enduits, les couvertures, etc...

Tous travaux réalisés, y compris les ravalements de façades, doivent mettre en valeur les caractéristiques traditionnelles de la construction, ou les améliorer, en conformité avec l'aspect originel du bâtiment à sa construction, connu ou supposé.

Les aménagements (réhabilitations, restaurations, rénovations, changements de destination,...) devront être conduits dans le respect des caractéristiques esthétiques et historiques des constructions. Ainsi, la volumétrie d'ensemble du bâtiment, l'ordonnement des façades, le rythme et les proportions des percements devront être respectés.

Les extensions devront par leur composition, leurs proportions et les matériaux employés respecter le bâti d'origine afin d'obtenir une volumétrie équilibrée et un aspect harmonieux avec la construction existante.

11.6 CLÔTURES

- La hauteur des clôtures est limitée à 1 m 80.
- Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, si une clôture s'avère nécessaire, elle devra être conçue de manière à assurer une unité avec la - ou les - construction(s) existante(s) sur la propriété et/ou avec les clôtures existantes dans le voisinage immédiat. Les clôtures constituées de matériaux modulaires destinés à être recouverts d'un enduit ou d'un parement ne devront pas être laissés nus.
- Les murs pleins sont interdits pour les clôtures bordant une voie ou un espace ouvert au public.
- Les murs bahuts sont autorisés sous réserve d'une hauteur maximale de 80 cm et d'être surmontés d'une clôture végétale ou d'un dispositif à claire-voie, à l'exception des panneaux de béton évidés.
- Les clôtures végétales seront composées d'essences locales. On rappelle que le thuya et le laurier palme sont interdits. Les haies synthétiques sont interdites.
- Un soin particulier sera apporté au clôturage des projets visibles depuis les principaux axes de desserte de la commune et en limite de zone agricole (A).

11.7 PERIMETRE DE PROTECTION DES MONUMENTS HISTORIQUES : A l'intérieur des périmètres de protection des monuments historiques, tout projet est soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France. Ces périmètres sont précisés dans le document de PLU au titre des servitudes d'utilité publique applicables au territoire de la commune.

N12 → ARTICLE 12. STATIONNEMENT DES VEHICULES

⇒ Le stationnement des véhicules et engins correspondant aux besoins des constructions et installations doit pouvoir être assuré en dehors des voies publiques, ainsi que les places et aires de manœuvre et livraison liées aux véhicules utilitaires.

⇒ La superficie à prendre en compte pour la réalisation d'une place de stationnement pour un véhicule léger est de 12,50 m² accès compris.

⇒ Il est exigé 2,5 places de stationnement pour tout logement créé.

N13 → ARTICLE 13. ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

⇒ Au moins 30 % de la superficie du terrain devront être aménagés en espaces verts plantés liés à une composition paysagère cohérente avec les caractéristiques naturelles, bâties et/ou urbaines dans lesquelles le projet s'insère (exemple : alternance de hauteurs, de plantations éparses ou en bosquets).

⇒ Les parties de parcelles situées entre la façade des constructions nouvelles et la limite de la voie publique ou privée qui les borde peuvent être traitées en espaces verts, parking, terrasse, etc., mais doivent faire l'objet d'un aménagement paysager conçu en rapport avec le caractère de la voie qui les borde.

⇒ En cas de clôture végétale totale ou partielle, les plantations seront choisies parmi les essences locales dont la liste figure en annexe. On rappellera notamment que le thuya et le laurier palme sont interdits.

⇒ Pour l'ensemble des projets, une attention particulière devra être portée à la qualité du traitement paysager des espaces visibles depuis les principaux axes de desserte de la commune.

⇒ La destruction des éléments du paysage recensés en application de l'article L123-1-5 alinéa 7 du Code de l'Urbanisme et repérés dans la pièce n°3C du dossier de PLU est soumise à déclaration préalable. D'une manière générale, ils peuvent être supprimés (par exemple en cas de gêne pour la circulation publique, de danger pour la sécurité des tiers, de végétaux en mauvais état phytosanitaire ou sénescents) **sous réserve** qu'une compensation soit opérée, par la plantation, éventuellement après déplacement, d'un nombre équivalent d'arbres ou d'arbustes présentant à l'âge adulte le même degré de développement. Les plantations devront être réalisées en essences locales. Des accès aux terrains pourront néanmoins être rendus possibles pour en permettre la desserte, sans compensation obligatoire. Les coupes d'entretien courant ne sont pas soumises à déclaration préalable.

⇒ Les mares recensées en application de l'article L123-1-5 alinéa 7 du Code de l'Urbanisme et figurant comme telles au plan de la pièce n°3C du dossier de PLU ne doivent pas être comblées ou obstruées.

⇒ Les espaces boisés classés repérés au plan de zonage par une frange spécifique sont soumis aux dispositions des articles L 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

N14 → ARTICLE 14. COS

⇒ Pas de prescription particulière.

Chapitre 9. Les règles applicables à la zone Nb

CARACTERE DE LA ZONE

→ La zone Nb correspond à la nécessité de préserver les caractéristiques architecturales et paysagères du site de Boscherville.

Nb1 → ARTICLE 1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations ou utilisations du sol non mentionnées à l'article 2 sont interdites.

Nb2 → ARTICLE 2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

→ La reconstruction après sinistre, le changement de destination, l'aménagement, la transformation, la restauration, la rénovation et la réhabilitation sont autorisés sous réserve d'un usage compatible avec le caractère de la zone. Tout ou partie des articles Nb5 à Nb12 pourra ne pas être appliqué s'ils rendent le projet impossible.

→ Les aménagements légers liés à la gestion et la mise en valeur des espaces naturels ainsi que ceux destinés aux activités de plein air et à l'accueil du public peuvent être autorisés sous réserve de s'intégrer dans l'environnement et d'être compatibles avec la vocation de la zone.

→ Les affouillements et exhaussements des sols sont autorisés, sous réserve de présenter un rapport direct avec les travaux de construction ou d'aménagement paysager des espaces libres autorisés dans la zone, et/ou sous réserve d'atténuer, résoudre ou anticiper des désordres hydrauliques et ruissellements.

→ Les ouvrages et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux de distribution (eau potable, électricité, gaz, téléphone, assainissement, télédiffusion, ... y compris les bassins de rétention des eaux pluviales) et voiries, ainsi que les constructions à destination d'équipement public ou d'intérêt collectif, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. Certains des articles 3 à 13 pourront ne pas leur être appliqués.

→ Dans les secteurs de protection autour des cavités souterraines avérées repérées au plan de zonage par une trame spécifique, toute construction nouvelle sera interdite en application de l'article R 111-2 du Code de l'Urbanisme tant que la présence de ce risque ne sera pas écartée. Cette prescription ne concerne pas les projets d'extensions mesurées et les annexes. Elle s'applique, en revanche, aux projets de reconstruction après sinistre.

→ Dans les secteurs où la présence de cavités souterraines est suspectée et indiquée au plan de recensement des indices de cavités, le pétitionnaire est incité à s'assurer que le terrain pourra supporter sans dommage les constructions et installations projetées.

Nb3 → ARTICLE 3. CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR DES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1. Desserte

- ⇒ Les voies ou les chemins qui assurent la desserte des constructions et installations projetées doivent présenter les caractéristiques techniques suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet. Elles doivent notamment permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte des ordures ménagères.
- ⇒ Les voies en impasse, lorsqu'elles sont nécessaires, doivent être aménagées pour permettre aux véhicules de défense incendie et de ramassage des déchets de faire demi-tour.

3.2. Accès

- ⇒ Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.
- ⇒ Les accès doivent être aménagés en fonction du développement potentiel de la circulation. Il est également souhaitable d'éviter la création d'accès sur les axes de circulation importants.
- ⇒ Le nombre d'accès peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès devra être réalisé sur celle présentant le moins de gêne et le moins de risque pour la circulation.
- ⇒ La création de nouveaux accès est interdite sur les RD 60 et RD 38. Toutefois, l'aménagement ou le déplacement d'accès existants est autorisé dans la mesure où les conditions de visibilité ne s'en trouvent pas diminuées.

Nb4 → ARTICLE 4. CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

4.1 Eau et électricité ; télécommunication

- ⇒ Toute construction projetée, à usage d'habitation ou abritant une activité, doit être alimentée en eau et électricité dans des conditions satisfaisantes compte tenu de la destination et des besoins des constructions existantes ou projetées. Le raccordement au réseau public d'eau potable est obligatoire.
- ⇒ Dans la mesure du possible, les branchements et raccordements doivent être enterrés jusqu'au point de raccordement situé en limite des voies ou emprises publiques. Les réservations pour les coffrets de l'ensemble des branchements nécessaires peuvent par ailleurs être prévues dans les façades ou les clôtures.

4.2 Desserte en eau des installations industrielles

- ⇒ Aucune construction ou installation nouvelle ne peut être autorisée si l'eau qui lui est nécessaire ne peut lui être fournie par le réseau collectif de distribution d'eau potable sous pression ou par des dispositifs techniques permettant d'y suppléer et ayant reçu l'agrément des services compétents.

4.3 Assainissement eaux usées

- ⇒ Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau d'assainissement existant en respectant ses caractéristiques.
- ⇒ En l'absence de réseau d'assainissement collectif, les installations doivent être conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau lorsqu'il sera réalisé, en respectant ses caractéristiques. Dans l'attente de la mise en service du réseau collectif d'eaux usées, les terrains doivent être assainis par un système d'assainissement autonome conforme à la réglementation sanitaire en vigueur.

4.4 Eaux résiduaires industrielles

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux résiduaires industrielles est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur. L'évacuation des eaux résiduaires au réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un prétraitement approprié.

4.5 Assainissement eaux pluviales

- ⇒ Les constructions et aménagement ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (conformément à l'article 641 du Code Civil).

⇒ Lorsque le réseau existe, les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement dans ce réseau.

⇒ En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et, éventuellement la limitation des débits évacués, doivent être réalisés, selon des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, sans aggravation de la situation antérieure.

⇒ Le pétitionnaire est en outre vivement encouragé à prévoir un réservoir de collecte des eaux pluviales (réservoir extérieur aérien, cuve extérieure enterrée ou réservoir intérieur) pour satisfaire ou compléter les besoins domestiques et/ou extérieurs en eau (non) potable.

Nb5 → ARTICLE 5. SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

⇒ Pas de prescription particulière.

Nb6 → ARTICLE 6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 Cas général :

⇒ Les constructions nouvelles doivent être implantées selon un retrait minimum de **10 mètres** par rapport à la limite d'emprise des voies existantes ou projetées.

6.2 Cas particuliers :

Pour les bâtiments et équipements publics ou d'intérêt collectif

⇒ Les constructions nouvelles à destination d'**équipement public ou d'intérêt collectif** pourront s'implanter à l'alignement de la voie, ou en retrait, sans limitation de distance.

Autres :

⇒ Dans le cas de bâtiments existants ne respectant pas les règles, l'extension ou toute opération nécessaire à l'évolution du bâti existant (restauration, changement de destination, ...) est autorisée, sous réserve de ne pas aggraver l'écart par rapport à la règle.

⇒ La reconstruction de bâtiments existants légalement édifiés détruits ou démolis depuis moins de dix ans devra se faire à l'identique ou dans le respect des règles fixées.

Nb7 → ARTICLE 7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 Pour l'ensemble des constructions à l'exception des annexes dont la hauteur maximale est inférieure ou égale à 3 m

⇒ La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite séparative qui en est la plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à **5 mètres**.

($d \geq h/2 \geq 5 \text{ m}$)

7.2 Pour les seules annexes dont la hauteur maximale est inférieure ou égale à 3 m par rapport au terrain naturel (bûcher, charreterie, abri de jardin...)

⇒ Les constructions seront implantées :

- soit en limite séparative,
- soit selon un retrait d'une distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est la plus rapprochée au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($d \geq h/2$)

7.3 Autres cas particuliers

⇒ Dans le cas de constructions à destination d'équipement public ou l'intérêt collectif, l'implantation pourra s'effectuer **en limite séparative ou en retrait**. Dans ce cas, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite de propriété qui en est la plus rapprochée, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

⇒ Dans le cas de bâtiments existants ne respectant pas les règles, l'extension ou toute opération nécessaire à l'évolution du bâti existant (restauration, changement de destination, ...) est autorisée, sous réserve de ne pas aggraver l'écart par rapport à la règle.

⇒ La reconstruction de bâtiments existants légalement édifiés détruits ou démolis depuis moins de dix ans devra se faire à l'identique ou dans le respect des règles fixées.

Nb8 → ARTICLE 8. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

⇒ Pas de prescription particulière.

Nb9 → ARTICLE 9. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

⇒ L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder **25 %** de la superficie du terrain. Cette disposition n'est pas applicable aux constructions à destination d'équipement public ou d'intérêt collectif.

⇒ Malgré ces dispositions, l'extension mesurée des constructions existantes ne respectant pas la règle pourra être autorisée.

Nb10 → ARTICLE 10. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 Cas général

⇒ La hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder **9 mètres**.

⇒ Dans le cas de bâtiments existants ne respectant pas la règle, l'extension ou toute opération nécessaire à l'évolution du bâti existant (restauration, changement de destination, ...) est autorisée, sous réserve de ne pas aggraver l'écart par rapport à la règle.

⇒ La reconstruction de bâtiments existants légalement édifiés détruits ou démolis depuis moins de dix ans devra se faire à l'identique ou dans le respect des règles fixées.

10.2 Constructions à destination d'équipement public ou d'intérêt collectif :

⇒ Malgré les dispositions précédentes, la hauteur maximale d'une construction nouvelle à destination d'équipement public ou d'intérêt collectif est limitée à **12 mètres**.

Nb11 → ARTICLE 11. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1 ASPECT GENERAL

Volumes et matériaux :

- Les constructions et installations de quelque nature qu'elles soient doivent respecter et assurer l'harmonie créée par le site et les bâtiments environnants. Elles doivent présenter une unité d'aspect, de matériaux, de forme et de percements.
- Toutes les constructions d'une architecture étrangère à la région telles que les mas provençaux, les ycurtes ou les chalets savoyards et tout pastiche d'architecture étrangère à la région sont interdits.
- Les matériaux destinés à être recouverts d'un enduit ou d'un parement (briques creuses, parpaings...) devront être recouverts d'un enduit ou parement sur leur face extérieure. Le blanc, le noir ainsi que les couleurs « criardes » et primaires (bleu, rouge, jaune) sont interdits.
- Les modifications excessives du terrain naturel sont interdites.
- Les seuls matériaux de toiture interdits sont la tôle ondulée, la tuile canal, la tuile en PVC et le bardeau bitumeux.

11.2 Promotion des procédés écologiques et des énergies renouvelables

Les prescriptions précédentes pourront ne pas être appliquées aux constructions et rénovation de toute nature dès lors que le projet favorise, au moins l'un des points suivants :

- o l'économie d'énergie, d'eau, de matériaux, ...
- o l'utilisation d'énergies et matériaux renouvelables,
- o l'éclairage naturel,
- o ou tout autre procédé écologique.

Par exemple, panneaux solaires ou photovoltaïques, système de récupération d'eaux pluviales, toitures végétalisées, verrières...

11.3 Dispositions applicables aux éléments et ensembles bâtis repérés au titre de l'article L 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme: Ces dispositions figurent dans la pièce n°3D du dossier de PLU.

Pour la réhabilitation/transformation des ensembles patrimoniaux qui sont recensés au titre de l'article L 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme, d'autres matériaux pourront être utilisés afin de préserver et/ou de mettre en valeur les éléments les plus remarquables du patrimoine architectural local, notamment les matériaux, les menuiseries, les enduits, les couvertures, etc...

Tous travaux réalisés, y compris les ravalements de façades, doivent mettre en valeur les caractéristiques traditionnelles de la construction, ou les améliorer, en conformité avec l'aspect originel du bâtiment à sa construction, connu ou supposé.

Les aménagements (réhabilitations, restaurations, rénovations, changements de destination,...) devront être conduits dans le respect des caractéristiques esthétiques et historiques des constructions. Ainsi, la volumétrie d'ensemble du bâtiment, l'ordonnement des façades, le rythme et les proportions des percements devront être respectés.

11.4 CLÔTURES

- La hauteur des clôtures est limitée à 1 m 80.
- ⇒ Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, si une clôture s'avère nécessaire, elle devra être conçue de manière à assurer une unité avec la - ou les - construction(s) existante(s) sur la propriété et/ou avec les clôtures existantes dans le voisinage immédiat. Les clôtures constituées de matériaux modulaires destinés à être recouverts d'un enduit ou d'un parement ne devront pas être laissés nus.
- Les murs pleins sont interdits pour les clôtures bordant une voie ou un espace ouvert au public, ainsi qu'en limite de zone A (agricole) et naturelle (N stricte).
- Les murs bahuts sont autorisés sous réserve d'une hauteur maximale de 80 cm et d'être surmontés d'une clôture végétale ou d'un dispositif à claire-voie, à l'exception des panneaux de béton évidés.
- Les clôtures végétales seront composées d'essences locales. On rappelle que le thuya et le laurier palme sont interdits. Les haies synthétiques sont interdites.
- Un soin particulier sera apporté au clôturage des projets visibles depuis les principaux axes de desserte de la commune et en limite de zone agricole (A).

Nb12 → ARTICLE 12. STATIONNEMENT DES VEHICULES

- ⇒ Le stationnement des véhicules et engins correspondant aux besoins des constructions et installations doit pouvoir être assuré en dehors des voies publiques.
- ⇒ La superficie à prendre en compte pour la réalisation d'une place de stationnement pour un véhicule léger est de 12,50 m² accès compris.
- ⇒ En outre, pour tout logement créé, il est exigé **2,5** places de stationnement.
- ⇒ Pour toute autre projet, les surfaces destinées aux aires de stationnement seront déterminées en fonction des caractéristiques propres à chaque établissement, compte tenu notamment de leur surface de plancher, de la nature des activités exercées, du nombre de personnes pouvant être reçues, de l'effectif du personnel, du nombre de véhicules de service.

Nb13 → ARTICLE 13. ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- ⇒ **Au moins 30 %** de la superficie du terrain devront être aménagés en espaces verts plantés liés à une composition paysagère cohérente avec les caractéristiques naturelles, bâties et/ou urbaines dans lesquelles le projet s'insère (exemple : alternance de hauteurs, de plantations éparses ou en bosquets).
- Les parties de parcelles situées entre la façade des constructions nouvelles et la limite de la voie publique ou privée qui les borde peuvent être traitées en espaces verts, parking, terrasse, etc., mais doivent faire l'objet d'un aménagement paysager conçu en rapport avec le caractère de la voie qui les borde.
- ⇒ En cas de clôture végétale totale ou partielle, les plantations seront choisies parmi les essences locales dont la liste figure en annexe. On rappellera notamment que le thuya et le laurier palme sont interdits.
- ⇒ Pour l'ensemble des projets, une attention particulière devra être portée à la qualité du traitement paysager des espaces visibles depuis la RD 80 et la RD 38.
- ⇒ En outre, tout projet doit faire l'objet d'une composition paysagère cohérente avec les caractéristiques naturelles, bâties et/ou urbaines dans lesquelles il s'insère (exemple : alternance de hauteurs, de plantations éparses ou en bosquets).
- ⇒ La destruction des éléments du paysage recensés en application de l'article L123-1-5 alinéa 7 du Code de l'Urbanisme et repérés dans la pièce n°3C du dossier de PLU est soumise à déclaration préalable. D'une manière générale, ils peuvent être supprimés (par exemple en cas de gêne pour la circulation publique, de danger pour la sécurité des tiers, de végétaux en mauvais état phytosanitaire ou sénescents) **sous réserve** qu'une compensation soit opérée, par la plantation, éventuellement après déplacement, d'un nombre équivalent d'arbres ou d'arbustes présentant à l'âge adulte le même degré de développement. Les plantations devront être réalisées en essences locales. Des accès aux terrains pourront néanmoins être rendus possibles pour en permettre la desserte, sans compensation obligatoire. Les coupes d'entretien courant ne sont pas soumises à déclaration préalable.
- ⇒ Les mares recensées en application de l'article L123-1-5 alinéa 7 du Code de l'Urbanisme et figurant comme telles au plan de la pièce n°3C du dossier de PLU ne doivent pas être comblées ou obstruées.

Nb14 → ARTICLE 14. COS

⇒ Pas de prescription particulière.

Chapitre 10. Les règles applicables à la zone Nd

CARACTERE DE LA ZONE

→ La zone Nd : correspond aux espaces nécessaires à assurer la pérennité de la déchetterie.

Nd1 → ARTICLE 1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations ou utilisations du sol non mentionnées à l'article 2 sont interdites.

Nd2 → ARTICLE 2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

⇒ **Les déchetteries et les constructions et installations nécessaires à leur fonctionnement**, y compris les bâtiments de gardiennage, sont autorisées.

⇒ **Les aires de stationnement** sont autorisées, sous réserve d'un lien direct avec les activités en place.

⇒ **Les dépôts à l'air libre** sont autorisés sous réserve d'un lien avec les activités en place et sous réserve d'être paysagées afin d'assurer leur insertion depuis l'espace public.

⇒ **La reconstruction après sinistre** est autorisée, sous réserve d'un usage compatible avec le caractère de la zone.

⇒ **Les affouillements et exhaussements des sols sont autorisés**, sous réserve de présenter un rapport direct avec les travaux de construction ou d'aménagement paysager des espaces libres autorisés dans la zone, et/ou sous réserve d'atténuer, résoudre ou anticiper des désordres hydrauliques et ruissellements.

⇒ Les ouvrages et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux de distribution (eau potable, électricité, gaz, téléphone, assainissement, télédiffusion, ... y compris les bassins de rétention des eaux pluviales) et voiries, ainsi que les constructions à destination d'équipement public ou d'intérêt collectif, sous réserve qu'ils s'intègrent dans l'environnement urbain existant ou projeté. Certains des articles 3 à 13 pourront ne pas leur être appliqués.

⇒ **Dans les secteurs de protection autour des cavités souterraines avérées repérées au plan de zonage par une trame spécifique**, toute construction nouvelle sera interdite en application de l'article R 111-2 du Code de l'Urbanisme tant que la présence de ce risque ne sera pas écartée. Cette prescription ne concerne pas les projets d'extensions mesurées et les annexes. Elle s'applique en revanche aux projets de reconstruction après sinistre.

⇒ **Dans les secteurs où la présence de cavités souterraines est suspectée et indiquée au plan de recensement des indices de cavités**, le pétitionnaire est incité à s'assurer que le terrain pourra supporter sans dommage les constructions et installations projetées.

⇒ **Dans les secteurs concernés par le couloir de nuisances sonores de part et d'autre de la RD 438**, les constructions doivent respecter les prescriptions de la législation en vigueur contre le bruit (dispositions de l'arrêté interministériel du 30 Mai 1996).

Nd3 → ARTICLE 3. CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR DES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1. Desserte

- ⇒ Les voies ou les chemins qui assurent la desserte des constructions et installations projetées doivent présenter les caractéristiques techniques suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet. Elles doivent notamment permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte des ordures ménagères.
- ⇒ Les voies en impasse, lorsqu'elles sont nécessaires, doivent être aménagées pour permettre aux véhicules de défense incendie et de ramassage des déchets de faire demi-tour.

3.2. Accès

- ⇒ Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.
- ⇒ Les accès doivent être aménagés en fonction du développement potentiel de la circulation. Il est également souhaitable d'éviter la création d'accès sur les axes de circulation importants.
- ⇒ Le nombre d'accès peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès devra être réalisé sur celle présentant le moins de gêne et le moins de risque pour la circulation.
- ⇒ Tout **nouvel accès direct privatif** sur la Route Départementale n°438 est **interdit en dehors de la zone agglomérée, hormis sur des giratoires existants ou à créer**. Toutefois, l'aménagement ou le déplacement d'accès existants est autorisé dans la mesure où les conditions de visibilité ne s'en trouvent pas diminuées.

Nd4 → ARTICLE 4. CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

4.1 Eau et électricité ; télécommunication

- ⇒ Toute construction projetée, à usage d'habitation ou abritant une activité, doit être alimentée en eau et électricité dans des conditions satisfaisantes, compte tenu de la destination et des besoins des constructions existantes ou projetées. Le raccordement au réseau public d'eau potable est obligatoire.
- ⇒ Dans la mesure du possible, les branchements et raccordements doivent être enterrés jusqu'au point de raccordement situé en limite des voies ou emprises publiques. Les réservations pour les coffrets de l'ensemble des branchements nécessaires peuvent par ailleurs être prévus dans les façades ou les clôtures.

4.2 Desserte en eau des installations industrielles

- ⇒ Aucune construction ou installation nouvelle ne peut être autorisée si l'eau qui lui est nécessaire ne peut lui être fournie par le réseau collectif de distribution d'eau potable sous pression ou par des dispositifs techniques permettant d'y suppléer et ayant reçu l'agrément des services compétents.

4.3 Assainissement eaux usées

- ⇒ Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau d'assainissement existant en respectant ses caractéristiques.
- ⇒ En l'absence de réseau d'assainissement collectif, les installations doivent être conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau lorsqu'il sera réalisé en respectant ses caractéristiques. Dans l'attente de la mise en service du réseau collectif d'eaux usées, les terrains doivent être assainis par un système d'assainissement autonome conforme à la réglementation sanitaire en vigueur.

4.4 Eaux résiduaires industrielles

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux résiduaires industrielles est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur. L'évacuation des eaux résiduaires au réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un prétraitement approprié.

4.5 Assainissement eaux pluviales

- ⇒ Les constructions et aménagement ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (conformément à l'article 641 du Code Civil).
- ⇒ Lorsque le réseau existe, les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement dans ce réseau.
- ⇒ En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et, éventuellement la limitation des débits évacués, doivent être réalisés, selon des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, sans aggravation de la situation antérieure.

Nd5 → ARTICLE 5. SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

- ⇒ Pas de prescription particulière.

Nd6 → ARTICLE 6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- ⇒ Pas de prescription particulière.

Nd7 → ARTICLE 7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- ⇒ Pas de prescription particulière.

Nd8 → ARTICLE 8. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- ⇒ Pas de prescription particulière.

Nd9 → ARTICLE 9. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- ⇒ Pas de prescription particulière.

Nd10 → ARTICLE 10. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- ⇒ Pas de prescription particulière.

Nd11 → ARTICLE 11. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1 ASPECT GENERAL

Volumes et matériaux :

- Les constructions et installations de quelque nature qu'elles soient doivent respecter et assurer l'harmonie créée par le site et les bâtiments environnants. Elles doivent présenter une unité d'aspect de matériaux, de forme et de percements.
- Toutes les constructions d'une architecture étrangère à la région telles que les mas provençaux, les yourtes ou les chalets savoyards et tout pastiche d'architecture étrangère à la région sont interdits.
- Les matériaux destinés à être recouverts d'un enduit ou d'un parement (briques creuses, parpaings...) devront être recouverts d'un enduit ou parement sur leur face extérieure. Le blanc, le noir ainsi que les couleurs « criardes » et primaires (bleu, rouge, jaune) sont interdits.
- Les seuls matériaux de toiture interdits sont la tôle ondulée, la tuile canal, la tuile en PVC et le bardeau bitumeux.

11.2 Extensions et annexes :

- o Elles seront conçues en harmonie avec le bâtiment principal, tant du point de vue de la volumétrie générale, des matériaux que des couleurs.
- o Les toits sont autorisés sans pente minimale de toiture.
- o Les matériaux d'aspect transparent ou translucide sont autorisés comme matériaux de construction et de couverture.
- o Par dérogation aux dispositions propres à l'aspect général des constructions, la tuile en PVC et le bardeau bitumeux sont autorisés sur les annexes.

11.3 Enseignes :

- o Les enseignes doivent s'intégrer aux façades existantes par leurs compositions, leurs dimensions et leurs proportions.

11.4 Promotion des procédés écologiques et des énergies renouvelables

Les prescriptions précédentes pourront ne pas être appliquées aux constructions et rénovation de toute nature dès lors que le projet favorise, au moins l'un des points suivants :

- o l'économie d'énergie, d'eau, de matériaux, ...
- o l'utilisation d'énergies et matériaux renouvelables,
- o l'éclairage naturel,
- o ou tout autre procédé écologique.

Par exemple, panneaux solaires ou photovoltaïques, système de récupération d'eaux pluviales, toitures végétalisées, verrières...

Nd12 → ARTICLE 12. STATIONNEMENT DES VEHICULES

⇒ Le stationnement des véhicules et engins correspondant aux besoins des constructions et installations doit pouvoir être assuré en dehors des voies publiques, ainsi que les places et aires de manœuvre et livraison liées aux véhicules utilitaires.

⇒ La superficie à prendre en compte pour la réalisation d'une place de stationnement pour un véhicule léger est de 12,50 m² accès compris.

Nd13 → ARTICLE 13. ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

⇒ Les parties de parcelles situées entre la façade des constructions nouvelles et la limite de la voie publique ou privée qui les borde peuvent être traitées en espaces verts, parking, terrasse, etc., mais doivent faire l'objet d'un aménagement paysager conçu en rapport avec le caractère de la voie qui les borde.

⇒ En cas de clôture végétale totale ou partielle, les plantations seront choisies parmi les essences locales dont la liste figure en annexe. On rappellera notamment que le thuya et le laurier palme sont interdits.

⇒ Pour l'ensemble des projets, une attention particulière devra être portée à la qualité du traitement paysager des espaces visibles depuis les principaux axes de desserte de la commune et leurs déviations.

⇒ En outre, tout projet doit faire l'objet d'une composition paysagère cohérente avec les caractéristiques naturelles, bâties et/ou urbaines dans lesquelles il s'insère (exemple : alternance de hauteurs, de plantations éparses ou en bosquets).

⇒ La destruction des éléments du paysage recensés en application de l'article L123-1-5 alinéa 7 du Code de l'Urbanisme et repérés dans la pièce n°3C du dossier de PLU est soumise à déclaration préalable. D'une manière générale, ils peuvent être supprimés (par exemple en cas de gêne pour la circulation publique, de danger pour la sécurité des tiers, de végétaux en mauvais état phytosanitaire ou sénescents) **sous réserve** qu'une compensation soit opérée, par la plantation, éventuellement après déplacement, d'un nombre équivalent d'arbres ou d'arbustes présentant à l'âge adulte le même degré de développement. Les plantations devront être réalisées en essences locales. Des accès aux terrains pourront néanmoins être rendus possibles pour en permettre la desserte, sans compensation obligatoire. Les coupes d'entretien courant ne sont pas soumises à déclaration préalable.

⇒ Les mares recensées en application de l'article L123-1-5 alinéa 7 du Code de l'Urbanisme et figurant comme telles au plan de la pièce n°3C du dossier de PLU ne doivent pas être comblées ou obstruées.

Nd14 → ARTICLE 14. COS

⇒ Pas de prescription particulière.

Chapitre 11. Les règles applicables à la zone Nf

CARACTERE DE LA ZONE

→ La zone Nf correspond aux espaces en déprise agricole sur les Essarts et La Poterie, dont il s'agit d'assurer une requalification cohérente.

Nf1 → ARTICLE 1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations ou utilisations du sol non mentionnées à l'article 2 sont interdites.

Nf2 → ARTICLE 2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

⇒ Les projets devront être compatibles avec les orientations d'aménagement posées par la commune (pièce n°1B).

⇒ Les constructions à destination d'habitation, leurs extensions et annexes, sous réserve de compatibilité avec le site et l'environnement, sont autorisées.

⇒ Les constructions à usage hôtelier, leurs extensions et annexes, sous réserve de compatibilité avec le voisinage de zones habitées, notamment en terme de trafic, sont autorisées.

⇒ La reconstruction après sinistre, le changement de destination, l'aménagement, la transformation, l'extension, la rénovation, la restauration et la réhabilitation des constructions existantes sont autorisés sous réserve d'un usage autorisé dans la zone. Tout ou partie des articles Nf5 à Nf12 pourra ne pas être appliqué s'ils rendent le projet impossible.

⇒ Les aménagements légers liés à la gestion et la mise en valeur des espaces naturels ainsi que ceux destinés aux activités de plein air et à l'accueil du public peuvent être autorisés sous réserve de s'intégrer dans l'environnement et d'être compatibles avec la vocation de la zone.

⇒ Les affouillements et exhaussements des sols sont autorisés, sous réserve de présenter un rapport direct avec les travaux de construction ou d'aménagement paysager des espaces libres autorisés dans la zone, et/ou sous réserve d'atténuer, résoudre ou anticiper des désordres hydrauliques et ruissellements.

⇒ Les ouvrages et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux de distribution (eau potable, électricité, gaz, téléphone, assainissement, télédiffusion, ... y compris les bassins de rétention des eaux pluviales) et voiries, ainsi que les constructions à destination d'équipement public ou d'intérêt collectif, sous réserve qu'ils s'intègrent dans l'environnement urbain existant ou projeté. Certains des articles 3 à 13 pourront ne pas leur être appliqués.

⇒ Dans les secteurs de protection autour des cavités souterraines avérées repérées au plan de zonage par une frange spécifique toute construction nouvelle sera interdite en application de l'article R 111-2 du Code de l'Urbanisme tant que la présence de ce risque ne sera pas écartée. Cette prescription ne concerne pas les projets d'extensions mesurées et les annexes. Elle s'applique en revanche aux projets de reconstruction après sinistre.

⇒ Dans les secteurs où la présence de cavités souterraines est suspectée et indiquée au plan de recensement des indices de cavités, le pétitionnaire est incité à s'assurer que le terrain pourra supporter sans dommage les constructions et installations projetées.

Nf3 → ARTICLE 3. CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR DES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1. Desserte

→ Les voies ou les chemins qui assurent la desserte des constructions et installations projetées doivent présenter les caractéristiques techniques suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet. Elles doivent notamment permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte des ordures ménagères.

⇒ Les voies en impasse, lorsqu'elles sont nécessaires, doivent être aménagées pour permettre aux véhicules de défense incendie et de ramassage des déchets de faire demi-tour.

3.2. Accès

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

⇒ Les accès doivent être aménagés en fonction du développement potentiel de la circulation. Il est également souhaitable d'éviter la création d'accès sur les axes de circulation importants.

⇒ Le nombre d'accès peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès devra être réalisé sur celle présentant le moins de gêne et le moins de risque pour la circulation.

⇒ Aucun nouvel accès n'est autorisé sur la rue de Grainville. Toutefois, l'aménagement ou le déplacement d'accès existants est autorisé dans la mesure où les conditions de visibilité ne s'en trouvent pas diminuées.

3.3. Conditions spécifiques

⇒ Les projets seront compatibles avec les orientations d'aménagement présentées au PLU (pièce n°1B).

Nf4 → ARTICLE 4. CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

4.1 Eau et électricité ; télécommunication

⇒ Toute construction projetée, à usage d'habitation ou abritant une activité, doit être alimentée en eau et électricité dans des conditions satisfaisantes, compte tenu de la destination et des besoins des constructions existantes ou projetées. Le raccordement au réseau public d'eau potable est obligatoire.

⇒ Dans la mesure du possible, les branchements et raccordements doivent être enterrés jusqu'au point de raccordement situé en limite des voies ou emprises publiques. Les réservations pour les coffrets de l'ensemble des branchements nécessaires peuvent par ailleurs être prévues dans les façades ou les clôtures.

4.2 Desserte en eau des installations industrielles

⇒ Aucune construction ou installation nouvelle ne peut être autorisée si l'eau qui lui est nécessaire ne peut lui être fournie par le réseau collectif de distribution d'eau potable sous pression ou par des dispositifs techniques permettant d'y suppléer et ayant reçu l'agrément des services compétents.

4.3 Assainissement eaux usées

⇒ Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau d'assainissement existant en respectant ses caractéristiques.

⇒ En l'absence de réseau d'assainissement collectif, les installations doivent être conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau lorsqu'il sera réalisé, en respectant ses caractéristiques. Dans l'attente de la mise en service du réseau collectif d'eaux usées, les terrains doivent être assainis par un système d'assainissement autonome conforme à la réglementation sanitaire en vigueur.

4.4 Eaux résiduaires industrielles

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux résiduaires industrielles est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur. L'évacuation des eaux résiduaires au réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un prétraitement approprié.

4.5 Assainissement eaux pluviales

⇒ Les constructions et aménagement ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (conformément à l'article 641 du Code Civil).

⇒ Lorsque le réseau existe, les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement dans ce réseau.

⇒ En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et, éventuellement la limitation des débits évacués, doivent être réalisés, selon des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, sans aggravation de la situation antérieure.

⇒ Le pétitionnaire est en outre vivement encouragé à prévoir un réservoir de collecte des eaux pluviales (réservoir extérieur aérien, cuve extérieure enterrée ou réservoir intérieur) pour satisfaire ou compléter les besoins domestiques et/ou extérieurs en eau (non) potable.

Nf5 → ARTICLE 5. SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

⇒ Pas de prescription particulière.

Nf6 → ARTICLE 6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 Cas général :

⇒ Les constructions nouvelles doivent être implantées selon un retrait minimum de 10 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies existantes ou projetées.

6.2 Cas particuliers :

Pour les bâtiments et équipements publics ou d'intérêt collectif

⇒ Les constructions nouvelles à destination d'équipement public ou d'intérêt collectif pourront s'implanter à l'alignement de la voie, ou en retrait, sans limitation de distance.

Autres :

⇒ Dans le cas de bâtiments existants ne respectant pas les règles, l'extension ou toute opération nécessaire à l'évolution du bâti existant (restauration, changement de destination, ...) est autorisée, sous réserve de ne pas aggraver l'écart par rapport à la règle.

⇒ La reconstruction de bâtiments existants légalement édifiés détruits ou démolis depuis moins de dix ans devra se faire à l'identique ou dans le respect des règles fixées.

Nf7 → ARTICLE 7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 Pour l'ensemble des constructions à l'exception des annexes dont la hauteur maximale est inférieure ou égale à 3 m

⇒ La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite séparative qui en est la plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 m.

($d \geq h/2 \geq 5 \text{ m}$)

7.2 Pour les seules annexes dont la hauteur est inférieure ou égale à 3 m par rapport au terrain naturel (bûcher, charreterie, abri de jardin...)

⇒ Les constructions seront implantées :

- soit en limite séparative
- soit selon un retrait d'une distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché qui sera au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($d \geq h/2$)

7.3 Autres cas particuliers

⇒ Dans le cas de constructions à destination d'équipement public ou d'intérêt collectif, l'implantation pourra s'effectuer en limite séparative ou en retrait. Dans ce cas, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite de propriété qui en est la plus rapprochée, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

⇒ Dans le cas de bâtiments existants ne respectant pas les règles, l'extension ou toute opération nécessaire à l'évolution du bâti existant (restauration, changement de destination, ...) est autorisée, sous réserve de ne pas aggraver l'écart par rapport à la règle.

⇒ La reconstruction de bâtiments existants légalement édifiés détruits ou démolis depuis moins de dix ans devra se faire à l'identique ou dans le respect des règles fixées.

Nf8 → ARTICLE 8. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

⇒ Pas de prescription particulière.

Nf9 → ARTICLE 9. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

⇒ L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder **25 % de la superficie du terrain**. Cette disposition n'est pas applicable aux constructions à destination d'équipement public ou d'intérêt collectif.

⇒ Malgré ces dispositions, l'extension mesurée des constructions existantes ne respectant pas la règle pourra être autorisée.

Nf10 → ARTICLE 10. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 Cas général

⇒ La hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder **9 mètres**.

⇒ Dans le cas de bâtiments existants ne respectant pas la règle, l'extension ou toute opération nécessaire à l'évolution du bâti existant (restauration, changement de destination, ...) est autorisée, sous réserve de ne pas aggraver l'écart par rapport à la règle.

⇒ La reconstruction de bâtiments existants légalement édifiés détruits ou démolis depuis moins de dix ans devra se faire à l'identique ou dans le respect des règles fixées.

10.2 Constructions à destination d'équipement public ou d'intérêt collectif :

⇒ Malgré les dispositions précédentes, la hauteur maximale d'une construction nouvelle à destination d'équipement public ou d'intérêt collectif est limitée à **12 mètres**.

Nf11 → ARTICLE 11. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1 ASPECT GENERAL

Volumes et matériaux :

- Les constructions et installations de quelque nature qu'elles soient doivent respecter et assurer l'harmonie créée par le site et les bâtiments environnants. Elles doivent présenter une unité d'aspect, de matériaux, de forme et de percements.
- Toutes les constructions d'une architecture étrangère à la région telles que les mas provençaux, les yourtes ou les chalets savoyards et tout pastiche d'architecture étrangère à la région sont interdits.
- Les matériaux destinés à être recouverts d'un enduit ou d'un parement (briques creuses, parpaings...) devront être recouverts d'un enduit ou parement sur leur face extérieure. Le blanc, le noir ainsi que les couleurs « criardes » et primaires (bleu, rouge, jaune) sont interdits.
- Les modifications excessives du terrain naturel sont interdites.
- Tout type de toiture est autorisé. Dans le cas de toitures présentant au moins deux versants, ceux-ci doivent être inclinés d'au moins 35° à moins que le projet ne justifie d'un parti pris, contemporain, argumenté et justifié par rapport au site.
- Les seuls matériaux de toiture interdits sont la tôle ondulée, la tuile canal, la tuile en PVC et le bardeau bitumeux.

11.2 Cas particulier des extensions et annexes :

- Elles seront conçues en harmonie avec le bâtiment principal, tant du point de vue de la volumétrie générale, des matériaux que des couleurs.
- Les toits sont autorisés sans pente minimale de toiture.
- Les matériaux d'aspect transparent ou translucide sont autorisés comme matériaux de construction et de couverture.
- Par dérogation aux dispositions propres à l'aspect général des constructions, la tuile ou PVC et le bardeau bitumeux sont autorisés sur les annexes.

11.3 Devantures commerciales et enseignes :

- Les devantures commerciales et les enseignes, neuves ou rénovées, doivent s'intégrer aux façades existantes par leurs compositions, leurs dimensions et leurs proportions. Elles doivent s'intégrer à l'architecture générale de l'immeuble, sans dépasser les limites séparatives. Les devantures sont limitées au rez-de-chaussée et ne doivent pas dépasser le bandeau du 1^{er} étage.
- Les rideaux métalliques doivent être disposés derrière les vitrines.

11.4 Promotion des procédés écologiques et des énergies renouvelables

Les prescriptions précédentes pourront ne pas être appliquées aux constructions et rénovation de toute nature dès lors que le projet favorise, au moins l'un des points suivants :

- l'économie d'énergie, d'eau, de matériaux, ...
- l'utilisation d'énergies et matériaux renouvelables,
- l'éclairage naturel,
- ou tout autre procédé écologique.

Par exemple, panneaux solaires ou photovoltaïques, système de récupération d'eaux pluviales, toitures végétalisées, verrières...

11.5 Dispositions applicables aux éléments et ensembles bâtis repérés au titre de l'article L 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme: Ces dispositions figurent dans la pièce n°3D du dossier de PLU.

Pour la réhabilitation/transformation des ensembles patrimoniaux qui sont recensés au titre de l'article L 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme, d'autres matériaux pourront être utilisés afin de préserver et/ou de mettre en valeur les éléments les plus remarquables du patrimoine architectural local, notamment les matériaux, les menuiseries, les enduits, les couvertures, etc...

Tous travaux réalisés, y compris les ravalements de façades, doivent mettre en valeur les caractéristiques traditionnelles de la construction, ou les améliorer, en conformité avec l'aspect original du bâtiment à sa construction, connu ou supposé.

Les aménagements (réhabilitations, restaurations, rénovations, changements de destination,...) devront être conduits dans le respect des caractéristiques esthétiques et historiques des constructions. Ainsi, la volumétrie d'ensemble du bâtiment, l'ordonnement des façades, le rythme et les proportions des percements devront être respectés.

Les extensions devront par leur composition, leurs proportions et les matériaux employés respecter le bâti d'origine afin d'obtenir une volumétrie équilibrée et un aspect harmonieux avec la construction existante.

11.6 CLÔTURES

- La hauteur des clôtures est limitée à 1 m 80.
- Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, si une clôture s'avère nécessaire, elle devra être conçue de manière à assurer une unité avec la - ou les - construction(s) existante(s) sur la propriété et/ou avec les clôtures existantes dans le voisinage immédiat. Les clôtures constituées de matériaux modulaires destinés à être recouverts d'un enduit ou d'un parement ne devront pas être laissés nus.
- Les murs pleins sont interdits pour les clôtures bordant une voie ou un espace ouvert au public, ainsi qu'en limite de zone A (agricole) et naturelle (N stricte).
- Les murs bahuts sont autorisés sous réserve d'une hauteur maximale de 80 cm et d'être surmontés d'une clôture végétale ou d'un dispositif à claire-voie, à l'exception des panneaux de béton évidés.
- Les clôtures végétales seront composées d'essences locales. On rappelle que le thuya et le laurier palme sont interdits. Les haies synthétiques sont interdites.

- Un soin particulier sera apporté au clôturage des projets visibles depuis les principaux axes de desserte de la commune et en limite de zone agricole (A).

Nf12 → ARTICLE 12. STATIONNEMENT DES VEHICULES

⇒ Le stationnement des véhicules et engins correspondant aux besoins des constructions et installations doit pouvoir être assuré en dehors des voies publiques, ainsi que les places et aires de manœuvre et livraison liées aux véhicules utilitaires.

⇒ La superficie à prendre en compte pour la réalisation d'une place de stationnement pour un véhicule léger est de 12,50 m² accès compris.

⇒ En outre :

- Pour tout logement créé, il est exigé **2,5** places de stationnement.
- Pour les hôtels et restaurants, il est exigé 1 place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant et une place par chambre. Pour les établissements qui abritent simultanément ces deux activités, le nombre pris en compte est le plus élevé des deux.
- Pour les constructions à vocation artisanale, de commerce, de bureau et de services créant plus de dix emplois, il est exigé une place de stationnement pour 1,5 emplci.
- Pour les constructions à usage commercial d'une superficie de vente supérieure à 200 m², il est exigé une place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de vente.
- Pour les autres constructions et installations, notamment pour les bureaux d'activités ou de services, les surfaces destinées aux aires de stationnement seront déterminées en fonction des caractéristiques propres à chaque établissement, compte tenu notamment de leur surface de plancher, de la nature des activités exercées, du nombre de personnes pouvant être reçues, de l'effectif du personnel, du nombre de véhicules de service.

Nf13 → ARTICLE 13. ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

⇒ Les parties de parcelles situées entre la façade des constructions nouvelles et la limite de la voie publique ou privée qui les borde peuvent être traitées en espaces verts, parking, terrasse, etc., mais doivent faire l'objet d'un aménagement paysager conçu en rapport avec la caractère de la voie qui les borde.

⇒ En cas de clôture végétale totale ou partielle, les plantations seront choisies parmi les essences locales dont la liste figure en annexe. On rappellera notamment que le thuya et le laurier palme sont interdits.

⇒ Pour l'ensemble des projets, une attention particulière devra être portée à la qualité du traitement paysager des espaces visibles depuis les principaux axes de desserte de la commune.

⇒ En outre, tout projet doit faire l'objet d'une composition paysagère cohérente avec les caractéristiques naturelles, bâties et/ou urbaines dans lesquelles il s'insère (exemple : alternance de hauteurs, de plantations éparées ou en bosquets). A cet effet et dans cette optique, **30 % au moins** de la superficie du terrain devront être aménagés en espaces verts plantés liés à une composition paysagère cohérente.

⇒ La destruction des éléments du paysage recensés en application de l'article L123-1-5 alinéa 7 du Code de l'Urbanisme et repérés dans la pièce n°3C du dossier de PLU est soumise à déclaration préalable. D'une manière générale, ils peuvent être supprimés (par exemple en cas de gêne pour la circulation publique, de danger pour la sécurité des tiers, de végétaux en mauvais état phytosanitaire ou sénescents) **sous réserve** qu'une compensation soit opérée, par la plantation, éventuellement après déplacement, d'un nombre équivalent d'arbres ou d'arbustes présentant à l'âge adulte le même degré de développement. Les plantations devront être réalisées en essences locales. Des accès aux terrains pourront néanmoins être rendus possibles pour en permettre la desserte, sans compensation obligatoire. Les coupes d'entretien courant ne sont pas soumises à déclaration préalable.

⇒ Les mares recensées en application de l'article L123-1-5 alinéa 7 du Code de l'Urbanisme et figurant comme telles au plan de la pièce n°3C du dossier de PLU ne doivent pas être comblées ou obstruées.

Nf14 → ARTICLE 14. COS

⇒ Pas de prescription particulière.

Chapitre 12. Les règles applicables à la zone Nh

CARACTERE DE LA ZONE

→ La zone Nh, correspond à des espaces périphériques ou immédiatement contigus du bourg, dont il s'agit de permettre un développement raisonné eu égard aux enjeux de protection du site et de l'environnement. Se caractérisant par une urbanisation moins dense, la zone Nh est une zone à vocation principale d'habitat, pouvant admettre des activités compatibles avec le voisinage d'habitat. Un nombre limité de constructions nouvelles y est possible.

Le secteur comprend un **secteur Nha** correspondant aux espaces périphériques et hameaux, peu denses.

Nh1 → ARTICLE 1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations ou utilisations du sol non mentionnées à l'article 2 sont interdites.

Nh2 → ARTICLE 2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

→ Les constructions à destination d'habitat, leurs extensions et annexes, sous réserve de leur intégration dans le site et l'environnement, sont autorisées.

→ Les constructions à usage hôtelier, commercial, artisanal, de bureau ou de services, leurs extensions et annexes, sont autorisées, sous réserve des conditions cumulatives suivantes :

- compatibilité avec le voisinage de zones habitées ;
- surface de plancher maximale de 200 m².

→ Les installations classées, leurs extensions et annexes, sont autorisées, sous réserve des conditions cumulatives suivantes :

- qu'elles soient en lien avec une activité en place ;
- qu'elles ne constituent pas une gêne pour le voisinage de zones habitées ;
- qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité (tels qu'en matière d'émanations nocives ou malodorantes, fumées, bruits, poussières, flux de circulation...) de nature à rendre indésirables de tels établissements dans la zone, et sous réserve des dispositions de l'article R 111-2 du Code de l'Urbanisme.

→ Les aires de jeux et de sport ainsi que les aires de stationnement sont autorisées, sous réserve d'être ouvertes au public.

→ Les ouvrages et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux de distribution (eau potable, électricité, gaz, téléphone, assainissement, télédiffusion, ... y compris les bassins de rétention des eaux pluviales) et voiries, ainsi que les constructions à destination d'équipement public ou d'intérêt collectif, sous réserve qu'ils s'intègrent dans l'environnement urbain existant ou projeté. Certains des articles 3 à 13 pourront ne pas leur être appliqués.

→ La reconstruction après sinistre, le changement de destination, l'aménagement, la transformation, l'extension, la restauration, la rénovation et la réhabilitation des constructions existantes sont autorisés sous réserve d'un usage compatible avec le caractère de la zone. Tout ou partie des articles Nh5 à Nh12 pourra ne pas être appliqué s'ils rendent le projet impossible.

→ Les affouillements et exhaussements des sols sont autorisés, sous réserve de présenter un rapport direct avec les travaux de construction ou d'aménagement paysager des espaces libres autorisés dans la zone, et/ou sous réserve d'atténuer, résoudre ou anticiper des désordres hydrauliques et ruissellements.

→ Dans les secteurs de protection autour des cavités souterraines avérées repérées au plan de zonage par une trame spécifique, toute construction nouvelle sera interdite en application de l'article R 111-2 du Code de l'Urbanisme tant que la présence de ce risque ne sera pas écartée. Cette prescription ne concerne pas les projets d'extensions mesurées et les annexes. Elle s'applique en revanche aux projets de reconstruction après sinistre.

⇒ Dans les secteurs où la présence de cavités souterraines est suspectée et indiquée au plan de recensement des indices de cavités, le pétitionnaire est incité à s'assurer que le terrain pourra supporter sans dommage les constructions et installations projetées.

⇒ Dans les secteurs concernés par le couloir de nuisances sonores de part et d'autre de la RD 438 et de la RD 313, les constructions doivent respecter les prescriptions de la législation en vigueur contre le bruit (dispositions de l'arrêté interministériel du 30 Mai 1996).

Nh3 → ARTICLE 3. CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR DES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1. Desserte

⇒ Les voies ou les chemins qui assurent la desserte des constructions et installations projetées doivent présenter les caractéristiques techniques suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet. Elles doivent notamment permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte des ordures ménagères.

⇒ Les voies en impasse, lorsqu'elles sont nécessaires, doivent être aménagées pour permettre aux véhicules de défense incendie et de ramassage des déchets de faire demi-tour.

3.2. Accès

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

⇒ Les accès doivent être aménagés en fonction du développement potentiel de la circulation. Il est également souhaitable d'éviter la création d'accès sur les axes de circulation importants.

⇒ Le nombre d'accès peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès devra être réalisé sur celle présentant le moins de gêne et le moins de risque pour la circulation.

⇒ Hors agglomération, la création de nouveaux accès est interdite sur les RD 313 et RD 80. Toutefois, l'aménagement ou le déplacement d'accès existants est autorisé dans la mesure où les conditions de visibilité ne s'en trouvent pas diminuées.

⇒ Les portails seront implantés au moins 5 mètres en retrait de la limite de l'emprise de la voie publique, chaque fois que la configuration du terrain le permet.

Nh4 → ARTICLE 4. CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

4.1 Eau et électricité : télécommunication

⇒ Toute construction projetée, à usage d'habitation ou abritant une activité, doit être alimentée en eau et électricité dans des conditions satisfaisantes, compte tenu de la destination et des besoins des constructions existantes ou projetées. Le raccordement au réseau public d'eau potable est obligatoire.

⇒ Dans la mesure du possible, les branchements et raccordements doivent être enterrés jusqu'au point de raccordement situé en limite des voies ou emprises publiques. Les réservations pour les coffrets de l'ensemble des branchements nécessaires peuvent par ailleurs être prévues dans les façades ou les clôtures.

4.2 Desserte en eau des installations industrielles

⇒ Aucune construction ou installation nouvelle ne peut être autorisée si l'eau qui lui est nécessaire ne peut lui être fournie par le réseau collectif de distribution d'eau potable sous pression ou par des dispositifs techniques permettant d'y suppléer et ayant reçu l'agrément des services compétents.

4.3 Assainissement eaux usées

⇒ Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau d'assainissement existant en respectant ses caractéristiques.

⇒ En l'absence de réseau d'assainissement collectif, les installations doivent être conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau lorsqu'il sera réalisé, en respectant ses caractéristiques. Dans l'attente de la mise en service du réseau collectif d'eaux usées, les terrains doivent être assainis par un système d'assainissement autonome conforme à la réglementation sanitaire en vigueur.

4.4 Eaux résiduaires industrielles

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux résiduaires industrielles est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur. L'évacuation des eaux résiduaires au réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un prétraitement approprié.

4.5 Assainissement eaux pluviales

⇒ Les constructions et aménagement ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (conformément à l'article 641 du Code Civil).

⇒ Lorsque le réseau existe, les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement dans ce réseau.

⇒ En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et, éventuellement, la limitation des débits évacués, doivent être réalisés, selon des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, sans aggravation de la situation antérieure.

⇒ Dans le cas de réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble ou groupe de constructions, la récupération des eaux de ruissellement issues des chaussées, toitures et bâtiments devra faire l'objet d'un traitement particulier (exemple : décanteur, déshuileur).

Par ailleurs, chaque fois que la surface à aménager ne réserve pas suffisamment de surface poreuse, des aménagements tels qu'un bassin de rétention ou tout autre dispositif devront être réalisés pour permettre la rétention des eaux pluviales sur le terrain et la limitation des débits évacués de la propriété, tels que :

- des fossés destinés à la récupération des eaux pluviales traitées et à leur évacuation ;
- des équipements et ouvrages permettant de réguler le débit des eaux de ruissellement et de les traiter avant rejet (exemple : enrobé drainant, couche poreuse, cuvette infiltrante, bassin de rétention)

⇒ Le pétitionnaire est en outre vivement encouragé à prévoir un réservoir de collecte des eaux pluviales (réservoir extérieur aérien, cuve extérieure enterrée ou réservoir intérieur) pour satisfaire ou compléter les besoins domestiques et/ou extérieurs en eau (non) potable.

Nh5 → ARTICLE 5. SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

⇒ Pas de prescription particulière.

Nh6 → ARTICLE 6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 Cas général :

⇒ Les constructions nouvelles doivent être implantées selon un retrait minimum de **10 mètres** par rapport à la limite d'emprise des voies existantes ou projetées.

6.2 Cas particuliers :

Pour les bâtiments et équipements publics ou d'intérêt collectif

⇒ Les constructions nouvelles à destination d'**équipement public ou d'intérêt collectif** pourront s'implanter à l'alignement de la voie, ou en retrait, sans limitation de distance.

Autres :

⇒ Dans le cas de bâtiments existants ne respectant pas les règles, l'extension ou toute opération nécessaire à l'évolution du bâti existant (restauration, changement de destination, ...) est autorisée, sous réserve de ne pas aggraver l'écart par rapport à la règle.

⇒ La reconstruction de bâtiments existants légalement édifiés détruits ou démolis depuis moins de dix ans devra se faire à l'identique ou dans le respect des règles fixées.

Nh7 → ARTICLE 7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 Pour l'ensemble des constructions à l'exception des annexes dont la hauteur maximale est inférieure ou égale à 3 m

⇒ La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite séparative qui en est la plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à **3 m**.

($d \geq h/2 \geq 3 \text{ m}$)

⇒ En secteur Nha, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite séparative qui en est la plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à **5 m**.

($d \geq h/2 \geq 5 \text{ m}$)

7.2 Pour les seules annexes dont la hauteur est inférieure ou égale à 3 m par rapport au terrain naturel (bûcher, charreterie, abri de jardin...)

⇒ Les constructions seront implantées :

- soit en limite séparative
- soit selon un retrait d'une distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché qui sera au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($d \geq h/2$)

7.3 Autres cas particuliers

⇒ Dans le cas de **constructions à destination d'équipement public ou l'intérêt collectif**, l'implantation pourra s'effectuer **en limite séparative ou en retrait**. Dans ce cas, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite de propriété qui en est la plus rapprochée, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

⇒ Dans le cas de bâtiments existants ne respectant pas les règles, l'extension ou toute opération nécessaire à l'évolution du bâti existant (restauration, changement de destination, ...) est autorisée, sous réserve de ne pas aggraver l'écart par rapport à la règle.

⇒ La reconstruction de bâtiments existants légalement édifiés détruits ou démolis depuis moins de dix ans devra se faire à l'identique ou dans le respect des règles fixées.

Nh8 → ARTICLE 8. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

⇒ Pas de prescription particulière.

Nh9 → ARTICLE 9. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- ⇒ L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder **30 % de la superficie du terrain**.
- ⇒ En secteur Nha, l'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder **25 % de la superficie du terrain**.
- ⇒ Malgré les dispositions précédentes, l'extension mesurée des constructions existantes ne respectant pas la règle pourra être autorisée.

Nh10 → ARTICLE 10. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 Cas général

- ⇒ La hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder **9 mètres**.
- ⇒ Dans le cas de bâtiments existants ne respectant pas la règle, l'extension ou toute opération nécessaire à l'évolution du bâti existant (restauration, changement de destination, ...) est autorisée, sous réserve de ne pas aggraver l'écart par rapport à la règle.
- ⇒ La reconstruction de bâtiments existants légalement édifiés détruits ou démolis depuis moins de dix ans devra se faire à l'identique ou dans le respect des règles fixées.

10.2 Constructions à destination d'équipement public ou d'intérêt collectif :

- ⇒ Malgré les dispositions précédentes, la hauteur maximale d'une construction nouvelle à destination d'équipement public ou d'intérêt collectif est limitée à **12 mètres**.

Nh11 → ARTICLE 11. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1 ASPECT GENERAL

Volumes et matériaux :

- Les constructions et installations de quelque nature qu'elles soient doivent respecter et assurer l'harmonie créée par le site et les bâtiments environnants. Elles doivent présenter une unité d'aspect, de matériaux, de forme et de percements.
- Toutes les constructions d'une architecture étrangère à la région telles que les mas provençaux, les yourtes ou les chalets savoyards et tout pastiche d'architecture étrangère à la région sont interdits.
- Les matériaux destinés à être recouverts d'un enduit ou d'un parement (briques creuses, parpaings...) devront être recouverts d'un enduit ou parement sur leur face extérieure. Le blanc, le noir ainsi que les couleurs « criardes » et primaires (bleu, rouge, jaune) sont interdits.
- Les modifications excessives du terrain naturel sont interdites.
- Tout type de toiture est autorisé. Dans le cas de toitures présentant au moins deux versants, ceux-ci doivent être inclinés d'au moins 35° à moins que le projet ne justifie d'un parti pris, contemporain, argumenté et justifié par rapport au site.
- Les seuls matériaux de toiture interdits sont la tôle ondulée, la tuile canal, la tuile en PVC et le bardeau bitumeux.

11.2 Cas particulier des extensions et annexes :

- Elles seront conçues en harmonie avec le bâtiment principal, tant du point de vue de la volumétrie générale, des matériaux que des couleurs.
- Les toits sont autorisés sans pente minimale de toiture.
- Les matériaux d'aspect transparent ou translucide sont autorisés comme matériaux de construction et de couverture.
- Par dérogation aux dispositions propres à l'aspect général des constructions, la tuile en PVC et le bardeau bitumeux sont autorisés sur les annexes.

11.3 Devantures commerciales et enseignes :

- Les devantures commerciales et les enseignes, neuves ou rénovées, doivent s'intégrer aux façades existantes par leurs compositions, leurs dimensions et leurs proportions. Elles doivent s'intégrer à l'architecture générale de l'immeuble, sans dépasser les limites séparatives. Les devantures sont limitées au rez-de-chaussée et ne doivent pas dépasser le bandeau du 1^{er} étage.
- Les rideaux métalliques doivent être disposés derrière les vitrines.

11.4 Promotion des procédés écologiques et des énergies renouvelables

Les prescriptions précédentes pourront ne pas être appliquées aux constructions et rénovation de toute nature dès lors que le projet favorise, au moins l'un des points suivants :

- l'économie d'énergie, d'eau, de matériaux, ...
- l'utilisation d'énergies et matériaux renouvelables,
- l'éclairage naturel,
- ou tout autre procédé écologique.

Par exemple, panneaux solaires ou photovoltaïques, système de récupération d'eaux pluviales, toitures végétalisées, verrières...

11.5 Dispositions applicables aux éléments et ensembles bâtis repérés au titre de l'article L 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme: Ces dispositions figurent dans la pièce n°3D du dossier de PLU.

Pour la réhabilitation/transformation des ensembles patrimoniaux qui sont recensés au titre de l'article L 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme, d'autres matériaux pourront être utilisés afin de préserver et/ou de mettre en valeur les éléments les plus remarquables du patrimoine architectural local, notamment les matériaux, les menuiseries, les enduits, les couvertures, etc...

Tous travaux réalisés, y compris les ravalements de façades, doivent mettre en valeur les caractéristiques traditionnelles de la construction, ou les améliorer, en conformité avec l'aspect original du bâtiment à sa construction, connu ou supposé.

Les aménagements (réhabilitations, restaurations, rénovations, changements de destination,...) devront être conduits dans le respect des caractéristiques esthétiques et historiques des constructions. Ainsi, la volumétrie d'ensemble du bâtiment, l'ordonnancement des façades, le rythme et les proportions des percements devront être respectés.

Les extensions devront par leur composition, leurs proportions et les matériaux employés respecter le bâti d'origine afin d'obtenir une volumétrie équilibrée et un aspect harmonieux avec la construction existante.

11.6 CLÔTURES

- La hauteur des clôtures est limitée à 1 m 80.
- Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, si une clôture s'avère nécessaire, elle devra être conçue de manière à assurer une unité avec la - ou les - construction(s) existante(s) sur la propriété et/ou avec les clôtures existantes dans le voisinage immédiat. Les clôtures constituées de matériaux modulaires destinés à être recouverts d'un enduit ou d'un parement ne devront pas être laissés nus.
- Les murs pleins sont interdits pour les clôtures bordant une voie ou un espace ouvert au public, ainsi qu'en limite de zone A (agricole) et naturelle (N stricte).
- Les murs bahuts sont autorisés sous réserve d'une hauteur maximale de 80 cm et d'être surmontés d'une clôture végétale ou d'un dispositif à claire-voie, à l'exception des panneaux de béton évidés.
- Les clôtures végétales seront composées d'essences locales. On rappelle que le thuya et le laurier palme sont interdits. Les haies synthétiques sont interdites.
- Un soin particulier sera apporté au clôturage des projets visibles depuis les principaux axes de desserte de la commune et en limite de zone agricole (A).

11.7 PERIMETRE DE PROTECTION DES MONUMENTS HISTORIQUES

A l'intérieur des périmètres de protection des monuments historiques, tout projet est soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France. Ces périmètres sont précisés dans le document de PLU au titre des servitudes d'utilité publique applicables au territoire de la commune.

Nh12 → ARTICLE 12. STATIONNEMENT DES VEHICULES

⇒ Le stationnement des véhicules et engins correspondant aux besoins des constructions et installations doit pouvoir être assuré en dehors des voies publiques, ainsi que les places et aires de manœuvre et livraison liées aux véhicules utilitaires.

⇒ La superficie à prendre en compte pour la réalisation d'une place de stationnement pour un véhicule léger est de 12,50 m² accès compris.

⇒ En outre :

- Pour tout logement créé, il est exigé **2,5** places de stationnement
- Pour les hôtels et restaurants, il est exigé 1 place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant et une place par chambre. Pour les établissements qui abritent simultanément ces deux activités, le nombre pris en compte est le plus élevé des deux.
- Pour les constructions à vocation artisanale, de commerce, de bureau et de services créant plus de dix emplois, il est exigé une place de stationnement pour 1,5 emploi.
- Pour les constructions à usage commercial d'une superficie de vente supérieure à 200 m², il est exigé une place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de vente.
- Pour les autres constructions et installations, notamment pour les bureaux d'activités ou de services, les surfaces destinées aux aires de stationnement seront déterminées en fonction des caractéristiques propres à chaque établissement, compte tenu notamment de leur surface de plancher, de la nature des activités exercées, du nombre de personnes pouvant être reçues, de l'effectif du personnel, du nombre de véhicules de service.

Nh13 → ARTICLE 13. ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

⇒ Les parties de parcelles situées entre la façade des constructions nouvelles et la limite de la voie publique ou privée qui les borde peuvent être traitées en espaces verts, parking, terrasse, etc., mais doivent faire l'objet d'un aménagement paysager conçu en rapport avec la caractéristique de la voie qui les borde.

⇒ En cas de clôture végétale totale ou partielle, les plantations seront choisies parmi les essences locales dont la liste figure en annexe. On rappellera notamment que le thuya et le laurier palme sont interdits.

⇒ Pour l'ensemble des projets, une attention particulière devra être portée à la qualité du traitement paysager des espaces visibles depuis les principaux axes de desserte de la commune et leurs déviations.

⇒ En outre, tout projet doit faire l'objet d'une composition paysagère cohérente avec les caractéristiques naturelles, bâties et/ou urbaines dans lesquelles il s'insère (exemple : alternance de hauteurs, de plantations éparpillées ou en bosquets). A cet effet et dans cette optique, **au moins 25 %** de la superficie du terrain devront être aménagés en espaces verts plantés liés à une composition paysagère cohérente ; ce chiffre est porté à **30 %** dans le secteur Nha.

⇒ La destruction des éléments du paysage recensés en application de l'article L123-1-5 alinéa 7 du Code de l'Urbanisme et repérés dans la pièce n°3C du dossier de PLU est soumise à déclaration préalable. D'une manière générale, ils peuvent être supprimés (par exemple en cas de gène pour la circulation publique, de danger pour la sécurité des tiers, de végétaux en mauvais état phytosanitaire ou sénescents) **sous réserve** qu'une compensation soit opérée, par la plantation, éventuellement après déplacement, d'un nombre équivalent d'arbres ou d'arbustes présentant à l'âge adulte le même degré de développement. Les plantations devront être réalisées en essences locales. Des accès aux terrains pourront néanmoins être rendus possibles pour en permettre la desserte, sans compensation obligatoire. Les coupes d'entretien courant ne sont pas soumises à déclaration préalable.

⇒ Les mares recensées en application de l'article L123-1-5 alinéa 7 du Code de l'Urbanisme et figurant comme telles au plan de la pièce n°3C du dossier de PLU ne doivent pas être comblées ou obstruées.

Nh14 → ARTICLE 14. COS

⇒ Pas de prescription particulière.

Chapitre 13. Les règles applicables à la zone Nz

CARACTERE DE LA ZONE

→ La zone Nz correspond à un site d'activité existant le long de la RD 438 (lieu-dit « La Mare Tibert ») dont il s'agit de permettre le maintien par une évolution mesurée, tout en limitant son impact sur le site et l'environnement.

Nz1 → ARTICLE 1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations ou utilisations du sol non mentionnées à l'article 2 sont interdites.

Nz2 → ARTICLE 2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

⇒ Sont autorisées les constructions et installations liées à l'évolution des activités existantes sur la zone.

⇒ Les installations classées, leurs annexes et extensions, sont autorisées sous réserve des conditions cumulatives suivantes :

- qu'elles soient en lien direct avec les activités en place ;
- qu'elles ne constituent pas une gêne pour le voisinage de zones habitées ;
- qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité (tels qu'en matière d'émanations nocives ou malodorantes, fumées, bruits, poussières, flux de circulation, ...) de nature à rendre indésirables de tels établissements dans la zone, et sous réserve des dispositions de l'article R 111.2 du Code de l'Urbanisme.

⇒ Les aires de stationnement sont autorisées, sous réserve d'un lien direct avec les activités en place.

⇒ Les dépôts à l'air libre de matériaux de démolition sont autorisés, sous réserve d'un lien direct et nécessaire à l'activité en place et de conditions de paysagement assurant leur insertion depuis l'espace public.

⇒ Le changement de destination, l'aménagement, l'extension, la transformation, la restauration, la rénovation et la réhabilitation des constructions existantes sont autorisés sous réserve d'un usage compatible avec le caractère de la zone et des zones environnantes. Tout ou partie des articles Nz5 à Nz13 pourra ne pas être appliqué si ceux-ci rendent le projet impossible.

⇒ La reconstruction après sinistre est autorisée sous réserve de l'usage d'avant sinistre ou d'un usage compatible avec le caractère de la zone, tel que précisé ci-avant. Tout ou partie des articles Nz5 à Nz13 pourra ne pas être appliqué si ceux-ci rendent la construction impossible.

⇒ Les affouillements et exhaussements des sols sont autorisés, sous réserve de présenter un rapport direct avec les travaux de construction ou d'aménagement paysager des espaces libres autorisés dans la zone, et/ou sous réserve d'atténuer, résoudre ou anticiper des désordres hydrauliques et ruissellements.

⇒ Les ouvrages et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux de distribution (eau potable, électricité, gaz, téléphone, assainissement, télédiffusion, ... y compris les bassins de rétention des eaux pluviales) et voiries, ainsi que les constructions à destination d'équipement public ou d'intérêt collectif, sous réserve qu'ils s'intègrent dans l'environnement urbain existant ou projeté. Certains des articles 3 à 13 pourront ne pas leur être appliqués.

⇒ Dans les secteurs de protection autour des cavités souterraines avérées repérées au plan de zonage par une trame spécifique, toute construction nouvelle sera interdite en application de l'article R 111-2 du Code de l'Urbanisme tant que la présence de ce risque ne sera pas écartée. Cette prescription ne concerne pas les projets d'extensions mesurées et les annexes. Elle s'applique en revanche aux projets de reconstruction après sinistre.

⇒ Dans les secteurs où la présence de cavités souterraines est suspectée et indiquée au plan de recensement des indices de cavités, le pétitionnaire est incité à s'assurer que le terrain pourra supporter sans dommage les constructions et installations projetées.

⇒ Dans les secteurs concernés par le couloir de nuisances sonores de part et d'autre de la RD 438 et de la RD 313, les constructions doivent respecter les prescriptions de la législation en vigueur contre le bruit (dispositions de l'arrêté interministériel du 30 Mai 1996).

Nz3 → ARTICLE 3. CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR DES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1. Desserte

⇒ Les voies ou les chemins qui assurent la desserte des constructions et installations projetées doivent présenter les caractéristiques techniques suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet. Elles doivent notamment permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte des ordures ménagères.

⇒ Les voies en impasse, lorsqu'elles sont nécessaires, doivent être aménagées pour permettre aux véhicules de défense incendie et de ramassage des déchets de faire demi-tour.

3.2. Accès

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

⇒ Les accès doivent être aménagés en fonction du développement potentiel de la circulation. Il est également souhaitable d'éviter la création d'accès sur les axes de circulation importants.

⇒ Le nombre d'accès peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès devra être réalisé sur celle présentant le moins de gêne et le moins de risque pour la circulation.

⇒ Tout **nouvel accès direct privatif** sur la Route Départementale n°438 est **interdit en dehors de la zone agglomérée, hormis sur des giratoires existants ou à créer**. Toutefois, l'aménagement ou le déplacement d'accès existants est autorisé dans la mesure où les conditions de visibilité ne s'en trouvent pas diminuées.

⇒ Les portails seront implantés **au moins 5 mètres** en retrait de la limite de l'emprise de la voie publique, chaque fois que la configuration du terrain le permet.

Nz4 → ARTICLE 4. CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

4.1 Eau et électricité ; télécommunication

⇒ Toute construction projetée, à usage d'habitation ou abritant une activité, doit être alimentée en eau et électricité dans des conditions satisfaisantes, compte tenu de la destination et des besoins des constructions existantes ou projetées. Le raccordement au réseau public d'eau potable est obligatoire.

⇒ Dans la mesure du possible, les branchements et raccordements doivent être enterrés jusqu'au point de raccordement situé en limite des voies ou emprises publiques. Les réservations pour les coffrets de l'ensemble des branchements nécessaires peuvent par ailleurs être prévues dans les façades ou les clôtures.

4.2 Desserte en eau des installations industrielles

⇒ Aucune construction ou installation nouvelle ne peut être autorisée si l'eau qui lui est nécessaire ne peut lui être fournie par le réseau collectif de distribution d'eau potable sous pression ou par des dispositifs techniques permettant d'y suppléer et ayant reçu l'agrément des services compétents.

4.3 Assainissement eaux usées

⇒ Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau d'assainissement existant en respectant ses caractéristiques.

⇒ En l'absence de réseau d'assainissement collectif, les installations doivent être conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau lorsqu'il sera réalisé, en respectant ses caractéristiques. Dans l'attente de la mise en service du réseau collectif d'eaux usées, les terrains doivent être assainis par un système d'assainissement autonome conforme à la réglementation sanitaire en vigueur.

4.4 Eaux résiduelles industrielles

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux résiduelles industrielles est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en

vigueur. L'évacuation des eaux résiduaires au réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un prétraitement approprié.

4.5 Assainissement eaux pluviales

- ⇒ Les constructions et aménagement ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (conformément à l'article 641 du Code Civil).
- ⇒ Lorsque le réseau existe, les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement dans ce réseau.
- ⇒ En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et, éventuellement la limitation des débits évacués, doivent être réalisés, selon des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, sans aggravation de la situation antérieure.
- ⇒ Le pétitionnaire est en outre vivement encouragé à prévoir un réservoir de collecte des eaux pluviales (réservoir extérieur aérien, cuve extérieure enterrée ou réservoir intérieur) pour satisfaire ou compléter les besoins domestiques et/ou extérieurs en eau (non) potable.

Nz5 → ARTICLE 5. SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

- ⇒ Pas de prescription particulière.

Nz6 → ARTICLE 6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 Cas général :

- ⇒ Les constructions nouvelles doivent être implantées selon un retrait minimum de **10 mètres** par rapport à la limite d'emprise des voies existantes ou projetées.

6.2 Cas particuliers :

Pour les bâtiments et équipements publics ou d'intérêt collectif

- ⇒ Les constructions nouvelles à destination d'**équipement public** ou d' pourront s'implanter à l'alignement de la voie, ou en retrait, sans limitation de distance.

Autres :

- ⇒ Dans le cas de bâtiments existants ne respectant pas les règles, l'extension ou toute opération nécessaire à l'évolution du bâti existant (restauration, changement de destination, ...) est autorisée, sous réserve de ne pas aggraver l'écart par rapport à la règle.
- ⇒ La reconstruction de bâtiments existants légalement édifiés détruits ou démolis depuis moins de dix ans devra se faire à l'identique ou dans le respect des règles fixées.

Nz7 → ARTICLE 7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 Cas général

- ⇒ La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite séparative qui en est la plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à **5 m**.

($d \geq h/2 \geq 5 \text{ m}$).

7.2 Cas particuliers

- ⇒ Dans le cas de **constructions à destination d'équipement public** ou l', l'implantation pourra s'effectuer en **limite séparative** ou en **retrait**. Dans ce cas, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite de propriété qui en est la plus rapprochée, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.
- ⇒ Dans le cas de bâtiments existants ne respectant pas les règles, l'extension ou toute opération nécessaire à l'évolution du bâti existant (restauration, changement de destination, ...) est autorisée, sous réserve de ne pas aggraver l'écart par rapport à la règle.

⇒ La reconstruction de bâtiments existants légalement édifiés détruits ou démolis depuis moins de dix ans devra se faire à l'identique ou dans le respect des règles fixées.

Nz8 → ARTICLE 8. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

⇒ La distance entre deux constructions non mitoyenne doit être fixée au regard des conditions cumulatives suivantes :

- application de la réglementation liée aux installations classées ;
- possibilité de passage et de fonctionnement du matériel et des engins de lutte contre l'incendie.

Nz9 → ARTICLE 9. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

⇒ L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder **30 % de la superficie du terrain**.

Nz10 → ARTICLE 10. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 Cas général : pour les constructions autres que celles à destination d'équipement public ou d'intérêt collectif

⇒ La hauteur maximale des constructions nouvelles (sauf locaux techniques : ascenseurs, ventilation) ne peut excéder **10 m**

⇒ Malgré les dispositions précédentes, l'extension d'immeubles existants ne respectant pas déjà ces règles peut être autorisée sous réserve de la non aggravation de la règle.

⇒ La reconstruction de bâtiments existants légalement édifiés détruits ou démolis depuis moins de dix ans devra se faire à l'identique ou dans le respect des règles fixées.

10.2 Cas particuliers :

⇒ Malgré les dispositions précédentes, la hauteur maximale d'une construction nouvelle à destination d'équipement public ou d'intérêt collectif est limitée à **12 mètres**.

Nz11 → ARTICLE 11. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1 ASPECT GENERAL

Volumes et matériaux :

- Les constructions et installations de quelque nature qu'elles soient doivent respecter et assurer l'harmonie créée par le site et les bâtiments environnants. Elles doivent présenter une unité d'aspect, de matériaux, de forme et de percements.
- Toutes les constructions d'une architecture étrangère à la région telles que les mas provençaux, les youtès ou les chalets savoyards et tout pastiche d'architecture étrangère à la région sont interdits.
- Les matériaux destinés à être recouverts d'un enduit ou d'un parement (briques creuses, parpaings...) devront être recouverts d'un enduit ou parement sur leur face extérieure. Le blanc, le noir ainsi que les couleurs « criardes » et primaires (bleu, rouge, jaune) sont interdits.
- Les modifications excessives du terrain naturel sont interdites.
- Tout type de toiture est autorisé. Dans le cas de toitures présentant au moins deux versants, ceux-ci doivent être inclinés d'au moins 35° à moins que le projet ne justifie d'un parti pris, contemporain, argumenté et justifié par rapport au site.
- Les seuls matériaux de toiture interdits sont la tôle ondulée, la tuile canal, la tuile en PVC et le bardeau bitumeux.

11.2 Cas particulier des extensions et annexes :

- Elles seront conçues en harmonie avec le bâtiment principal, tant du point de vue de la volumétrie générale, des matériaux que des couleurs.
- Les toits sont autorisés sans pente minimale de toiture.
- Les matériaux d'aspect transparent ou translucide sont autorisés comme matériaux de construction et de couverture.
- Par dérogation aux dispositions propres à l'aspect général des constructions, la tuile en PVC et le bardeau bilumaux sont autorisés sur les annexes.

11.3 Devantures commerciales et enseignes :

- Les devantures commerciales et les enseignes, neuves ou rénovées, doivent s'intégrer aux façades existantes par leurs compositions, leurs dimensions et leurs proportions. Elles doivent s'intégrer à l'architecture générale de l'immeuble, sans dépasser les limites séparatives. Les devantures sont limitées au rez-de-chaussée et ne doivent pas dépasser le bandeau du 1^{er} étage.
- Les rideaux métalliques doivent être disposés derrière les vitrines.

11.4 Promotion des procédés écologiques et des énergies renouvelables :

Les prescriptions précédentes pourront ne pas être appliquées aux constructions et rénovation de toute nature dès lors que le projet favorise, au moins l'un des points suivants :

- l'économie d'énergie, d'eau, de matériaux, ...
- l'utilisation d'énergies et matériaux renouvelables,
- l'éclairage naturel,
- ou tout autre procédé écologique.

Par exemple, panneaux solaires ou photovoltaïques, système de récupération d'eaux pluviales, toitures végétalisées, verrières...

11.5 CLÔTURES :

- Les murs pleins sont interdits pour les clôtures bordant la RD 438, ainsi qu'en limite de zone.
- La hauteur des murs pleins n'excédera pas 2 m. Dans les autres cas, la hauteur est limitée à 3 m.
- Les clôtures végétales seront composées d'essences locales. On rappelle que le thuya et le laurier palme sont interdits. Les haies synthétiques sont interdites.
- Un soin particulier sera apporté au clôturage des projets visibles depuis la RD 438 et en limite de zone naturelle (N stricte).

Nz12 → ARTICLE 12. STATIONNEMENT DES VEHICULES

⇒ Le stationnement des véhicules et engins correspondant aux besoins des constructions et installations doit pouvoir être assuré en dehors des voies publiques, ainsi que les places et aires de manœuvre et livraison liées aux véhicules utilitaires.

⇒ La superficie à prendre en compte pour la réalisation d'une place de stationnement pour un véhicule léger est de 12,50 m² accès compris.

⇒ En outre :

- Pour tout logement créé, il est exigé 2,5 places de stationnement
- Pour les hôtels et restaurants, il est exigé 1 place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant et une place par chambre. Pour les établissements qui abritent simultanément ces deux activités, le nombre pris en compte est le plus élevé des deux.
- Pour les constructions à vocation artisanale, de commerce, d'entrepôt, de bureau et de services créant plus de dix emplois, il est exigé une place de stationnement pour 1,5 emploi.
- Pour les constructions à usage commercial d'une superficie de vente supérieure à 200 m², il est exigé une place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de vente.
- Pour les autres constructions et installations, notamment pour les bureaux d'activités ou de services, les surfaces destinées aux aires de stationnement seront déterminées en fonction des caractéristiques propres à chaque établissement, compte tenu notamment de leur surface de plancher, de la nature des activités exercées, du nombre de personnes pouvant être reçues, de l'effectif du personnel, du nombre de véhicules de service.

Nz13 → ARTICLE 13. ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- ⇒ Les parties de parcelles situées entre la façade des constructions nouvelles et la limite de la voie publique ou privée qui les borde peuvent être traitées en espaces verts, parking, terrasse, etc. mais doivent faire l'objet d'un aménagement paysager conçu en rapport avec la caractéristique de la voie qui les borde.
- ⇒ En cas de clôture végétale totale ou partielle, les plantations seront choisies parmi les essences locales dont la liste figure en annexe. On rappellera notamment que le thuya et le laurier palme sont interdits.
- ⇒ Pour l'ensemble des projets, une attention particulière devra être portée à la qualité du traitement paysager des espaces visibles depuis les principaux axes de desserte de la commune.
- ⇒ En outre, tout projet doit faire l'objet d'une composition paysagère cohérente avec les caractéristiques naturelles, bâties et/ou urbaines dans lesquelles il s'insère (exemple : alternance de hauteurs, de plantations éparées ou en bosquets). A cet effet et dans cette optique, **au moins 25 %** de la superficie du terrain devront être aménagés en espaces verts plantés liés à une composition paysagère cohérente.
- ⇒ La destruction des éléments du paysage recensés en application de l'article L123-1-5 alinéa 7 du Code de l'Urbanisme et repérés dans la pièce n°3C du dossier de PLU est soumise à déclaration préalable. D'une manière générale, ils peuvent être supprimés (par exemple en cas de gêne pour la circulation publique, de danger pour la sécurité des tiers, de végétaux en mauvais état phytosanitaire ou sénescents) **sous réserve** qu'une compensation soit opérée, par la plantation, éventuellement après déplacement, d'un nombre équivalent d'arbres ou d'arbustes présentant à l'âge adulte le même degré de développement. Les plantations devront être réalisées en essences locales. Des accès aux terrains pourront néanmoins être rendus possibles pour en permettre la desserte, sans compensation obligatoire. Les coupes d'entretien courant ne sont pas soumises à déclaration préalable.
- ⇒ Les mares recensées en application de l'article L123-1-5 alinéa 7 du Code de l'Urbanisme et figurant comme telles au plan de la pièce n°3C du dossier de PLU ne doivent pas être comblées ou obstruées.

Nz14 → ARTICLE 14. COS

- ⇒ Pas de prescription particulière.

Partie III. Glossaire

ABRI DE JARDIN

Construction annexe, destinée, à l'exclusion de toute affectation d'habitation ou d'activité, au stockage des matériaux, outils et mobiliers servant à l'entretien ou à l'usage du jardin.

ACCES

L'accès correspond à l'espace par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain d'assiette du projet depuis la voie de desserte. Il s'agit soit de la limite donnant directement sur la voie (telle que portail ou porte de garage), soit de l'espace sur lequel peut éventuellement s'exercer une servitude de passage (telle que bande d'accès).

AFFOUILLEMENTS ET EXHAUSSEMENT DES SOLS

Il peut s'agir notamment de travaux de remblai ou de déblai nécessaires à la réalisation d'une voie privée ou de bassins, étangs ou réservoirs creusés, sans mur de soutènement. Sont soumis à déclaration préalable les affouillements et exhaussements d'une superficie supérieure à 100 m² et/ou d'une hauteur ou profondeur supérieure à 2 mètres.

AIRE DE STATIONNEMENT

Aires de stationnement ouvertes au public et dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins dix unités

Cette catégorie regroupe les parcs de stationnement publics ou privés, les dépôts de véhicules neufs ou d'occasion, près d'un garage en vue de leur réparation ou de leur vente, les aires de stockage des véhicules, non soumis au régime des installations classées pour l'environnement, les aires d'exposition ou de vente de caravanes...

ALIGNEMENT

L'alignement est la fixation des limites que l'Administration entend assigner au domaine public au droit des propriétés riveraines des voies de communication. A défaut de fixation administrative il est constitué par la limite commune d'un fonds et d'une voie ouverte à la circulation générale. Les dispositions de l'article 6 du règlement de chaque zone s'appliquent également aux voies privées ouvertes à la circulation publique ou aménagées en impasse.

L'alignement est, soit conservé en l'état actuel, soit déplacé en vertu d'un plan d'alignement approuvé lorsque l'alignement sépare un terrain du domaine public (général ou partiel selon qu'il concerne la totalité d'une voie ou seulement une section). Dans cette dernière hypothèse, l'alignement qui doit être respecté à l'occasion de toute opération de construction, réparation, mur de clôture peut être porté à la connaissance du propriétaire concerné par un arrêté d'alignement délivré par l'autorité compétente.

S'agissant d'une desserte privée, l'alignement sera conventionnellement la limite effective actuelle de l'emprise de cette desserte, en application de son statut juridique propre, par rapport aux propriétés riveraines.

Les PLU peuvent prévoir de nouvelles limites du domaine public des voies sous la forme d'emplacements réservés.

ANNEXE

Bâtiment complétant un bâtiment principal et dépendant de ce dernier. L'annexe peut être attenante, c'est à dire accolée, à la fois juxtaposée et solidaire au bâtiment principal ou non attenante. Une annexe attenante ne présente aucune ouverture directe vers l'habitation (garage indépendant, charreterie, auvent) par opposition à l'extension qui constitue une continuité, un agrandissement de l'habitation principale.

Pour l'application du règlement du présent PLU, l'annexe (ou dépendance) ne peut excéder **50% de l'emprise au sol de la construction principale** de laquelle elle dépend et sa hauteur maximale ne peut excéder celle de la construction principale.

BAIE

Une baie est l'ouverture, dans une paroi, assurant les fonctions d'éclairage naturel, de ventilation et de vue. Il s'agit essentiellement des portes et des fenêtres.

Ne constitue pas une baie :

- ✓ une ouverture située à plus de 2,60 mètres au-dessus du plancher en rez-de-chaussée ou à plus de 1,90 mètre au-dessus du plancher en étage ;
- ✓ une porte non vitrée ;
- ✓ les ouvertures à châssis fixe et à vitrage non transparent.

BÂTIMENT

Edifice présentant un espace intérieur utilisable hors d'eau.

CAMPING

Le camping est défini comme une activité de loisirs. Cette dernière est temporaire et/ou saisonnière. Cet élément permet de distinguer le campeur du nomade.

L'abri du campeur est caractérisé par l'absence de moyens de mobilité propres (roues). Il est également transportable et démontable.

La réglementation relative au camping est définie aux articles L 443-1 et suivants et R 443-6 à R 443-8 du Code de l'Urbanisme. Conformément à ces dispositions, le camping est librement pratiqué, hors de l'emprise des routes et voies publiques, avec l'accord de celui qui a la jouissance du sol, sous réserve, le cas échéant, de l'opposition du propriétaire.

En dehors des terrains aménagés, le maire peut, par arrêté, interdire le camping dans certaines zones déterminées.

CARAVANE

(Articles R 443-1 et suivants du code de l'urbanisme)

(Articles R111-37 et suivants du code de l'urbanisme)

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

Comme les maisons mobiles, les chalets démontables, les bungalows, la caravane qui perd ses moyens de mobilité, entre dans le champ d'application du permis de construire.

Article R421-23 du Code de l'Urbanisme (extraits) :

« Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, installations et aménagements suivants :

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 renouvelable.

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 ;

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) Les aires d'accueil des gens du voyage

Article R111-38 du Code de l'Urbanisme :

L'installation des caravanes, quelle qu'en soit la durée, est interdite :

a) Dans les secteurs où le camping pratiqué isolément et la création de terrains de camping sont interdits en vertu de l'article R. 111-42 ;

b) Dans les bois, forêts et parcs classés par un plan local d'urbanisme comme espaces boisés à conserver, sous réserve de l'application éventuelle des articles L. 130-1 à L. 130-3, ainsi que dans les forêts classées en application du titre Ier du livre IV du code forestier.

L'installation des caravanes, quelle qu'en soit la durée, est interdite dans les secteurs où la pratique du camping a été interdite dans les conditions prévues à l'article R. 111-43.

Un arrêté du maire peut néanmoins autoriser l'installation des caravanes dans ces zones pour une durée qui peut varier selon les périodes de l'année et qui ne peut être supérieure à quinze jours. Il précise les emplacements affectés à cet usage.

Sauf circonstance exceptionnelle, l'interdiction édictée au premier alinéa du présent article ne s'applique pas aux caravanes à usage professionnel lorsqu'il n'existe pas, sur le territoire de la commune, de terrain aménagé.

Article R111-39 du Code de l'Urbanisme :

L'installation des caravanes, quelle qu'en soit la durée, est interdite dans les secteurs où la pratique du camping a été interdite dans les conditions prévues à l'article R. 111-43.

Un arrêté du maire peut néanmoins autoriser l'installation des caravanes dans ces zones pour une durée qui peut varier selon les périodes de l'année et qui ne peut être supérieure à quinze jours. Il précise les emplacements affectés à cet usage.

Sauf circonstance exceptionnelle, l'interdiction édictée au premier alinéa du présent article ne s'applique pas aux caravanes à usage professionnel lorsqu'il n'existe pas, sur le territoire de la commune, de terrain aménagé.

Article R111-40 du Code de l'Urbanisme :

Nonobstant les dispositions des articles R. 111-38 et R. 111-39, les caravanes peuvent être entreposées, en vue de leur prochaine utilisation :

1° 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 ;

2° Dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

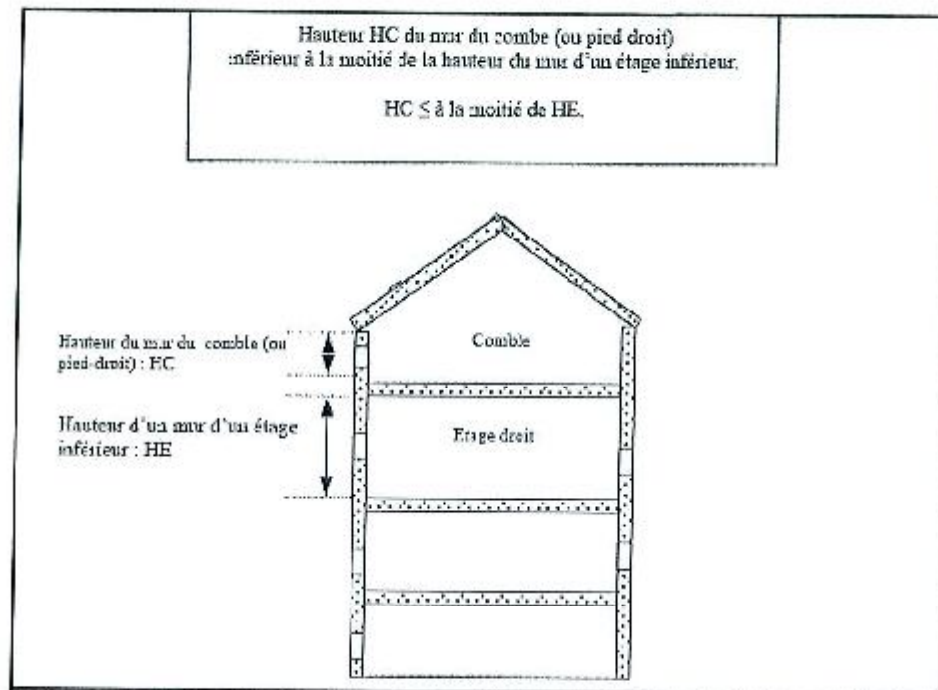
Article R 123-10 du Code de l'Urbanisme.

Le coefficient d'occupation du sol qui détermine la densité de construction admise est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher ~~hors-œuvre-nette~~ ou le rapport exprimant le nombre de mètres cubes susceptibles d'être construits par mètre carré de sol.

$$\text{COS} = \frac{\text{Surface de Plancher}}{\text{Surface du terrain}}$$

COMBLE

Un comble est l'espace intérieur délimité par la charpente compris entre le plancher haut d'un étage droit et le toit d'une construction, dès lors que les murs de façades sont réduits en hauteur de plus de la moitié par la pente du toit par rapport aux étages inférieurs, et qu'il se distingue notablement des étages inférieurs sur le plan de son habitabilité ou de son aspect extérieur. Le mur du comble est également dénommé pied-droit. Il constitue une (des) mansarde(s) s'il est habité ou bien un grenier, une réserve pour objets ou un séchoir à linge. Le comble à l'origine non accessible peut être rendu accessible par la réhabilitation de la toiture en particulier avec les techniques modernes fournissant des planchers légers.



CONSTRUCTION

Le terme générique de construction englobe tous les travaux, ouvrages ou installations qui entrent dans le champ d'application du permis de construire, qu'ils soient soumis à permis de construire, permis d'aménager, permis de démolir ou à déclaration préalable.

Il s'agit de toute construction nouvelle ou de travaux (adaptation, réfection, extension etc.) exécutés sur des constructions existantes.

DEROGATION

Les règles définies par un PLU, ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, autre que celles formellement prévues par le règlement. Seules des adaptations mineures peuvent être accordées, le cas échéant.

DEVANTURE

On entend par « devanture commerciale » l'ensemble des éléments architecturaux qui compose la façade d'un commerce, à savoir : la vitrine, son encadrement, le bandeau formant l'enseigne horizontale, le système de fermeture ainsi que l'éclairage.

EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions, y compris les constructions annexes, dès lors qu'il y a point d'appui au sol, correspond à la projection verticale de leur volume au sol, tous débords et surplombs inclus.

EMPRISE PUBLIQUE

L'emprise publique correspond à tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques mais qui donnent accès directement aux terrains riverains.

Dans le contexte de l'article 6 de ce règlement, les termes « limite d'emprise » désignent l'alignement déterminé par un plan général d'alignement s'il existe et, le cas échéant, la limite entre la propriété privée et, selon les cas :

- ✓ le domaine public;
- ✓ un chemin rural ou un chemin d'exploitation ;
- ✓ un emplacement réservé prévu pour la création d'une voie, d'un cheminement ou d'un élargissement.

ENDUIT

L'enduit extérieur dit « enduit de façade », est un mélange avec lequel on recouvre les murs en maçonnerie : il est constitué de matériaux inertes tels que sables, granulats... qui lui donnent son aspect, sa couleur, et de liants qui assemblent par collage les matériaux inertes et assurent ainsi les performances des enduits : étanchéité, perméabilité, souplesse, dureté ...

L'appellation « crépi » est encore souvent employée pour désigner l'enduit de parement.

ESPACES BOISES CLASSÉS

Les PLU peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations.

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

ESPACES LIBRES ET ESPACES VERTS

Sauf précision contraire des orientations d'aménagement par secteur, les espaces libres correspondent à la surface du terrain non occupée par les constructions, les aires de stationnement ainsi que les aménagements de voirie ou d'accès.

Les espaces verts correspondent aux espaces libres plantés. Les surfaces dédiées à la réalisation des dispositifs d'assainissement ne sont pas comptabilisées dans les espaces verts exceptés lorsqu'ils font l'objet d'un traitement paysager et sont accessibles au public.

EXTENSION

L'extension est l'agrandissement de la surface existante d'un bâtiment.

Une extension peut être envisagée soit en hauteur (c'est une surélévation), soit à l'horizontale.

HABITATION LÉGÈRE DE LOISIRS

Article R111-31 du Code de l'Urbanisme

Sont regardées comme des habitations légères de loisirs les constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir.

Article R111-32 du Code de l'Urbanisme

Les habitations légères de loisirs peuvent être implantées :

- 1° Dans les parcs résidentiels de loisirs spécialement aménagés à cet effet ;
- 2° Dans les terrains de camping régulièrement créés, sous réserve que leur nombre soit inférieur à trente-cinq lorsque le terrain comprend moins de 175 emplacements ou à 20 % du nombre total d'emplacements dans les autres cas ;
- 3° Dans les villages de vacances classés en hébergement léger au sens du code du tourisme ;
- 4° Dans les dépendances des maisons familiales de vacances agréées au sens du code du tourisme.

Article R111-32-1 du Code de l'Urbanisme

En dehors des emplacements prévus à l'article R. 111-32, l'implantation des habitations légères de loisirs est soumise au droit commun des constructions.

Il en est de même en cas d'implantation d'une habitation légère de loisirs sur un emplacement situé à l'intérieur du périmètre d'un terrain, village de vacances ou maison familiale mentionné aux 2° à 4° de l'article R. 111-32 qui a fait l'objet d'une cession en pleine propriété, de la cession de droits sociaux donnant vocal ou à son attribution en propriété ou en jouissance ou d'une location pour une durée supérieure à deux ans

HAUTEUR

La hauteur d'une construction est égale à la plus grande différence de cote possible entre n'importe lequel des points de la construction et sa projection verticale sur la surface naturelle avant les travaux de terrassement nécessaires pour la réalisation du projet.

INSTALLATION CLASSEE

Les installations classées sont soumises aux articles L. 511-1 et suivants du Code de l'Environnement (anciennement loi n°76-363 du 19/07/1976). Elles sont soumises à autorisation ou déclaration selon une nomenclature approuvée par décret. Elles se caractérisent par les dangers et inconvénients qu'elles peuvent présenter, justifiant leur interdiction ou l'encadrement de leur implantation au sein des différentes zones du PLU.

« Sont soumis aux dispositions du présent titre les usines, ateliers, dépôts, chantiers et, d'une manière générale, les installations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale, publique ou privée, qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publiques, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature et de l'environnement, soit pour la conservation des sites et des monuments ainsi que des éléments du patrimoine archéologique. Les dispositions du présent titre sont également applicables aux exploitations de carrières au sens des articles 1er et 4 du code minier. »

Ces installations sont répertoriées dans la « nomenclature des installations classées » résultant du décret du 20 mai 1953 modifié (à consulter en Préfecture).

Déclaration : pour les activités les moins polluantes et les moins dangereuses. Une simple déclaration en préfecture est nécessaire;

Autorisation : pour les installations présentant les risques ou pollutions les plus importants. L'exploitant doit faire une demande d'autorisation avant toute mise en service, démontrant l'acceptabilité du risque. Le préfet peut autoriser ou refuser le fonctionnement.

LIMITES SEPARATIVES

Limites autres que l'alignement d'une voie et séparant une unité foncière de sa voisine

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.

MARGE DE REcul ET IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES

La marge de recul est le retrait imposé à une construction à édifier en bordure d'une voie publique ou privée et résultant, soit d'une indication du plan, soit d'une prescription du présent règlement ;

Sa largeur se mesure depuis l'alignement actuel ou futur si un élargissement de la voie est prévu au plan et jusqu'au mur de la façade.

OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL

Les deux termes « occupation » et « utilisation » permettent de regrouper tous les types d'opérations. Ainsi, par exemple, une construction est une occupation et une aire de stationnement de surface est une utilisation du sol. De plus, ils concernent le sol et le sous sol. Un parking souterrain ou les constructions en volume sont des occupations et utilisations du sol.

Cette notion correspond également à une occupation ou une utilisation physique du sol. En effet, les règles affectant ces utilisations ou occupations du sol s'appliquent indépendamment de la qualité du propriétaire ou de la date d'acquisition du bien.

Le PLU n'a pas vocation à réglementer toutes les occupations et utilisations du sol. Certaines d'entre elles relèvent d'autres législations. Par exemple, l'autorisation ou l'interdiction de certains types de cultures relève du code rural, la publicité et les enseignes sont soumises à une réglementation spécifique ...

PARCELLE

La parcelle fait référence aux unités cadastrales permettant une désignation précise renvoyant aux plans et à la matrice. Ce terme relève du régime fiscal et n'a en principe aucun effet vis-à-vis de l'occupation du sol.

PAREMENT

Face d'un matériau utilisée en revêtement pour son aspect décoratif : briques de parement, pierres de parement...

PARC D'ATTRACTION, AIRE DE JEUX ET DE SPORTS OUVERTE AU PUBLIC

Parcs publics, terrains de plein air, stands de tir, pistes cyclistes, golfs, kartings etc.

Ces opérations ne doivent pas comporter des constructions ou ouvrages soumis à permis de construire.

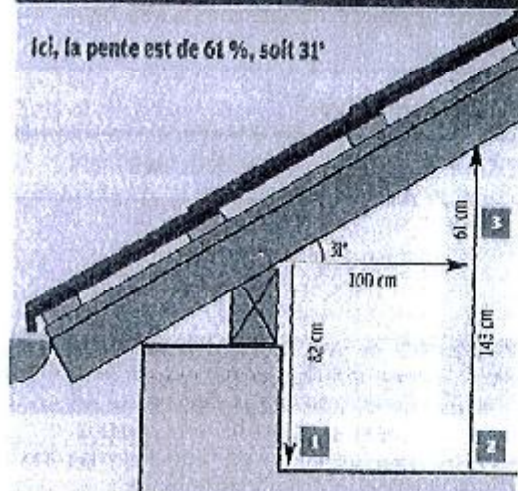
PENTE DU TOIT

Déclivité d'un pan de toiture, d'une gouttière, etc. En principe, la pente est exprimée par le dénivelé (différence de hauteur) rapporté à l'unité de longueur horizontale (par exemple 61cm par mètre) ou par leur rapport en pourcentage (pente de 31%). Il ne faut pas confondre la pente avec l'inclinaison, mesure de l'angle formé avec le plan horizontal, exprimée en degrés.

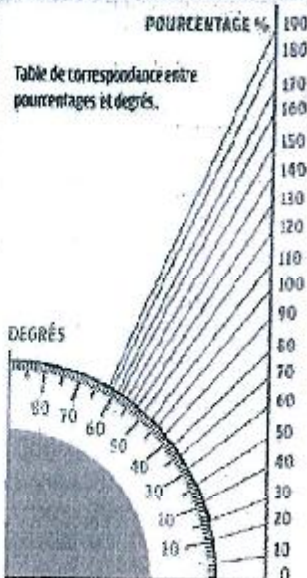
Identifier

La pente du toit

Ici, la pente est de 61 %, soit 31°



- 1 Mesurez la hauteur de votre mur entre le sol et le début de la pente.
- 2 À 1 m du mur, mesurez la hauteur sous plafond (HSP).
- 3 Calculez: hauteur sous plafond - hauteur mur = % de votre pente. Ici, elle est de 61 cm, soit 61 %.



REHABILITATION

Elle concerne l'amélioration/la mise aux normes de l'habitat existant n'entraînant pas de changement d'affectation. Elle peut être légère (installation de l'équipement sanitaire, électricité, chauffage...) moyenne ou lourde.

RESTAURATION

Elle est réservée aux bâtiments ayant une valeur historique certaine qu'il s'agit de remettre en état à l'identique.

RENOVATION

Elle concerne les opérations qui commencent par une démolition. Elles sont similaires aux opérations de travaux neufs si ce n'est la phase de démolition et de libération des emprises foncières.

RESIDENCE MOBILE DE LOISIRS (MOBIL HOME)

Article R111-33 du Code de l'Urbanisme

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

Article R111-34 du Code de l'Urbanisme

Les résidences mobiles de loisirs ne peuvent être installées que :

1° Dans les parcs résidentiels de loisirs mentionnés au 1° de l'article R. 111-32, à l'exception des terrains créés après le 1^{er} octobre 2007 et exploités par cession d'emplacements ou par location d'emplacements d'une durée supérieure à un an renouvelable ;

2° Dans les terrains de camping régulièrement créés ;

3° Dans les villages de vacances classés en hébergement léger au sens du code du tourisme.

Article R111-35 du Code de l'Urbanisme

Les résidences mobiles de loisirs peuvent en outre 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.

Article R111-36 du Code de l'Urbanisme

Sur décision préfectorale, et par dérogation aux articles précédents, les résidences mobiles de loisirs peuvent, à titre temporaire, être installées dans tout autre terrain afin de permettre le relogement provisoire des personnes victimes d'une catastrophe naturelle ou technologique

RETRAIT

On appelle retrait l'espace situé entre une construction et la limite séparative, sa largeur est constituée par la mesure de l'horizontale au nu de la façade du bâtiment considéré (salles exclues) jusqu'à sa rencontre avec la limite de propriété.

SECTEUR

C'est l'ensemble des terrains appartenant à une zone auxquels s'appliquent, outre le corps de règles valables pour toute la zone, certaines règles particulières.

SHINGLE (BARDEAU BITUMEUX)

Revêtement, à base de bitume, qui imite la tuile ou l'ardoise. Bon marché, ce matériau est léger et très résistant, mais il vieillit de façon très inesthétique.

STATIONNEMENT

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 12,50 m², accès compris. Les règles relatives au stationnement sont différenciées en fonction de la destination des constructions.

SURFACE DE PLANCHER

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 manœuvres ;
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- 7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- 8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

TERRAIN

Le terrain correspond au bien foncier constitué par toute parcelle ou ensemble de parcelles d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire. Il s'agit du terme retenu dans les formulaires de permis de construire désignant l'assiette foncière de la demande, même si le projet est localisé sur une seule parcelle cadastrale. En effet, les droits à construire sont calculés sur le terrain et non sur la parcelle.

TERRAIN NATUREL

Altitude du sol avant tout travaux de terrassement ou de régalage des terres.

TÔLE

Métal réduit à l'état de feuille par laminage à chaud ou à froid ; réputée mince ou forte en deçà ou au-delà de 3 mm d'épaisseur.

La tôle peut être plane, gauffrée, nervurée, perforée, ondulée ou gravée.

UNITE FONCIERE

L'unité foncière recouvre exactement la même notion que le terrain. Elle désigne l'ensemble des parcelles d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire. Ainsi dès lors qu'une propriété foncière est traversée par une voie ou un cours d'eau n'appartenant pas au propriétaire, elle est constituée de plusieurs unités foncières.

VERSANT

Partie d'un toit généralement de surface plane triangulaire, carrée, rectangulaire, trapézoïdale, limitée au minimum sur trois côtés, souvent quatre, par une ou plusieurs lignes de couverture : égout, rive latérale, rive de tête, faîtage, arêtier, Le nombre de versants définit différentes formes de toits : toit à un, deux, trois, quatre versants, etc...

Pan de toiture ou ensemble de pans de toiture présentant une même orientation: dans un toit à la Mansart, par exemple, chaque versant est composé de deux pans.

VOIE

La voie constitue la desserte du terrain bâti ou non bâti sur lequel est implantée la construction. Il s'agit des voies ouvertes à la circulation générale, que ces voies soient de statut public ou privé à l'exception des pistes cyclables, des pistes de défense de la forêt contre l'incendie, des sentiers, des chemins piétonniers, des voies express ou les autoroutes à partir desquels aucune opération ne peut prendre accès.

ZONE

Une zone est constituée par l'ensemble des terrains faisant l'objet d'une même vocation et soumis aux mêmes règles (ex : UA).

Partie IV. Annexes

ANNEXE N°1 : ARTICLE 682 DU CODE CIVIL

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

ANNEXE N°2 : ARTICLES 676 ET 677 DU CODE CIVIL

ARTICLE 676 DU CODE CIVIL :

Le propriétaire d'un mur non mitoyen, joignant immédiatement l'héritage d'autrui, peut pratiquer dans ce mur des jours ou fenêtres à fer maille et verre dormant.

Ces fenêtres doivent être garnies d'un treillis de fer dont les mailles auront un décimètre (environ trois pouces huit lignes) d'ouverture au plus et d'un châssis à verre dormant.

ARTICLE 677 DU CODE CIVIL :

Ces fenêtres ou jours ne peuvent être établis qu'à vingt-six décimètres (huit pieds) au-dessus du plancher ou sol de la chambre qu'on veut éclairer, si c'est à rez-de-chaussée, et à dix-neuf décimètres (six pieds) au-dessus du plancher pour les étages supérieurs.

ANNEXE N°3 : ARTICLES 678 ET 679 DU CODE CIVIL

ARTICLE 678 DU CODE CIVIL :

On ne peut avoir des vues droites ou fenêtres d'aspect, ni balcons ou autres semblables saillies sur l'héritage clos ou non clos de son voisin, s'il n'y a dix-neuf décimètres de distance entre le mur où on les pratique et ledit héritage, à moins que le fonds ou la partie du fonds sur lequel s'exerce la vue ne soit déjà grevé, au profit du fonds qui en bénéficie, d'une servitude de passage faisant obstacle à l'édification de constructions.

ARTICLE 679 DU CODE CIVIL :

On ne peut, sous la même réserve, avoir des vues par côté ou obliques sur le même héritage, s'il n'y a six décimètres de distance.

**ANNEXE N°4 : SERVITUDES QUI DERIVENT DE LA SITUATION DES LIEUX (ARTICLES 640 ET 641
DU CODE CIVIL)**

ARTICLE 640 DU CODE CIVIL :

Les fonds inférieurs sont assujettis envers ceux qui sont plus élevés, à recevoir les eaux qui en découlent naturellement sans que la main de l'homme y ait contribué.

Le propriétaire inférieur ne peut point élever de digue qui empêche cet écoulement. Le propriétaire supérieur ne peut rien faire qui aggrave la servitude du fonds inférieur.

ARTICLE 641 DU CODE CIVIL :

Tout propriétaire a le droit d'user et de disposer des eaux pluviales qui tombent sur son fonds.

Si l'usage de ces eaux ou la direction qui leur est donnée aggrave la servitude naturelle d'écoulement établie par l'article 640, une indemnité est due au propriétaire du fonds inférieur. La même disposition est applicable aux eaux de sources nées sur un fonds.

Lorsque, par des sondages ou des travaux souterrains, un propriétaire fait surgir des eaux dans son fonds, les propriétaires des fonds inférieurs doivent les recevoir ; mais ils ont droit à une indemnité en cas de dommages résultant de leur écoulement.

Les maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenants aux habitations ne peuvent être assujettis à aucune aggravation de la servitude d'écoulement dans les cas prévus par les paragraphes précédents.

Les contestations auxquelles peuvent donner lieu l'établissement et l'exercice des servitudes prévues par ces paragraphes et le règlement, s'il y a lieu, des indemnités dues aux propriétaires des fonds inférieurs sont portées, en premier ressort, devant le juge du tribunal d'Instance du canton, qui, en prononçant, doit concilier les intérêts de l'agriculture et de l'industrie avec le respect dû à la propriété.

S'il y a lieu à expertise, il peut n'être nommé qu'un seul expert.

ANNEXE N°5 : DEFINITION D'UNE ESSENCE LOCALE ET LISTE DES ESSENCES NON LOCALES INTERDITES

Espèce qui vit à l'état naturel dans la région ou le milieu dont elle est originaire : on parle aussi de végétation « indigène » ou « autochtone ».

A titre indicatif : ne sont pas des essences régionales et, à ce titre, sont interdites en haies: (genres et espèces) :

- Arbuste aux bonbons (Callicarpa)
- Argousier (Hippophae)
- Aucuba du Japon
- Bambou (tous types)
- Berberis, épine vinette
- Buisson ardent (Pyracantha)
- Chalef (Elaeagnus)
- Chèvrefeuille nitida, pileata (Lonicera)
- Cotoneaster
- Cotonnier (Cotinus)
- Cyprès bleu, d'Italie, d'Arizona, de Leyland, ... (Cupressus)
- Faux Cyprès (Chamaecyparis)
- Fuchsia
- Fusain (Eucnymus) hormis le Fusain d'Europe
- Hibiscus
- Juniperus
- Laurier (palme, cerise, noble, sauce, du Portugal, ...) hormis le laurier tin
- Oranger du Mexique (Choisya)
- Peuplier d'Italie
- Photinia
- Pieris Andromède
- Prunus décoratif
- Skimmia
- Symphorine
- Tamaris
- Thuya et, d'une manière générale, tout type de conifère, hormis l'if commun

Cette liste n'est pas exhaustive. Le service instructeur ou la municipalité se réservant le droit de juger du caractère local ou pas de l'essence de haie utilisée.

NOTA : Le pétitionnaire pourra se référer au catalogue de la flore en Haute- Normandie (2011) pour vérifier le caractère indigène – ou non - d'une essence.

**ANNEXE N°6 : LISTE DES ESSENCES LOCALES ADMISES – OU TOLEREES - ENTRANT DANS
LA COMPOSITION DES HAIES**

Essences locales de haut jet, à fort développement :

- Alisier (feuillu caduc)
- Aulne glutineux (secteurs humides) (feuillu caduc)
- Charme (feuillu caduc)
- Châtaigner (feuillu caduc)
- Chêne pédonculé (feuillu caduc)
- Chêne sessile (feuillu caduc)
- Erable champêtre (feuillu caduc)
- Erable sycomore (feuillu caduc)
- Frêne commun (feuillu caduc)
- Hêtre sylvestre (feuillu caduc)
- Hêtre pourpre (feuillu caduc)
- Marronnier d'Inde (feuillu caduc)
- Merisier (feuillu caduc)
- Noyer commun (feuillu caduc)
- Poirier (feuillu caduc)
- Saule blanc (feuillu caduc)
- Sorbier domestique (Cormier) (feuillu caduc)
- Sorbier des oiseleurs (feuillu caduc)
- Tilleul à petites feuilles (feuillu caduc)

Essences locales pour haies buissonnantes domestiques (taillées) :

- Aubépines (feuillu caduc)
- Buis (feuillu persistant)
- Charme commun (feuillu caduc)
- Cornouiller sanguin (feuillu caduc)
- Erable champêtre (feuillu caduc)
- Hêtre sylvestre (feuillu caduc)
- Houx (feuillu persistant)
- If (feuillu persistant)
- Orme champêtre (feuillu caduc)
- Prunellier (feuillu caduc)
- Troène (à la rigueur) (feuillu persistant)

Essences locales pour haies vives ou libres – type hale bocagère :

- Aubépines (feuillu caduc)
- Bourdaine (feuillu caduc)
- Cerisier (feuillu caduc)
- Charme (feuillu caduc)
- Cornouiller mâle (feuillu caduc)
- Cornouiller sanguin (feuillu caduc)
- Eglantier (feuillu caduc)
- Erable champêtre (feuillu caduc)
- Fusain d'Europe (feuillu persistant)
- Houx (feuillu persistant)
- Néflier (feuillu caduc)
- Noisetier (feuillu caduc)
- Prunellier (feuillu caduc)
- Saule des vanniers (feuillu caduc)
- Sureau noir (feuillu caduc)
- Troène d'Europe (feuillu persistant)
- Viorne obier (Viburnum) (feuillu caduc)

Essences pour haies variées fleuries :

- Amélanchier (feuillu caduc)
- Cassis (feuillu caduc)
- Céanothe (feuillu persistant)
- Cognassier du Japon (feuillu caduc)
- Cytise (feuillu caduc)
- Forsythia (à la rigueur) (feuillu caduc)
- Framboisier (feuillu caduc)
- Groseillier à fleurs (feuillu caduc)
- Groseillier à fruits (feuillu caduc)
- Lilas (feuillu caduc)
- Mahonia commun (feuillu persistant)
- Mllepertuis arbustif (feuillu persistant)
- Noisetier (feuillu caduc)
- Potentille arbustive (feuillu persistant)
- Seringat (feuillu caduc)
- Spirée (feuillu caduc)
- Weigelia (feuillu caduc)