



---

Commune de

# SAINT-MEDARD-DE-MUSSIDAN

---

# Plan Local d'Urbanisme

## 3. Règlement d'urbanisme

### 3.b Pièces écrites

Issu de la modification simplifiée n°2

Procédures	Date d'approbation
Approbation du Plan Local d'Urbanisme	21 avril 2004
Révision simplifiée n°1	4 octobre 2008
Modification de droit commun n°1	2 juin 2006
Modification de droit commun n°2	4 octobre 2008
Modification simplifiée n°1	21 septembre 2012
Modification de droit commun n°3	3 avril 2014
Modification de droit commun n°4	7 avril 2021
Révision à modalités allégées n°1	7 avril 2021
Modification simplifiée n°2	7 février 2024



## SOMMAIRE

NOTICE D'UTILISATION _____	4
<b>TITRE I. DISPOSITIONS GENERALES _____</b>	<b>6</b>
<b>TITRE II. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES _____</b>	<b>9</b>
ZONE Ua _____	10
ZONE Ub _____	15
ZONE Uc _____	21
ZONE Ud _____	26
ZONE Ui _____	31
ZONE Uf _____	36
ZONE UI _____	39
<b>TITRE III. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER _____</b>	<b>44</b>
ZONE AU _____	45
ZONE AUa _____	49
ZONE AUai _____	55
<b>TITRE IV. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES _____</b>	<b>61</b>
ZONE A _____	62
<b>TITRE V. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES _____</b>	<b>67</b>
ZONE N _____	68
ANNEXE : EMBLEMES RESERVES _____	73

## NOTICE D'UTILISATION

### QUE DETERMINE LE P.L.U. ?

Le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) fixe les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs définis à l'article L.121-1 du code de l'urbanisme. Notamment, le règlement définit les règles concernant l'implantation des constructions et le droit des sols applicable dans le cadre d'un projet d'aménagement et de développement durable. A ces fins, le territoire de la commune est divisé en zones (et secteurs) où sont définis les modes d'occupation et d'utilisation du sol.

Le titre I du règlement du P.L.U. (dispositions générales) précise notamment :

- les effets respectifs du règlement P.L.U. et des autres législations et réglementations relatives au droit des sols,
- les divers modes d'occupation et d'utilisation du sol réglementés par le P.L.U.

Il indique sommairement les caractéristiques des grandes divisions par zones et situe les "travaux concernant les constructions existantes".

Les titres II et III déterminent les droits des sols respectivement pour les zones urbaines et les zones naturelles.

### COMMENT UTILISER LES DOCUMENTS ?

Pour connaître les droits afférents à un terrain, il faut :

1 - Repérer la parcelle sur le plan de zonage et la situer par rapport à la zone ou au secteur (désigné par des lettres Ua, Ub, Uc, Ud, Uf, UI, AU, AUa, AUai, A, Aa, N, etc...).

2 - Rechercher dans le règlement les dispositions relatives aux zones :

- Ua,
- Ub,
- Uc,
- Ud,
- UI,
- AU pour AU, AUa et AUai,
- A pour A et Aa
- N pour N, NI et Nh

3 - Dans chaque zone, **le droit des sols peut être défini par treize articles qui ne sont pas exclusifs les uns des autres.** Les limites qu'ils déterminent ont donc un effet cumulatif et **il conviendra dans tous les cas de respecter les dispositions les plus contraignantes.**

Exemple : une construction à usage d'activité économique ne pourrait atteindre la surface d'emprise au sol maximum, éventuellement définie à l'article 1, qu'autant que le coefficient d'emprise au sol stipulé par l'article 9 le permettrait compte tenu de la surface du terrain sur lequel la construction est projetée.

Les treize articles que l'on peut retrouver dans chacune des zones sont les suivants :

- Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites
- Article 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières
- Article 3 : Accès et voirie
- Article 4 : Desserte par les réseaux
- Article 5 : Caractéristiques des terrains
- Article 6 : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques
- Article 7 : Implantation par rapport aux limites séparatives
- Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
- Article 9 : Emprise au sol

- Article 10 : Hauteur maximum des constructions
- Article 11 : Aspect extérieur
- Article 12 : Stationnement
- Article 13 : Espaces libres, plantations, espaces boisés classés

**4 - Pour une bonne compréhension du texte**, les définitions des termes techniques sont données en annexe ainsi que des indications sur le permis de construire.

**5 - Pour déterminer le droit des sols concernant une parcelle et identifier les contraintes** qui lui sont liées, il convient de se reporter en priorité sur les documents suivants du dossier P.L.U. :

- L'annexe "Servitudes d'utilité publique" pour connaître d'autres contraintes réglementaires grevant éventuellement le terrain.
- Les annexes sanitaires "Assainissement et Eau potable" qui dressent un état de ces équipements et donnent des préconisations techniques.
- Le plan de zonage du P.L.U. lequel mentionne d'autres dispositions d'urbanisme telles que les Espaces Boisés Classés, les Emplacements Réservés, etc. et indique l'existence éventuelle d'une Zone d'Aménagement Concerté, d'un P.A.E. ou d'un périmètre d'étude, ...
- Le rapport de présentation qui justifie les limitations administratives à l'utilisation du sol apportées par le présent règlement.
- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) pour comprendre le parti d'aménagement et d'urbanisme recherché.

## **TITRE I. DISPOSITIONS GENERALES**

Le présent règlement de plan local d'urbanisme est établi en vertu des articles L 123.1 et R 123.9 du code de l'urbanisme.

## **1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN**

Le présent règlement s'applique sur l'ensemble du territoire de **la commune de SAINT-MEDARD-DE-MUSSIDAN**.

## **2 - EFFETS RESPECTIFS DU REGLEMENT ET DES AUTRES LEGISLATIONS ET REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL**

1 - Les dispositions des articles du Règlement National d'Urbanisme (code de l'urbanisme) demeurent applicables et se superposent à celles du présent règlement :

2 - Les dispositions du présent règlement s'appliquent sans préjudice des prescriptions prévues au titre des législations spécifiques concernant l'occupation ou l'utilisation du sol notamment :

- les servitudes d'utilité publique (annexées au dossier P.L.U.),
- les installations classées pour la protection de l'environnement.

3 - Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du code civil.

4 - Les dispositions de l'article 1er du décret n° 86-192 du 5 février 1986 relatif à la prise en compte de la protection du patrimoine archéologique, sont et demeurent applicables à l'ensemble du territoire communal et plus particulièrement à l'intérieur des périmètres à sensibilité archéologique recensés dans le rapport de présentation et reportés sur le plan de zonage.

A l'occasion de tous travaux, toute découverte de quelque ordre qu'elle soit (structure, objet, vestige, monnaie, ....) doit être signalée immédiatement à la Direction Régionale des Affaires Culturelles. Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être détruits avant examen par des spécialistes. Tout contrevenant sera passible des peines prévues à l'article 257 du code pénal (loi de 1941 réglementant en particulier les découvertes fortuites et la protection des vestiges archéologiques découverts fortuitement).

## **3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

Le P.L.U. partage le territoire de la commune en quatre catégories de zones :

1°/ Les zones urbaines dites “ **zones U** ” dans lesquelles les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions.

2°/ Les zones à urbaniser dites “ **zones AU** ” dans lesquelles les équipements publics sont insuffisants ou inexistants.

Lorsque les équipements publics existants à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le PADD et le règlement.

Lorsque les équipements publics existants à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du P.L.U.

3°/ Les zones agricoles dites “ **zones A** ” à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

4°/ Les zones de richesses naturelles et forestières dites “ **zones N** ” à protéger en raison d'une part, de l'existence de risques ou de nuisances, d'autre part, de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique et écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière soit de leur caractère d'espace naturel.

#### **4 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL REGLEMENTEES PAR LE P.L.U.**

Il s'agit notamment des occupations et utilisations du sol visées ci-après :

- les constructions à usage : d'habitation, hôtelier, d'équipement collectif, de commerce, industriel, artisanal, de bureaux, d'entrepôts commerciaux, agricole, de stationnement, d'annexes, de piscines,
- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation,
- les aménagements suivants :
  - parcs d'attractions ouverts au public,
  - aires de jeux et de sports ouvertes au public,
  - aires de stationnement ouvertes au public,
  - dépôts de véhicules,
  - garages collectifs de caravanes,
  - affouillements et exhaussements de sol,
- les carrières,
- le stationnement des caravanes et le camping hors des terrains aménagés,
- les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et caravanes,
- les habitations légères de loisirs
- les démolitions,
- les coupes et abattages d'arbres,
- les défrichements.

Il faut ajouter à cela les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs ainsi que les travaux concernant les bâtiments existants (extension, aménagement, reconstruction).

#### **5 - ADAPTATIONS MINEURES DE CERTAINES REGLES**

Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (Cf. article L 123-1 du code de l'urbanisme).

#### **6 - TRAVAUX CONCERNANT LES CONSTRUCTIONS EXISTANTES**

L'aménagement, l'extension ou la reconstruction des constructions autorisées dans chaque zone est de droit dans la limite des conditions réglementaires fixées par le règlement de la zone.

L'alinéa "travaux concernant les constructions existantes" inséré dans chacun des articles 2 du règlement, vise quant à lui, à fournir certains droits à aménagement, extension ou reconstruction, pour des constructions existantes ou les projets d'extension ne respectant pas le statut de la zone.

Sauf prescriptions contraires, ces travaux sont également admis dans la limite des conditions réglementaires fixées par le règlement de la zone.

#### **7 - ISOLATION PHONIQUE**

Les constructions neuves à usage d'habitation, exposées au bruit des voies de transport terrestre, sont soumises à des normes d'isolation phonique conformément à la loi n° 92 1444 du 31.12.1992, du décret n° 95-21 du 21.01.1995 et de l'arrêté du 30.05.1996, relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit.

#### **8 - ZONE SUBMERSIBLE REGLEMENTEE**

Il n'existe pas de plan de prévention de risque d'inondation approuvé sur la commune de SAINT-MEDARD-DE-MUSSIDAN. Cependant une étude de risque existante réalisée par les services de la DDE a été prise en compte dans le cadre de la révision du présent document d'urbanisme.



<p><b>TITRE II. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</b></p>
---

## **ZONE Ua**

<b>CARACTERISTIQUES DE LA ZONE</b>
------------------------------------

***Zone centrale dense à vocation d'habitat, de services et de commerces.***

***Cette zone correspond à la partie ancienne du village.***

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

<b>RAPPELS</b>
----------------

1. Les travaux, installations et aménagements autres que ceux exécutés sur les constructions existantes désignés aux articles R 421-18 et R.421-19 à R.421-25 du code de l'urbanisme sont soumis à déclaration préalable ou permis d'aménager.
2. Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, en application de l'article L 311-3 du Code Forestier et interdits dans les espaces boisés classés figurant au plan, en application de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.
3. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés à conserver et protéger figurant au plan, conformément aux dispositions de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme.
4. Les démolitions sont soumises au permis de démolir (conformément aux articles L.421-3 du code de l'urbanisme.) conformément à la délibération du conseil municipal, ainsi que pour les éléments à protéger au titre du paysage (art. L. 123.1 7° du C.U.) répertoriés sur le plan de zonage (conformément aux articles L 423 et suivants du Code de l'Urbanisme).

**ARTICLE Ua 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

**Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- a) Les constructions à usage :
  - agricole,
  - industriel,
  - d'entrepôt commercial.
- b) Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, à l'exception des dispositions prévues à l'article Ua2.
- c) Le camping et le stationnement des caravanes, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes et des habitations légères de loisirs.
- d) L'ouverture de carrières, l'extension des carrières existantes et la poursuite de l'exploitation des carrières existantes à l'échéance de leur autorisation.
- e) Les autres occupations et utilisations du sol suivantes :
  - les dépôts de véhicules hors d'usage,
  - les parcs d'attractions ouverts au public,
  - les garages collectifs de caravanes.

**ARTICLE Ua 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS**

**Sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- a) L'aménagement et l'extension des constructions existantes, dans les limites fixées aux articles ci-après, pour chaque catégorie de construction autorisée et sous réserve qu'elles n'aient pas pour objet un changement d'affectation contraire au statut de la zone.
- b) La reconstruction des bâtiments dans leur volume initial, en cas de destruction accidentelle et sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation.
- c) L'aménagement et l'extension limitée des installations classées existantes sous réserve qu'il n'en résulte pas d'accroissement des nuisances ou des inconvénients qu'elles présentent.
- d) Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone.
- e) Les affouillements et exhaussements de sol, dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements autorisés et compatibles avec la vocation de la zone.
- f) Les aires de jeux et de sports ouverts au public ainsi que les affouillements et exhaussements de sol sous réserve de ne pas porter atteinte à l'intérêt des lieux environnants.
- g) Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration et qui sont liées aux activités autorisées dans la zone.

**ARTICLE Ua 3 - CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCES DES TERRAINS****ACCES**

- a) L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée et aménagée de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée, compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- b) Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie

où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

#### **VOIRIE**

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

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

### **ARTICLE Ua 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX**

#### **EAU POTABLE**

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

#### **ASSAINISSEMENT**

Le raccordement au réseau public d'assainissement sera de type séparatif. L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

**Eaux usées** : Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités à caractère artisanal ou commercial est soumis à autorisation préalable. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus.

Le rejet des eaux de piscines dans le réseau collectif d'assainissement nécessite d'obtenir l'accord du gestionnaire du réseau sous forme de convention de rejet comme prévu à l'article L.1331.10 du Code de la Santé Publique.

**Eaux pluviales** : Aucun rejet ne sera accepté sur la chaussée.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent assurer l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou si le réseau est insuffisant, le constructeur doit prendre toutes dispositions conformes à l'avis des services techniques responsables.

#### **ELECTRICITE, TELEPHONE ET RESEAU CABLE**

Dans les opérations d'aménagement et de construction, ces réseaux doivent être enterrés.

### **ARTICLE Ua 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non renseigné.

### **ARTICLE Ua 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES**

Une façade au moins des constructions édifiées dans une bande de 15 m comptée à partir de l'alignement actuel ou futur doit être implantée à l'alignement.

Toutefois :

- les constructions mitoyennes de bâtiments déjà édifiés en retrait de l'alignement peuvent être édifiées pour tout ou partie en prolongement de ces bâtiments ;
- l'aménagement et l'extension des constructions existantes et situées en retrait de l'alignement peuvent être autorisés.

Cette disposition n'est pas exigée pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs.

**ARTICLE Ua 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Dans une bande de 15 mètres de profondeur à partir de l'alignement, toute construction doit être édifiée en ordre continu d'une limite latérale à l'autre, ou en ordre semi-continu sur l'une des limites au moins de l'unité foncière.

Au-delà de la bande précitée toute construction ou partie de construction qui ne serait pas implantée en limite séparative doit être édifiée à une distance de ces limites au moins égale à sa demi-hauteur avec un minimum de 4 mètres.

**ARTICLE Ua 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Deux constructions non contiguës, implantées sur une même unité foncière, doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la moitié de la plus grande hauteur des deux constructions et jamais inférieure à 4 mètres.

**ARTICLE Ua 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non renseigné.

**ARTICLE Ua 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

*Définition : La hauteur se mesure de l'égout des couvertures en façade sur rue, au trottoir. Lorsque la voie est en pente, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la façade dans le sens de la pente.  
Elle est mesurée le long de chaque façade de la construction. Lorsque la façade est orientée dans le sens de la pente du terrain, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la dite façade.*

La hauteur des constructions à usage d'habitation, de service ou hôtelier est limitée à 3 niveaux. L'aménagement d'un niveau supplémentaire dans les combles est admis (attique). La hauteur à l'égout des autres constructions est limitée à 11 mètres.

Toutefois l'autorisation de construire à une hauteur supérieure à celle des constructions avoisinantes peut être refusée ou subordonnée à des conditions particulières.

**ARTICLE Ua 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS****1 - Dispositions générales**

Pour les constructions traditionnelles, les toitures doivent être couvertes soit en tuiles canal ou romanes ou similaires avec une pente inférieure à 60 %, soit en tuiles plates ou similaires avec une pente supérieure à 120 %, soit en zinc.

Toutefois sont autorisées les autres types de toitures pour des aménagements liés à des constructions existantes.

Les couleurs des façades doivent se rapprocher des tons sable.

Les bâtiments annexes sont soumis aux mêmes dispositions que les constructions principales.

Pour la création d'extension type vérandas des matériaux autres que ceux des constructions existantes pourront être autorisés.

**2 - Bâtiments à usage d'activités.**

Les dispositions du paragraphe 1 ci-dessus peuvent ne pas être adaptées à ce type de bâtiment. Dans ce cas, la forme des dits bâtiments sera simple, et extérieurement justifiée par les impératifs techniques liés à la nature de la construction.

Les surfaces extérieures pleines ne pourront être brillantes.

Les matériaux suivants sont interdits pour un usage extérieur :

- peinture ou revêtement de couleur vive,
- tôle galvanisée, employée à nu,
- matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit et non revêtus.

**ARTICLE Ua 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par les occupations et utilisations admises dans la zone, y compris lors des aménagements et extensions de bâtiments existants, doit être assuré en dehors des voies publiques, prioritairement sur le terrain d'assiette du projet et, en cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires aux stationnements, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 200 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut.

Il est exigé :

- Constructions à usage d'habitation : une place par logement.
- Constructions à usage de bureaux ou de services : la surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 60 % de la surface hors œuvre nette du bâtiment.
- Constructions à usage de commerce : la surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 70 % de la surface hors œuvre de vente ou d'exposition.
- Constructions à usage d'hébergement hôtelier :
  - 1 place de stationnement par chambre,
  - 1 place de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.
- Constructions à usage artisanal : une place de stationnement pour 60 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre de l'établissement.

A ces places de stationnement s'ajoutent les aires pour la manœuvre et le stationnement des autocars et des véhicules de livraison, ainsi que les garages ou abris pour les deux roues.

Le constructeur est tenu quitte de ses obligations s'il justifie de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc de stationnement public ou de l'acquisition de places dans un parc privé.

A défaut de pouvoir réaliser l'obligation prévue ci-dessus, le constructeur peut être tenu de verser à la commune, dans les conditions fixées par le code de l'urbanisme, une participation fixée par le conseil municipal en vue de la réalisation de parc public de stationnement.

**ARTICLE Ua 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS**

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

La surface non bâtie et les aires de stationnement devront faire l'objet de plantations (espaces verts et arbres) dans la proportion d'au moins 5 % de la surface du terrain. Elle sera bien définie et traitée avec simplicité, en harmonie avec les lieux.

## ZONE Ub

### CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

***Zone centrale de moyenne densité.***

***Cette zone multifonctionnelle à dominante habitat, commerce, artisanat, bureaux et services, équipements collectifs correspond à la première extension en continuité de la partie centrale du centre bourg.***

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

### RAPPELS

1. Les travaux, installations et aménagements autres que ceux exécutés sur les constructions existantes désignés aux articles R 421-18 et R.421-19 à R.421-25 du code de l'urbanisme sont soumis à déclaration préalable ou permis d'aménager.
2. Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, en application de l'article L 311-3 du Code Forestier et interdits dans les espaces boisés classés figurant au plan, en application de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.
3. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés à conserver et protéger figurant au plan, conformément aux dispositions de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme.
4. Les démolitions sont soumises au permis de démolir (conformément aux articles L.421-3 du code de l'urbanisme.) conformément à la délibération du conseil municipal, ainsi que pour les éléments à protéger au titre du paysage (art. L. 123.1 7° du C.U.) répertoriés sur le plan de zonage (conformément aux articles L 423 et suivants du Code de l'Urbanisme).

**ARTICLE Ub 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

**Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- a) Les constructions à usage :
  - agricole,
  - industriel,
  - d'entrepôt commercial.
- b) Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, à l'exception des dispositions prévues à l'article Ub2.
- c) Le camping et le stationnement des caravanes hors des terrains aménagés, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes et des habitations légères de loisirs.
- d) L'ouverture de carrières, l'extension des carrières existantes et la poursuite de l'exploitation des carrières existantes à l'échéance de leur autorisation.
- e) Les autres occupations et utilisations du sol suivantes :
  - les dépôts de véhicules hors d'usage,
  - les parcs d'attractions ouverts au public,
  - les garages collectifs de caravanes.
- f) Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, à l'exception des dispositions prévues à l'article Ub2.

**ARTICLE Ub 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS**

**Sont autorisées les occupations et utilisations du sol ci-après :**

- a) Les constructions à usage d'équipements collectifs, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone,
- b) L'aménagement et l'extension des constructions existantes, dans les limites fixées aux articles ci-après et sous réserve qu'elles n'aient pas pour objet un changement d'affectation contraire au statut de la zone.
- c) La reconstruction des bâtiments dans leur volume initial, en cas de destruction accidentelle et sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation.
- d) Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration et qui sont liées aux activités autorisées dans la zone.
- e) L'aménagement et l'extension limitée des installations classées existantes sous réserve qu'il n'en résulte pas d'accroissement des nuisances ou des inconvénients qu'elles présentent.
- f) Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone.
- g) Les affouillements et exhaussements de sol, dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

**ARTICLE Ub 3 - CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCES DES TERRAINS****ACCES**

- a) L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée et aménagée de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée, compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- b) Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie



où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

#### **VOIRIE**

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

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

### **ARTICLE Ub 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX**

#### **EAU POTABLE**

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

#### **ASSAINISSEMENT**

Le raccordement au réseau public d'assainissement sera de type séparatif. L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

**Eaux usées** : Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'assainissement ou à défaut, être équipée d'un dispositif d'assainissement autonome.

a) Lorsqu'il existe un réseau public d'égouts, le raccordement à ce réseau est obligatoire.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités à caractère artisanal, industriel ou commercial est soumis à autorisation préalable. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus.

b) En l'absence d'un réseau public d'égouts, un dispositif d'assainissement individuel peut être autorisé à condition qu'il soit adapté à la nature géologique et à la topographie du terrain concerné conformément aux préconisations édictées par l'étude technique présentée dans l'annexe sanitaire assainissement.

Ce dispositif devra faire l'objet d'une autorisation explicite de la Mairie.

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

**Eaux de piscine** : Le rejet des eaux de piscines dans le réseau collectif d'assainissement nécessite d'obtenir l'accord du gestionnaire du réseau sous forme de convention de rejet comme prévu à l'article L.1331.10 du Code de la Santé Publique.

**Eaux pluviales** : Aucun rejet ne sera accepté sur la chaussée. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent assurer l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou si le réseau est insuffisant, le constructeur doit prendre toutes dispositions conformes à l'avis des services techniques responsables.

#### **ELECTRICITE, TELEPHONE**

Dans les opérations d'aménagement et de construction, ces réseaux doivent être enterrés.

### **ARTICLE Ub 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non renseigné.

**ARTICLE Ub 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES**

1) Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer :

- Lorsque la construction prolonge une construction existante en bon état, l'alignement de celle-ci peut être substitué à l'alignement de la voie.

2) Des implantations en retrait de l'alignement sont toutefois autorisées dans les cas suivants :

- lorsque la construction s'intègre dans un projet intéressant la totalité d'un lot ou un ensemble de lots,
- lorsque la construction est édifiée sur une unité foncière ayant au moins 20 mètres de façade sur voie. Dans ce cas, le recul sera au moins égal à 5 mètres.
- lorsque la construction est édifiée sur une unité foncière ne disposant pas d'une façade sur rue et desservie dans les conditions d'accès définies à l'article 3-1.

Cette disposition n'est pas exigée pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs.

**ARTICLE Ub 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

1) Implantation par rapport aux limites latérales (limites donnant sur les voies et emprises publiques).

- Dans une profondeur maximale de 15 mètres à partir de l'alignement de la voie ou de la limite qui s'y substitue, la partie de façade de la construction la plus longue peut être édifiée en ordre semi-continu sur la ligne rejoignant une limite latérale à l'autre.
- L'implantation en retrait par rapport aux limites latérales est toutefois autorisée à condition de respecter un retrait au moins égal à 3 mètres.
- Au-delà de la profondeur de 15 mètres, les constructions édifiées en second rang, doivent être éloignées des limites séparatives. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans jamais être inférieure à 3 mètres.
- Lorsque les constructions sont édifiées en retrait de l'alignement comme indiqué à l'article UB6-2, elles sont soumises aux règles d'implantation fixées au paragraphe ci-dessus.

2) Implantation par rapport aux limites de fond de l'unité foncière :

- Seules les annexes et extensions de bâtiments existants peuvent être implantées sur les limites séparatives de fond qui ne sont pas concernées par les dispositions prévues aux paragraphes ci-dessus.
- Dans le cas contraire, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans jamais être inférieure à 3 mètres.

**ARTICLE Ub 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Deux constructions non contiguës, implantées sur une même unité foncière, doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la moitié de la plus grande hauteur des deux constructions et jamais inférieure à 4 mètres.

**ARTICLE Ub 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non renseigné.

**ARTICLE Ub 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

*Définition : La hauteur se mesure de l'égout des couvertures en façade sur rue, au trottoir. Lorsque la voie est en pente, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la façade dans le sens de la pente.  
Elle est mesurée le long de chaque façade de la construction. Lorsque la façade est orientée dans le sens de la pente du terrain, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la dite façade.*

La hauteur des constructions à usage d'habitation, de service ou hôtelier est limitée à 3 niveaux. L'aménagement d'un niveau supplémentaire dans les combles est admis (attique). La hauteur à l'égout des autres constructions est limitée à 11 mètres.

Toutefois l'autorisation de construire à une hauteur supérieure à celle des constructions avoisinantes peut être refusée ou subordonnée à des conditions particulières.

## **ARTICLE Ub 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

### **1 - Dispositions générales**

Pour les constructions traditionnelles, les toitures doivent être couvertes soit en tuiles canal ou romanes ou similaires avec une pente inférieure à 60 %, soit en tuiles plates ou similaires avec une pente supérieure à 120 %, soit en zinc.

Toutefois sont autorisées les autres types de toitures pour des aménagements liés à des constructions existantes.

Les couleurs des façades doivent se rapprocher des tons sable.

Les bâtiments annexes sont soumis aux mêmes dispositions que les constructions principales.

Pour la création d'extension type vérandas des matériaux autres que ceux des constructions existantes pourront être autorisés.

### **2 - Bâtiments à usage d'activités**

Les dispositions du paragraphe 1 ci-dessus peuvent ne pas être adaptées à ce type de bâtiment. Dans ce cas, la forme des dits bâtiments sera simple, et extérieurement justifiée par les impératifs techniques liés à la nature de la construction.

Les surfaces extérieures pleines ne pourront être brillantes.

Les matériaux suivants sont interdits pour un usage extérieur :

- peinture ou revêtement de couleur vive,
- tôle galvanisée, employée à nu,
- matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit et non revêtus.

## **ARTICLE Ub 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par les occupations et utilisations admises dans la zone, y compris lors des aménagements et extensions de bâtiments existants, doit être assuré en dehors des voies publiques, prioritairement sur le terrain d'assiette du projet et, en cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires aux stationnements, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 200 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut.

Il est exigé :

- Constructions à usage d'habitation : une place par logement.
- Constructions à usage de bureaux ou de services : la surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 60 % de la surface hors œuvre nette du bâtiment.
- Constructions à usage de commerce : la surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 70 % de la surface hors œuvre de vente ou d'exposition.
- Constructions à usage d'hébergement hôtelier :
  - 1 place de stationnement par chambre,
  - 1 place de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.
- Constructions à usage artisanal : une place de stationnement pour 60 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre de l'établissement.

A ces places de stationnement s'ajoutent les aires pour la manœuvre et le stationnement des autocars et des véhicules de livraison, ainsi que les garages ou abris pour les deux roues.

Le constructeur est tenu quitte de ses obligations s'il justifie de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc de stationnement public ou de l'acquisition de places dans un parc privé.

A défaut de pouvoir réaliser l'obligation prévue ci-dessus, le constructeur peut être tenu de verser à la commune, dans les conditions fixées par le code de l'urbanisme, une participation fixée par le conseil municipal en vue de la réalisation de parc public de stationnement.

**ARTICLE Ub 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS**

Espaces libres : Les espaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être aménagés en espaces verts. L'aménagement des espaces verts doit permettre le maintien sur place des plantations existantes ou le remplacement des arbres abattus.

Les opérations groupées ou les lotissements comportant plus de 10 logements doivent comprendre des espaces libres communs, à raison de 50 mètres carrés par logement, le tiers de ces espaces libres doit être affecté à des aires de jeux.

Obligation de planter : Les aires de stationnement devront être à raison de un arbre pour quatre places.

## **ZONE Uc**

<b>CARACTERISTIQUES DE LA ZONE</b>
------------------------------------

***Zone de constructions à vocation d'habitation (immeubles collectifs et constructions individuelles), de services, de commerces et d'activités artisanales.***

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

<b>RAPPELS</b>
----------------

1. Les travaux, installations et aménagements autres que ceux exécutés sur les constructions existantes désignés aux articles R 421-18 et R.421-19 à R.421-25 du code de l'urbanisme sont soumis à déclaration préalable ou permis d'aménager.
2. Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, en application de l'article L 311-3 du Code Forestier et interdits dans les espaces boisés classés figurant au plan, en application de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.
3. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés à conserver et protéger figurant au plan, conformément aux dispositions de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme.
4. Les démolitions sont soumises au permis de démolir (conformément aux articles L.421-3 du code de l'urbanisme.) conformément à la délibération du conseil municipal, ainsi que pour les éléments à protéger au titre du paysage (art. L. 123.1 7° du C.U.) répertoriés sur le plan de zonage (conformément aux articles L 423 et suivants du Code de l'Urbanisme).

**ARTICLE Uc 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

**Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- a) Les constructions à usage :
  - agricole,
  - industriel.
- b) Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, à l'exception des dispositions prévues à l'article Uc2.
- c) Le camping et le stationnement des caravanes hors des terrains aménagés, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes et des habitations légères de loisirs.
- d) L'ouverture de carrières, l'extension des carrières existantes et la poursuite de l'exploitation des carrières existantes à l'échéance de leur autorisation.
- e) Les autres occupations et utilisations du sol suivantes :
  - les dépôts de véhicules hors d'usage,
  - les parcs d'attractions ouverts au public,
  - les garages collectifs de caravanes.

**ARTICLE Uc 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS**

**Sont autorisées les occupations et utilisations du sol ci-après :**

- a) L'aménagement et l'extension des constructions existantes, dans les limites fixées aux articles ci-après, et sous réserve qu'elles n'aient pas pour objet un changement d'affectation contraire au statut de la zone.
- b) La reconstruction des bâtiments dans leur volume initial, en cas de destruction accidentelle et sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation.
- c) Les affouillements et exhaussements de sol, dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- d) Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone.
- e) Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration et qui sont liées aux activités autorisées dans la zone.
- f) L'aménagement et l'extension limitée des installations classées existantes sous réserve qu'il n'en résulte pas d'accroissement des nuisances ou des inconvénients qu'elles présentent.

**ARTICLE Uc 3 - CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCES DES TERRAINS****ACCES**

L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée et aménagée de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée, compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

Le long de la route départementale 6089, les accès carrossables directs sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.

**VOIRIE**

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

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

**ARTICLE Uc 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX****EAU POTABLE**

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

**ASSAINISSEMENT**

Le raccordement au réseau public d'assainissement sera de type séparatif. L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

**Eaux usées :** Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'assainissement ou à défaut, être équipée d'un dispositif d'assainissement autonome.

a) Lorsqu'il existe un réseau public d'égouts, le raccordement à ce réseau est obligatoire.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités à caractère artisanal, industriel ou commercial est soumis à autorisation préalable. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus.

b) En l'absence d'un réseau public d'égouts, un dispositif d'assainissement individuel peut être autorisé à condition qu'il soit adapté à la nature géologique et à la topographie du terrain concerné conformément aux préconisations édictées par l'étude technique présentée dans l'annexe sanitaire assainissement.

Ce dispositif devra faire l'objet d'une autorisation explicite de la Mairie.

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

**Eaux de piscine :** Le rejet des eaux de piscines dans le réseau collectif d'assainissement nécessite d'obtenir l'accord du gestionnaire du réseau sous forme de convention de rejet comme prévu à l'article L.1331.10 du Code de la Santé Publique.

**Eaux pluviales :** Aucun rejet ne sera accepté sur la chaussée.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent assurer l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou si le réseau est insuffisant, le constructeur doit prendre toutes dispositions conformes à l'avis des services techniques responsables.

**ELECTRICITE, TELEPHONE**

Dans les opérations d'aménagement et de construction, ces réseaux doivent être enterrés.

**ARTICLE Uc 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non renseigné.

**ARTICLE Uc 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES****1 - Dispositions générales :**

Les constructions doivent être implantées à une distance de l'alignement existant ou prévu, au moins égale à 5 mètres. Une implantation différente peut être admise :

- lorsque le projet de construction prolonge une construction existante en bon état,
- le long des voies créées dans les opérations de lotissement ou d'ensembles de logements lorsque cela contribue à l'amélioration du plan de masse de l'opération

## 2 - Dispositions applicables le long de la RD 6089 (ancienne RN 89) :

Les constructions à usage d'habitation doivent être implantées à 35 mètres au moins de l'axe de la voie. Cette distance est réduite à 25 mètres pour les constructions destinées à un autre usage que l'habitation.

Ces dispositions cessent de s'appliquer à l'intérieur des limites d'agglomération matérialisées en bordure de la voie.

Cette disposition n'est pas exigée pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs.

## **ARTICLE Uc 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions peuvent être implantées sur l'une des limites séparatives.

Dans le cas d'implantation en retrait des limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

## **ARTICLE Uc 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche d'une autre construction édifiée sur le même terrain doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sans jamais être inférieure à 4 mètres.

Cette distance peut être réduite de moitié lorsque l'une au moins des constructions en vis à vis ne comporte pas de pièce habitable ou assimilée.

Cette disposition n'est pas exigée pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs et pour les constructions à usage d'équipement collectif.

## **ARTICLE Uc 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non renseigné.

## **ARTICLE Uc 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

*Définition : La hauteur se mesure de l'égout des couvertures en façade sur rue, au trottoir. Lorsque la voie est en pente, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la façade dans le sens de la pente.  
Elle est mesurée le long de chaque façade de la construction. Lorsque la façade est orientée dans le sens de la pente du terrain, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la dite façade.*

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 7 mètres.

## **ARTICLE Uc 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

### 1 - Dispositions générales

Pour les constructions traditionnelles, les toitures doivent être couvertes soit en tuiles canal ou romanes ou similaires avec une pente inférieure à 60 %, soit en tuiles plates ou similaires avec une pente supérieure à 120 %, soit en zinc.

Toutefois sont autorisées les autres types de toitures pour des aménagements liés à des constructions existantes.

Les couleurs des façades doivent se rapprocher des tons sable.

Les bâtiments annexes sont soumis aux mêmes dispositions que les constructions principales.



Pour la création d'extension type vérandas des matériaux autres que ceux des constructions existantes pourront être autorisés.

## 2 - Bâtiments à usage d'activités

Les dispositions du paragraphe 1 ci-dessus peuvent ne pas être adaptées à ce type de bâtiment. Dans ce cas, la forme des dits bâtiments sera simple, et extérieurement justifiée par les impératifs techniques liés à la nature de la construction.

Les surfaces extérieures pleines ne pourront être brillantes.

Les matériaux suivants sont interdits pour un usage extérieur :

- peinture ou revêtement de couleur vive,
- tôle galvanisée, employée à nu,
- matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit et non revêtus.

## **ARTICLE Uc 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par les occupations et utilisations admises dans la zone, y compris lors des aménagements et extensions de bâtiments existants, doit être assuré en dehors des voies publiques, prioritairement sur le terrain d'assiette du projet et, en cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires aux stationnements, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 200 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut.

Il est exigé :

- Constructions à usage d'habitation : une place par logement.
- Constructions à usage de bureaux ou de services : la surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 60 % de la surface hors œuvre nette du bâtiment.
- Constructions à usage de commerce : la surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 70 % de la surface hors œuvre de vente ou d'exposition.
- Constructions à usage d'hébergement hôtelier :
  - 1 place de stationnement par chambre,
  - 1 place de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.
- Constructions à usage artisanal : une place de stationnement pour 60 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre de l'établissement.

A ces places de stationnement s'ajoutent les aires pour la manœuvre et le stationnement des autocars et des véhicules de livraison, ainsi que les garages ou abris pour les deux roues.

Le constructeur est tenu quitte de ses obligations s'il justifie de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc de stationnement public ou de l'acquisition de places dans un parc privé.

A défaut de pouvoir réaliser l'obligation prévue ci-dessus, le constructeur peut être tenu de verser à la commune, dans les conditions fixées par le code de l'urbanisme, une participation fixée par le conseil municipal en vue de la réalisation de parc public de stationnement.

## **ARTICLE Uc 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS**

Espaces libres : Les espaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être aménagés en espaces verts. L'aménagement des espaces verts doit permettre le maintien sur place des plantations existantes ou le remplacement des arbres abattus.

Les opérations groupées ou les lotissements comportant plus de 10 logements doivent comprendre des espaces libres communs, à raison de 50 mètres carrés par logement, le tiers de ces espaces libres doit être affecté à des aires de jeux.

Obligation de planter : Les aires de stationnement devront être à raison de un arbre pour quatre places.

## **ZONE Ud**

<b>CARACTERISTIQUES DE LA ZONE</b>
------------------------------------

***Zone de constructions à vocation d'habitation.***

***Cette zone comprend un sous-secteur Uda où les constructions à usage d'activités sont autorisées.)***

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

<b>RAPPELS</b>
----------------

1. Les travaux, installations et aménagements autres que ceux exécutés sur les constructions existantes désignés aux articles R 421-18 et R.421-19 à R.421-25 du code de l'urbanisme sont soumis à déclaration préalable ou permis d'aménager.
2. Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, en application de l'article L 311-3 du Code Forestier et interdits dans les espaces boisés classés figurant au plan, en application de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.
3. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés à conserver et protéger figurant au plan, conformément aux dispositions de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme.
4. Les démolitions sont soumises au permis de démolir (conformément aux articles L.421-3 du code de l'urbanisme.) conformément à la délibération du conseil municipal, ainsi que pour les éléments à protéger au titre du paysage (art. L. 123.1 7° du C.U.) répertoriés sur le plan de zonage (conformément aux articles L 423 et suivants du Code de l'Urbanisme).

**ARTICLE Ud 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

**Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- a) Les constructions à usage :
  - d'entrepôt commercial,
  - industriel, hormis dans le secteur UDa,
  - agricole.
- b) Les installations classées pour la protection de l'environnement, soumise à autorisation.
- c) Le camping et le stationnement des caravanes hors des terrains aménagés, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes et des habitations légères de loisirs.
- d) L'ouverture de carrières, l'extension des carrières existantes et la poursuite de l'exploitation des carrières existantes à l'échéance de leur autorisation.
- e) Les autres occupations et utilisations du sol suivantes :
  - les dépôts de véhicules hors d'usage,
  - les parcs d'attractions ouverts au public,
  - les garages collectifs de caravanes.

**ARTICLE Ud 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS**

- a) L'aménagement et l'extension des constructions existantes, dans les limites fixées aux articles ci-après, pour chaque catégorie de construction autorisée dans la zone et sous réserve qu'elles n'aient pas pour objet un changement d'affectation contraire au statut de la zone.
- b) La reconstruction des bâtiments dans leur volume initial, en cas de destruction accidentelle et sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation.
- c) L'aménagement et l'extension limitée des constructions à usage agricole existantes sous réserve de ne pas engendrer des nuisances pour le voisinage
- d) Les affouillements et exhaussements de sol, dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- e) L'aménagement et l'extension limitée des installations classées existantes sous réserve qu'il n'en résulte pas d'accroissement des nuisances ou des inconvénients qu'elles présentent.
- f) Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration et qui sont liées aux activités autorisées dans la zone.
- g) Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone.

**ARTICLE Ud 3 - CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCES DES TERRAINS****ACCES**

L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée et aménagée de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée, compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

Le long des routes départementales 709D et 20, les accès carrossables directs sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.

#### **VOIRIE**

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

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

### **ARTICLE Ud 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX**

#### **EAU POTABLE**

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

#### **ASSAINISSEMENT**

Le raccordement au réseau public d'assainissement sera de type séparatif. L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

**Eaux usées** : Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'assainissement ou à défaut, être équipée d'un dispositif d'assainissement autonome.

a) Lorsqu'il existe un réseau public d'égouts, le raccordement à ce réseau est obligatoire.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités à caractère artisanal, industriel ou commercial est soumis à autorisation préalable. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus.

b) En l'absence d'un réseau public d'égouts, un dispositif d'assainissement individuel peut être autorisé à condition qu'il soit adapté à la nature géologique et à la topographie du terrain concerné conformément aux préconisations édictées par l'étude technique présentée dans l'annexe sanitaire assainissement.

Ce dispositif devra faire l'objet d'une autorisation explicite de la Mairie.

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

**Eaux de piscine** : Le rejet des eaux de piscines dans le réseau collectif d'assainissement nécessite d'obtenir l'accord du gestionnaire du réseau sous forme de convention de rejet comme prévu à l'article L.1331.10 du Code de la Santé Publique.

**Eaux pluviales** : Aucun rejet ne sera accepté sur la chaussée.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent assurer l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou si le réseau est insuffisant, le constructeur doit prendre toutes dispositions conformes à l'avis des services techniques responsables.

#### **ELECTRICITE, TELEPHONE**

Dans les opérations d'aménagement et de construction, ces réseaux doivent être enterrés.

### **ARTICLE Ud 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non renseigné.

**ARTICLE Ud 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES**

Les constructions doivent être implantées à une distance de l'alignement au moins égale à 5 mètres.

Cette disposition n'est pas exigée pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs.

**ARTICLE Ud 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions peuvent être implantées sur l'une des limites séparatives latérales.

Dans les autres cas, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

**ARTICLE Ud 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche d'une autre construction édifiée sur le même terrain doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans jamais être inférieure à 6 mètres. Cette distance peut être réduite de moitié lorsque l'une au moins des constructions en vis à vis ne comporte pas de pièce habitable ou assimilée.

Cette disposition n'est pas exigée pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs et pour les constructions à usage d'équipement collectif.

**ARTICLE Ud 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non renseigné.

**ARTICLE Ud 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

*Définition : La hauteur se mesure de l'égout des couvertures en façade sur rue, au trottoir. Lorsque la voie est en pente, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la façade dans le sens de la pente.  
Elle est mesurée le long de chaque façade de la construction. Lorsque la façade est orientée dans le sens de la pente du terrain, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la dite façade.*

La hauteur maximale des constructions, ne doit pas excéder 7 mètres.

**ARTICLE Ud 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS****1 - Dispositions générales**

Les toitures doivent être couvertes soit en tuiles canal ou romanes ou similaires avec une pente inférieure à 60 %, soit en tuiles plates ou similaires avec une pente supérieure à 120 %, soit en zinc.

Toutefois sont autorisées les autres types de toitures pour des aménagements liés à des constructions existantes.

Les couleurs des façades doivent se rapprocher des tons sable.

Les bâtiments annexes sont soumis aux mêmes dispositions que les constructions principales.

Pour la création d'extension type vérandas des matériaux autres que ceux des constructions existantes pourront être autorisés.

**2 - Bâtiments à usage d'activités.**

Les dispositions du paragraphe 1 ci-dessus peuvent ne pas être adaptées à ce type de bâtiment. Dans ce cas, la forme des dits bâtiments sera simple, et extérieurement justifiée par les impératifs techniques liés à la nature de la construction.

Les surfaces extérieures pleines ne pourront être brillantes.

Les matériaux suivants sont interdits pour un usage extérieur :

- peinture ou revêtement de couleur vive,
- tôle galvanisée, employée à nu,
- matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit et non revêtus.

### 3 – Implantation :

L'implantation des constructions individuelles sur des déblais ou remblais modifiant la topographie du sol naturel est soumise aux conditions suivantes :

- La hauteur totale des talus en déblais et en remblais créés doit être au plus égale à la hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit.
- La hauteur des talus en remblais bordant la plate-forme artificielle doit être au plus égale au tiers de la hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit sans pouvoir excéder deux mètres en valeur absolue.

En cas d'implantation sur plateforme uniquement bordée de talus en remblais, la hauteur de ce dernier ne peut excéder un mètre en valeur absolue.

## **ARTICLE Ud 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par les occupations et utilisations admises dans la zone, y compris lors des aménagements et extensions de bâtiments existants, doit être assuré en dehors des voies publiques, prioritairement sur le terrain d'assiette du projet et, en cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires aux stationnements, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 200 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut.

Il est exigé :

- Constructions à usage d'habitation : une place par logement.
- Constructions à usage de bureaux ou de services : la surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 60 % de la surface hors œuvre nette du bâtiment.
- Constructions à usage de commerce : la surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 70 % de la surface hors œuvre de vente ou d'exposition.
- Constructions à usage d'hébergement hôtelier :
  - 1 place de stationnement par chambre,
  - 1 place de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.
- Constructions à usage artisanal : une place de stationnement pour 60 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre de l'établissement.
- Etablissements scolaires : maternelle et école : 2 places par classe.

A ces places de stationnement s'ajoutent les aires pour la manœuvre et le stationnement des autocars et des véhicules de livraison, ainsi que les garages ou abris pour les deux roues.

Le constructeur est tenu quitte de ses obligations s'il justifie de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc de stationnement public ou de l'acquisition de places dans un parc privé.

A défaut de pouvoir réaliser l'obligation prévue ci-dessus, le constructeur peut être tenu de verser à la commune, dans les conditions fixées par le code de l'urbanisme, une participation fixée par le conseil municipal en vue de la réalisation de parc public de stationnement.

## **ARTICLE Ud 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS**

Les espaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être aménagés en espaces verts.

L'aménagement des espaces verts doit permettre le maintien sur place des plantations existantes ou le remplacement des arbres abattus.

Obligation de planter : Les aires de stationnement devront être à raison de un arbre pour quatre places.

## **ZONE Ui**

<b>CARACTERISTIQUES DE LA ZONE</b>
------------------------------------

### ***Zone d'activités industrielles, artisanales, commerciales et de services.***

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

<b>RAPPELS</b>
----------------

1. Les travaux, installations et aménagements autres que ceux exécutés sur les constructions existantes désignés aux articles R 421-18 et R.421-19 à R.421-25 du code de l'urbanisme sont soumis à déclaration préalable ou permis d'aménager.
2. Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, en application de l'article L 311-3 du Code Forestier et interdits dans les espaces boisés classés figurant au plan, en application de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.
3. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés à conserver et protéger figurant au plan, conformément aux dispositions de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme.
4. Les démolitions sont soumises au permis de démolir (conformément aux articles L.421-3 du code de l'urbanisme.) conformément à la délibération du conseil municipal, ainsi que pour les éléments à protéger au titre du paysage (art. L. 123.1 7° du C.U.) répertoriés sur le plan de zonage (conformément aux articles L 423 et suivants du Code de l'Urbanisme).

**ARTICLE Ui 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

**Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- a) les constructions à usage :
  - d'habitations autres que celles autorisées à l'article Ui2
  - agricole.
- b) l'ouverture de carrières, l'extension des carrières existantes et la poursuite de l'exploitation des carrières existantes à l'échéance de leur autorisation.
- c) le camping et le stationnement des caravanes hors des terrains aménagés, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes et des habitations légères de loisirs,
- d) Les autres utilisations et occupations du sol suivantes :
  - Les dépôts de véhicules hors d'usage,
  - les parcs d'attraction ouverts au public,
  - les garages collectifs de caravanes.

**ARTICLE Ui 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS**

**Sont autorisées sous conditions dans l'ensemble de la zone les occupations et utilisations du sol ci-après :**

- a) Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire et directement liée aux activités de la zone et que leur emprise au sol ne dépasse pas la moitié de celle de la construction à usage d'activités, avec un maximum de 200 m<sup>2</sup> de SHON,
- b) L'aménagement et l'extension des constructions existantes, dans les limites fixées aux articles ci-après, pour chaque catégorie de construction autorisée dans la zone et sous réserve qu'elles n'aient pas pour objet un changement d'affectation contraire au statut de la zone.
- c) La reconstruction des bâtiments dans leur volume initial, en cas de destruction accidentelle et sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation.
- d) Les affouillements et exhaussements de sol, dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- e) Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone.

**ARTICLE Ui 3 - CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCES DES TERRAINS****ACCES**

- a) L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée et aménagée de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée, compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- b) Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.
- c) Le long de la route départementale 709D, les accès carrossables directs sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.
- d) Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic des dites voies et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie. En particulier, ils doivent être adaptés à la circulation des véhicules lourds, et leur permettre d'entrer et sortir sans manœuvre.



**VOIRIE**

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

b) La desserte de la zone Ui doit être assurée par des voies répondant à l'importance et à la destination des immeubles susceptibles d'y être édifiés.

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

En particulier :

- les voies nouvelles ouvertes à la circulation publique doivent comprendre une chaussée d'une largeur minimale de 7 mètres, pour une plateforme au, moins égale à 10 mètres.
- les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules, notamment aux véhicules lourds, de faire aisément demi-tour (tourne-bride).

**ARTICLE Ui 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX****EAU POTABLE**

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

**ASSAINISSEMENT**

Le raccordement au réseau public d'assainissement sera de type séparatif. L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

**Eaux usées :**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'assainissement ou à défaut, être équipée d'un dispositif d'assainissement autonome.

a) Lorsqu'il existe un réseau public d'égouts, le raccordement à ce réseau est obligatoire.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités à caractère artisanal, industriel ou commercial est soumis à autorisation préalable. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus.

b) En l'absence d'un réseau public d'égouts, un dispositif d'assainissement individuel peut être autorisé à condition qu'il soit adapté à la nature géologique et à la topographie du terrain concerné conformément aux préconisations édictées par l'étude technique présentée dans l'annexe sanitaire assainissement.

Ce dispositif devra faire l'objet d'une autorisation explicite de la Mairie.

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

**Eaux de piscine** : Le rejet des eaux de piscines dans le réseau collectif d'assainissement nécessite d'obtenir l'accord du gestionnaire du réseau sous forme de convention de rejet comme prévu à l'article L.1331.10 du Code de la Santé Publique.

**Eaux pluviales** : Aucun rejet ne sera accepté sur la chaussée. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent assurer l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou si le réseau est insuffisant, le constructeur doit prendre toutes dispositions conformes à l'avis des services techniques responsables.

**ELECTRICITE ET TELEPHONE**

Electricité : Sauf cas d'impossibilité technique le réseau moyenne tension doit être réalisé en souterrain.

Téléphone : Les réseaux de téléphone des opérations d'ensemble doivent être réalisés en souterrain.

**ARTICLE Ui 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non renseigné

**ARTICLE Ui 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES**

Les constructions doivent être implantées à une distance de l'alignement existant ou prévu au moins égal à 10 mètres.

Cette disposition n'est pas exigée pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs et pour les constructions à usage d'équipement collectif.

**ARTICLE Ui 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

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

Des marges plus importantes peuvent être imposées par les services compétents lorsque des conditions de sécurité ou de défense civile doivent être strictement respectées.

Toutefois, dont le cas de constructions dont la hauteur à l'égout du toit n'excède pas 12 mètres, l'implantation sur une limite séparative est autorisée, à condition que toutes les mesures nécessaires soient prises pour éviter la propagation des incendies.

**ARTICLE Ui 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

La distance entre deux constructions édifiées sur une même unité foncière doit être au moins égale à 8 mètres.

Des marges d'isolement plus importantes peuvent être imposées, lorsque des conditions particulières de sécurité doivent être respectées.

Cette disposition n'est pas exigée pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs et pour les constructions à usage d'équipement collectif.

**ARTICLE Ui 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol des constructions à usage d'habitation liées aux activités de la zone ne doit pas être supérieure à la moitié de celle des constructions à usage d'activité.

Par ailleurs, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60 % de la superficie totale de l'unité foncière.

**ARTICLE Ui 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

*Définition : La hauteur se mesure de l'égout des couvertures en façade sur rue, au trottoir. Lorsque la voie est en pente, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la façade dans le sens de la pente.*

*Elle est mesurée le long de chaque façade de la construction. Lorsque la façade est orientée dans le sens de la pente du terrain, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la dite façade.*

La hauteur des constructions est limitée à 11 mètres.

**ARTICLE Ui 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'enduits, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions ni sur les clôtures.

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

L'emploi à nu de tôle galvanisée ou de papier goudronné est interdit. En aucun cas les surfaces extérieures pleines ne peuvent être brillantes. Elles seront de couleur sombre (marron, vert foncé, etc.).

Les clôtures devront être constituées d'un mur plein n'excédant pas 0,20 mètres de hauteur surmonté d'une grille à claire-voie.

Pour des raisons de sécurité, des clôtures plus importantes pourront être autorisées.

#### **ARTICLE Ui 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par les occupations et utilisations admises dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques, prioritairement sur le terrain d'assiette du projet et en cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 200 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut.

Il est exigé :

- Constructions à usage de bureaux ou de services : la surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 60 % de la surface hors œuvre nette du bâtiment
- Constructions à usage de commerces : la surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 70 % de la surface hors œuvre de vente ou d'exposition
- Constructions à usage artisanal ou d'entrepôt : Une place de stationnement pour 60 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre de l'établissement. Cette norme est ramenée à une place de stationnement pour 120 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre pour les entrepôts.

A ces places de stationnement s'ajoutent les aires pour la manœuvre et le stationnement des autocars et des véhicules de livraison ainsi que les garages ou abris pour les deux roues.

#### **ARTICLE Ui 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS**

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.
- Un aménagement paysager de chaque parcelle doit être recherché. En particulier, les espaces libres des installations classées doivent être plantés.
- Les aires de stationnement doivent comporter des plantations à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.
- Dans les opérations d'aménagement et de constructions comportant au moins cinq lots, il est exigé des espaces verts collectifs autres que voies de desserte (voirie, cheminements piétonniers, pistes cyclables) à raison de 10 % de la surface totale du lotissement ou de l'opération. De plus, en bordure des voies nouvelles de plus de 7 mètres d'emprise, des alignements d'arbres doivent être créés.

## **ZONE Uf**

<b>CARACTERISTIQUES DE LA ZONE</b>
------------------------------------

### ***Zone de services et d'activités liés à la S.N.C.F.***

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

<b>RAPPELS</b>
----------------

1. Les travaux, installations et aménagements autres que ceux exécutés sur les constructions existantes désignés aux articles R 421-18 et R.421-19 à R.421-25 du code de l'urbanisme sont soumis à déclaration préalable ou permis d'aménager.
2. Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, en application de l'article L 311-3 du Code Forestier et interdits dans les espaces boisés classés figurant au plan, en application de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.
3. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés à conserver et protéger figurant au plan, conformément aux dispositions de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme.
4. Les démolitions sont soumises au permis de démolir (conformément aux articles L.421-3 du code de l'urbanisme.) conformément à la délibération du conseil municipal, ainsi que pour les éléments à protéger au titre du paysage (art. L. 123.1 7° du C.U.) répertoriés sur le plan de zonage (conformément aux articles L 423 et suivants du Code de l'Urbanisme).

**ARTICLE Uf 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

**Sont interdites toutes constructions autres que celles prévues à l'article Uf 2, et notamment :**

- a) Les installations et travaux divers suivants :
  - les parcs d'attractions,
  - les garages collectifs de caravanes.
- b) Le camping et le stationnement de caravanes en dehors des terrains aménagés, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes et des habitations légères de loisirs.
- c) L'ouverture de carrières, l'extension des carrières existantes et la poursuite de l'exploitation des carrières existantes à l'échéance de leur autorisation.

**ARTICLE Uf 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS**

**Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées sous condition :**

- a) Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ne créant pas de gêne au fonctionnement des services publics ferroviaires.
- b) Les constructions de toute nature et les dépôts nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire.
- c) Les constructions ne dépendant pas de la S.N.C.F. mais liées à l'activité commerciale de celle-ci.
- d) Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation sous réserve qu'elles ne comportent pas un risque potentiel élevé et qu'elles ne présentent pas d'inconvénients majeurs pour l'environnement naturel et bâti.
- e) Les installations et travaux divers suivants :
  - les aires de jeux et de sports lorsqu'elles présentent un caractère de service pour la zone,
  - les affouillements et exhaussements de sol dans la mesure où ils sont liés à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

**ARTICLE Uf 3 - CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCES DES TERRAINS****ACCES**

Les accès doivent être adaptés à l'opération et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes.

**VOIRIE**

Toute construction doit être reliée à une voie permettant le passage des véhicules des services publics.

**ARTICLE Uf 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX****EAU POTABLE**

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

**ASSAINISSEMENT****Eaux usées :**

Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement.

**Eaux pluviales :**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent assurer l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou si le réseau est insuffisant, l'autorisation de toute occupation ou utilisation du sol est subordonnée à la réalisation des aménagements demandés par les services techniques responsables.

#### **ARTICLE Uf 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non renseigné

#### **ARTICLE Uf 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES**

Toute construction neuve autre que celle commandée par les impératifs techniques de l'exploitation ferroviaire doit être implantée à une distance de l'axe de la voie au moins égale au recul indiqué au plan.

A défaut d'indication donnée par ce document, les constructions doivent être implantées à 5 mètres au moins de l'alignement.

Aucune construction autre qu'un mur de clôture ne peut être établie à moins de deux mètres de la limite légale du chemin de fer.

#### **ARTICLE Uf 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Toute construction neuve autre que celle commandée par les impératifs techniques de l'exploitation ferroviaire doit être implantée à une distance des limites séparatives supérieure à sa demi-hauteur avec un minimum de 4 mètres.

#### **ARTICLE Uf 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Les annexes des constructions à usage d'habitation doivent être accolées ou intégrées au volume principal sauf cas d'impossibilité technique ou architecturale.

#### **ARTICLE Uf 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non renseigné.

#### **ARTICLE Uf 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur à l'égout des constructions autre que celle commandée par les impératifs techniques de l'exploitation ferroviaire ne doit pas dépasser celle admise dans la zone voisine.

#### **ARTICLE Uf 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Non renseigné.

#### **ARTICLE Uf 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Chaque constructeur doit assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules induit par toute occupation ou utilisation du sol.

#### **ARTICLE Uf 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS**

Les aires de stationnements ouvertes au public doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige d'essence locale pour 4 emplacements.

## **ZONE UI**

<b>CARACTERISTIQUES DE LA ZONE</b>
------------------------------------

### ***Zone réservée aux activités de loisirs.***

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

<b>RAPPELS</b>
----------------

1. Les travaux, installations et aménagements autres que ceux exécutés sur les constructions existantes désignés aux articles R 421-18 et R.421-19 à R.421-25 du code de l'urbanisme sont soumis à déclaration préalable ou permis d'aménager.
2. Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, en application de l'article L 311-3 du Code Forestier et interdits dans les espaces boisés classés figurant au plan, en application de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.
3. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés à conserver et protéger figurant au plan, conformément aux dispositions de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme.
4. Les démolitions sont soumises au permis de démolir (conformément aux articles L.421-3 du code de l'urbanisme.) conformément à la délibération du conseil municipal, ainsi que pour les éléments à protéger au titre du paysage (art. L. 123.1 7° du C.U.) répertoriés sur le plan de zonage (conformément aux articles L 423 et suivants du Code de l'Urbanisme).

**ARTICLE UI 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

**Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- a) Les constructions à usage :
  - d'habitations autres que celles autorisées à l'article UI2,
  - de bureaux et de services,
  - de commerces,
  - d'artisanat,
  - d'entrepôt commercial,
  - industriel,
  - agricole.
- b) Les installations classées pour la protection de l'environnement,
- c) Le camping et le stationnement des caravanes hors des terrains aménagés, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes et des habitations légères de loisirs,
- d) L'ouverture de carrières, l'extension des carrières existantes et la poursuite de l'exploitation des carrières existantes à l'échéance de leur autorisation.
- e) Les autres utilisations et occupations du sol suivantes :
  - les dépôts de véhicules,
  - les garages collectifs de caravanes.

**ARTICLE UI 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS**

**Sont autorisées sous conditions dans l'ensemble de la zone les occupations et utilisations du sol ci-après :**

- a) Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire et directement liée aux activités de la zone et que leur emprise au sol ne dépasse pas la moitié de celle de la construction à usage d'activités de loisirs, avec un maximum de 200 m<sup>2</sup> de SHON,
- b) L'aménagement et l'extension des constructions existantes, dans les limites fixées aux articles ci-après, pour chaque catégorie de construction autorisée dans la zone et sous réserve qu'elles n'aient pas pour objet un changement d'affectation contraire au statut de la zone.
- c) La reconstruction des bâtiments dans leur volume initial, en cas de destruction accidentelle et sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation.
- d) Les affouillements et exhaussements de sol, dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- e) Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone.

**ARTICLE UI 3 - CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCES DES TERRAINS****ACCES**

- a) L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée et aménagée de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée, compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- b) Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.



**VOIRIE**

- a) Les voies publiques ou privées, destinées à accéder aux constructions, doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
- b) Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules des services publics et collectifs puissent faire demi-tour.
- c) Les voies réservées à la desserte des zones de loisirs ne peuvent avoir une chaussée inférieure à 5 m. La circulation des piétons devra être assurée en dehors de la chaussée (trottoirs ou cheminements indépendants) toutes les fois que les conditions de sécurité ou d'urbanisme exigent de telles dispositions. Enfin, une liaison commode avec les terrains ou opérations riveraines doit être assurée.

**ARTICLE UI 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX****EAU POTABLE**

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

**ASSAINISSEMENT**

Le raccordement au réseau public d'assainissement sera de type séparatif. L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

**Eaux usées :** toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'assainissement ou à défaut, être équipée d'un dispositif d'assainissement autonome.

- a) Lorsqu'il existe un réseau public d'égouts, le raccordement à ce réseau est obligatoire.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités à caractère artisanal, industriel ou commercial est soumis à autorisation préalable. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus.

- b) En l'absence d'un réseau public d'égouts, un dispositif d'assainissement individuel peut être autorisé à condition qu'il soit adapté à la nature géologique et à la topographie du terrain concerné conformément aux préconisations édictées par l'étude technique présentée dans l'annexe sanitaire assainissement.

Ce dispositif devra faire l'objet d'une autorisation explicite de la Mairie.

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

**Eaux de piscine :** Le rejet des eaux de piscines dans le réseau collectif d'assainissement nécessite d'obtenir l'accord du gestionnaire du réseau sous forme de convention de rejet comme prévu à l'article L.1331.10 du Code de la Santé Publique.

**Eaux pluviales :** Aucun rejet ne sera accepté sur la chaussée. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent assurer l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou si le réseau est insuffisant, le constructeur doit prendre toutes dispositions conformes à l'avis des services techniques responsables.

**ELECTRICITE**

Sauf cas d'impossibilité technique le réseau moyenne tension doit être réalisé en souterrain.

Le réseau basse tension d'une opération d'ensemble doit être réalisé en souterrain.

**ARTICLE UI 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Il n'est pas fixé de superficie minimale de terrain pour construire. Cependant, en l'absence de réseau public d'égouts, une surface minimum sera exigée pour permettre la mise en place d'un dispositif d'assainissement autonome.

**ARTICLE UI 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES**

Lorsque le plan ne mentionne aucune distance de recul, le retrait minimum est de 5 m par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies publiques.

Cette disposition n'est pas exigée pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs.

**ARTICLE UI 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite sur laquelle le bâtiment n'est pas implanté doit être au moins égale à sa hauteur avec un minimum de 4 mètres.

Les dispositions du présent article ne sont pas exigées pour les aménagements et reconstructions de bâtiments existants.

**ARTICLE UI 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

La distance entre deux bâtiments ne peut être inférieure à 4 m.

Cette disposition n'est pas exigée pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs et pour les constructions à usage d'équipement collectif.

**ARTICLE UI 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non renseigné.

**ARTICLE UI 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Non renseigné.

**ARTICLE UI 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Non renseigné.

**ARTICLE UI 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par les occupations et utilisations admises dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques, prioritairement sur le terrain d'assiette du projet et en cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 200 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut.

- A ces places de stationnement s'ajoutent les aires pour la manœuvre et le stationnement des autocars et des véhicules de livraison ainsi que les garages ou abris pour les deux roues.

- Le constructeur est tenu quitte de ses obligations s'il justifie de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc de stationnement public ou de l'acquisition de places dans un parc privés.

- A défaut de pouvoir réaliser l'obligation prévue ci-dessus, le constructeur peut être tenu de verser à la commune, dans les conditions fixées par le code de l'urbanisme, une participation fixée par le conseil municipal en vue de la réalisation de parc public de stationnement.

**ARTICLE UI 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS**

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

Les aires de stationnement doivent comporter des plantations à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.

<p><b>TITRE III. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER</b></p>
---

## ZONE AU

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE
-----------------------------

***Zone peu ou pas équipée, réservée pour une urbanisation future destinée à assurer, à terme, le développement de la commune sous la forme de quartiers nouveaux équipés et aménagés de façon cohérente.***

***Sa mise en œuvre n'est possible qu'à la seule initiative publique, après modification du PLU.***

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

RAPPELS
---------

1. Les travaux, installations et aménagements autres que ceux exécutés sur les constructions existantes désignés aux articles R 421-18 et R.421-19 à R.421-25 du code de l'urbanisme sont soumis à déclaration préalable ou permis d'aménager.
2. Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, en application de l'article L 311-3 du Code Forestier et interdits dans les espaces boisés classés figurant au plan, en application de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.
3. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés à conserver et protéger figurant au plan, conformément aux dispositions de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme.
4. Les démolitions sont soumises au permis de démolir (conformément aux articles L.421-3 du code de l'urbanisme.) conformément à la délibération du conseil municipal, ainsi que pour les éléments à protéger au titre du paysage (art. L. 123.1 7° du C.U.) répertoriés sur le plan de zonage (conformément aux articles L 423 et suivants du Code de l'Urbanisme).

**ARTICLE AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol excepté celles prévues à l'article AU 2.

**ARTICLE AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS**

**Sont autorisées sous conditions dans l'ensemble de la zone, les occupations et utilisations du sol ci-après :**

Les travaux suivants concernant les constructions existantes sous réserve qu'il s'agisse de bâtiments dont le clos et le couvert sont encore assurés à la date de la demande :

- l'aménagement et l'extension, avec ou sans changement de destination, des constructions existantes,
- la reconstruction des bâtiments dans leur volume initial en cas de destruction accidentelle et sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation.
- Les constructions à usage d'annexes lorsqu'elles constituent sur le terrain considéré un complément à une construction existante.
- Les piscines lorsqu'elles constituent sur le terrain considéré un complément à une construction existante,
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone.

**ARTICLE AU 3 - CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCES DES TERRAINS****ACCES**

a) L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée, compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

**VOIRIE**

a) Les voies publiques ou privées, destinées à accéder aux constructions, doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Elles devront notamment permettre le croisement des véhicules lourds.

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

**ARTICLE AU 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX****EAU POTABLE**

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

**ASSAINISSEMENT**

Le raccordement au réseau public d'assainissement sera de type séparatif. L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

**Eaux usées :** Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'assainissement ou à défaut, être équipée d'un dispositif d'assainissement autonome.

a) Lorsqu'il existe un réseau public d'égouts, le raccordement à ce réseau est obligatoire.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités à caractère artisanal, industriel ou commercial est soumis à autorisation préalable. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus.

b) En l'absence d'un réseau public d'égouts, un dispositif d'assainissement individuel peut être autorisé à condition qu'il soit adapté à la nature géologique et à la topographie du terrain concerné conformément aux préconisations édictées par l'étude technique présentée dans l'annexe sanitaire assainissement.

Ce dispositif devra faire l'objet d'une autorisation explicite de la Mairie.

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

**Eaux de piscine :** Le rejet des eaux de piscines dans le réseau collectif d'assainissement nécessite d'obtenir l'accord du gestionnaire du réseau sous forme de convention de rejet comme prévu à l'article L.1331.10 du Code de la Santé Publique.

**Eaux pluviales :** Aucun rejet ne sera accepté sur la chaussée. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent assurer l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou si le réseau est insuffisant, le constructeur doit prendre toutes dispositions conformes à l'avis des services techniques responsables.

#### **ELECTRICITE**

Ces réseaux doivent être enterrés.

#### **ARTICLE AU 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non renseigné.

#### **ARTICLE AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES**

Non renseigné.

#### **ARTICLE AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Non renseigné.

#### **ARTICLE AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non renseigné.

#### **ARTICLE AU 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non renseigné.

#### **ARTICLE AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Non renseigné.

#### **ARTICLE AU 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

La forme des bâtiments admis à l'article AU 2 paragraphe 1 doit être simple. Les surfaces extérieures pleines ne peuvent être brillantes.

Les matériaux suivants sont interdits pour un usage extérieur :

- peinture ou revêtement de couleur vive,
- tôle galvanisée,
- parpaings ou briques non revêtus d'un enduit.

#### **ARTICLE AU 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

#### **ARTICLE AU 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS**

Non renseigné.



## **ZONE AUa**

<b>CARACTERISTIQUES DE LA ZONE</b>
------------------------------------

***Zone peu ou pas équipée, urbanisable à court ou moyen terme selon les règles d'urbanisme de la zone urbaine multifonctionnelle UC.***

***L'urbanisation de ces secteurs est admise dans le cadre d'opérations d'aménagement ou de construction d'initiative publique ou privée et selon les modalités de déblocage définies par le règlement (Cf. article AUa 2)***

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

<b>RAPPELS</b>
----------------

1. Les travaux, installations et aménagements autres que ceux exécutés sur les constructions existantes désignés aux articles R 421-18 et R.421-19 à R.421-25 du code de l'urbanisme sont soumis à déclaration préalable ou permis d'aménager.
2. Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, en application de l'article L 311-3 du Code Forestier et interdits dans les espaces boisés classés figurant au plan, en application de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.
3. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés à conserver et protéger figurant au plan, conformément aux dispositions de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme.
4. Les démolitions sont soumises au permis de démolir (conformément aux articles L.421-3 du code de l'urbanisme.) conformément à la délibération du conseil municipal, ainsi que pour les éléments à protéger au titre du paysage (art. L. 123.1 7° du C.U.) répertoriés sur le plan de zonage (conformément aux articles L 423 et suivants du Code de l'Urbanisme).

**ARTICLE AUa 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

**Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- a) les constructions à usage :
  - industriel,
  - d'entrepôts commerciaux,
  - agricole,
- b) les installations et travaux divers suivants :
  - parcs d'attractions ouverts au public,
  - dépôts de véhicules,
  - garages collectifs de caravanes,
- c) l'ouverture de carrières, l'extension des carrières existantes et la poursuite de l'exploitation des carrières existantes à l'échéance de leur autorisation.
- d) le camping et le stationnement des caravanes hors des terrains aménagés, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes et des habitations légères de loisirs,
- e) les habitations légères de loisirs,
- f) les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation.

**ARTICLE AUa 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS****1) Opérations ne faisant pas l'objet d'une organisation d'ensemble :**

Sous réserve de ne pas compromettre la réalisation de l'ensemble du secteur, sont admis :

Les constructions à usage :

- d'équipements collectifs, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone,
- d'annexes,
- de clôture et de mur de soutènement.

Les travaux suivants concernant les constructions existantes, sous réserve qu'il s'agisse de bâtiments dont le clos et le couvert sont encore assurés à la date de la demande et que l'emprise au sol soit au moins égale à 100 m<sup>2</sup> :

- L'aménagement et l'extension des habitations existantes, dans la limite de 250 m<sup>2</sup> de SHON.
- l'aménagement et l'extension des constructions en vue de l'habitation ou d'une activité économique autre qu'agricole, sous réserve qu'après les travaux, la SHON n'excède pas 250 m<sup>2</sup> pour les constructions à usage d'habitation et l'emprise au sol n'excède pas 300 m<sup>2</sup> pour les constructions à usage d'activité économique.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone.

**2) Opérations faisant l'objet d'une organisation d'ensemble :**

a) Les occupations et utilisations du sol visées au paragraphe b) ci-après, sont soumises aux conditions suivantes :

- Les constructions doivent être réalisées dans le cadre d'opérations d'aménagement s'inscrivant dans un schéma d'organisation cohérent portant sur l'ensemble du secteur concerné.
- Le projet d'aménagement devra impérativement prévoir la gestion et l'évacuation des eaux pluviales.

b) Sous réserve des dispositions mentionnées au paragraphe a) ci - avant, sont admis :

Les constructions à usage :

- d'habitation,
- d'annexe,
- d'équipements collectifs, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone,
- hôtelier,
- de commerces,
- de bureaux et de services,

- artisanal,

Les autres occupations et utilisations du sol suivantes :

- les aires de jeux et de sports ouvertes au public,
- les aires de stationnement de véhicules ouvertes au public,
- les affouillements et exhaussements de sol, dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration et qui sont liées aux activités autorisées dans la zone.

### **ARTICLE AUa 3 - CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCES DES TERRAINS**

#### **ACCES**

L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée, compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

Le long des voies communales, les accès carrossables directs sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.

#### **VOIRIE**

Les voies publiques ou privées, destinées à accéder aux constructions, doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Elles devront notamment permettre le croisement des véhicules lourds.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules des services publics et collectifs puissent faire demi-tour.

Les voies réservées à la desserte des opérations d'ensemble ne peuvent avoir une chaussée inférieure à 5 m. La circulation des piétons devra être assurée en dehors de la chaussée (trottoirs ou cheminements indépendants) toutes les fois que les conditions de sécurité ou d'urbanisme exigent de telles dispositions.

### **ARTICLE AUa 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX**

#### **EAU POTABLE**

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

#### **ASSAINISSEMENT**

Le raccordement au réseau public d'assainissement sera de type séparatif. L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

**Eaux usées :** Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'assainissement ou à défaut, être équipée d'un dispositif d'assainissement autonome.

a) Lorsqu'il existe un réseau public d'égouts, le raccordement à ce réseau est obligatoire.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités à caractère artisanal, industriel ou commercial est soumis à autorisation préalable. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus.

b) En l'absence d'un réseau public d'égouts, un dispositif d'assainissement individuel peut être autorisé à condition qu'il soit adapté à la nature géologique et à la topographie du terrain concerné conformément aux préconisations édictées par l'étude technique présentée dans l'annexe sanitaire assainissement.

Ce dispositif devra faire l'objet d'une autorisation explicite de la Mairie.

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

**Eaux de piscine :** Le rejet des eaux de piscines dans le réseau collectif d'assainissement nécessite d'obtenir l'accord du gestionnaire du réseau sous forme de convention de rejet comme prévu à l'article L.1331.10 du Code de la Santé Publique.

**Eaux pluviales :** Aucun rejet ne sera accepté sur la chaussée.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent assurer l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou si le réseau est insuffisant, le constructeur doit prendre toutes dispositions conformes à l'avis des services techniques responsables.

#### **ELECTRICITE, TELEPHONE**

Dans les opérations d'aménagement et de construction, ces réseaux doivent être enterrés.

#### **ARTICLE AUa 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non renseigné.

#### **ARTICLE AUa 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES**

Les constructions doivent être implantées à une distance de l'alignement existant ou prévu, au moins égale à 5 mètres.

Une implantation différente peut être admise :

- lorsque le projet de construction prolonge une construction existante en bon état,
- le long des voies créées dans les opérations de lotissement ou d'ensembles de logements lorsque cela contribue à l'amélioration du plan de masse de l'opération.

#### **ARTICLE AUa 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions peuvent être implantées sur l'une des limites séparatives.

Dans le cas d'implantation en retrait des limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

#### **ARTICLE AUa 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche d'une autre construction édifiée sur le même terrain doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sans jamais être inférieure à 6 mètres.

Cette distance peut être réduite de moitié lorsque l'une au moins des constructions en vis à vis ne comporte pas de pièce habitable ou assimilée.

Cette disposition n'est pas exigée pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs\* et pour les constructions à usage d'équipement collectif.

**ARTICLE AUa 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non renseigné.

**ARTICLE AUa 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

*Définition : La hauteur se mesure de l'égout des couvertures en façade sur rue, au trottoir. Lorsque la voie est en pente, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la façade dans le sens de la pente.  
Elle est mesurée le long de chaque façade de la construction. Lorsque la façade est orientée dans le sens de la pente du terrain, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la dite façade.*

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 7 mètres.

**ARTICLE AUa 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS****1 - Dispositions générales**

Pour les constructions traditionnelles, les toitures doivent être couvertes soit en tuiles canal ou romanes ou similaires avec une pente inférieure à 60 %, soit en tuiles plates ou similaires avec une pente supérieure à 120 %, soit en zinc.

Toutefois sont autorisées les autres types de toitures pour des aménagements liés à des constructions existantes.

Les couleurs des façades doivent se rapprocher des tons sable.

Les bâtiments annexes sont soumis aux mêmes dispositions que les constructions principales.

**2 - Bâtiments à usage d'activités**

Les dispositions du paragraphe 1 ci-dessus peuvent ne pas être adaptées à ce type de bâtiment. Dans ce cas, la forme des dits bâtiments sera simple, et extérieurement justifiée par les impératifs techniques liés à la nature de la construction.

Les surfaces extérieures pleines ne pourront être brillantes.

Les matériaux suivants sont interdits pour un usage extérieur :

- peinture ou revêtement de couleur vive,
- tôle galvanisée, employée à nu,
- matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit et non revêtus.

**ARTICLE AUa 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par les occupations et utilisations admises dans la zone, y compris lors des aménagements et extensions de bâtiments existants, doit être assuré en dehors des voies publiques, prioritairement sur le terrain d'assiette du projet et, en cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires aux stationnements, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 200 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut.

Il est exigé :

- Constructions à usage d'habitation : une place par logement.
- Constructions à usage de bureaux ou de services : la surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 60 % de la surface hors œuvre nette du bâtiment.
- Constructions à usage de commerce : la surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 70 % de la surface hors œuvre de vente ou d'exposition.
- Constructions à usage d'hébergement hôtelier :
  - 1 place de stationnement par chambre,
  - 1 place de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.
- Constructions à usage artisanal : une place de stationnement pour 60 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre de l'établissement.

A ces places de stationnement s'ajoutent les aires pour la manœuvre et le stationnement des autocars et des véhicules de livraison, ainsi que les garages ou abris pour les deux roues.

Le constructeur est tenu quitte de ses obligations s'il justifie de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc de stationnement public ou de l'acquisition de places dans un parc privé.

A défaut de pouvoir réaliser l'obligation prévue ci-dessus, le constructeur peut être tenu de verser à la commune, dans les conditions fixées par le code de l'urbanisme, une participation fixée par le conseil municipal en vue de la réalisation de parc public de stationnement.

#### **ARTICLE AUa 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS**

Espaces libres : Les espaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être aménagés en espaces verts. L'aménagement des espaces verts doit permettre le maintien sur place des plantations existantes ou le remplacement des arbres abattus.

Les opérations groupées ou les lotissements comportant plus de 10 logements doivent comprendre des espaces libres communs, à raison de 50 mètres carrés par logement, le tiers de ces espaces libres doit être affecté à des aires de jeux.

Obligation de planter : Les aires de stationnement devront être à raison de un arbre pour quatre places.

## **ZONE AUai**

<b>CARACTERISTIQUES DE LA ZONE</b>
------------------------------------

***Zone peu ou pas équipée, urbanisable à court ou moyen terme selon les règles d'urbanisme de la zone urbaine à vocation d'activités Ui.***

***L'urbanisation de ces secteurs est admise dans le cadre d'opérations d'aménagement\* ou de construction d'initiative publique ou privée et selon les modalités de déblocage définies par le règlement (Cf. article AUai 2)***

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

<b>RAPPELS</b>
----------------

1. Les travaux, installations et aménagements autres que ceux exécutés sur les constructions existantes désignés aux articles R 421-18 et R.421-19 à R.421-25 du code de l'urbanisme sont soumis à déclaration préalable ou permis d'aménager.
2. Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, en application de l'article L 311-3 du Code Forestier et interdits dans les espaces boisés classés figurant au plan, en application de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.
3. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés à conserver et protéger figurant au plan, conformément aux dispositions de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme.
4. Les démolitions sont soumises au permis de démolir (conformément aux articles L.421-3 du code de l'urbanisme.) conformément à la délibération du conseil municipal, ainsi que pour les éléments à protéger au titre du paysage (art. L. 123.1 7° du C.U.) répertoriés sur le plan de zonage (conformément aux articles L 423 et suivants du Code de l'Urbanisme).

**ARTICLE AUai 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

**Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- a) les constructions à usage :
  - d'habitations autres que celles autorisées à l'article AUai2
  - industriel,
  - agricole,
- b) les installations et travaux divers suivants :
  - parcs d'attractions ouverts au public,
  - dépôts de véhicules,
  - garages collectifs de caravanes,
- c) l'ouverture de carrières, l'extension des carrières existantes et la poursuite de l'exploitation des carrières existantes à l'échéance de leur autorisation.
- d) le camping et le stationnement des caravanes hors des terrains aménagés, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes et des habitations légères de loisirs,
- e) les habitations légères de loisirs,

**ARTICLE AUai 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS**

**Sont autorisées sous conditions dans l'ensemble de la zone, les occupations et utilisations du sol ci-après :**

**1) Opérations ne faisant pas l'objet d'une organisation d'ensemble :**

Sous réserve de ne pas compromettre la réalisation de l'ensemble du secteur, sont admis :

- a) Les constructions à usage :
  - d'équipements collectifs, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone,
  - d'annexes,
  - de clôture et de mur de soutènement.
- b) Les travaux suivants concernant les constructions existantes, sous réserve qu'il s'agisse de bâtiments dont le clos et le couvert sont encore assurés à la date de la demande et que l'emprise au sol soit au moins égale à 100 m<sup>2</sup> :
  - L'aménagement et l'extension des habitations existantes, dans la limite de 250 m<sup>2</sup> de SHON.
  - l'aménagement et l'extension des constructions en vue de l'habitation ou d'une activité économique autre qu'agricole, sous réserve qu'après les travaux, la SHON n'excède pas 250 m<sup>2</sup> pour les constructions à usage d'habitation et l'emprise au sol n'excède pas 300 m<sup>2</sup> pour les constructions à usage d'activité économique.
- c) Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone.

**2) Opérations faisant l'objet d'une organisation d'ensemble :**

- a) Les occupations et utilisations du sol visées au paragraphe b) ci-après, sont soumises aux conditions suivantes :

Les constructions doivent être réalisées dans le cadre d'opérations d'aménagement s'inscrivant dans un schéma d'organisation cohérent portant sur l'ensemble du secteur concerné.

Le projet d'aménagement devra impérativement prévoir la gestion et l'évacuation des eaux pluviales.

- b) Sous réserve des dispositions mentionnées au paragraphe a) ci - avant, sont admis :

Les constructions à usage :

- d'habitation, à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire et directement liée aux activités de la zone et que leur emprise au sol ne dépasse pas la moitié de celle de la construction à usage d'activités, avec un maximum de 200 m<sup>2</sup> de SHON,
- d'annexe,
- d'équipements collectifs, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone,



- hôtelier,
- de commerces,
- de bureaux et de services,
- artisanal,
- d'entrepôts commerciaux.

Les autres occupations et utilisations du sol suivantes :

- les aires de stationnement de véhicules ouvertes au public,
- les affouillements et exhaussements de sol, dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement qui sont liées aux activités autorisées dans la zone.

### **ARTICLE AUai 3 - CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCES DES TERRAINS**

#### **ACCES**

L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée et aménagée de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée, compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

Le long de la route départementale 709D, les accès carrossables directs sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.

Le long de la RD6089, les accès carrossables directs sont interdits.

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic des dites voies et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie. En particulier, ils doivent être adaptés à la circulation des véhicules lourds, et leur permettre d'entrer et sortir sans manœuvre.

#### **VOIRIE**

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

La desserte de la zone AUai doit être assurée par des voies répondant à l'importance et à la destination des immeubles susceptibles d'y être édifiés.

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

En particulier :

- les voies nouvelles ouvertes à la circulation publique doivent comprendre une chaussée d'une largeur minimale de 7 mètres, pour une plateforme au, moins égale à 10 mètres.
- les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules, notamment aux véhicules lourds, de faire aisément demi-tour (tournebride).

## **ARTICLE AUai 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX**

### **EAU POTABLE**

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

### **ASSAINISSEMENT**

Le raccordement au réseau public d'assainissement sera de type séparatif. L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

**Eaux usées :** Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'assainissement ou à défaut, être équipée d'un dispositif d'assainissement autonome.

a) Lorsqu'il existe un réseau public d'égouts, le raccordement à ce réseau est obligatoire.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités à caractère artisanal, industriel ou commercial est soumis à autorisation préalable. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus.

b) En l'absence d'un réseau public d'égouts, un dispositif d'assainissement individuel peut être autorisé à condition qu'il soit adapté à la nature géologique et à la topographie du terrain concerné conformément aux préconisations édictées par l'étude technique présentée dans l'annexe sanitaire assainissement.

Ce dispositif devra faire l'objet d'une autorisation explicite de la Mairie.

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

**Eaux de piscine :** Le rejet des eaux de piscines dans le réseau collectif d'assainissement nécessite d'obtenir l'accord du gestionnaire du réseau sous forme de convention de rejet comme prévu à l'article L.1331.10 du Code de la Santé Publique.

**Eaux pluviales :** Aucun rejet ne sera accepté sur la chaussée. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent assurer l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou si le réseau est insuffisant, le constructeur doit prendre toutes dispositions conformes à l'avis des services techniques responsables.

### **ELECTRICITE**

Sauf cas d'impossibilité technique le réseau moyenne tension doit être réalisé en souterrain.

Le réseau basse tension d'une opération d'ensemble doit être réalisé en souterrain.

## **ARTICLE AUai 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Il n'est pas fixé de superficie minimale de terrain pour construire. Cependant, en l'absence de réseau public d'égouts, une surface minimum sera exigée pour permettre la mise en place d'un dispositif d'assainissement autonome.

## **ARTICLE AUai 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES**

Les constructions doivent être implantées à une distance de l'alignement existant ou prévu au moins égal à 10 mètres.

Cette disposition n'est pas exigée pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs et pour les constructions à usage d'équipement collectif.

Par ailleurs, en façade de la RD6089, les constructions doivent être implantées à une distance d'au minimum 25 mètres de l'axe de la chaussée. Les façades nobles des bâtiments seront obligatoirement orientées vers la route RD6089.

**ARTICLE AUai 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

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

Des marges plus importantes peuvent être imposées par les services compétents lorsque des conditions de sécurité ou de défense civile doivent être strictement respectées.

Toutefois, dont le cas de constructions dont la hauteur à l'égout du toit n'excède pas 12 mètres, l'implantation sur une limite séparative est autorisée, à condition que toutes les mesures nécessaires soient prises pour éviter la propagation des incendies.

Par ailleurs, en façade de la RD6089, les constructions sont soumises à un recul de 20m par rapport à l'emprise de la voie.

**ARTICLE AUai 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

La distance entre deux constructions édifiées sur une même unité foncière doit être au moins égale à 8 mètres.

Des marges d'isolement plus importantes peuvent être imposées, lorsque des conditions particulières de sécurité doivent être respectées.

Cette disposition n'est pas exigée pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs\* et pour les constructions à usage d'équipement collectif.

Par ailleurs, en façade de la route départementale RD6089, toutes les zones de stockage et d'entrepôts devront se situer derrière les bâtiments principaux, pour ne pas être vues depuis la RD6089.

**ARTICLE AUai 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol des constructions à usage d'habitation liées aux activités de la zone ne doit pas être supérieure à la moitié de celle des constructions à usage d'activité.

Par ailleurs, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60 % de la superficie totale de l'unité foncière.

**ARTICLE AUai 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

*Définition : La hauteur se mesure de l'égout des couvertures en façade sur rue, au trottoir. Lorsque la voie est en pente, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la façade dans le sens de la pente. Elle est mesurée le long de chaque façade de la construction. Lorsque la façade est orientée dans le sens de la pente du terrain, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la dite façade.*

La hauteur des constructions est limitée à 11 mètres.

Par ailleurs, en façade de la RD6089, toutes les constructions auront une hauteur exacte de 10 m.

**ARTICLE AUai 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'enduits, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions ni sur les clôtures.

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

L'emploi à nu de tôle galvanisée ou de papier goudronné est interdit. En aucun cas les surfaces extérieures pleines ne peuvent être brillantes. Elles seront de couleur sombre (marron, vert foncé, etc.).

Les clôtures devront être constituées d'un grillage de couleur beige d'une hauteur maximale totale de 1 m 80.

**ARTICLE AUai 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par les occupations et utilisations admises dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques, prioritairement sur le terrain d'assiette du projet et en cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 200 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut.

Il est exigé :

- Constructions à usage de bureaux ou de services : la surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 60 % de la surface hors œuvre nette du bâtiment
- Constructions à usage de commerces : la surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 70 % de la surface hors œuvre de vente ou d'exposition
- Constructions à usage artisanal ou d'entrepôt : Une place de stationnement pour 60 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre de l'établissement. Cette norme est ramenée à une place de stationnement pour 120 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre pour les entrepôts.

A ces places de stationnement s'ajoutent les aires pour la manœuvre et le stationnement des autocars et des véhicules de livraison ainsi que les garages ou abris pour les deux roues.

**ARTICLE AUai 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS**

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.
- Un aménagement paysager de chaque parcelle doit être recherché. En particulier, les espaces libres des installations classées doivent être plantés.
- Les aires de stationnement doivent comporter des plantations à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.
- Dans les opérations d'aménagement et de constructions comportant au moins cinq lots, il est exigé des espaces verts collectifs autres que voies de desserte (voirie, cheminements piétonniers, pistes cyclables) à raison de 10 % de la surface totale du lotissement ou de l'opération. De plus, en bordure des voies nouvelles de plus de 7 mètres d'emprise, des alignements d'arbres doivent être créés.
- Toutes les zones de stockage et d'entrepôts devront être séparées de la voie d'accès au lot par un écran végétal.
- La voie d'accès principal à la zone (qui fera la jonction avec la RD6089) devra être accompagnée d'un alignement végétal à créer, de part et d'autre de la voie, constitué d'arbres d'essences locales de hautes tiges.
- En façade de la route départementale RD6089, les 20 m entre l'emprise de la dite voie est l'alignement bâtie seront constitués exclusivement par de la pelouse.

<p><b>TITRE IV.        DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES</b></p>
---

## ZONE A

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE
-----------------------------

***Zone agricole, à protéger en raison du potentiel agronomique et économique des terres agricoles.***

***Cette zone comprend un sous-secteur Aa où les installations classées soumises à autorisation sont interdites.***

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

RAPPELS
---------

1. Les travaux, installations et aménagements autres que ceux exécutés sur les constructions existantes désignés aux articles R 421-18 et R.421-19 à R.421-25 du code de l'urbanisme sont soumis à déclaration préalable ou permis d'aménager.
2. Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, en application de l'article L 311-3 du Code Forestier et interdits dans les espaces boisés classés figurant au plan, en application de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.
3. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés à conserver et protéger figurant au plan, conformément aux dispositions de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme.
4. Les démolitions sont soumises au permis de démolir (conformément aux articles L.421-3 du code de l'urbanisme.) conformément à la délibération du conseil municipal, ainsi que pour les éléments à protéger au titre du paysage (art. L. 123.1 7° du C.U.) répertoriés sur le plan de zonage (conformément aux articles L 423 et suivants du Code de l'Urbanisme).

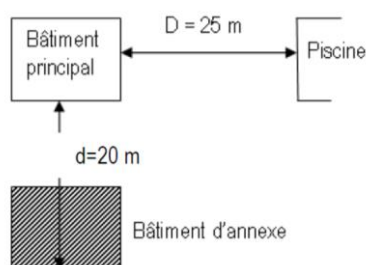
## **ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol excepté celles prévues à l'article A 2.

## **ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS**

**1) En dehors du secteur inondable de l'Isle sont autorisées sous conditions, les occupations et utilisations du sol ci-après :**

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L.525-1 du code rural et de la pêche maritime.
- Les constructions et les installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels, agricoles et forestiers.
- **L'extension de bâtiments existants.** Cette extension est limitée à une surface de 50m<sup>2</sup> dans la mesure où elle ne dépasse pas 20% du bâtiment d'habitation.
- **Les annexes aux constructions à usage d'habitation.** Elles pourront être autorisées dans une limite de 3 annexes maximum et de 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol totale (hors piscine).
- La distance maximale entre l'annexe et le bâtiment principal à usage d'habitation est défini par le schéma suivant :



- **Le changement de destination des bâtiments** désignés sur les documents graphiques du règlement, vers une vocation d'habitation. Il sera soumis à l'instruction de l'acte d'urbanisme, en zone agricole à l'avis de la CDPENAF, en zone naturelle à la CDNPS.
- **Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics, notamment routiers et autoroutiers.**
- Les travaux suivants concernant les constructions existantes sous réserve qu'il s'agisse de bâtiments dont le clos et le couvert sont encore assurés à la date de la demande : la reconstruction sans changement de destination des bâtiments dans leur volume initial en cas de destruction accidentelle et sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation.
- Les affouillements et exhaussements de sol dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements autorisés dans la zone (exemple : retenue collinaire).
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone.
- L'entretien et la restauration d'éléments de paysage ou de patrimoine repérés au plan de zonage (comme élément à préserver au titre de l'article R.151-41- 3ème) sans changement de destination. En outre, leur démolition est soumise à l'obtention préalable d'un permis de démolir en application de l'article L.423-1, d du Code de l'Urbanisme.

**En dehors du secteur Aa :** les installations classées pour la protection de l'environnement, ainsi que l'aménagement et l'extension des installations classées pour la protection de l'environnement existantes, quel que soit le régime auxquelles elles sont soumises dès lors qu'elles sont nécessaires à la mise en valeur agricole de la zone.

**En secteur Aa :** l'aménagement et l'extension limitée des installations classées existantes, uniquement dans le cadre de mises aux normes, quel que soit le régime auxquelles elles sont soumises dès lors qu'elles sont nécessaires à la mise en valeur agricole de la zone.

**2) En secteur inondable de l'Isle sont autorisées sont autorisées les occupations et utilisations du sol compatibles avec le règlement du Plan de Prévention des Risques Inondation.**

### **ARTICLE A 3 - CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCES DES TERRAINS**

#### **ACCES**

L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée, compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

Le long de la RD6089 et de la route départementale 20, les accès carrossables directs sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.

#### **VOIRIE**

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

### **ARTICLE A 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX**

#### **EAU POTABLE**

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

A défaut de réseau public des dispositions techniques telles que captage, forage ou puits particulier sont autorisées en conformité avec la réglementation en vigueur.

#### **ASSAINISSEMENT**

Le raccordement au réseau public d'assainissement sera de type séparatif. L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

**Eaux usées** : Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'assainissement ou à défaut, être équipée d'un dispositif d'assainissement autonome.

a) Lorsqu'il existe un réseau public d'égouts, le raccordement à ce réseau est obligatoire.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités à caractère artisanal, industriel ou commercial est soumis à autorisation préalable. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus.

b) En l'absence d'un réseau public d'égouts, un dispositif d'assainissement individuel peut être autorisé à condition qu'il soit adapté à la nature géologique et à la topographie du terrain concerné conformément aux préconisations édictées par l'étude technique présentée dans l'annexe sanitaire assainissement.

Ce dispositif devra faire l'objet d'une autorisation explicite de la Mairie.

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

**Eaux de piscine** : Le rejet des eaux de piscines dans le réseau collectif d'assainissement nécessite d'obtenir l'accord du gestionnaire du réseau sous forme de convention de rejet comme prévu à l'article L.1331.10 du Code de la Santé Publique.



**Eaux pluviales** : Aucun rejet ne sera accepté sur la chaussée. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent assurer l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou si le réseau est insuffisant, le constructeur doit prendre toutes dispositions conformes à l'avis des services techniques responsables.

#### **ARTICLE A 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non renseigné.

#### **ARTICLE A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES**

Lorsque le plan ne mentionne aucune distance de recul, le retrait minimum est de 5 m par rapport à l'alignement.

Le long des voies classées "grande circulation" (RD 6089) les constructions à usage d'habitation doivent être implantées à 35 mètres au moins de l'axe de la voie. Cette distance est réduite à 25 mètres pour les constructions destinées à un autre usage.

Cette disposition n'est pas exigée pour les aménagements et reconstructions de bâtiments existants ainsi que pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs.

#### **ARTICLE A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions peuvent s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives.

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à sa demi-hauteur avec un minimum de 5 mètres.

Cette disposition n'est pas exigée pour les aménagements et reconstructions de bâtiments existants ainsi que pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs.

#### **ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

La distance entre deux bâtiments ne peut être inférieure à 10 m.

#### **ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'extension de bâtiments existants. Cette extension est limitée à une surface de 50m<sup>2</sup> dans la mesure où elle ne dépasse pas 20% du bâtiment d'habitation.

Les annexes aux constructions à usage d'habitation pourront être autorisées dans une limite de 3 annexes maximum et de 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol totale (hors piscine).

Non réglementé dans les autres cas.

#### **ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Non renseigné.

#### **ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

##### Façades

Les surfaces extérieures pleines ne pourront être brillantes.

Les matériaux suivants sont interdits pour un usage extérieur :

- peinture ou revêtement de couleur vive,
- tôle galvanisée, employée à nu,
- L'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que briques creuses, parpaings, etc. est interdit.

L'implantation des constructions sur des déblais ou remblais modifiant la topographie du sol naturel est soumise aux conditions suivantes :

- la hauteur totale des talus en déblais et en remblais créés doit être au plus égale à la hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit.
- la hauteur des talus en remblais bordant la plate-forme artificielle doit être au plus égale au tiers de la hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit sans pouvoir excéder 2 mètres en valeur absolue.
- en cas d'implantation sur plate-forme uniquement bordée de talus en remblais, la hauteur de ce dernier ne peut excéder 1 mètre en valeur absolue.

#### **ARTICLE A 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.

#### **ARTICLE A 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS**

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes. Les dépôts doivent être entourés d'une haie vive champêtre d'essences locales.

<p><b>TITRE V. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES</b></p>
--

## ZONE N

### CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

***Zone protégée en raison des risques naturels, de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique et écologique.***

***Cette zone reconnaît les bâtis qui n'ont pas de lien avec l'activité agricole et intégré à la zone agricole.***

***Elle comprend par ailleurs deux sous-secteurs :***

***- NI : réservé aux activités sportives et de loisirs***

***- Nh : secteur de taille et capacité d'accueil limitées, s'appliquant au centre équestre au lieu-dit « Le Drouillas ».***

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

### RAPPELS

1. Les travaux, installations et aménagements autres que ceux exécutés sur les constructions existantes désignés aux articles R 421-18 et R.421-19 à R.421-25 du code de l'urbanisme sont soumis à déclaration préalable ou permis d'aménager.
2. Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, en application de l'article L 311-3 du Code Forestier et interdits dans les espaces boisés classés figurant au plan, en application de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.
3. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés à conserver et protéger figurant au plan, conformément aux dispositions de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme.
4. Les démolitions sont soumises au permis de démolir (conformément aux articles L.421-3 du code de l'urbanisme.) conformément à la délibération du conseil municipal, ainsi que pour les éléments à protéger au titre du paysage (art. L. 123.1 7° du C.U.) répertoriés sur le plan de zonage (conformément aux articles L 423 et suivants du Code de l'Urbanisme).

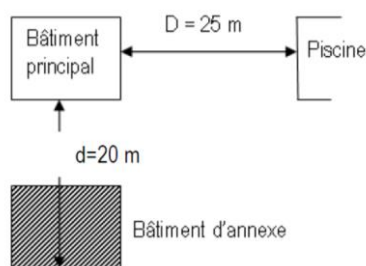
**ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol excepté celles prévues à l'article N 2.

**ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS**

**1) En dehors du secteur inondable de l'Isle sont autorisées sous conditions, les occupations et utilisations du sol ci-après :**

- Les constructions et installations d'infrastructure et de superstructure nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectifs.
- la reconstruction des bâtiments dans leur volume initial en cas de destruction accidentelle et sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation et sous réserve qu'il s'agisse de bâtiments dont le clos et le couvert sont encore assurés à la date de la demande.
- Les locaux techniques nécessaires à l'exploitation forestière.
- les affouillements de sol dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec le caractère de la zone (exemple : retenue collinaire), et sous réserve de la prise en compte des contraintes hydrauliques.
- **L'extension de bâtiments existants.** Cette extension est limitée à une surface de 50m<sup>2</sup> dans la mesure où elle ne dépasse pas 20% du bâtiment d'habitation.
- **Les annexes aux constructions à usage d'habitation.** Elles pourront être autorisées dans une limite de 3 annexes maximum et de 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol totale (hors piscine).
- La distance maximale entre l'annexe et le bâtiment principal à usage d'habitation est défini par le schéma suivant :



- **Le changement de destination des bâtiments** désignés sur les documents graphiques du règlement, vers une vocation d'habitation. Il sera soumis à l'instruction de l'acte d'urbanisme, en zone agricole à l'avis de la CDPENAF, en zone naturelle à la CDNPS.

**En secteur NI uniquement**, sont autorisées les constructions nécessaires aux activités sportives et de loisirs et d'accueil du public, notamment pour assurer la restauration, à condition qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone.

**En secteur Nh uniquement** sont autorisées les constructions, installations, extensions et annexes, changements de destination liées à l'activité de centre équestre, à l'habitation existante ou à l'hébergement de loisirs.

**2) En secteur inondable de l'Isle sont autorisées les occupations et utilisations du sol compatibles avec le règlement du Plan de Prévention des Risques Inondation.**

**ARTICLE N 3 - CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCES DES TERRAINS****ACCES**

a) L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée, compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

b) Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie

où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

#### **VOIRIE**

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

### **ARTICLE N 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX**

#### **EAU POTABLE**

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

A défaut de réseau public des dispositions techniques telles que captage, forage ou puits particulier sont autorisées en conformité avec la réglementation en vigueur.

#### **ASSAINISSEMENT**

Le raccordement au réseau public d'assainissement sera de type séparatif. L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

**Eaux usées** : Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'assainissement ou à défaut, être équipée d'un dispositif d'assainissement autonome.

a) Lorsqu'il existe un réseau public d'égouts, le raccordement à ce réseau est obligatoire.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités à caractère artisanal, industriel ou commercial est soumis à autorisation préalable. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus.

b) En l'absence d'un réseau public d'égouts, un dispositif d'assainissement individuel peut être autorisé à condition qu'il soit adapté à la nature géologique et à la topographie du terrain concerné conformément aux préconisations édictées par l'étude technique présentée dans l'annexe sanitaire assainissement.

Ce dispositif devra faire l'objet d'une autorisation explicite de la Mairie.

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

**Eaux de piscine** : Le rejet des eaux de piscines dans le réseau collectif d'assainissement nécessite d'obtenir l'accord du gestionnaire du réseau sous forme de convention de rejet comme prévu à l'article L.1331.10 du Code de la Santé Publique.

**Eaux pluviales** : Leur rejet doit être prévu sur la parcelle et adapté au milieu récepteur.

### **ARTICLE N 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non renseigné.

### **ARTICLE N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES**

Le retrait minimum est de 5 m par rapport à l'alignement public.

Le long des voies classées "grande circulation" (RD6089) les constructions à usage d'habitation doivent être implantées à 35 mètres au moins de l'axe de la voie. Cette distance est réduite à 25 mètres pour les constructions destinées à un autre usage.

Cette règle n'est pas imposée pour les aménagements, extensions et reconstructions de bâtiments existants ainsi que pour les constructions à usage d'équipement collectif et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs.

**ARTICLE N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions peuvent s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives.

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite sur laquelle il n'est pas implanté, doit être au moins égale à sa demi-hauteur avec un minimum de 5 m.

Cette règle n'est pas imposée pour les aménagements, extensions et reconstructions de bâtiments existants ainsi que pour les constructions à usage d'équipement collectif et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs.

**ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

La distance entre deux bâtiments ne peut être inférieure à 10 m.

**En zone Nh uniquement** : la distance entre deux bâtiments ne peut être inférieure à 3 m. Les bâtiments annexes peuvent être accolés au bâtiment principal s'ils ne sont pas destinés à de l'habitation ; dans le cas contraire, la distance entre ces derniers ne peut être inférieure à 3 m également.

**ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

**L'extension de bâtiments existants.** Cette extension est limitée à une surface de 50m<sup>2</sup> dans la mesure où elle ne dépasse pas 20% du bâtiment d'habitation.

**Les annexes aux constructions à usage d'habitation** pourront être autorisées dans une limite de 3 annexes maximum et de 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol totale (hors piscine).

**En zone Nh uniquement** : les annexes et extensions sont autorisées si la surface ne dépasse pas 20 % de la surface de l'unité foncière.

**Non réglementé dans les autres cas.**

**ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

*Définition : La hauteur se mesure de l'égout des couvertures en façade sur rue, au trottoir. Lorsque la voie est en pente, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la façade dans le sens de la pente. Elle est mesurée le long de chaque façade de la construction. Lorsque la façade est orientée dans le sens de la pente du terrain, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la dite façade.*

a) Non réglementé dans la zone N proprement dite et le secteur NI.

**b) En secteur Nh uniquement :**

- La hauteur des constructions à usage d'activité agricole ou d'équipement collectif d'infrastructure ne peut excéder **18 mètres**.
- La hauteur des autres constructions ne peut excéder **7 mètres** hormis pour les bâtiments annexes qui doivent être édifiés sur un niveau, soit une hauteur maximale de **3,20 mètres**.
- Toutefois dans le cas d'extension de constructions existantes, la hauteur de la construction nouvelle ne doit pas excéder la hauteur maximale autorisée selon le type de construction.

**ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS****Façades**

Les surfaces extérieures pleines ne pourront être brillantes.

Les matériaux suivants sont interdits pour un usage extérieur :

- peinture ou revêtement de couleur vive,
- tôle galvanisée, employée à nu,
- L'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que briques creuses, parpaings, etc. est interdit.

L'implantation des constructions sur des déblais ou remblais modifiant la topographie du sol naturel est soumise aux conditions suivantes :

- la hauteur totale des talus en déblais et en remblais créés doit être au plus égale à la hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit.
- la hauteur des talus en remblais bordant la plate-forme artificielle doit être au plus égale au tiers de la hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit sans pouvoir excéder 2 mètres en valeur absolue.
- en cas d'implantation sur plate-forme uniquement bordée de talus en remblais, la hauteur de ce dernier ne peut excéder 1 mètre en valeur absolue.

**ARTICLE N 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.

**ARTICLE N 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS**

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

Des rideaux de végétation d'essences locales doivent être prévus afin d'atténuer l'impact des constructions ou des installations.

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.



## **ANNEXE : EMPLACEMENTS RESERVES**

### **(Article L 123-17 du Code de l'Urbanisme)**

Ils permettent à la puissance publique de réserver les terrains nécessaires à la réalisation de futurs équipements publics. Ils permettent d'éviter qu'un terrain destiné à la réalisation d'un équipement public fasse l'objet d'une utilisation incompatible avec sa destination future.

Le classement en emplacement réservé s'exprime par une légende particulière sur le document graphique (quadrillage oblique). Il est explicité par une liste qui fixe la destination de la réserve, ainsi que la collectivité bénéficiaire de cette réserve.

Le propriétaire d'un emplacement réservé peut :

- soit conserver son terrain,
- soit le vendre à un tiers,
- soit adresser au bénéficiaire de la réserve une mise en demeure d'acquiescer produisant les effets suivants : (voir tableau page suivante)

**SCHEMA RECAPITULATIF DE LA PROCEDURE DE MISE EN DEMEURE D'ACQUERIR**

	0	1 an	2 ans
Le PROPRIETAIRE fait une mise en demeure d'acquérir, qu'il adresse au Maire de la commune	Il conclut un accord amiable avec le PROPRIETAIRE dans un délai maximum d'un an		
Le MAIRE accuse réception de la mise en demeure d'acquérir et la transmet au bénéficiaire de l'emplacement réservé	Acquisition de terrains		Le prix d'acquisition doit être payé dans un délai maximum de 2 ans à compter de la réception de la mise en demeure d'acquérir
Le Bénéficiaire répond à la mise en demeure différemment selon les cas :	Il abandonne l'emplacement réservé faisant l'objet de la mise en demeure d'acquérir		
	Modification ou révision du P.L.U. supprimant l'emplacement réservé dans le délai d'un an		
		Le PROPRIETAIRE ou le BENEFICIAIRE peut saisir le juge de l'expropriation	Transfert de la propriété
	Il ne répond pas ou il ne peut conclure d'accord amiable avec le PROPRIETAIRE		
	La procédure de mise en demeure d'acquérir se poursuit	Si, 3 mois après l'expiration du délai d'un an, le juge de l'expropriation n'a pas été saisi, le PROPRIETAIRE peut demander à l'autorité compétente la levée de l'emplacement réservé	
		Mise à jour du P.L.U. supprimant l'emplacement réservé	