

P
lan

L
ocal

U
rbanisme

Grand' RIVIERE



5 - REGLEMENT

Prescrit le 30 mars 2016
Arrêté le 01 juin 2018
Enquête publique du 22 nov. au 24 déc. 2018
Approuvé le 23 août 2019

SOMMAIRE

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	8
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U1	9
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U2	19
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE.....	29
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UP	36
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES D'URBANISATION FUTURES	42
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU	43
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	52
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A1.....	53
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A2.....	60
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AE.....	67
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES.....	72
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N1	73
ANNEXES AU REGLEMENT	79
GLOSSAIRE et DEFINITIONS	80
Emplacements réservés au titre de l'article L151-41 du Code de l'Urbanisme	83
Emplacements réservés au titre de l'article L151-15 du Code de l'Urbanisme	84
Éléments protégés en application de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme	85

NB : le Règlement répond aux exigences du Code de l'Urbanisme existant après la modification du Code de l'Urbanisme de janvier 2016, suite à l'entrée en vigueur des ordonnances et décrets d'application de la loi ALUR.

Les termes suivis d'un astérisque (*) font l'objet d'une définition en fin de règlement

INTRODUCTION

Le présent Plan Local d'Urbanisme s'applique à l'ensemble du territoire communal de Grand'Rivière.

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

Composantes particulières des documents graphiques :

- En application de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme, des emplacements sont réservés pour servir d'emprise « aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts ». Ils sont délimités sur le plan de zonage du présent Plan Local d'Urbanisme. La destination des emplacements réservés ainsi que les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires sont également précisés sur le document graphique.

Les constructions sont interdites sur les terrains, bâtis ou non, compris dans les dits emplacements réservés, sauf exception prévue au Code de l'Urbanisme pour les constructions à titre précaire.

- Des éléments bâtis et de paysage à protéger sont repérés sur le document graphique en application de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme et leur liste figure en annexe du règlement.

ADAPTATIONS MINEURES

En application de l'article L.152-3 du Code de l'Urbanisme, les règles et servitudes définies par un Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

AIRES DE STATIONNEMENT

En application de l'article L.151-33, lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération dans la limite de 300 mètres, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux deux premiers alinéas du présent article, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

En application de l'article L.151-34 du Code de l'Urbanisme, le règlement peut ne pas imposer la réalisation d'aires de stationnement lors de la construction :

- 1° De logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat ;
- 2° Des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L.312-1 du Code de l'Action Sociale et des Familles ;

- 3° Des résidences universitaires mentionnées à l'article L.631-12 du Code de la Construction et de l'Habitation.

En application de l'article L.151-35 du Code de l'Urbanisme, il ne peut, nonobstant toute disposition du Plan Local d'Urbanisme, être exigé pour les constructions destinées à l'habitation mentionnées aux 1° à 3° de l'article L.151-34, la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat.

Pour la mise en œuvre des plafonds mentionnés au premier et deuxième alinéas, la définition des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et des résidences universitaires mentionnés aux 2° et 3° de l'article L.151-34 est précisée par décret en Conseil d'Etat.

BATIMENTS DETRUIITS OU DEMOLIS

Au titre de l'article L.111-15 du Code de l'Urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, dès lors qu'il a été régulièrement édifié. La construction doit avoir été réalisée conformément à une autorisation du droit des sols préalablement obtenue (permis de construire, déclaration préalable...). Cette obligation ne s'impose pas pour les constructions anciennes édifiées avant la mise en place des autorisations du droit des sols, celles-ci sont réputées régulièrement édifiées.

Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L.111-23, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

PARTICIPATION DES CONSTRUCTEURS

Il est rappelé que les bénéficiaires de permis de construire seront soumis aux taxes et participations prévues par le Code de l'Urbanisme.

PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Le règlement du PLU définit les règles d'occupation du sol.

Le Règlement National d'Urbanisme est applicable aux constructions et aménagements faisant l'objet d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable ainsi qu'aux autres utilisations du sol régies. Toutefois les dispositions des articles R.111-3, R.111-5 à R.111-19 et R.111-28 à R.111-30 ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un Plan Local d'Urbanisme.

Par ailleurs, sont et demeurent applicables sur le territoire communal, les articles législatifs du Code de l'Urbanisme relatif :

- Aux périmètres de travaux publics ;
- Aux périmètres de déclaration d'utilité publique ;
- A la réalisation de réseaux ;

- Aux routes à grande circulation.

S'ajoutent de plus aux règles propres du PLU, les Servitudes d'Utilité Publique qui font l'objet d'un plan et d'une notice annexés au présent dossier de PLU ou encore les périmètres de Droit de Prémption Urbain (DPU) mentionnés au sein des annexes informatives du présent dossier de PLU.

Les prescriptions prises au titre des autres législations spécifiques concernant l'occupation ou l'utilisation des sols s'ajoutent aux règles propres aux PLU.

Au titre de la réglementation sur l'archéologie préventive, toute découverte fortuite de vestiges susceptibles de présenter un caractère archéologique doit faire l'objet d'une déclaration immédiate au maire.

REGLES DE CONSTRUCTION

L'ensemble des constructions créées ou étendues en application du présent règlement, devra respecter les dispositions législatives et réglementaires issues de l'application du Code de la Construction et de l'Habitat et du Code Civil (notamment les articles 653 à 710 relatifs aux vues, droit de passage, servitude de cour commune, mitoyenneté, plantations).

ACCESSIBILITE DES PERSONNES HANDICAPEES

En application des dispositions de l'article L.152-3 du Code de l'Urbanisme, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, dans des conditions définies par décret en Conseil d'Etat, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du Plan Local d'Urbanisme pour autoriser des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant.

LA STRUCTURE DU REGLEMENT

Suite à la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové (ALUR),

Conformément, à l'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015 relative à la partie législative du livre 1^{er} du Code de l'Urbanisme,

Suite au décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre 1^{er} du Code de l'Urbanisme, modernisation du PLU,

Le règlement de chaque zone s'organise de la manière suivante :

CHAPITRE 1 : USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS (cf. tableau ci-après)

- Paragraphe 1 : Destinations, sous-destinations, usages et affectation des sols, natures d'activités, autorisés.
- Paragraphe 2 : Destinations, sous-destinations, usages et affectation des sols, natures d'activités, interdits ou soumis à des conditions particulières.
- Paragraphe 3 : Mixité fonctionnelle et sociale.

CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

- Paragraphe 1 : Volumétrie et implantation des constructions.
- Paragraphe 2 : Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale.
- Paragraphe 3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions.
- Paragraphe 4 : Stationnement.

CHAPITRE 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

- Paragraphe 1 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, accès et obligations imposées en matière d'infrastructures.
- Paragraphe 2 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'assainissement et par les réseaux de communications électroniques.

Les schémas et illustrations dans le présent règlement sont opposables.

Tableau récapitulatif des destinations et sous-destination.

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	DEFINITION ¹
Exploitation agricole et forestière	■ Exploitation agricole	Constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Ex : logement du matériel, des animaux et des récoltes.
	■ Exploitation forestière	Constructions et entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière
Habitation	■ Logement	Constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». Ex : maisons individuelles et immeubles collectifs.
	■ Hébergement	Constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Ex : maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.
Commerce et de activités service	■ Artisanat et commerce de détail	Constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle, ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.
	■ Restauration	Constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale. N'entre pas dans cette sous-catégorie la restauration collective.
	■ Commerce de gros	Constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.
	■ Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens. Ex : cabinets professions libérales, assurances, banques, location de véhicules, salles de sport privées, spa
	■ Hébergement hôtelier et touristique	Constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial. Ex : résidences de tourisme, villages résidentiels de tourisme, maisons familiales de vacances, bâtiments nécessaires au fonctionnement des campings
	■ Cinéma	Construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.
Equipements collectif et services publics	■ Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Ex : constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.
	■ Locaux techniques et industriels des administrations publiques et	Constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Ex : constructions techniques nécessaires au

¹ Sources : arrêté du 10 novembre 2016 et fiche technique Min. Logement mise à jour en février 2017.

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	DEFINITION ¹
	assimilés	fonctionnement des services publics, constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, constructions industrielles concourant à la production d'énergie.
	■ Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Equipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement, établissements destinés à la petite enfance, équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, Equipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.
	■ Salles d'art et de spectacles	Constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
	■ Equipements sportifs	Equipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Ex : stades, gymnases, piscines ouvertes au public.
	■ Autres équipements recevant du public	Equipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Ex : lieux de culte, salles polyvalentes, aires d'accueil des gens du voyage.
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	■ Industrie	Constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire, constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Ex : activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.
	■ Entrepôt	Constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique. Ex : locaux logistiques, data centers
	■ Bureau	Constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.
	■ Centre de congrès et d'exposition	Constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U1

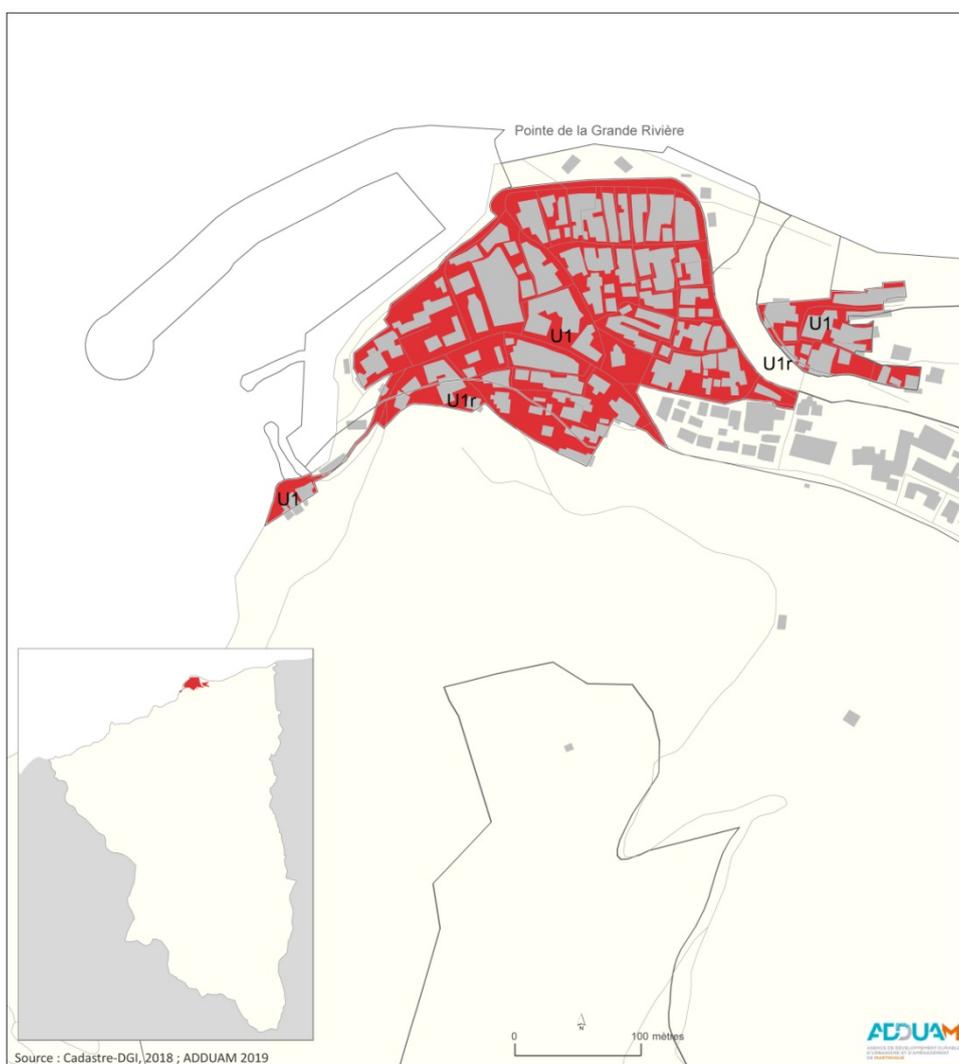
La zone U1 correspond au centre le plus ancien du bourg et à Vieux Bourg. Elle est affectée essentiellement à de l'habitat et à l'accueil de commerces ou de services.

Elle comprend un secteur U1r correspondant aux zones d'aléas moyens identifiées au Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN), approuvé par arrêté préfectoral le 03 décembre 2013.

Elle comprend également :

- un emplacement réservé au titre de l'article L 151-41 du Code de l'urbanisme, figurant au plan de zonage (numéro et tableau), ainsi qu'en annexe du présent règlement.
- des alignements d'arbres ou haies à préserver au titre de l'article L 151-23 du Code de l'urbanisme.

Le PPRN est à prendre en compte, en sus de la réglementation du Plan Local d'Urbanisme, car il comporte des prescriptions supplémentaires.



CHAPITRE 1 : USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Paragraphe 1 : Destinations, sous-destinations, usages et affectation des sols, natures d'activités, autorisés.

Sont autorisées :

- Parmi les constructions à destination d'habitation, les sous-destinations suivantes :
 - ♦ Les logements.
 - ♦ Les hébergements.
- Parmi les constructions à destination de commerces et activités de services, les sous-destinations suivantes :
 - ♦ L'artisanat et le commerce de détail.
 - ♦ La restauration.
 - ♦ Les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle.
 - ♦ Les hébergements hôteliers et touristiques, excepté ceux indiqués au paragraphe 2.
- L'ensemble des constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.
- Parmi les constructions à destination d'autres activités des secteurs secondaires et tertiaires, les sous-destinations suivantes :
 - ♦ Les bureaux.

Paragraphe 2 : Destinations, sous-destinations, usages et affectation des sols, natures d'activités, interdits ou soumis à des conditions particulières.

Sont interdits :

- Les constructions de toute nature et les clôtures à moins de 10 mètres des berges des rivières et ravines.
- Parmi les constructions à destination de commerces et activités de services, les sous-destinations suivantes :
 - ♦ Les commerces de gros.
 - ♦ L'ouverture de terrains de camping, l'implantation de Résidences Mobiles de Loisirs (RML), d'Habitations Légères de Loisirs (HLL).
- L'ensemble des constructions à destination d'exploitations agricoles et forestières.
- Parmi les constructions à destination d'autres activités des secteurs secondaires et tertiaires, les sous-destinations suivantes :

- ◆ Les industries.
- ◆ L'ouverture de carrières.
- ◆ Les entrepôts de plus de 150 m² d'emprise au sol.
- ◆ Les installations de dépôts d'hydrocarbures liées à un poste de distribution de carburant.
- ◆ Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que des véhicules épaves.
- ◆ Les centres de congrès et d'exposition.

Sont autorisés sous conditions :

- ◆ Les constructions à destination d'habitation sont admises à condition qu'elles soient situées sur un terrain dont la pente n'excède pas 25%.

Dans les secteurs à risque, identifiés avec la lettre « r », les constructions et installations sont autorisées à condition qu'elles respectent les dispositions du PPRN, rappelées en annexe du présent dossier de PLU.

- ◆ Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) soumises à autorisation préalable ou à déclaration, dès lors :
 - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des usagers de la zone,
 - qu'elles ne nuisent pas à leur environnement immédiat,
 - que les nuisances, olfactives, sonores ou celles liées au trafic, susceptibles d'être engendrées par l'activité soient compatibles avec l'environnement immédiat,
 - que les rejets susceptibles d'être émis soient traités à la source.
- ◆ Les affouillements, exhaussements des sols, à condition qu'ils soient nécessaires aux travaux de construction et aménagements autorisés.

Paragraphe 3 : Mixité fonctionnelle et sociale.

Non règlementé

CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Paragraphe 1 : Volumétrie et implantation des constructions.

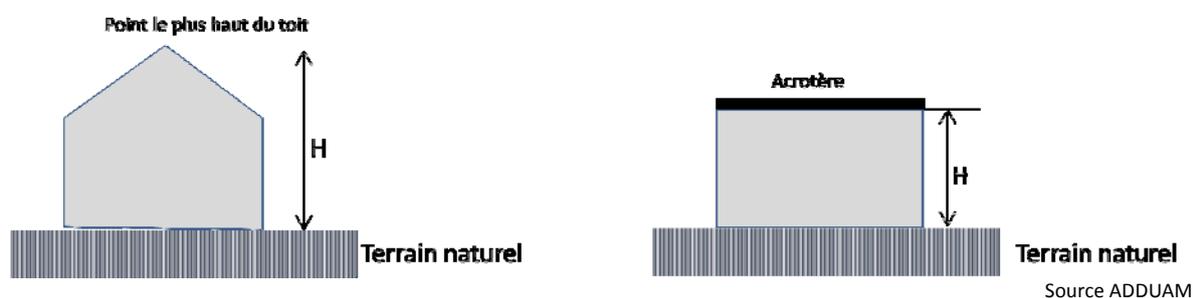
1. L'emprise au sol des constructions

L'emprise au sol maximale des entrepôts est limitée à 150 m² de surface de plancher.

Pour les autres constructions, l'emprise au sol n'est pas règlementée.

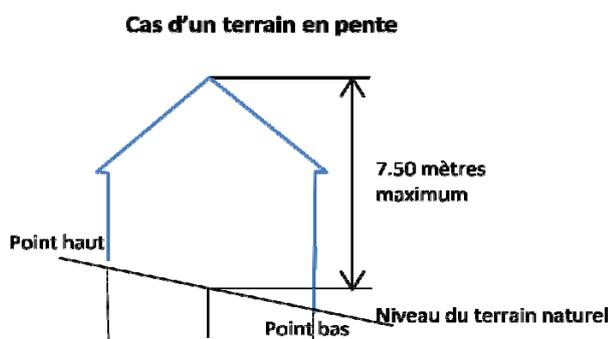
2. La hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel* jusqu'au point le plus haut, à l'exception des ouvrages techniques.



Source ADDUAM

Lorsque le terrain est en pente, la hauteur est mesurée au droit de la construction située au point aval.



Source ADDUAM

La hauteur des constructions ne peut excéder un niveau au-dessus du rez-de-chaussée (R+1), dans la limite de 7,50 mètres au faîtage.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements publics.

La hauteur des annexes est limitée à 3.50 mètres au faîtage.

Lorsqu'une construction existante ne respecte pas les dispositions ci-dessus, les travaux de rénovation, réhabilitation et extension, sont autorisés sans augmentation de la hauteur de la construction.

3. L'implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques

Les constructions doivent être implantées :

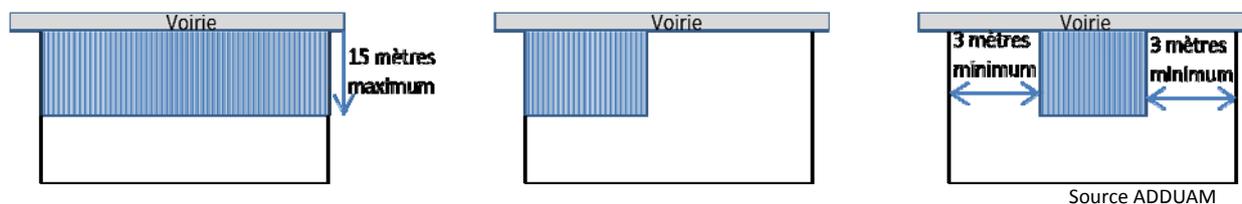
- ♦ Soit à l'alignement,
- ♦ Soit avec un recul de 2 mètres,

Dans le cas d'une construction ne respectant pas les dispositions ci-dessus, son extension dans le prolongement de l'existant est admise.

4. L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées :

- ♦ Soit d'une limite latérale à l'autre sur une profondeur de 15 mètres maximum,
- ♦ Soit sur une des limites séparatives,
- ♦ Soit en observant un retrait minimal de 3 mètres.

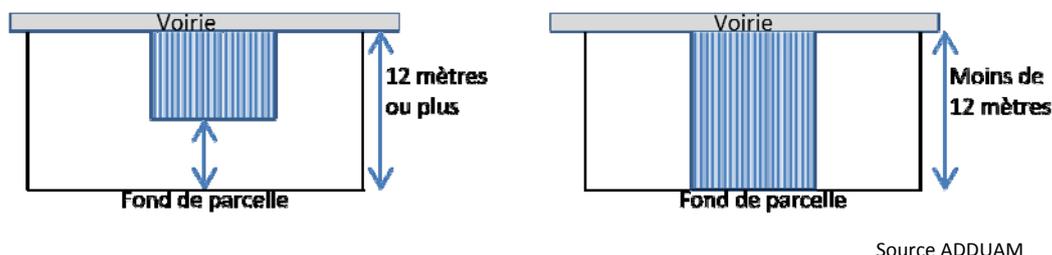


Ces règles ne s'appliquent pas aux équipements publics, ni aux annexes de moins de 20 m².

5. Implantation par rapport au fond de terrain :

Les constructions doivent respecter un recul minimal de 3 mètres par rapport aux limites de fond de terrain.

Toutefois lorsque le terrain ou la partie de terrain est d'une profondeur de moins de 12 mètres, la construction peut-être implantée sur la limite, ou partie de limite, de fond de terrain.



6. L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les bâtiments situés sur un terrain appartenant au même propriétaire, la distance entre les façades en vis-à-vis doit être au moins égale à la hauteur de la façade la plus élevée sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Paragraphe 2 : Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale.

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

Les volumes :

Il est demandé aux pétitionnaires de prêter une attention aux implantations et aux types traditionnels de la commune, constitutifs de sa forme urbaine et de son identité.

Les constructions, extensions, annexes et installations, de quelque nature qu'elles soient, doivent prendre en compte les rapports entre les bâtiments existants et le site de façon harmonieuse.

Les toitures

Les toitures doivent être de matériaux non réfléchissants et dans une couleur s'insérant en harmonie dans le paysage environnant. La pose de châssis de toit et de capteurs solaires doit être particulièrement étudiée, notamment au regard de la trame des ouvertures de la façade, de la recherche d'une intégration du plan de toiture.

Les façades :

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec la couleur dominante du quartier ou du bourg.

Les petites surfaces : murets, menuiseries, bandeaux, encadrements, garde-corps et autres éléments peuvent recevoir des teintes plus soutenues.

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales. Les transformations de façades sur rue doivent respecter les caractéristiques architecturales du bâtiment notamment les rythmes verticaux, les proportions entre hauteur et largeur des ouvertures.

Les ouvertures des façades pour les constructions à usage d'habitation doivent être alignées entre elles sur un axe horizontal.

Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les façades des constructions.

Les caissons de volets roulants doivent être installés à l'intérieur des constructions.

Les constructions sur pilotis apparents sont interdites.

Les façades commerciales :

Les façades de locaux commerciaux doivent respecter les caractéristiques architecturales de l'immeuble dans lequel elles sont situées.

Lors de l'installation de rideaux métalliques, les caissons doivent être intégrés dans le gros œuvre et ne pas présenter de saillie en façade.

Les installations d'énergies alternatives :

Les surfaces destinées à la captation d'énergie solaire doivent être intégrées dans la composition architecturale d'ensemble de la construction. Elles peuvent être réalisées :

- en toiture, dès lors qu'elles sont intégrées à la volumétrie de la construction et qu'elles ne réfléchissent pas la lumière ;
- en façade, dès lors qu'elles s'inscrivent dans le dessin général de la façade ou des éléments qui la composent.

De la même façon, les chauffe-eau solaires doivent être implantés de façon la plus discrète possible dans le volume de la construction.

Les climatisations :

De la même façon, les climatisations doivent être implantées de façon la plus discrète possible dans le volume de la construction.

Les antennes :

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles, etc.) devront être installées de la façon la moins visible possible depuis l'espace public.

Les clôtures :

Les clôtures participent fortement à la qualité des espaces urbains et naturels. A ce titre leur traitement, le choix des matériaux, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière.

La hauteur totale de la clôture ne doit pas dépasser 1.60 mètre sur rue et en limites séparatives. Les murs bahuts auront une hauteur maximale de 60 cm, surmontés par des éléments ajourés.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, plaques de béton,...) est interdit.

Paragraphe 3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions.

Les projets de constructions doivent être étudiés en tenant compte d'une analyse paysagère du site (le terrain et son environnement) en respectant le principe de la conservation au maximum des éléments paysagers et plantations d'intérêt, en particulier les arbres.

Les marges de recul devront recevoir un aménagement paysager. Les aménagements seront conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par l'utilisation de matériaux perméables ou toute autre technique favorisant la pénétration des eaux.

Les aires de stationnement doivent être réalisées dans un souci de limitation de l'imperméabilisation des sols. Pour cela, il convient de privilégier les espaces minéraux sablés, pavés ou dalle gazon de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.

Au sein des alignements d'arbres ou haies à préserver définis selon l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme :

- L'abattage et l'élagage d'un arbre localisé dans un « alignement d'arbres ou haies à préserver » est interdit.

Cependant,

- La suppression d'une haie ou l'élagage d'un arbre localisé dans une « haie ou un alignement d'arbres à préserver » sont autorisés dans la mesure où ils sont compatibles avec l'aptitude à la taille et donc la survie dudit élément.
- La suppression d'une haie ou l'élagage d'un arbre localisé dans une « haie ou un alignement d'arbres à préserver » dans la mesure où il présente des risques pour la sécurité de la population ou des constructions environnantes.

En outre, toute destruction partielle ou totale d'un arbre localisé dans une « haie ou un alignement d'arbres à préserver » doit préalablement faire l'objet d'une déclaration.

Paragraphe 4 : Stationnement.

Toute construction comportant au moins 6 logements, il est exigé l'aménagement de stationnements correspondant aux besoins des habitations.

Stationnement des deux-roues :

Dans une construction nouvelle à destination d'habitation comprenant au moins 6 logements ou bureaux, il doit en outre être créé un local commun pour les deux-roues, poussettes, d'au moins 1,5 % de la surface de plancher* et de 6 m² minimum.

CHAPITRE 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX**Paragraphe 1 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, accès et obligations imposées en matière d'infrastructures.****1. La desserte**

Tout terrain, pour qu'il soit constructible, doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée, à moins que son propriétaire ne justifie d'une servitude de passage.

Toute construction ou autre mode d'occupation du sol peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par une voie (publique ou privée) ou une servitude de passage en bon état de viabilité permettant la circulation des services de lutte contre l'incendie et de secours, de ramassage des ordures ménagères.

Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès piétons indépendants des accès automobiles et des accès destinés aux personnes à mobilité réduite.

Les voies ou cheminements piétons doivent avoir une largeur minimale de 1.50 mètre.

2. Les accès

Les accès sur la voie publique doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale. Il est rappelé que ce ou ces accès doivent faire l'objet d'une autorisation spécifique du gestionnaire de voirie.

Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès à l'une des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Le permis peut également être refusé si les accès sont insuffisamment dimensionnés compte tenu du nombre de logements ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

3. La voirie

L'emprise des voies nouvellement créées et des servitudes de passage doit avoir une largeur minimale de 5 mètres.

L'autorisation de construire ou d'aménager peut être refusée si la voie ou la servitude de passage sont insuffisamment dimensionnées compte tenu du nombre de constructions projetées.

Paragraphe 2 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'assainissement et par les réseaux de communications électroniques.

1. Eau et assainissement

L'alimentation en eau potable :

Le branchement sur le réseau d'eau potable public est obligatoire pour toute construction, aménagement ou installation qui requiert une alimentation en eau potable. Les installations doivent être munies d'un dispositif de protection contre les phénomènes de retour d'eau. Elles ne doivent pas être susceptibles de permettre la pollution du réseau public ou du réseau intérieur privé, par des matières résiduelles ou des eaux polluées.

Les eaux usées* :

Le raccordement sur le réseau collectif d'assainissement public ou privé est obligatoire, lorsqu'il existe, pour toute nouvelle construction ou modification.

En cas d'impossibilité de raccordement au réseau public d'assainissement, il est exigé que les constructions soient dotées d'un système d'assainissement non collectif en bon état de fonctionnement (compact de préférence), et à la charge du propriétaire. Ce système doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit dès la réalisation du réseau collectif, le raccordement sur ce dernier devenant obligatoire.

L'évacuation des eaux usées, autres que celles domestiques, dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement.

De manière générale, tout rejet d'eaux usées non traitées dans le milieu naturel est interdit.

Les eaux pluviales* :

Les eaux pluviales* devront être infiltrées à la parcelle ou dirigées vers le réseau public (eau pluviale) lorsqu'il existe. Si l'infiltration n'est pas possible, les eaux pluviales sont stockées avant rejet à débit régulé, dans le réseau des eaux pluviales.

Les services assainissement des collectivités (Syndicat, Communauté, Commune) pourront être contactés pour fournir un conseil technique.

En l'absence de réseau, tout constructeur doit réaliser, à sa charge et conformément aux avis des services techniques, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales. Dans les secteurs où un réseau d'évacuation des eaux pluviales doit être mis en place, les aménagements prévus devront permettre le branchement sur le réseau dès sa réalisation.

Les eaux issues des surfaces imperméabilisées des parkings et des voiries privées sont traitées avant infiltration dans le milieu naturel. Toute disposition permettant la non-imperméabilisation du sol de ces emplacements de stationnement sera privilégiée.

Des dispositifs de récupération et de stockage des eaux pluviales sont recommandés, avec réutilisations appropriées (arrosage des espaces verts, eaux sanitaires, eaux de lavage...).

2. Autres réseaux

Réseau électrique :

Les ouvrages de télécommunication et de distribution d'énergie électrique doivent être implantés en souterrain de la construction jusqu'au point de raccordement avec le réseau public.

Toute construction nouvelle devra respecter les normes et dispositions de la réglementation thermique en vigueur au jour du dépôt de la demande.

Eau chaude sanitaire :

Toute construction neuve, la production de l'eau chaude sanitaire devra s'effectuer à 100% par énergie solaire.

Communications numériques :

Toute construction doit être raccordée aux réseaux de communications électroniques lorsqu'ils existent. En l'absence de réseau, les installations et constructions devront être conçues de manière à être branchées au réseau dès leur réalisation.

Lors de toute opération d'ensemble ou de toute nouvelle construction principale, les équipements nécessaires pour accueillir la fibre optique ou toute nouvelle technologie de communication qui pourrait s'y substituer doivent être réalisés en souterrain, sauf cas d'impossibilité technique dûment justifiée.

Même si le raccordement au réseau de communication numérique n'est pas prévu à court terme, il est néanmoins exigé du constructeur la pose préalable en souterrain de fourreaux permettant un raccordement ultérieur des constructions.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U2

La zone U2 correspond aux quartiers de Perriolat et de Beauséjour.

Elle comprend :

- Un secteur U2a relatif au quartier de Perriolat.
- Un secteur U2r correspondant aux zones d'aléas moyens identifiées au Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN), approuvé par arrêté préfectoral le 03 décembre 2013.

Cette zone comprend également un emplacement réservé relatif à un secteur de mixité sociale, au titre de l'article L 151-15 du Code de l'Urbanisme.

Le PPRN est à prendre en compte, en sus de la réglementation du Plan Local d'Urbanisme, car il comporte des prescriptions supplémentaires.



CHAPITRE 1 : USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Paragraphe 1 : Destinations, sous-destinations, usages et affectation des sols, natures d'activités, autorisés.

Sont autorisées :

- Parmi les constructions à destination d'habitation, les sous-destinations suivantes :
 - ♦ Les logements.
 - ♦ Les hébergements.
- Parmi les constructions à destination de commerces et activités de services, les sous-destinations suivantes :
 - ♦ L'artisanat et le commerce de détail
 - ♦ La restauration.
 - ♦ Les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle.
- L'ensemble des constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.
- Parmi les constructions à destination d'autres activités des secteurs secondaires et tertiaires, les sous-destinations suivantes :
 - ♦ Les bureaux.

Paragraphe 2 : Destinations, sous-destinations, usages et affectation des sols, natures d'activités, interdits ou soumis à des conditions particulières.

Sont interdits :

- Les constructions de toute nature et les clôtures à moins de 10 mètres des berges des rivières et ravines.
- Parmi les constructions à destination de commerces et activités de services, les sous-destinations suivantes :
 - ♦ Les commerces de gros.
 - ♦ Les hébergements hôteliers et touristiques.
- L'ensemble des constructions à destination d'exploitations agricoles et forestières.
- Parmi les constructions à destination d'autres activités des secteurs secondaires et tertiaires, les sous-destinations suivantes :
 - ♦ Les industries.
 - ♦ L'ouverture de carrières.

- ◆ Les entrepôts de plus de 150 m² d'emprise au sol.
- ◆ Les installations de dépôts d'hydrocarbures liées à un poste de distribution de carburant.
- ◆ Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que des véhicules épaves.
- ◆ Les centres de congrès et d'exposition.

Sont autorisés sous conditions :

- ◆ Les constructions à destination d'habitation sont admises à condition qu'elles soient situées sur un terrain dont la pente n'excède pas 25%.
- ◆ Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à autorisation préalable ou à déclaration, dès lors :
 - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des usagers de la zone,
 - qu'elles ne nuisent pas à leur environnement immédiat,
 - que les nuisances, olfactives, sonores ou celles liées au trafic, susceptibles d'être engendrées par l'activité soient compatibles avec l'environnement immédiat,
 - que les rejets susceptibles d'être émis soient traités à la source.
- ◆ Les affouillements, exhaussements des sols, à condition qu'ils soient nécessaires aux travaux de construction et aménagements autorisés.

Paragraphe 3 : Mixité fonctionnelle et sociale.

Conformément aux objectifs de mixité sociale tels que définis par l'article L.151-15 du code de l'urbanisme, la zone U2 est concernée par un emplacement réservé au sein duquel 100 % du programme ou de l'opération de logements devra être affecté à du logement locatif financé par un prêt de l'État dans les secteurs identifiés au plan de zonage (emplacement réservé mixité sociale n°1).

CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Paragraphe 1 : Volumétrie et implantation des constructions.

1. L'emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions est limitée à 40% de la surface de la parcelle, excepté sur le secteur U2a.

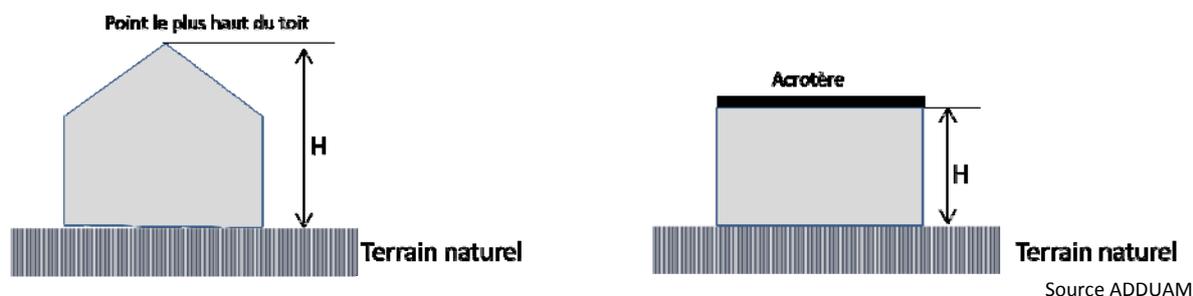
Sur le secteur U2a :

L'emprise au sol des constructions est limitée à 60% de la surface de la parcelle.

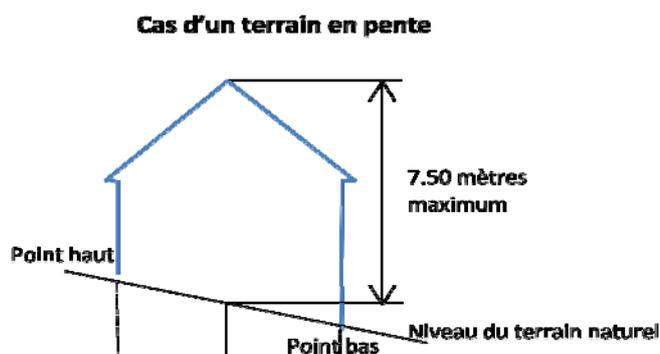
L'emprise au sol maximale des entrepôts est limitée à 150 m² de surface de plancher.

2. La hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel* jusqu'au point le plus haut, à l'exception des ouvrages techniques.



Lorsque le terrain est en pente, la hauteur est mesurée au droit de la construction située au point aval.



La hauteur des constructions ne peut excéder un niveau au-dessus du rez-de-chaussée (R+1), dans la limite de 7,50 mètres au faîtage, excepté sur le secteur U2a.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements publics.

La hauteur des annexes est limitée à 3.50 mètres au faîtage.

Lorsqu'une construction existante ne respecte pas les dispositions ci-dessus, les travaux de rénovation, réhabilitation et extension, sont autorisés sans augmentation de la hauteur de la construction.

Sur le secteur U2a :

La hauteur des constructions ne peut excéder deux niveaux au-dessus du rez-de-chaussée (R+1), dans la limite de 9,50 mètres au faîtage, excepté sur le secteur U2a.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements publics.

La hauteur des annexes est limitée à 3.50 mètres au faîtage.

Lorsqu'une construction existante ne respecte pas les dispositions ci-dessus, les travaux de rénovation, réhabilitation et extension, sont autorisés sans augmentation de la hauteur de la construction.

3. L'implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques

Les constructions doivent être implantées :

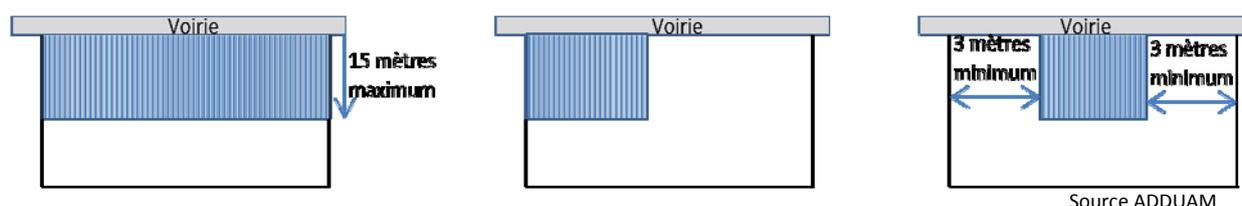
- ◆ Soit à l'alignement,
- ◆ Soit avec un recul de 3 mètres,

Dans le cas d'une construction ne respectant pas les dispositions ci-dessus, son extension dans le prolongement de l'existant est admise.

4. L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées :

- ◆ Soit d'une limite latérale à l'autre sur une profondeur de 15 mètres maximum,
- ◆ Soit sur une des limites séparatives,
- ◆ Soit en observant un retrait minimal de 3 mètres.



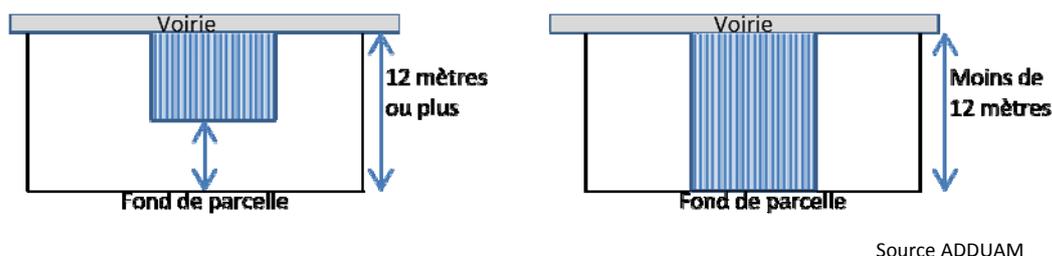
Ces règles ne s'appliquent pas aux équipements publics, ni aux annexes de moins de 20 m².

Lorsqu'une construction existante ne respecte pas les dispositions ci-dessus, les travaux de rénovation, réhabilitation et extension, sont autorisés sans augmentation de la hauteur de la construction.

5. Implantation par rapport au fond de terrain

Les constructions doivent respecter un recul minimal de 3 mètres par rapport aux limites de fond de terrain.

Toutefois lorsque le terrain ou la partie de terrain est d'une profondeur de moins de 12 mètres, la construction peut-être implantée sur la limite, ou partie de limite, de fond de terrain.



6. L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les bâtiments situés sur un terrain appartenant au même propriétaire, la distance entre les façades en vis-à-vis doit être au moins égale à la hauteur de la façade la plus élevée sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Paragraphe 2 : Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale.

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

Les volumes :

Il est demandé aux pétitionnaires de prêter une attention aux implantations et aux types traditionnels de la commune, constitutifs de sa forme urbaine et de son identité.

Les constructions, extensions, annexes et installations, de quelque nature qu'elles soient, doivent prendre en compte les rapports entre les bâtiments existants et le site de façon harmonieuse.

Les toitures :

Les toitures doivent être de matériaux non réfléchissants et dans une couleur s'insérant en harmonie dans le paysage environnant. La pose de châssis de toit et de capteurs solaires doit être particulièrement étudié, notamment au regard de la trame des ouvertures de la façade, de la recherche d'une intégration du plan de toiture.

Les façades :

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec la couleur dominante du quartier.

Les petites surfaces : murets, menuiseries, bandeaux, encadrements, garde-corps et autres éléments peuvent recevoir des teintes plus soutenues.

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales. Les transformations de façades sur rue doivent respecter les caractéristiques architecturales du bâtiment notamment les rythmes verticaux, les proportions entre hauteur et largeur des ouvertures.

Les ouvertures des façades pour les constructions à usage d'habitation doivent être alignées entre elles sur un axe horizontal.

Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les façades des constructions.

Les caissons de volets roulants doivent être installés à l'intérieur des constructions.

Les constructions sur pilotis apparents sont interdites.

Les façades commerciales

Les façades de locaux commerciaux doivent respecter les caractéristiques architecturales de l'immeuble dans lequel elles sont situées.

Lors de l'installation de rideaux métalliques, les caissons doivent être intégrés dans le gros œuvre et ne pas présenter de saillie en façade.

Les installations d'énergies alternatives :

Les surfaces destinées à la captation d'énergie solaire doivent être intégrées dans la composition architecturale d'ensemble de la construction. Elles peuvent être réalisées :

- en toiture, dès lors qu'elles sont intégrées à la volumétrie de la construction et qu'elles ne réfléchissent pas la lumière ;
- en façade, dès lors qu'elles s'inscrivent dans le dessin général de la façade ou des éléments qui la composent.

De la même façon, les chauffe-eau solaires doivent être implantés de façon la plus discrète possible dans le volume de la construction.

Les climatisations :

Les climatisations doivent être implantées de façon la plus discrète possible dans le volume de la construction.

Les antennes :

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles, etc.) devront être installées de la façon la moins visible possible depuis l'espace public.

Les clôtures :

Les clôtures participent fortement à la qualité des espaces urbains et naturels. A ce titre leur traitement, le choix des matériaux, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière.

La hauteur totale de la clôture ne doit pas dépasser 1.60 mètre sur rue et en limites séparatives. Les murs bahuts auront une hauteur maximale de 60 cm, surmontés par des éléments ajourés.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, plaques de béton,...) est interdit.

Paragraphe 3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions.

Les projets de constructions doivent être étudiés en tenant compte d'une analyse paysagère du site (le terrain et son environnement) en respectant le principe de la conservation au maximum des éléments paysagers et plantations d'intérêt, en particulier les arbres.

Les marges de recul devront recevoir un aménagement paysager. Les aménagements seront conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par l'utilisation de matériaux perméables ou toute autre technique favorisant la pénétration des eaux.

Les aires de stationnement doivent être réalisées dans un souci de limitation de l'imperméabilisation des sols. Pour cela, il convient de privilégier les espaces minéraux sablés, pavés ou dalle gazon de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.

Paragraphe 4 : Stationnement.

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

Il est exigé 2 places par logement.

Pour les opérations de logements locatifs aidés par l'Etat, il est exigé 0.5 place par logement.

Stationnement des deux-roues :

Dans une construction nouvelle à destination d'habitation comprenant au moins 6 logements ou bureaux, il doit en outre être créé un local commun pour les deux-roues, poussettes, d'au moins 1,5 % de la surface de plancher* et de 6 m² minimum.

CHAPITRE 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Paragraphe 1 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, accès et obligations imposées en matière d'infrastructures.

1. La desserte

Tout terrain, pour qu'il soit constructible, doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée, à moins que son propriétaire ne justifie d'une servitude de passage.

Toute construction ou autre mode d'occupation du sol peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par une voie (publique ou privée) ou une servitude de passage en bon état de viabilité permettant la circulation des services de lutte contre l'incendie et de secours, de ramassage des ordures ménagères.

Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès piétons indépendants des accès automobiles et des accès destinés aux personnes handicapées physiques.

Les voies ou cheminements piétons doivent avoir une largeur minimale de 1.50 mètre.

2. Les accès

Les accès sur la voie publique doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale. Il est rappelé que ce ou ces accès doivent faire l'objet d'une autorisation spécifique du gestionnaire de voirie.

Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès à l'une des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Le permis peut également être refusé si les accès sont insuffisamment dimensionnés compte tenu du nombre de logements ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

3. La voirie

L'emprise des voies nouvellement créées et des servitudes de passage doit avoir une largeur minimale de 5 mètres.

L'autorisation de construire ou d'aménager peut être refusée si la voie ou la servitude de passage sont insuffisamment dimensionnées compte tenu du nombre de constructions projetées.

Paragraphe 2 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'assainissement et par les réseaux de communications électroniques.

1. Eau et assainissement

L'alimentation en eau potable :

Le branchement sur le réseau d'eau potable public est obligatoire pour toute construction, aménagement ou installation qui requiert une alimentation en eau potable. Les installations doivent être munies d'un dispositif de protection contre les phénomènes de retour d'eau. Elles ne doivent pas être susceptibles de permettre la pollution du réseau public ou du réseau intérieur privé, par des matières résiduelles ou des eaux polluées.

Les eaux usées* :

Le raccordement sur le réseau collectif d'assainissement public ou privé est obligatoire, lorsqu'il existe, pour toute nouvelle construction ou modification.

En cas d'impossibilité de raccordement au réseau public d'assainissement, il est exigé que les constructions soient dotées d'un système d'assainissement non collectif en bon état de fonctionnement (compact de préférence), et à la charge du propriétaire. Ce système doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit dès la réalisation du réseau collectif, le raccordement sur ce dernier devenant obligatoire.

L'évacuation des eaux usées, autres que celles domestiques, dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement.

De manière générale, tout rejet d'eaux usées non traitées dans le milieu naturel est interdit.

Les eaux pluviales* :

Les eaux pluviales* devront être infiltrées à la parcelle ou dirigées vers le réseau public (eau pluviale) lorsqu'il existe. Si l'infiltration n'est pas possible, les eaux pluviales sont stockées avant rejet à débit régulé, dans le réseau des eaux pluviales.

Les services assainissement des collectivités (Syndicat, Communauté, Commune) pourront être contactés pour fournir un conseil technique.

En l'absence de réseau, tout constructeur doit réaliser, à sa charge et conformément aux avis des services techniques, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales. Dans les secteurs où un réseau d'évacuation des eaux pluviales doit être mis en place, les aménagements prévus devront permettre le branchement sur le réseau dès sa réalisation.

Les eaux issues des surfaces imperméabilisées des parkings et des voiries privées sont traitées avant infiltration dans le milieu naturel. Toute disposition permettant la non-imperméabilisation du sol de ces emplacements de stationnement sera privilégiée.

Des dispositifs de récupération et de stockage des eaux pluviales sont recommandés, avec réutilisations appropriées (arrosage des espaces verts, eaux sanitaires, eaux de lavage...).

2. Autres réseaux

Réseau électrique :

Les ouvrages de télécommunication et de distribution d'énergie électrique doivent être implantés en souterrain de la construction jusqu'au point de raccordement avec le réseau public.

Toute construction nouvelle devra respecter les normes et dispositions de la réglementation thermique en vigueur au jour du dépôt de la demande.

Eau chaude sanitaire :

Pour toute construction neuve, la production de l'eau chaude sanitaire devra s'effectuer à 100% par énergie solaire.

Communications numériques :

Toute construction doit être raccordée aux réseaux de communications électroniques lorsqu'ils existent. En l'absence de réseau, les installations et constructions devront être conçues de manière à être branchées au réseau dès leur réalisation.

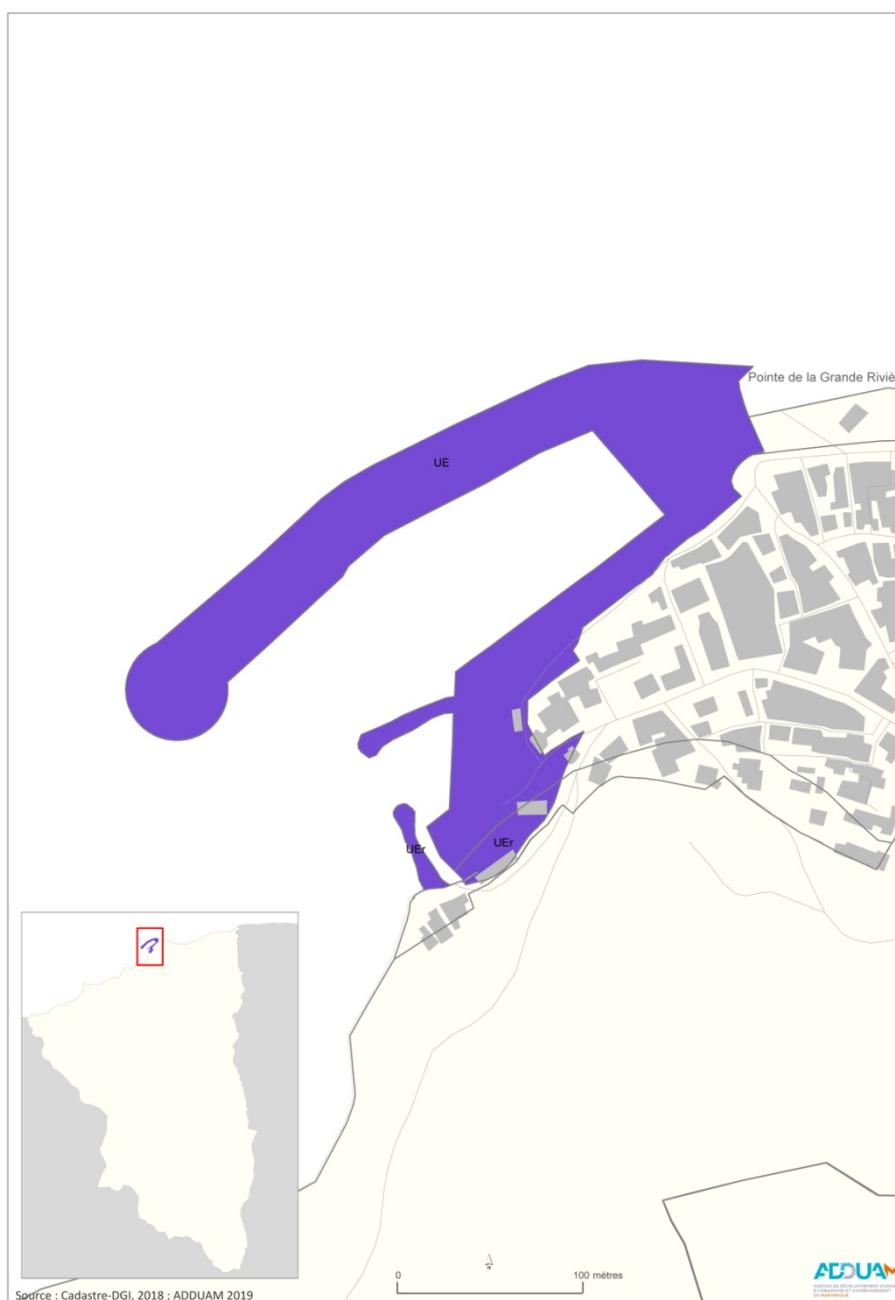
Lors de toute opération d'ensemble ou de toute nouvelle construction principale, les équipements nécessaires pour accueillir la fibre optique ou toute nouvelle technologie de communication qui pourrait s'y substituer doivent être réalisés en souterrain, sauf cas d'impossibilité technique dûment justifiée.

Même si le raccordement au réseau de communication numérique n'est pas prévu à court terme, il est néanmoins exigé du constructeur la pose préalable en souterrain de fourreaux permettant un raccordement ultérieur des constructions.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

La zone UE correspond à l'emprise foncière du port. Elle est exclusivement réservée aux constructions et installations nécessaires à une activité portuaire. Des bâtiments susceptibles de valoriser les produits de la pêche peuvent également être autorisés.

Elle comprend un secteur UEr correspondant aux zones d'aléas moyens identifiées au Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN), approuvé par arrêté préfectoral le 03 décembre 2013. Le PPRN est à prendre en compte, en sus de la réglementation du Plan Local d'Urbanisme, car il comporte des prescriptions supplémentaires.



CHAPITRE 1 : USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Paragraphe 1 : Destinations, sous-destinations, usages et affectation des sols, natures d'activités, autorisés.

Sont autorisées :

- Parmi les constructions à destination de commerces et activités de services, les sous-destinations suivantes :
 - ♦ L'artisanat et le commerce de détail, sous réserve des dispositions du paragraphe n°2.
 - ♦ La restauration, sous réserve des dispositions du paragraphe n°2.
 - ♦ Les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle.
- L'ensemble des constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.
- Parmi les constructions à destination d'autres activités des secteurs secondaires et tertiaires, les sous-destinations suivantes :
 - ♦ Les constructions et installations nécessaires à l'activité d'un port de pêche (cabanes de pêcheurs, point d'avitaillement en carburant, machine à glace...).

Paragraphe 2 : Destinations, sous-destinations, usages et affectation des sols, natures d'activités, interdits ou soumis à des conditions particulières.

Sont interdits :

- Toutes les constructions à destination d'habitation.
- Parmi les constructions à destination de commerces et activités de services, les sous-destinations suivantes :
 - ♦ Les commerces de gros.
 - ♦ Les hébergements hôteliers et touristiques.
- L'ensemble des constructions à destination d'exploitations agricoles et forestières.
- Parmi les constructions à destination d'autres activités des secteurs secondaires et tertiaires, les sous-destinations suivantes :
 - ♦ Les industries, autres que celles liées à l'activité d'un port de pêche.
 - ♦ L'ouverture de carrières.
 - ♦ Les entrepôts de plus de 150 m² d'emprise au sol.
 - ♦ Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que des véhicules épaves.
 - ♦ Les centres de congrès et d'exposition.

Sont autorisés sous conditions :

- ◆ Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) soumises à autorisation préalable ou à déclaration, dès lors :
 - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des usagers de la zone,
 - qu'elles ne nuisent pas à leur environnement immédiat,
 - que les nuisances, olfactives, sonores ou celles liées au trafic, susceptibles d'être engendrées par l'activité soient compatibles avec l'environnement immédiat,
 - que les rejets susceptibles d'être émis soient traités à la source.
- ◆ Les affouillements, exhaussements des sols, à condition qu'ils soient nécessaires aux travaux de construction et aménagements autorisés.

Parmi les constructions à destination de commerces et activités de services, les sous-destinations suivantes :

- ◆ L'artisanat et le commerce de détail, permettant la valorisation des produits de la pêche.
- ◆ Les activités de transformation des produits de la pêche.
- ◆ La restauration, permettant la valorisation des produits de la pêche.

Paragraphe 3 : Mixité fonctionnelle et sociale.

Non règlementé

CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES**Paragraphe 1 : Volumétrie et implantation des constructions.****1. L'emprise au sol des constructions**

L'emprise au sol des constructions est limitée à 60% de la surface de la parcelle.

2. La hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel* jusqu'au point le plus haut, à l'exception des ouvrages techniques.



Lorsque le terrain est en pente, la hauteur est mesurée au droit de la construction située au point aval.

La hauteur des cabanes de pêche est limitée à 3.50 m au faîtage.

La hauteur de la machine à glace, des activités de transformation des produits de la pêche, est limitée à 8.50 mètres au faîtage.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements publics.

3. L'implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques

Non règlementé.

4. L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Non règlementé

5. Implantation par rapport au fond de terrain :

Non règlementé

6. L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les bâtiments situés sur un terrain appartenant au même propriétaire, la distance entre les façades en vis-à-vis doit être au moins égale à la hauteur de la façade la plus élevée sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Paragraphe 2 : Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale.

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les façades des constructions.

Paragraphe 3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions.

Les projets de constructions doivent être étudiés en tenant compte d'une analyse paysagère du site (le terrain et son environnement) en respectant le principe de la conservation au maximum des éléments paysagers et plantations d'intérêt, en particulier les arbres.

Les aires de stationnement doivent être réalisées dans un souci de limitation de l'imperméabilisation des sols. Pour cela, il convient de privilégier les espaces minéraux sablés, pavés ou dalle gazon de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.

Paragraphe 4 : Stationnement.

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

CHAPITRE 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX**Paragraphe 1 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, accès et obligations imposées en matière d'infrastructures.****1. La desserte**

Tout terrain, pour qu'il soit constructible, doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée, à moins que son propriétaire ne justifie d'une servitude de passage.

Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès piétons indépendants des accès automobiles et des accès destinés aux personnes à mobilité réduite.

Les voies ou cheminements piétons doivent avoir une largeur minimale de 1.50 mètre.

2. Les accès

Le permis peut également être refusé si les accès sont insuffisamment dimensionnés compte tenu du nombre de constructions ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes.

3. La voirie

L'emprise des voies nouvellement créées doit avoir une largeur minimale de 8 mètres.

Paragraphe 2 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'assainissement et par les réseaux de communications électroniques.

1. Eau et assainissement

L'alimentation en eau potable :

Le branchement sur le réseau d'eau potable public est obligatoire pour toute construction, aménagement ou installation qui requiert une alimentation en eau potable. Les installations doivent être munies d'un dispositif de protection contre les phénomènes de retour d'eau. Elles ne doivent pas être susceptibles de permettre la pollution du réseau public ou du réseau intérieur privé, par des matières résiduelles ou des eaux polluées.

Les eaux usées* :

Le raccordement sur le réseau collectif d'assainissement public ou privé est obligatoire, lorsqu'il existe, pour toute nouvelle construction ou modification.

En cas d'impossibilité de raccordement au réseau public d'assainissement, il est exigé que les constructions soient dotées d'un système d'assainissement non collectif en bon état de fonctionnement (compact de préférence), et à la charge du propriétaire. Ce système doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit dès la réalisation du réseau collectif, le raccordement sur ce dernier devenant obligatoire.

L'évacuation des eaux usées, autres que celles domestiques, dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement.

De manière générale, tout rejet d'eaux usées non traitées dans le milieu naturel est interdit.

Les eaux pluviales* :

Les eaux pluviales* devront être infiltrées à la parcelle ou dirigées vers le réseau public (eau pluviale) lorsqu'il existe. Si l'infiltration n'est pas possible, les eaux pluviales sont stockées avant rejet à débit régulé, dans le réseau des eaux pluviales.

Les services assainissement des collectivités (Syndicat, Communauté, Commune) pourront être contactés pour fournir un conseil technique.

En l'absence de réseau, tout constructeur doit réaliser, à sa charge et conformément aux avis des services techniques, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales. Dans les secteurs où un réseau d'évacuation des eaux pluviales doit être mis en place, les aménagements prévus devront permettre le branchement sur le réseau dès sa réalisation.

Les eaux issues des surfaces imperméabilisées des parkings et des voiries privées sont traitées avant infiltration dans le milieu naturel. Toute disposition permettant la non-imperméabilisation du sol de ces emplacements de stationnement sera privilégiée.

Des dispositifs de récupération et de stockage des eaux pluviales sont recommandés, avec réutilisations appropriées (eaux sanitaires, eaux de lavage...).

2. Autres réseaux

Réseau électrique :

Les ouvrages de télécommunication et de distribution d'énergie électrique doivent être implantés en souterrain de la construction jusqu'au point de raccordement avec le réseau public.

Communications numériques :

Non réglementé.

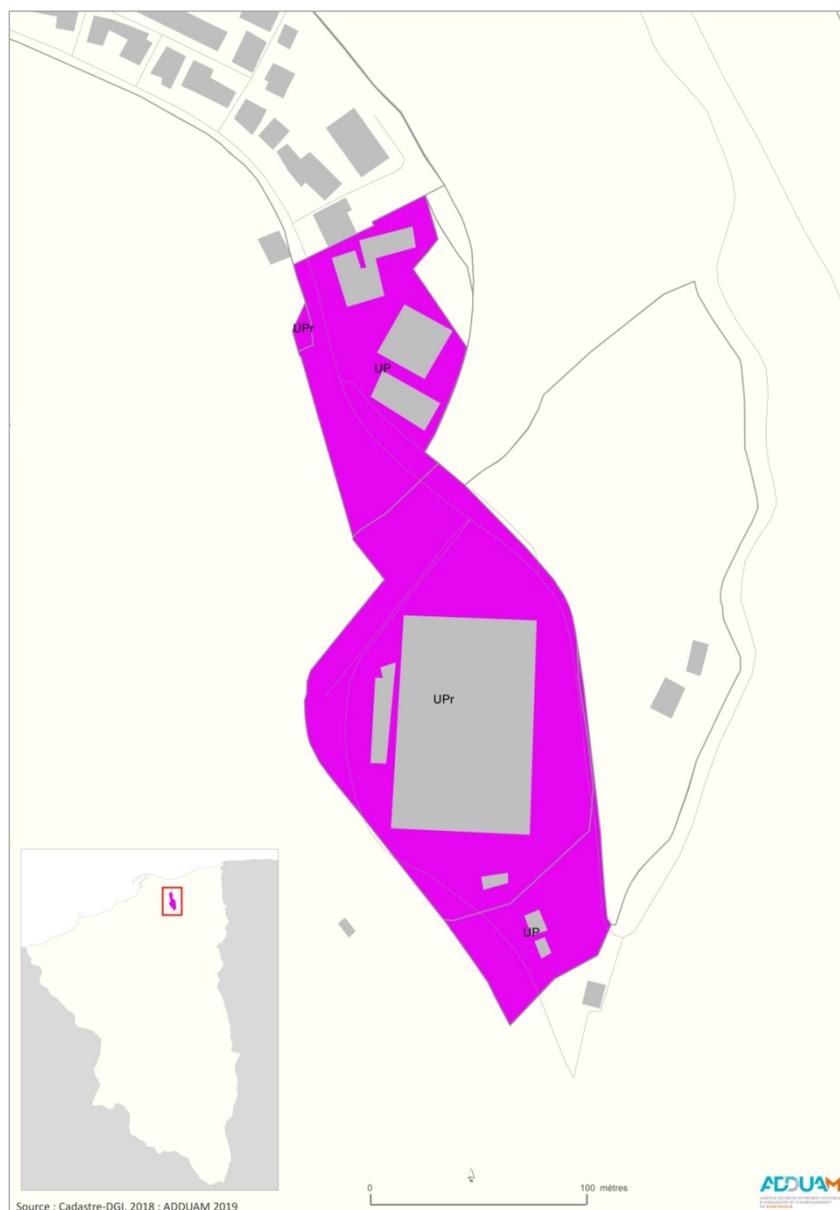
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UP

La zone UP est une zone dédiée aux équipements collectifs.

La zone comprend également :

- Un emplacement réservé au titre de l'article L 151-41 du Code de l'urbanisme, figurant au plan de zonage (numéro et tableau), ainsi qu'en annexe du présent règlement.
- Un espace paysager protégé au titre des articles L 151-23 du Code de l'urbanisme.

Elle comprend un secteur UPr correspondant aux zones d'aléas moyens identifiées au Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN), approuvé par arrêté préfectoral le 03 décembre 2013. Le PPRN est à prendre en compte, en sus de la réglementation du Plan Local d'Urbanisme, car il comporte des prescriptions supplémentaires.



CHAPITRE 1 : USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Paragraphe 1 : Destinations, sous-destinations, usages et affectation des sols, natures d'activités, autorisés.

Sont autorisées :

- L'ensemble des constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

Paragraphe 2 : Destinations, sous-destinations, usages et affectation des sols, natures d'activités, interdits ou soumis à des conditions particulières.

Sont interdits :

- L'ensemble des constructions à destination d'habitation.
- L'ensemble des constructions à destination de commerces et activités de services.
- L'ensemble des constructions à destination d'exploitations agricoles et forestières.
- L'ensemble des constructions à destination d'autres activités des secteurs secondaires et tertiaires.

Sont autorisés sous conditions :

- ♦ Les affouillements, exhaussements des sols, à condition qu'ils soient nécessaires aux travaux de construction et aménagements autorisés.

Paragraphe 3 : Mixité fonctionnelle et sociale.

Non règlementé.

CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Paragraphe 1 : Volumétrie et implantation des constructions.

1. L'emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions est limitée à 50% de la surface de la parcelle.

2. La hauteur des constructions

Non règlementé.

3. L'implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques

Les constructions doivent être implantées avec un recul de 5 mètres.

Dans le cas d'une construction ne respectant pas les dispositions ci-dessus, son extension dans le prolongement de l'existant est admise.

4. L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

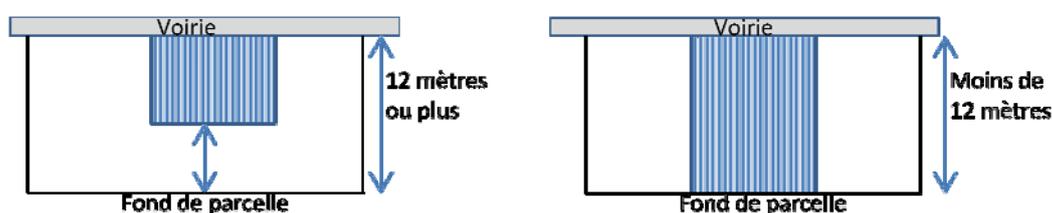
Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimal de 5 mètres.

Dans le cas d'une construction ne respectant pas les dispositions ci-dessus, son extension dans le prolongement de l'existant est admise.

5. Implantation par rapport au fond de terrain :

Les constructions doivent respecter un recul minimal de 3 mètres par rapport aux limites de fond de terrain.

Toutefois lorsque le terrain ou la partie de terrain est d'une profondeur de moins de 12 mètres, la construction peut-être implantée sur la limite, ou partie de limite, de fond de terrain.



Source ADDUAM

6. L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les bâtiments situés sur un terrain appartenant au même propriétaire, la distance entre les façades en vis-à-vis doit être au moins égale à la hauteur de la façade la plus élevée sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Paragraphe 2 : Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale.

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

Les volumes :

Les constructions, extensions et installations, de quelque nature qu'elles soient, doivent prendre en compte les rapports entre les bâtiments existants et le site de façon harmonieuse.

Les toitures :

Les toitures doivent être de matériaux non réfléchissants et dans une couleur s'insérant en harmonie dans le paysage environnant.

Les façades :

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec la couleur dominante du quartier.

Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les façades des constructions.

Paragraphe 3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions.

Les projets de constructions doivent être étudiés en tenant compte d'une analyse paysagère du site (le terrain et son environnement) en respectant le principe de la conservation au maximum des éléments paysagers et plantations d'intérêt, en particulier les arbres.

Les aires de stationnement doivent être réalisées dans un souci de limitation de l'imperméabilisation des sols. Pour cela, il convient de privilégier les espaces minéraux sablés, pavés ou dalle gazon de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.

Espaces identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme

De façon générale, les aménagements sur «les espaces identifiés» doivent garantir la qualité originelle dans ses aspects les plus remarquables, voire la révéler.

Ces espaces sont repérés au plan graphique de zonage, leur liste est annexée au présent règlement.

Au sein de l'« Espace Paysager à Préserver » défini selon l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme, sont admis sous conditions :

- Les travaux ne compromettant pas le caractère de ces espaces,
- Les travaux nécessaires à l'entretien de ces espaces, à leur réorganisation éventuelle et à leur mise en valeur.
- Les travaux d'aménagement nécessitant des suppressions ponctuelles des boisements constituant l'« Espace Paysager à Préserver » (élargissement d'une voirie, création d'un accès

La suppression partielle de ces espaces doit être compensée par des plantations de qualité équivalente dans le respect de la composition végétale d'ensemble existante ou en projet.

En outre, toute destruction partielle ou totale d'un « Espace Paysager à Préserver » doit préalablement faire l'objet d'une déclaration.

Paragraphe 4 : Stationnement.

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

CHAPITRE 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Paragraphe 1 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, accès et obligations imposées en matière d'infrastructures.

1. La desserte

Tout terrain, pour qu'il soit constructible, doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée.

Les constructions projetées, publiques ou privées, destinées à recevoir du public doivent comporter des accès piétons indépendants des accès automobiles et des accès destinés aux personnes à mobilité réduite.

Les voies ou cheminements piétons doivent avoir une largeur minimale de 1.50 mètre.

2. Les accès

Les accès sur la voie publique doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale. Il est rappelé que ce ou ces accès doivent faire l'objet d'une autorisation spécifique du gestionnaire de voirie.

3. La voirie

L'emprise des voies nouvellement créées doit avoir une largeur minimale de 5 mètres.

Paragraphe 2 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'assainissement et par les réseaux de communications électroniques.

1. Eau et assainissement

L'alimentation en eau potable :

Le branchement sur le réseau d'eau potable public est obligatoire pour toute construction, aménagement ou installation qui requiert une alimentation en eau potable. Les installations doivent être munies d'un dispositif de protection contre les phénomènes de retour d'eau. Elles ne doivent pas être susceptibles de permettre la pollution du réseau public ou du réseau intérieur privé, par des matières résiduelles ou des eaux polluées.

Les eaux usées* :

Le raccordement sur le réseau collectif d'assainissement public ou privé est obligatoire, lorsqu'il existe, pour toute nouvelle construction ou modification.

En cas d'impossibilité de raccordement au réseau public d'assainissement, il est exigé que les constructions soient dotées d'un système d'assainissement non collectif en bon état de fonctionnement (compact de préférence), et à la charge du propriétaire. Ce système doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit dès la réalisation du réseau collectif, le raccordement sur ce dernier devenant obligatoire.

De manière générale, tout rejet d'eaux usées non traitées dans le milieu naturel est interdit.

Les eaux pluviales* :

Les eaux pluviales* devront être infiltrées à la parcelle ou dirigées vers le réseau public (eau pluviale) lorsqu'il existe. Si l'infiltration n'est pas possible, les eaux pluviales sont stockées avant rejet à débit régulé, dans le réseau des eaux pluviales.

Les services assainissement des collectivités (Syndicat, Communauté, Commune) pourront être contactés pour fournir un conseil technique.

En l'absence de réseau, tout constructeur doit réaliser, à sa charge et conformément aux avis des services techniques, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales. Dans les secteurs où un réseau d'évacuation des eaux pluviales doit être mis en place, les aménagements prévus devront permettre le branchement sur le réseau dès sa réalisation.

Les eaux issues des surfaces imperméabilisées des parkings et des voiries privées sont traitées avant infiltration dans le milieu naturel. Toute disposition permettant la non-imperméabilisation du sol de ces emplacements de stationnement sera privilégiée.

Des dispositifs de récupération et de stockage des eaux pluviales sont recommandés, avec réutilisations appropriées (eaux sanitaires, eaux de lavage...).

2. Autres réseaux

Réseau électrique :

Les ouvrages de télécommunication et de distribution d'énergie électrique doivent être implantés en souterrain de la construction jusqu'au point de raccordement avec le réseau public.

Toute construction nouvelle devra respecter les normes et dispositions de la réglementation thermique en vigueur au jour du dépôt de la demande.

Communications numériques :

Toute construction doit être raccordée aux réseaux de communications électroniques lorsqu'ils existent. En l'absence de réseau, les installations et constructions devront être conçues de manière à être branchées au réseau dès leur réalisation.

Lors de toute opération d'ensemble ou de toute nouvelle construction principale, les équipements nécessaires pour accueillir la fibre optique ou toute nouvelle technologie de communication qui pourrait s'y substituer doivent être réalisés en souterrain, sauf cas d'impossibilité technique dûment justifiée.

Même si le raccordement au réseau de communication numérique n'est pas prévu à court terme, il est néanmoins exigé du constructeur la pose préalable en souterrain de fourreaux permettant un raccordement ultérieur des constructions.

**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES
D'URBANISATION FUTURES**

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

La zone 1AU correspond à la zone d'urbanisation future à court terme à vocation principale d'habitat, dans le secteur de Beauséjour.

Ce secteur fait l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Cette zone comprend des éléments identifiés au document graphique en tant qu'élément de patrimoine naturel à protéger (arbres remarquables isolés à protéger et alignement d'arbres ou haies à préserver) au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme.

Elle comprend un secteur 1AUr correspondant aux zones d'aléas moyens identifiées au Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN), approuvé par arrêté préfectoral le 03 décembre 2013. Le PPRN est à prendre en compte, en sus de la réglementation du Plan Local d'Urbanisme, car il comporte des prescriptions supplémentaires.



CHAPITRE 1 : USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Paragraphe 1 : Destinations, sous-destinations, usages et affectation des sols, natures d'activités, autorisés.

Sont autorisées :

- Parmi les constructions à destination d'habitation, les sous-destinations suivantes :
 - ◆ Les logements.
 - ◆ Les hébergements.
- Parmi les constructions à destination de commerces et activités de services, la sous-destination suivante :
 - ◆ Les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle.
- Parmi les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, la sous-destination suivante :
 - ◆ Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

Paragraphe 2 : Destinations, sous-destinations, usages et affectation des sols, natures d'activités, interdits ou soumis à des conditions particulières.

Sont interdits :

- Les constructions de toute nature et les clôtures à moins de 10 mètres des berges des rivières et ravines.
- Parmi les constructions à destination de commerces et activités de services, les sous-destinations suivantes :
 - ◆ L'artisanat et activités de services.
 - ◆ La restauration.
 - ◆ Les commerces de gros.
 - ◆ Les hébergements hôteliers et touristiques.
 - ◆ Les cinémas.
- L'ensemble des constructions à destination d'exploitations agricoles et forestières.
- L'ensemble des autres activités des secteurs secondaires et tertiaires.

Sont autorisés sous conditions :

- ◆ Les constructions à destination d'habitation sont admises à condition qu'elles soient situées sur un terrain dont la pente n'excède pas 25%.

- ◆ Les affouillements, exhaussements des sols, à condition qu'ils soient nécessaires aux travaux de construction et aménagements autorisés.

Paragraphe 3 : Mixité fonctionnelle et sociale.

50% minimum du programme doit être affecté à la production de logements spécifiques répartis de la manière suivante :

- 10% minimum en accession maîtrisée,
- 40% minimum pour une résidence senior.

CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

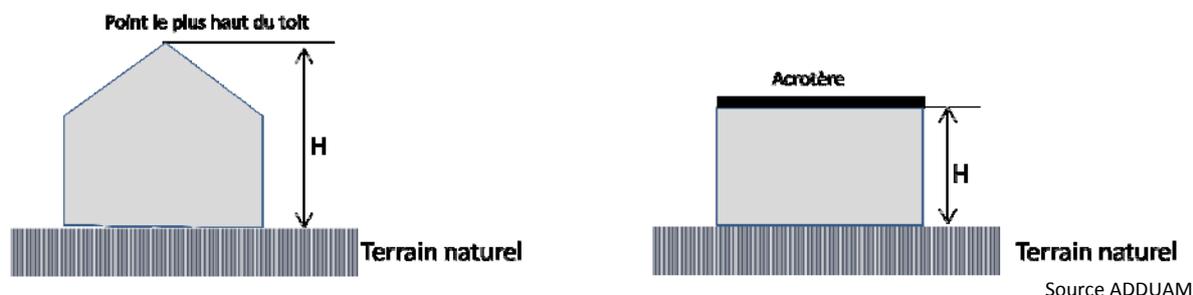
Paragraphe 1 : Volumétrie et implantation des constructions.

1. L'emprise au sol des constructions

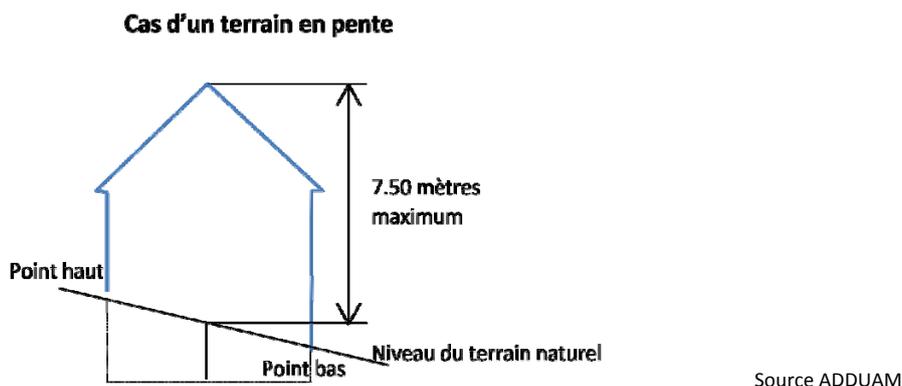
L'emprise au sol des constructions est limitée à 40% de la surface de la parcelle.

2. La hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel* jusqu'au point le plus haut, à l'exception des ouvrages techniques.



Lorsque le terrain est en pente, la hauteur est mesurée au droit de la construction située au point aval.



La hauteur des constructions ne peut excéder un niveau au-dessus du rez-de-chaussée (R+1), dans la limite de 7,50 mètres au faîtage.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements publics.

La hauteur des annexes est limitée à 3.50 mètres au faîtage.

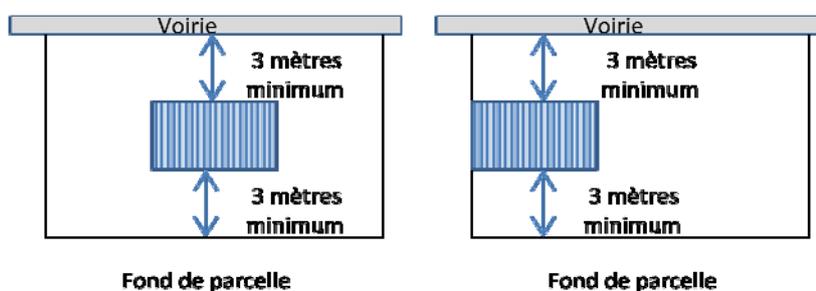
3. L'implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques

Les constructions doivent être implantées avec un recul de 3 mètres.

4. L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées :

- ♦ Soit sur une des limites séparative,
- ♦ Soit en observant un retrait minimal de 3 mètres.



Source ADDUAM

Cette règle ne s'applique pas aux annexes de moins de 20 m².

5. Implantation par rapport au fond de terrain :

Les constructions doivent respecter un recul minimal de 3 mètres par rapport aux limites de fond de terrain.

6. L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementé

Paragraphe 2 : Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale.

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

Les volumes :

Il est demandé aux pétitionnaires de prêter une attention aux implantations et aux types traditionnels de la commune, constitutifs de sa forme urbaine et de son identité.

Les constructions, extensions, annexes et installations, de quelque nature qu'elles soient, doivent prendre en compte les rapports entre les bâtiments existants et le site de façon harmonieuse.

Les toitures :

Les toitures doivent être de matériaux non réfléchissants et dans une couleur s'insérant en harmonie dans le paysage environnant. La pose de châssis de toit et de capteurs solaires doit être particulièrement étudiée, notamment au regard de la trame des ouvertures de la façade, de la recherche d'une intégration du plan de toiture.

Les façades :

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec la couleur dominante du quartier.

Les petites surfaces : murets, menuiseries, bandeaux, encadrements, gardes corps et autres éléments peuvent recevoir des teintes plus soutenues.

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales. Les transformations de façades sur rue doivent respecter les caractéristiques architecturales du bâtiment notamment les rythmes verticaux, les proportions entre hauteur et largeur des ouvertures.

Les ouvertures des façades pour les constructions à usage d'habitation doivent être alignées entre elles sur un axe horizontal.

Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les façades des constructions.

Les caissons de volets roulants doivent être installés à l'intérieur des constructions.

Les constructions sur pilotis apparents sont interdites.

Les installations d'énergies alternatives

Les surfaces destinées à la captation d'énergie solaire doivent être intégrées dans la composition architecturale d'ensemble de la construction. Elles peuvent être réalisées :

- en toiture, dès lors qu'elles sont intégrées à la volumétrie de la construction et qu'elles ne réfléchissent pas la lumière ;
- en façade, dès lors qu'elles s'inscrivent dans le dessin général de la façade ou des éléments qui la composent.

De la même façon, les chauffe-eau solaires doivent être implantés de façon la plus discrète possible dans le volume de la construction.

Les climatisations :

Les climatisations doivent être implantées de façon la plus discrète possible dans le volume de la construction.

Les antennes :

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles, etc.) devront être installées de la façon la moins visible possible depuis l'espace public.

Les clôtures :

Les clôtures participent fortement à la qualité des espaces urbains et naturels. A ce titre leur traitement, le choix des matériaux, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière.

La hauteur totale de la clôture ne doit pas dépasser 1.60 mètre sur rue et en limites séparatives. Elles seront obligatoirement constituées d'éléments ajourés, doublées d'une haie végétale, composée d'essences locales.

Paragraphe 3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions.

Les projets de constructions doivent être étudiés en tenant compte d'une analyse paysagère du site (le terrain et son environnement) en respectant le principe de la conservation au maximum des éléments paysagers et plantations d'intérêt, en particulier les arbres.

Les marges de recul devront recevoir un aménagement paysager. Les aménagements seront conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par l'utilisation de matériaux perméables ou toute autre technique favorisant la pénétration des eaux.

Les aires de stationnement collectives doivent être paysagères et limiter l'imperméabilisation. Pour cela, il convient de privilégier les espaces minéraux sablés, pavés ou dalle gazon de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.

Pour les arbres remarquables isolés et au sein des alignements d'arbres ou haies à préserver définis selon l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme :

- L'abattage et l'élagage d'un arbre remarquable isolé ou d'un arbre localisé dans un « alignement d'arbres ou haies à préserver » est interdit.

Cependant,

- La suppression d'un arbre remarquable isolé, d'une haie ou l'élagage d'un arbre localisé dans un « alignement d'arbres à préserver » sont autorisés dans la mesure où ils sont compatibles avec l'aptitude à la taille et donc la survie dudit élément.
- La suppression d'un arbre remarquable isolé, d'une haie ou l'élagage d'un arbre localisé dans un « alignement d'arbres ou haies à préserver » sont autorisés dans la mesure où il présente des risques pour la sécurité de la population ou des constructions environnantes.

En outre, toute destruction partielle ou totale d'un arbre remarquable isolé ou d'un arbre localisé dans un « alignement d'arbres ou haies à préserver » doit préalablement faire l'objet d'une déclaration.

Paragraphe 4 : Stationnement.

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

Il est exigé :

- 1 place par logement en accession maîtrisée.
- 2 places pour les autres logements.

Il n'est pas exigé un nombre minimal de place de stationnement pour la résidence séniors.

CHAPITRE 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Paragraphe 1 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, accès et obligations imposées en matière d'infrastructures.**1. La desserte**

Tout terrain, pour qu'il soit constructible, doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée, à moins que son propriétaire ne justifie d'une servitude de passage.

Toute construction ou autre mode d'occupation du sol peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par une voie (publique ou privée) ou une servitude de passage en bon état de viabilité permettant la circulation des services de lutte contre l'incendie et de secours, de ramassage des ordures ménagères.

Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès piétons indépendants des accès automobiles et des accès destinés aux personnes à mobilité réduite.

Les voies ou cheminements piétons doivent avoir une largeur minimale de 1.50 mètre.

2. Les accès

Les accès sur la voie publique doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale. Il est rappelé que ce ou ces accès doivent faire l'objet d'une autorisation spécifique du gestionnaire de voirie.

Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès à l'une des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Le permis peut également être refusé si les accès sont insuffisamment dimensionnés compte tenu du nombre de logements ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

3. La voirie

L'emprise des voiries nouvellement créées doit avoir une largeur de 10 mètres composée de la manière suivante

L'autorisation de construire ou d'aménager peut être refusée si la voie ou la servitude de passage sont insuffisamment dimensionnées compte tenu du nombre de constructions projetées.

Paragraphe 2 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'assainissement et par les réseaux de communications électroniques.

1. Eau et assainissement

L'alimentation en eau potable :

Le branchement sur le réseau d'eau potable public est obligatoire pour toute construction, aménagement ou installation qui requiert une alimentation en eau potable. Les installations doivent être munies d'un dispositif de protection contre les phénomènes de retour d'eau. Elles ne doivent pas être susceptibles de permettre la pollution du réseau public ou du réseau intérieur privé, par des matières résiduelles ou des eaux polluées.

Les eaux usées* :

Le raccordement sur le réseau collectif d'assainissement public ou privé est obligatoire, lorsqu'il existe, pour toute nouvelle construction ou modification.

En cas d'impossibilité de raccordement au réseau public d'assainissement, il est exigé que les constructions soient dotées d'un système d'assainissement non collectif en bon état de fonctionnement (compact de préférence), et à la charge du propriétaire. Ce système doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit dès la réalisation du réseau collectif, le raccordement sur ce dernier devenant obligatoire.

De manière générale, tout rejet d'eaux usées non traitées dans le milieu naturel est interdit.

Les eaux pluviales* :

Les eaux pluviales* devront être infiltrées à la parcelle ou dirigées vers le réseau public (eau pluviale) lorsqu'il existe. Si l'infiltration n'est pas possible, les eaux pluviales sont stockées avant rejet à débit régulé, dans le réseau des eaux pluviales.

Les services assainissement des collectivités (Syndicat, Communauté, Commune) pourront être contactés pour fournir un conseil technique.

En l'absence de réseau, tout constructeur doit réaliser, à sa charge et conformément aux avis des services techniques, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales. Dans les secteurs où un réseau d'évacuation des eaux pluviales doit être mis en place, les aménagements prévus devront permettre le branchement sur le réseau dès sa réalisation.

Les eaux issues des surfaces imperméabilisées des parkings et des voiries privées sont traitées avant infiltration dans le milieu naturel. Toute disposition permettant la non-imperméabilisation du sol de ces emplacements de stationnement sera privilégiée.

Des dispositifs de récupération et de stockage des eaux pluviales sont recommandés, avec réutilisations appropriées (arrosage des espaces verts, eaux sanitaires, eaux de lavage...).

2. Autres réseaux

Réseau électrique :

Les ouvrages de télécommunication et de distribution d'énergie électrique doivent être implantés en souterrain de la construction jusqu'au point de raccordement avec le réseau public.

Toute construction nouvelle devra respecter les normes et dispositions de la réglementation thermique en vigueur au jour du dépôt de la demande.

Eau chaude sanitaire :

Pour toute construction neuve, la production de l'eau chaude sanitaire devra s'effectuer à 100% par énergie solaire.

Communications numériques :

Toute construction doit être raccordée aux réseaux de communications électroniques lorsqu'ils existent. En l'absence de réseau, les installations et constructions devront être conçues de manière à être branchées au réseau dès leur réalisation.

Lors de toute opération d'ensemble ou de toute nouvelle construction principale, les équipements nécessaires pour accueillir la fibre optique ou toute nouvelle technologie de communication qui pourrait s'y substituer doivent être réalisés en souterrain, sauf cas d'impossibilité technique dûment justifiée.

Même si le raccordement au réseau de communication numérique n'est pas prévu à court terme, il est néanmoins exigé du constructeur la pose préalable en souterrain de fourreaux permettant un raccordement ultérieur des constructions.

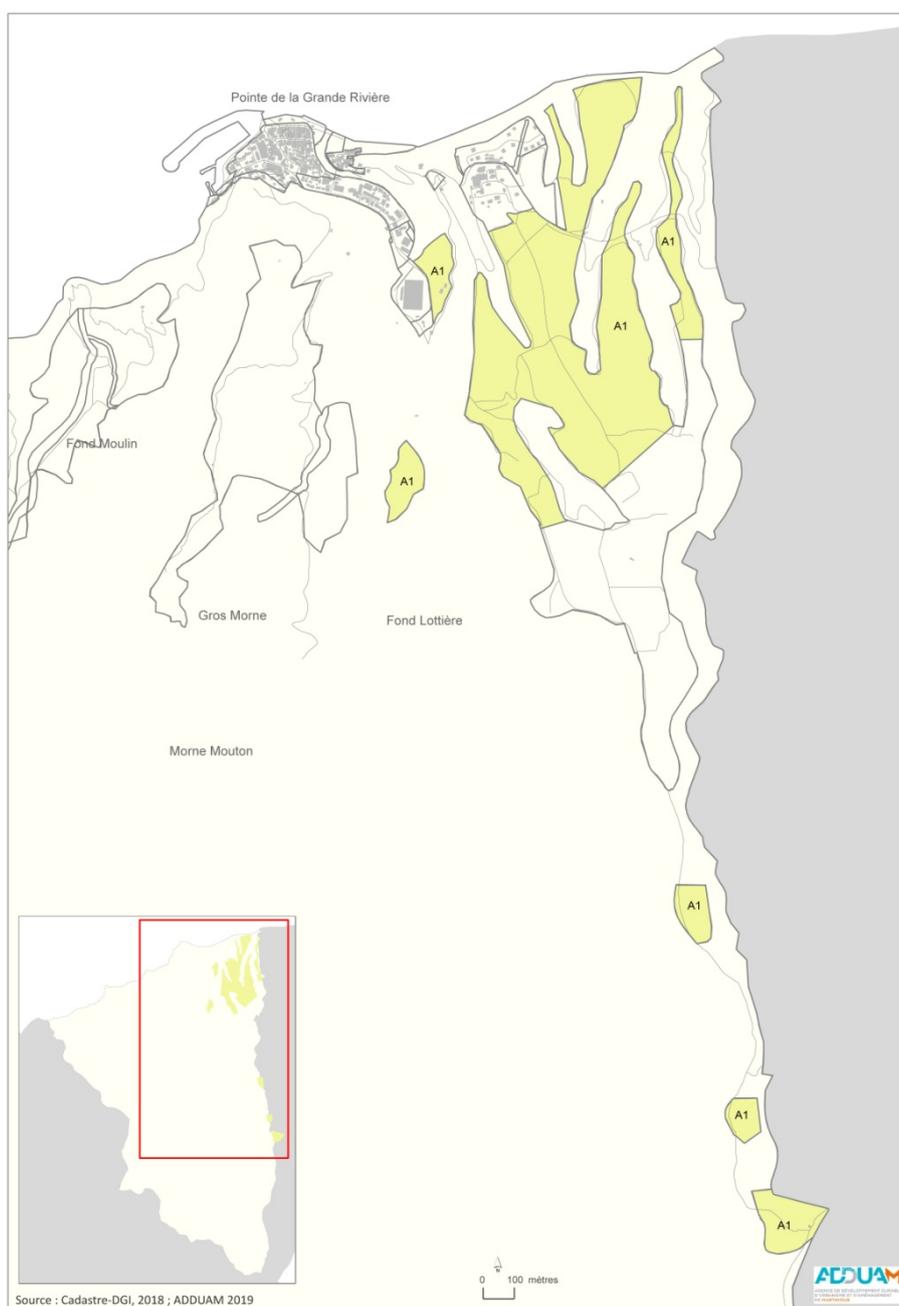
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A1

La zone A1 correspond aux parties de territoire affectées à l'activité agricole qu'il convient de préserver de toute urbanisation autre qu'en lien avec l'activité agricole.

Cette zone comprend des alignements d'arbres ou haies à préserver au titre de l'article L 151-23 du Code de l'urbanisme.

En sus de la réglementation du Plan Local d'Urbanisme, le Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) approuvé par arrêté préfectoral le 03 décembre 2013 est à consulter et à prendre en compte car il comporte des prescriptions supplémentaires en fonction des aléas qui concernent le site.



CHAPITRE 1 : USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Paragraphe 1 : Destinations, sous-destinations, usages et affectation des sols, natures d'activités, autorisés.

Sont autorisées :

- L'ensemble des constructions à destination d'exploitations agricoles et forestières.
- Parmi les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, la sous-destination suivante :
 - ♦ Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

Paragraphe 2 : Destinations, sous-destinations, usages et affectation des sols, natures d'activités, interdits ou soumis à des conditions particulières.

Sont interdits :

- Les constructions de toute nature et les clôtures à moins de 10 mètres des berges des rivières et ravines.
- Parmi les constructions à destination d'habitation, la sous-destination suivante :
 - ♦ Les hébergements.
- L'ensemble des constructions à destination de commerces et activités de services.
- L'ensemble des autres activités des secteurs secondaires et tertiaires.

Sont autorisés sous conditions :

- Parmi les constructions à destination d'habitation, la sous-destination suivante :
 - ♦ Les logements d'une surface de plancher* maximale de 150 m², destinées à l'exploitant exerçant son activité à titre principal et dont la présence permanente est nécessaire au bon fonctionnement de l'exploitation agricole (elle doit s'inscrire dans le cadre d'activités d'élevage de bovins ou porcins naisseurs). La construction doit être implantée à proximité immédiate des bâtiments d'exploitation ou sur des parcelles attenantes ou leur faisant face, et à une distance maximale de 100 m de ces bâtiments ;
 - ♦ Les constructions sont admises à condition qu'elles soient situées sur un terrain dont la pente n'excède pas 25%.
 - ♦ Les affouillements, exhaussements des sols, à condition qu'ils soient nécessaires aux travaux de construction et aménagements autorisés.

- Les constructions liées à la transformation artisanale et non industrielle des productions, sous réserve qu'elles soient le complément direct d'une exploitation agricole existante et dans la limite de 150 m² de surface de plancher* totale.

Paragraphe 3 : Mixité fonctionnelle et sociale.

Non réglementé.

CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Paragraphe 1 : Volumétrie et implantation des constructions.

1. L'emprise au sol des constructions

Non réglementé.

2. La hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel* jusqu'au point le plus haut, à l'exception des ouvrages techniques.



Lorsque le terrain est en pente, la hauteur est mesurée au droit de la construction située au point aval.

La hauteur des logements ne peut excéder 7,50 mètres au faîtage.

La hauteur des bâtiments agricoles est limitée à 12 mètres au faîtage.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements publics.

3. L'implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 5 mètres.

4. L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimal de 5 mètres.

5. Implantation par rapport au fond de terrain

Les constructions doivent respecter un recul minimal de 5 mètres par rapport aux limites de fond de terrain.

6. L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les bâtiments situés sur un terrain appartenant au même propriétaire, la distance entre les façades en vis-à-vis doit être au moins égale à la hauteur de la façade la plus élevée sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Paragraphe 2 : Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale.

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

Les volumes

Il est demandé aux pétitionnaires de prêter une attention aux implantations et aux types traditionnels de la commune, constitutifs de sa forme urbaine et de son identité.

Les constructions, extensions, annexes et installations, de quelque nature qu'elles soient, doivent prendre en compte les rapports entre les bâtiments existants et le site de façon harmonieuse.

Les toitures

Les toitures doivent être de matériaux non réfléchissants et dans une couleur s'insérant en harmonie dans le paysage environnant. La pose de châssis de toit et de capteurs solaires doit être particulièrement étudiée, notamment au regard de la trame des ouvertures de la façade, de la recherche d'une intégration du plan de toiture.

Les façades

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec la couleur dominante du quartier.

Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les façades des constructions.

Les constructions sur pilotis apparents sont interdites.

Les installations d'énergies alternatives

Les surfaces destinées à la captation d'énergie solaire doivent être intégrées dans la composition architecturale d'ensemble de la construction. Elles peuvent être réalisées :

- en toiture, dès lors qu'elles sont intégrées à la volumétrie de la construction et qu'elles ne réfléchissent pas la lumière ;
- en façade, dès lors qu'elles s'inscrivent dans le dessin général de la façade ou des éléments qui la composent.

Paragraphe 3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions.

Les projets de constructions doivent être étudiés en tenant compte d'une analyse paysagère du site (le terrain et son environnement) en respectant le principe de la conservation au maximum des éléments paysagers et plantations d'intérêt, en particulier les arbres.

Au sein des alignements d'arbres ou haies à préserver définis selon l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme :

- L'abattage et l'élagage d'un arbre localisé dans un « alignement d'arbres ou haies à préserver » est interdit.

Cependant,

- La suppression d'une haie ou l'élagage d'un arbre localisé dans un « alignement d'arbres ou haies à préserver » sont autorisés dans la mesure où ils sont compatibles avec l'aptitude à la taille et donc la survie dudit élément.
- La suppression d'une haie ou l'élagage d'un arbre localisé dans un « alignement d'arbres ou haies à préserver » sont autorisés dans la mesure où il présente des risques pour la sécurité de la population ou des constructions environnantes.

En outre, toute destruction partielle ou totale d'un arbre localisé dans un « alignement d'arbres ou haies à préserver » doit préalablement faire l'objet d'une déclaration.

Paragraphe 4 : Stationnement.

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

CHAPITRE 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Paragraphe 1 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, accès et obligations imposées en matière d'infrastructures.

1. La desserte

Tout terrain, pour qu'il soit constructible, doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée, à moins que son propriétaire ne justifie d'une servitude de passage.

Toute construction ou autre mode d'occupation du sol peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par une voie (publique ou privée) ou une servitude de passage en bon état de viabilité permettant la circulation des services de lutte contre l'incendie et de secours, de ramassage des ordures ménagères.

2. Les accès

Les accès sur la voie publique doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale. Il est rappelé que ce ou ces accès doivent faire l'objet d'une autorisation spécifique du gestionnaire de voirie.

3. La voirie

Non règlementé

Paragraphe 2 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'assainissement et par les réseaux de communications électroniques.

1. Eau et assainissement

L'alimentation en eau potable :

Le branchement sur le réseau d'eau potable public est obligatoire pour toute construction, aménagement ou installation qui requiert une alimentation en eau potable. Les installations doivent être munies d'un dispositif de protection contre les phénomènes de retour d'eau. Elles ne doivent pas être susceptibles de permettre la pollution du réseau public ou du réseau intérieur privé, par des matières résiduelles ou des eaux polluées.

Les eaux usées* :

Le raccordement sur le réseau collectif d'assainissement public ou privé est obligatoire, lorsqu'il existe, pour toute nouvelle construction ou modification.

En cas d'impossibilité de raccordement au réseau public d'assainissement, il est exigé que les constructions soient dotées d'un système d'assainissement non collectif en bon état de fonctionnement (compact de préférence), et à la charge du propriétaire. Ce système doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit dès la réalisation du réseau collectif, le raccordement sur ce dernier devenant obligatoire.

L'évacuation des eaux usées, autres que celles domestiques, dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement.

De manière générale, tout rejet d'eaux usées non traitées dans le milieu naturel est interdit.

Les eaux pluviales* :

Les eaux pluviales* devront être infiltrées à la parcelle ou dirigées vers le réseau public (eau pluviale) lorsqu'il existe. Si l'infiltration n'est pas possible, les eaux pluviales sont stockées avant rejet à débit régulé, dans le réseau des eaux pluviales.

Les services assainissement des collectivités (Syndicat, Communauté, Commune) pourront être contactés pour fournir un conseil technique.

En l'absence de réseau, tout constructeur doit réaliser, à sa charge et conformément aux avis des services techniques, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales. Dans les secteurs où un réseau d'évacuation des eaux pluviales doit être mis en place, les aménagements prévus devront permettre le branchement sur le réseau dès sa réalisation.

Des dispositifs de récupération et de stockage des eaux pluviales sont recommandés, avec réutilisations appropriées (arrosage des espaces verts, eaux sanitaires, eaux de lavage...).

2. Autres réseaux

Réseau électrique :

Les ouvrages de télécommunication et de distribution d'énergie électrique doivent être implantés en souterrain de la construction jusqu'au point de raccordement avec le réseau public.

Communications numériques :

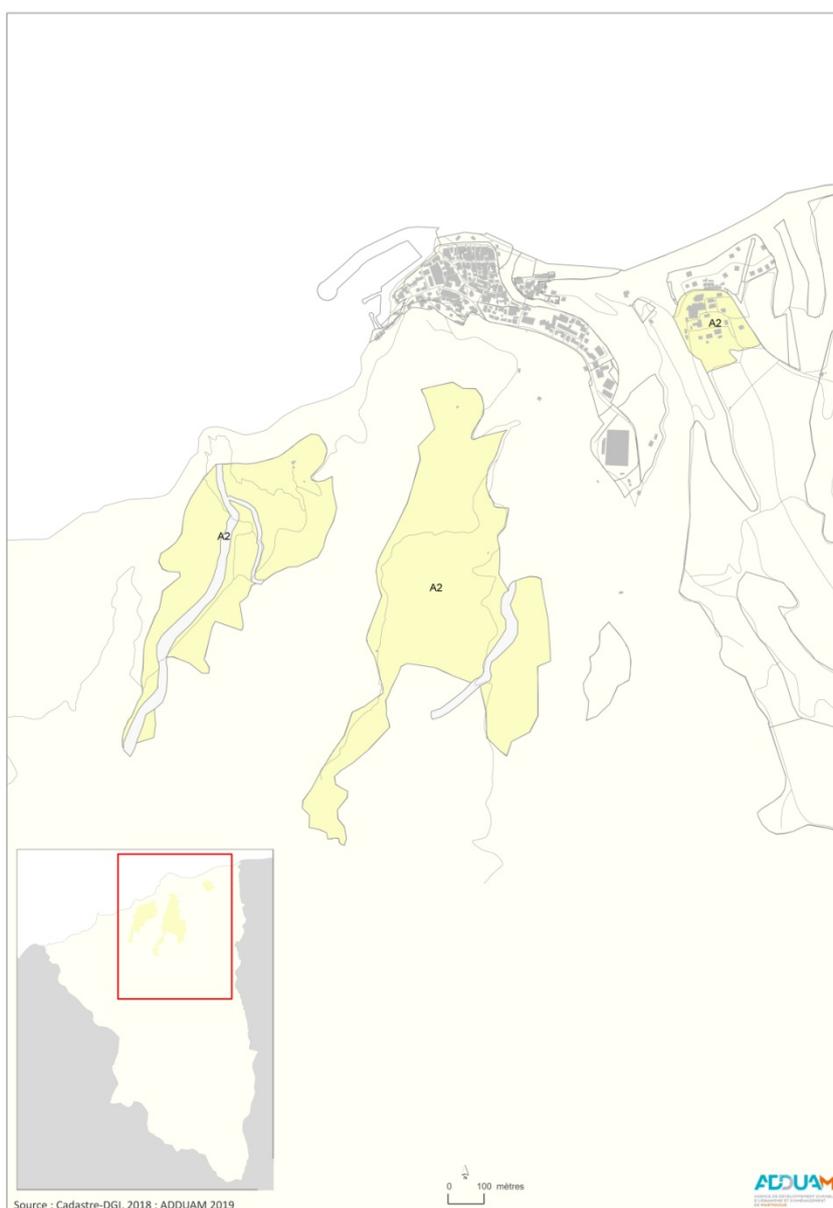
Non règlementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A2

La zone A2 correspond aux parties de territoire affectées à l'activité agricole autour des secteurs de Beauséjour, Malakoff et Fond Moulin. Ce sont des secteurs où le développement d'activités agrotouristiques et agritouristiques peut être envisagé.

Cette zone comprend des alignements d'arbres ou haies à préserver au titre de l'article L 151-23 du Code de l'urbanisme.

En sus de la réglementation du Plan Local d'Urbanisme, le Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) approuvé par arrêté préfectoral le 03 décembre 2013 est à consulter et à prendre en compte car il comporte des prescriptions supplémentaires en fonction des aléas qui concernent le site.



CHAPITRE 1 : USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Paragraphe 1 : Destinations, sous destinations, usages et affectation des sols, natures d'activités, autorisés.

Sont autorisés :

- L'ensemble des constructions à destination d'exploitations agricoles et forestières, sous réserve des dispositions du paragraphe 2.
- Parmi les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, la sous-destination suivante :
 - ♦ Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

Paragraphe 2 : Destinations, sous-destinations, usages et affectation des sols, natures d'activités, interdits ou soumis à des conditions particulières.

Sont interdits :

- Les constructions de toute nature et les clôtures à moins de 10 mètres des berges des rivières et ravines.
- Parmi les constructions à destination d'habitation, la sous-destination suivante :
 - ♦ Les hébergements.
- Toutes les constructions à destination de commerces et activités de services, excepté les destinations indiquées ci-dessous.
- L'ensemble des autres activités des secteurs secondaires et tertiaires.

Sont autorisés sous conditions :

- Parmi la destination des exploitations agricoles ou forestières, les constructions liées à la transformation artisanale et non industrielle des productions agricoles, sous réserve qu'elles soient le complément direct d'une exploitation agricole existante et dans la limite de 150 m² de surface de plancher* totale. Les bâtiments devront être implantés au siège d'exploitation.
- Les exhaussements et affouillements des sols nécessaires à la mise en valeur agricole. Ils ne doivent cependant pas compromettre un usage agricole futur du sol.
- Les aménagements, ouvrages et installations directement liés à la gestion de la fréquentation du public tel que les aires de stationnement, dès lors qu'ils font l'objet d'un traitement paysager de qualité sans imperméabilisation des sols et qu'ils ne remettent pas en cause l'exploitation agricole,

- Parmi les constructions à destination d'habitation, la sous-destination suivante :
 - ♦ Les logements d'une surface de plancher* maximale de 150 m², destinées à l'exploitant exerçant son activité à titre principal et dont la présence permanente est nécessaire au bon fonctionnement de l'exploitation agricole (elle doit s'inscrire dans le cadre d'activités d'élevage de bovins ou porcins naisseurs). La construction doit être implantée à proximité immédiate des bâtiments d'exploitation ou sur des parcelles attenantes ou leur faisant face, et à une distance maximale de 100 m de ces bâtiments ;
 - ♦ Les constructions sont admises à condition qu'elles soient situées sur un terrain dont la pente n'excède pas 25%.
 - ♦ Parmi les constructions à destination de commerces et activités de services, la sous-destination suivante :
 - Les gîtes et chambres d'hôtes, dans le prolongement d'une activité agricole conduit par un exploitant exerçant à titre principal. La surface de plancher totale des bâtiments n'excèdera pas 100 m². Ils devront être implantés au siège d'exploitation.
- Conformément à l'article L 341-7 du Code forestier, lorsque le projet porte sur une opération ou des travaux soumis à l'autorisation de défrichement prévue à l'article L.341-1 du même code, celle-ci doit être obtenue préalablement à la délivrance du permis.

Paragraphe 3 : Mixité fonctionnelle et sociale.

Non réglementé.

CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

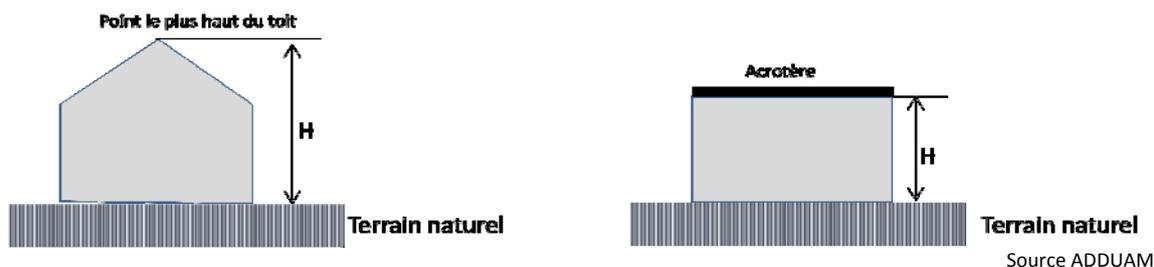
Paragraphe 1 : Volumétrie et implantation des constructions.

1. L'emprise au sol des constructions

Non réglementé

2. La hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel* jusqu'au point le plus haut, à l'exception des ouvrages techniques.



Lorsque le terrain est en pente, la hauteur est mesurée au droit de la construction située au point aval.

La hauteur des logements ne peut excéder 7,50 mètres au faîtage.

La hauteur des bâtiments agricoles est limitée à 12 mètres au faîtage.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements publics.

3. L'implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 5 mètres.

4. L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimal de 5 mètres.

5. Implantation par rapport au fond de terrain

Les constructions doivent respecter un recul minimal de 5 mètres par rapport aux limites de fond de terrain.

6. L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les bâtiments situés sur un terrain appartenant au même propriétaire, la distance entre les façades en vis-à-vis doit être au moins égale à la hauteur de la façade la plus élevée sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Paragraphe 2 : Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale.

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

Les volumes :

Il est demandé aux pétitionnaires de prêter une attention aux implantations et aux types traditionnels de la commune, constitutifs de sa forme urbaine et de son identité.

Les constructions, extensions, annexes et installations, de quelque nature qu'elles soient, doivent prendre en compte les rapports entre les bâtiments existants et le site de façon harmonieuse.

Les toitures :

Les toitures doivent être de matériaux non réfléchissants et dans une couleur s'insérant en harmonie dans le paysage environnant. La pose de châssis de toit et de capteurs solaires doit être particulièrement étudiée, notamment au regard de la trame des ouvertures de la façade, de la recherche d'une intégration du plan de toiture.

Les façades :

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec la couleur dominante du quartier.

Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les façades des constructions.

Les constructions sur pilotis apparents sont interdites.

Les installations d'énergies alternatives

Les surfaces destinées à la captation d'énergie solaire doivent être intégrées dans la composition architecturale d'ensemble de la construction. Elles peuvent être réalisées :

- en toiture, dès lors qu'elles sont intégrées à la volumétrie de la construction et qu'elles ne réfléchissent pas la lumière ;
- en façade, dès lors qu'elles s'inscrivent dans le dessin général de la façade ou des éléments qui la composent.

Paragraphe 3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions.

Les projets de constructions doivent être étudiés en tenant compte d'une analyse paysagère du site (le terrain et son environnement) en respectant le principe de la conservation au maximum des éléments paysagers et plantations d'intérêt, en particulier les arbres.

Au sein des alignements d'arbres ou haies à préserver définis selon l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme :

- L'abattage et l'élagage d'un arbre localisé dans un « alignement d'arbres ou haies à préserver » est interdit.

Cependant,

- La suppression d'une haie ou l'élagage d'un arbre localisé dans un « alignement d'arbres ou haies à préserver » sont autorisés dans la mesure où ils sont compatibles avec l'aptitude à la taille et donc la survie dudit élément.
- La suppression d'une haie ou l'élagage d'un arbre localisé dans une « alignement d'arbres ou haies à préserver » sont autorisés dans la mesure où il présente des risques pour la sécurité de la population ou des constructions environnantes.

En outre, toute destruction partielle ou totale d'un arbre localisé dans un « alignement d'arbres ou haies à préserver » doit préalablement faire l'objet d'une déclaration.

Paragraphe 4 : Stationnement.

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

CHAPITRE 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Paragraphe 1 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, accès et obligations imposées en matière d'infrastructures.

1. La desserte

Tout terrain, pour qu'il soit constructible, doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée, à moins que son propriétaire ne justifie d'une servitude de passage.

2. Les accès

Les accès sur la voie publique doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale. Il est rappelé que ce ou ces accès doivent faire l'objet d'une autorisation spécifique du gestionnaire de voirie.

3. La voirie

Non règlementé

Paragraphe 2 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'assainissement et par les réseaux de communications électroniques.

1. Eau et assainissement

L'alimentation en eau potable :

Le branchement sur le réseau d'eau potable public est obligatoire pour toute construction, aménagement ou installation qui requiert une alimentation en eau potable. Les installations doivent être munies d'un dispositif de protection contre les phénomènes de retour d'eau. Elles ne doivent pas être susceptibles de permettre la pollution du réseau public ou du réseau intérieur privé, par des matières résiduelles ou des eaux polluées.

Les eaux usées* :

Le raccordement sur le réseau collectif d'assainissement public ou privé est obligatoire, lorsqu'il existe, pour toute nouvelle construction ou modification.

En cas d'impossibilité de raccordement au réseau public d'assainissement, il est exigé que les constructions soient dotées d'un système d'assainissement non collectif en bon état de fonctionnement (compact de préférence), et à la charge du propriétaire. Ce système doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit dès la réalisation du réseau collectif, le raccordement sur ce dernier devenant obligatoire.

L'évacuation des eaux usées, autres que celles domestiques, dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement.

De manière générale, tout rejet d'eaux usées non traitées dans le milieu naturel est interdit.

Les eaux pluviales* :

Les eaux pluviales* devront être infiltrées à la parcelle ou dirigées vers le réseau public (eau pluviale) lorsqu'il existe. Si l'infiltration n'est pas possible, les eaux pluviales sont stockées avant rejet à débit régulé, dans le réseau des eaux pluviales.

Les services assainissement des collectivités (Syndicat, Communauté, Commune) pourront être contactés pour fournir un conseil technique.

En l'absence de réseau, tout constructeur doit réaliser, à sa charge et conformément aux avis des services techniques, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales. Dans les secteurs où un réseau d'évacuation des eaux pluviales doit être mis en place, les aménagements prévus devront permettre le branchement sur le réseau dès sa réalisation.

Des dispositifs de récupération et de stockage des eaux pluviales sont recommandés, avec réutilisations appropriées (arrosage des espaces verts, eaux sanitaires, eaux de lavage...).

2. Autres réseaux**Réseau électrique :**

Les ouvrages de télécommunication et de distribution d'énergie électrique doivent être implantés en souterrain de la construction jusqu'au point de raccordement avec le réseau public.

Communications numériques :

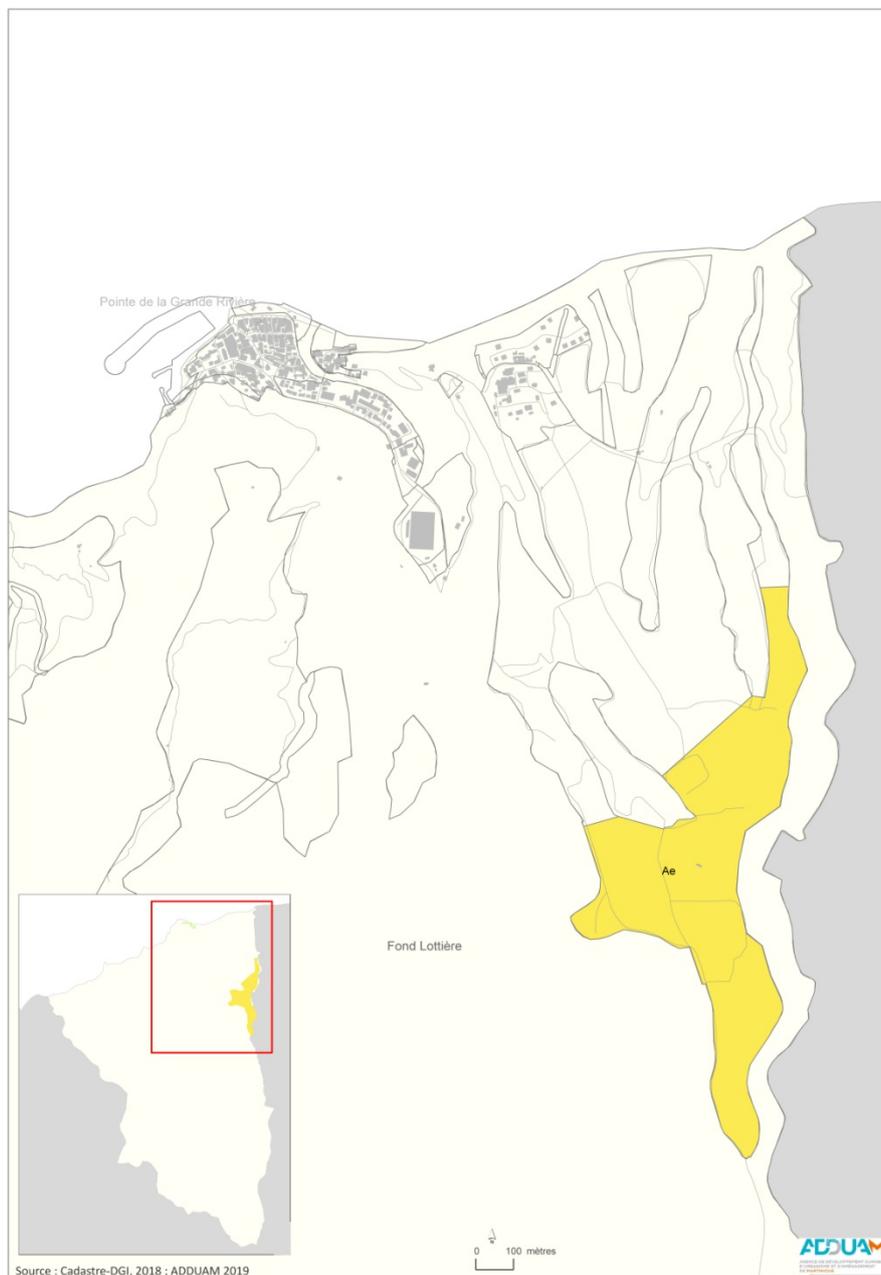
Non règlementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AE

La zone AE est une zone à vocation agricole où un parc éolien est en activité sur le secteur de Beauséjour.

Cette zone comprend des alignements d'arbres ou haies à préserver au titre de l'article L 151-23 du Code de l'urbanisme.

En sus de la réglementation du Plan Local d'Urbanisme, le Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) approuvé par arrêté préfectoral le 03 décembre 2013 est à consulter et à prendre en compte car il comporte des prescriptions supplémentaires en fonction des aléas qui concernent le site.



CHAPITRE 1 : USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Paragraphe 1 : Destinations, sous-destinations, usages et affectation des sols, natures d'activités, autorisés.

Sont autorisées :

- Parmi les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, la sous-destination suivante :
 - ♦ Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.
- Les aménagements, ouvrages et installations directement liés à la gestion de la fréquentation du public tel que les aires de stationnement, dès lors qu'ils font l'objet d'un traitement paysager de qualité sans imperméabilisation des sols.

Paragraphe 2 : Destinations, sous-destinations, usages et affectation des sols, natures d'activités, interdits ou soumis à des conditions particulières.

Sont interdits :

- Toutes les constructions et installations non mentionnées au paragraphe 1.

Paragraphe 3 : Mixité fonctionnelle et sociale.

Non règlementé.

CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Paragraphe 1 : Volumétrie et implantation des constructions.

1. L'emprise au sol des constructions

Non règlementé

2. La hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel* jusqu'au point le plus haut, à l'exception des ouvrages techniques.



Source ADDUAM

La hauteur des locaux techniques, hors constructions concourant à la production d'énergie, est limitée à 5.50 mètres au faîtage.

3. L'implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques

Non réglementé.

4. L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Non réglementé.

5. Implantation par rapport au fond de terrain

Non réglementé.

6. L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les bâtiments situés sur un terrain appartenant au même propriétaire, la distance entre les façades en vis-à-vis doit être au moins égale à la hauteur de la façade la plus élevée sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Paragraphe 2 : Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale.

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

Paragraphe 3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions.

Les projets de constructions doivent être étudiés en tenant compte d'une analyse paysagère du site (le terrain et son environnement) en respectant le principe de la conservation au maximum des éléments paysagers et plantations d'intérêt, en particulier les arbres.

Au sein des alignements d'arbres ou haies à préserver définis selon l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme :

- L'abattage et l'élagage d'un arbre localisé dans un « alignement d'arbres ou haies à préserver » est interdit.

Cependant,

- La suppression d'une haie ou l'élagage d'un arbre localisé dans un «alignement d'arbres ou haies à préserver» sont autorisés dans la mesure où ils sont compatibles avec l'aptitude à la taille et donc la survie dudit élément.
- La suppression d'une haie ou l'élagage d'un arbre localisé dans une « alignement d'arbres ou haies à préserver» sont autorisés dans la mesure où il présente des risques pour la sécurité de la population ou des constructions environnantes.

En outre, toute destruction partielle ou totale d'un arbre localisé dans un « alignement d'arbres ou haies à préserver» doit préalablement faire l'objet d'une déclaration.

Paragraphe 4 : Stationnement.

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

CHAPITRE 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Paragraphe 1 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, accès et obligations imposées en matière d'infrastructures.

1. La desserte

Non règlementé

2. Les accès

Non règlementé.

3. La voirie

Non règlementé.

Paragraphe 2 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'assainissement et par les réseaux de communications électroniques.

1. Eau et assainissement

L'alimentation en eau potable :

Le branchement sur le réseau d'eau potable public est obligatoire pour toute construction, aménagement ou installation qui requiert une alimentation en eau potable. Les installations doivent être munies d'un dispositif de protection contre les phénomènes de retour d'eau. Elles ne doivent pas être susceptibles de permettre la pollution du réseau public ou du réseau intérieur privé, par des matières résiduelles ou des eaux polluées.

Les eaux usées* :

Le raccordement sur le réseau collectif d'assainissement public ou privé est obligatoire, lorsqu'il existe, pour toute nouvelle construction ou modification.

En cas d'impossibilité de raccordement au réseau public d'assainissement, il est exigé que les constructions soient dotées d'un système d'assainissement non collectif en bon état de fonctionnement (compact de préférence), et à la charge du propriétaire. Ce système doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit dès la réalisation du réseau collectif, le raccordement sur ce dernier devenant obligatoire.

L'évacuation des eaux usées, autres que celles domestiques, dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement.

De manière générale, tout rejet d'eaux usées non traitées dans le milieu naturel est interdit.

Les eaux pluviales* :

Les eaux pluviales* devront être infiltrées à la parcelle ou dirigées vers le réseau public (eau pluviale) lorsqu'il existe. Si l'infiltration n'est pas possible, les eaux pluviales sont stockées avant rejet à débit régulé, dans le réseau des eaux pluviales.

Les services assainissement des collectivités (Syndicat, Communauté, Commune) pourront être contactés pour fournir un conseil technique.

En l'absence de réseau, tout constructeur doit réaliser, à sa charge et conformément aux avis des services techniques, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales. Dans les secteurs où un réseau d'évacuation des eaux pluviales doit être mis en place, les aménagements prévus devront permettre le branchement sur le réseau dès sa réalisation.

2. Autres réseaux**Réseau électrique :**

Les ouvrages de télécommunication et de distribution d'énergie électrique doivent être implantés en souterrain de la construction jusqu'au point de raccordement avec le réseau public.

Communications numériques :

Non règlementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N1

La zone N1 correspond aux espaces naturels protégés en raison de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages. Préservée de l'urbanisation, elle doit être protégée.

Cette zone comprend :

- Un secteur Np destiné à accueillir des équipements sportifs, de loisirs et d'accueil des touristes (sanitaires, carbet...).
- Un secteur Nt relatif à un aménagement touristique du point de vue sur le quartier de Beauséjour.
- Un périmètre de protection du captage (prise d'eau en rivière) sur la Grande Rivière, d'un diamètre de 100 mètres autour de la prise d'eau, en attendant l'arrêté préfectoral.

Cette zone comprend des alignements d'arbres ou haies à préserver au titre de l'article L 151-23 du Code de l'urbanisme.



En sus de la réglementation du Plan Local d'Urbanisme, le Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) approuvé par arrêté préfectoral le 03 décembre 2013 est à consulter et à prendre en compte car il comporte des prescriptions supplémentaires.



CHAPITRE 1 : USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Paragraphe 1 : Destinations, sous-destinations, usages et affectation des sols, natures d'activités, autorisés.

Sont autorisées sur la zone N1, excepté sur les secteurs Np, Nt et dans le périmètre de protection de la prise d'eau en rivière :

- L'ensemble des constructions à destination d'exploitations forestières.
- Parmi les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, la sous-destination suivante :
 - ◆ Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

Sont autorisés sur le seul secteur Np :

- Parmi les autres activités des secteurs secondaires et tertiaires, la sous-destination suivante :
 - ◆ La restauration.
- Parmi les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, les sous-destinations suivantes :
 - ◆ Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.
 - ◆ Les équipements sportifs.

Sont autorisés sur le seul secteur Nt :

- Parmi les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, les sous-destinations suivantes :
 - ◆ Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.
 - ◆ Les aires de stationnement.

Paragraphe 2 : Destinations, sous-destinations, usages et affectation des sols, natures d'activités, interdits ou soumis à des conditions particulières.

Sont interdits dans la zone N1 et les secteurs Np, Nt :

- Les constructions de toute nature et les clôtures à moins de 10 mètres des berges des rivières et ravines.
- Les constructions à destination d'habitation.
- Toutes les constructions à destination de commerces et activités de services.

- L'ensemble des autres activités des secteurs secondaires et tertiaires, excepté celles indiquées au paragraphe 1 sur le secteur Np.
- Les constructions à destination agricole.

Sont interdits dans le périmètre de protection de la prise d'eau en rivière:

- Tous les ouvrages, constructions, installations, activités et travaux autres que ceux strictement nécessaires à l'exploitation, à l'entretien et à la sécurité du captage, ainsi que les installations annexes.

Sont autorisés sous conditions dans la zone N1 et dans les secteurs Np et Nt:

- Les aménagements, ouvrages et installations directement liés à la gestion de la fréquentation du public tel que les aires de stationnement, dès lors qu'ils font l'objet d'un traitement paysager de qualité sans imperméabilisation des sols et qu'ils ne remettent pas en cause la vocation forestière du secteur,
- Les aménagements légers liés à la fréquentation et à l'accueil du public, tels que les cheminements piétonniers et cyclables, les sentes équestres, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou l'information du public, les bâtiments légers, d'une superficie maximale de 20 m², pour abriter, accueillir et informer le public, les postes d'observation de la faune ;
- Les abris pour animaux, s'il s'agit de structure légère, à condition que leur importance et leur aspect soient compatibles avec l'environnement ; ils sont limités à un seul abri par unité foncière avec une emprise au sol maximale de 50 m² et ouvert sur 3 côtés ;
- Conformément à l'article L 341-7 du Code Forestier, lorsque le projet porte sur une opération ou des travaux soumis à l'autorisation de défrichement prévue à l'article L.341-1 du même code, celle-ci doit être obtenue préalablement à la délivrance du permis.

Paragraphe 3 : Mixité fonctionnelle et sociale.

Non règlementé.

CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Paragraphe 1 : Volumétrie et implantation des constructions.

1. L'emprise au sol des constructions

Sur les secteurs Np et Nt :

L'emprise au sol est limitée à 20% de la parcelle.

2. La hauteur des constructions

Sur le secteur Np :

La hauteur des constructions est limitée à 3.50 mètres au faîtage.

Sur le secteur Nt :

La hauteur des constructions est limitée à 5 mètres au faîtage.

3. L'implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques

Non règlementé.

4. L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Non règlementé.

5. Implantation par rapport au fond de terrain

Non règlementé.

6. L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les bâtiments situés sur un terrain appartenant au même propriétaire, la distance entre les façades en vis-à-vis doit être au moins égale à la hauteur de la façade la plus élevée sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Paragraphe 2 : Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale.

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

Paragraphe 3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions.

Les projets d'aménagement et d'installations autorisés au chapitre 1 doivent être étudiés en tenant compte d'une analyse paysagère du site (le terrain et son environnement) en respectant le principe de la conservation au maximum des éléments paysagers et plantations d'intérêt, en particulier les arbres.

Les terrains inscrits en espaces boisés classés repérables au document graphique sont régis par les dispositions de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme.

Au sein des alignements d'arbres ou haies à préserver définis selon l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme :

- L'abattage et l'élagage d'un arbre localisé dans un « alignement d'arbres ou haies à préserver » est interdit.

Cependant,

- La suppression d'une haie ou l'élagage d'un arbre localisé dans un « alignement d'arbres ou haies à préserver » sont autorisés dans la mesure où ils sont compatibles avec l'aptitude à la taille et donc la survie dudit élément.
- La suppression d'une haie ou l'élagage d'un arbre localisé dans une « alignement d'arbres ou haies à préserver » sont autorisés dans la mesure où il présente des risques pour la sécurité de la population ou des constructions environnantes.

En outre, toute destruction partielle ou totale d'un arbre localisé dans un « alignement d'arbres ou haies à préserver » doit préalablement faire l'objet d'une déclaration.

Paragraphe 4 : Stationnement.

Sur le secteur Nt :

Les aires de stationnement doivent être réalisées dans un souci de limitation de l'imperméabilisation des sols. Pour cela, il convient de privilégier les espaces minéraux sablés, pavés ou dalle gazon de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.

CHAPITRE 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Paragraphe 1 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, accès et obligations imposées en matière d'infrastructures.

1. La desserte

Non règlementé.

2. Les accès

Non règlementé.

3. La voirie

Non règlementé

Paragraphe 2 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'assainissement et par les réseaux de communications électroniques.

1. Eau et assainissement

Sur les secteurs Np et Nt :

L'alimentation en eau potable :

Le branchement sur le réseau d'eau potable public est obligatoire pour toute construction, aménagement ou installation qui requiert une alimentation en eau potable. Les installations doivent

être munies d'un dispositif de protection contre les phénomènes de retour d'eau. Elles ne doivent pas être susceptibles de permettre la pollution du réseau public ou du réseau intérieur privé, par des matières résiduelles ou des eaux polluées.

Les eaux usées* :

Le raccordement sur le réseau collectif d'assainissement public ou privé est obligatoire, lorsqu'il existe, pour toute nouvelle construction ou modification.

En cas d'impossibilité de raccordement au réseau public d'assainissement, il est exigé que les constructions soient dotées d'un système d'assainissement non collectif en bon état de fonctionnement (compact de préférence), et à la charge du propriétaire. Ce système doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit dès la réalisation du réseau collectif, le raccordement sur ce dernier devenant obligatoire.

2. Autres réseaux

Non réglementé.

ANNEXES AU REGLEMENT

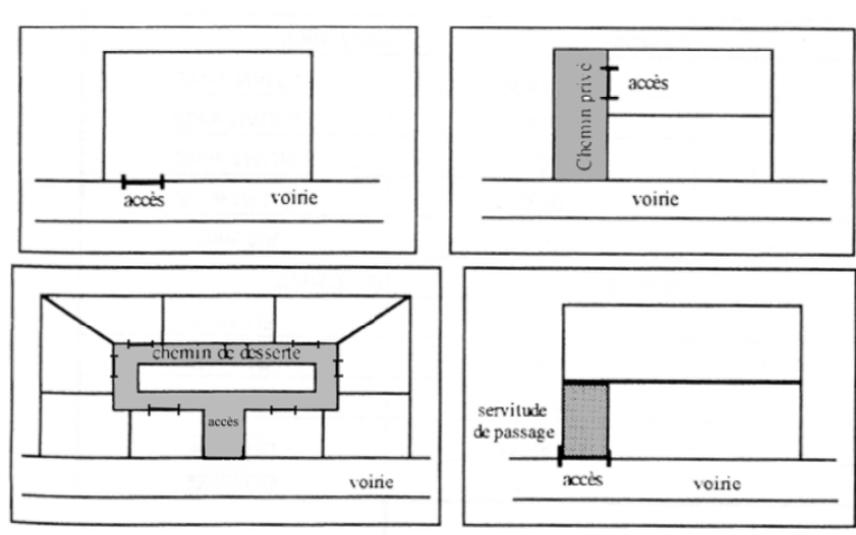
GLOSSAIRE et DEFINITIONS

Précisions concernant la signification de certains mots ou expressions utilisés dans le présent règlement.

Accès et voie nouvelle :

L'accès est constitué par la limite entre le terrain et la voie qui le dessert.

La voie nouvelle est une emprise publique ou privée qui permet de desservir plusieurs propriétés distinctes.



Alignement* par rapport aux voies :

L'alignement* ne concerne que la superstructure du bâtiment, les éléments tels que balcon, bow-window pourront être implantés en saillie. De même, un retrait partiel d'éléments de façade pourra être autorisé.

Bâtiment annexe :

Est considéré comme bâtiment annexe, une construction non affectée à l'habitation qui n'est pas contiguë à la construction principale à usage d'habitation : garage, abri de jardin, remise à bois...

Clôture :

Dispositif situé entre la limite de l'unité foncière et la limite avec le domaine public d'une part et, d'autre part, la limite avec les parcelles qui lui sont contiguës ayant pour fonction d'empêcher ou de limiter le libre passage.

Eaux pluviales :

Sont considérées comme eaux pluviales celles qui proviennent des précipitations atmosphériques, des eaux d'arrosage des voies publiques et privées, des jardins, des cours d'immeubles sans ajout de produit lessiviel.

Cependant, les eaux de pluie ayant transité sur une zone de voirie sont susceptibles d'être chargées en hydrocarbures et en métaux lourds, elles devront dans ce cas être traitées.

Les eaux de source et de résurgence ne sont pas considérées comme des eaux pluviales.

Eaux usées domestiques :

Les eaux usées domestiques comprennent les eaux ménagères (rejets des cuisines, salles de bain, lessives) et les eaux-vannes (rejets des toilettes).

Le rejet d'eaux usées non domestiques dans le réseau communal doit faire l'objet d'une convention ou d'une autorisation délivrée par le Maire (article L.1331-10 du code de la santé publique).

Emplacement réservé :

Ce sont les emprises de terrains privés qui sont réservées dans le PLU en vue de réaliser un équipement ou une infrastructure publique.

Emprise au sol :

En application de l'article R420-1 du Code de l'Urbanisme, l'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

Equipements d'infrastructure :

Le terme recouvre l'ensemble des installations techniques, aménagements au sol ou en sous-sol, nécessaires au fonctionnement des constructions ou des services publics: voirie, réseaux, ponts, passerelles, antennes...

Espace Boisé Classé :

C'est une protection particulière instituée par l'article L. 113-1 du Code de l'Urbanisme. Elle s'applique aux espaces boisés ou à boiser et soumet les coupes et abattages d'arbres à autorisation. La construction est interdite dans ces espaces et le caractère boisé des lieux doit être maintenu, le défrichement y est interdit.

Façade :

Côté de la construction donnant sur une limite parcellaire (limite sur l'espace public ou avec une autre parcelle) ou située à distance, mais en vis-à-vis de cette limite. Un pignon constitue une façade.

Hauteur au faîtage :

Hauteur mesurée au point le plus haut de la toiture: cheminées, antennes et ouvrages techniques exclus.

Hauteur à l'acrotère :

Pour les toitures plates (toitures-terrasses), hauteur mesurée en partie supérieure de la toiture sur les limites extérieures.

Hauteur des façades :

La hauteur d'une façade est calculée du terrain naturel à l'aplomb de la façade jusqu'à la hauteur à l'égout du toit (ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse).

Hauteur maximale des constructions :

La hauteur maximale des constructions est mesurée à compter du sol existant avant travaux jusqu'au point le plus haut de la construction. Sont non compris les ouvrages tels que souches de cheminées et de ventilation, antennes, machineries d'ascenseur, locaux techniques,...

Surface de plancher :

La surface de plancher est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades. Les loggias, toitures-terrasses, balcons ne sont pas considérés comme étant des éléments clos et couverts, ils n'entrent donc pas dans le calcul de la surface de plancher.

Terrain naturel :

Il s'agit du terrain en l'état avant réalisation de tout projet y compris les travaux de terrassement.

Emplacements réservés au titre de l'article L151-41 du Code de l'Urbanisme

En application des articles L 151-41 et R 151-34 du Code de l'Urbanisme, des emplacements réservés pour voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général et espaces verts peuvent être inscrits dans le P.L.U.

Toute construction ou aménagement dont la destination est différente de celle de l'emplacement réservé est interdite, sauf à titre précaire.

La liste des emplacements réservés précise les caractéristiques des équipements projetés ainsi que les bénéficiaires de chaque réserve (cf ci-après).

Un droit de délaissement est ouvert au propriétaire d'un terrain concerné par une telle servitude, conformément aux dispositions de l'article L 152-2. Il a ainsi la possibilité de mettre la collectivité ou l'organisme public, bénéficiaire de la réserve, en demeure d'acquérir son terrain, selon les modalités définies aux articles L 230-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Emplacement Réservés au titre de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme

Numéro	Désignation	Bénéficiaire	Surface
1	Aménagement d'un carrefour	Commune	122.36 m ²
2	Aménagement de places de stationnement	Commune	1220.42 m ²

Emplacements réservés au titre de l'article L151-15 du Code de l'Urbanisme

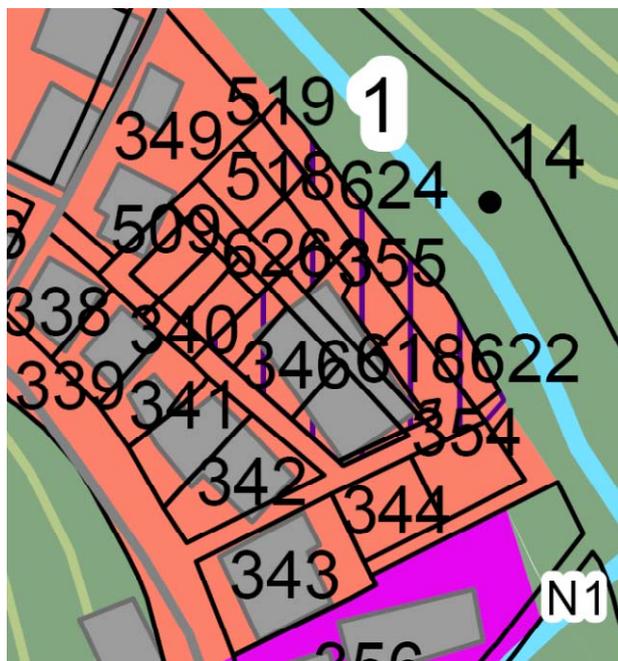
En application de l'article L151-15 du Code de l'Urbanisme, des emplacements réservés pour réaliser des logements sociaux peuvent être inscrits dans le P.L.U.

Le règlement peut délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale.

Cette servitude d'urbanisme particulière a pour effet de rendre obligatoire la création d'un pourcentage fixé (50%) de logements sociaux lors de la réalisation de tout programme de construction comportant des logements.

Les terrains réservés sont repérés au plan de zonage par figuré et un numéro qui renvoie à une liste ci-dessous établie, laquelle précise la superficie totale de la réserve et la proportion (en %) de la surface de plancher de l'opération, ou de la partie de l'opération, qui doit être affectée aux logements sociaux.

Emplacement réservé au titre de l'article L 151-15 du Code de l'Urbanisme :



Localisations prévues au titre de l'article L151-15 du Code de l'urbanisme pour la réalisation de programme de logements diversifiés

N°	Références cadastrales	Pourcentage minimum de la surface de plancher affectée à du logement aidé
1	Parcelles 346,355,516,618,619,621,622,623,626	100 %

Éléments protégés en application de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme

Selon l'article L. 151- 23 du Code de l'Urbanisme, le P.L.U. peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique. Il définit le cas échéant les prescriptions de nature à assurer leur protection.

L'identification et la localisation des espaces d'intérêt paysager permettent de gérer les autorisations de construire tout en respectant les qualités du paysage existant.

1) ESPACES PAYSAGERS A PROTEGER (EPP) OU A METTRE EN VALEUR AU TITRE DE L'ARTICLE L 151-23 DU CODE DE L'URBANISME

Sur les plans de zonage, une trame spécifique (hachure verte) représente ces Espaces Paysagers à Protéger (EPP) en superposition du zonage. Sur les terrains couverts par ces EPP, sont admis les travaux ne compromettant pas le caractère de ces espaces, ceux nécessaires à l'entretien de ces espaces, à leur réorganisation éventuelle et à leur mise en valeur. Les nouvelles aires de stationnement n'y sont pas autorisées.

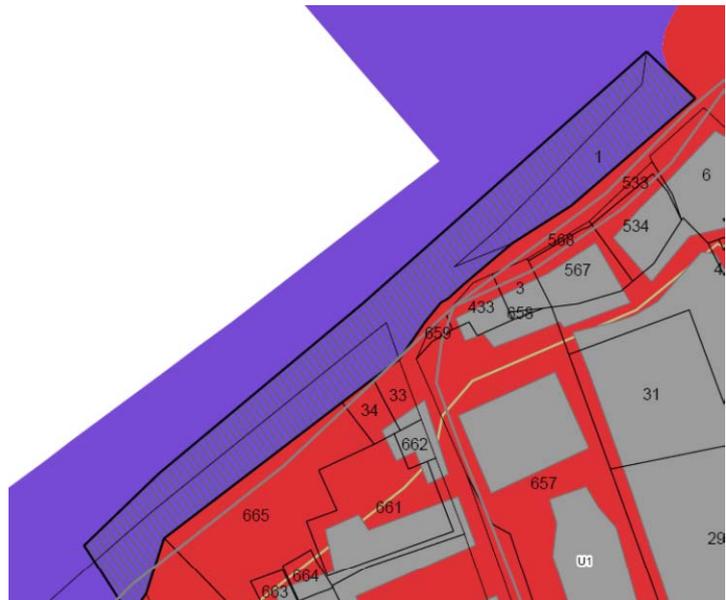
Espaces paysagers à protéger au titre de
l'article L 151-23 du Code de
l'Urbanisme :

La suppression partielle de ces espaces doit être compensée par des plantations de qualité équivalente dans le respect de la composition végétale d'ensemble existante ou en projet.

En outre, toute destruction partielle ou totale d'un Espace d'Intérêt paysager localisé aux documents graphiques doit préalablement faire l'objet d'une déclaration, conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme relatives à l'application de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme.

Pour le calcul de l'emprise au sol des constructions à réaliser, toute la surface du terrain est prise en compte, y compris l'espace d'intérêt paysager.

Un seul espace paysager à protégé à été défini au niveau du port de Grand rivière, en contrebas du bourg (église / mairie) et a pour objectif de protéger un îlot vert.

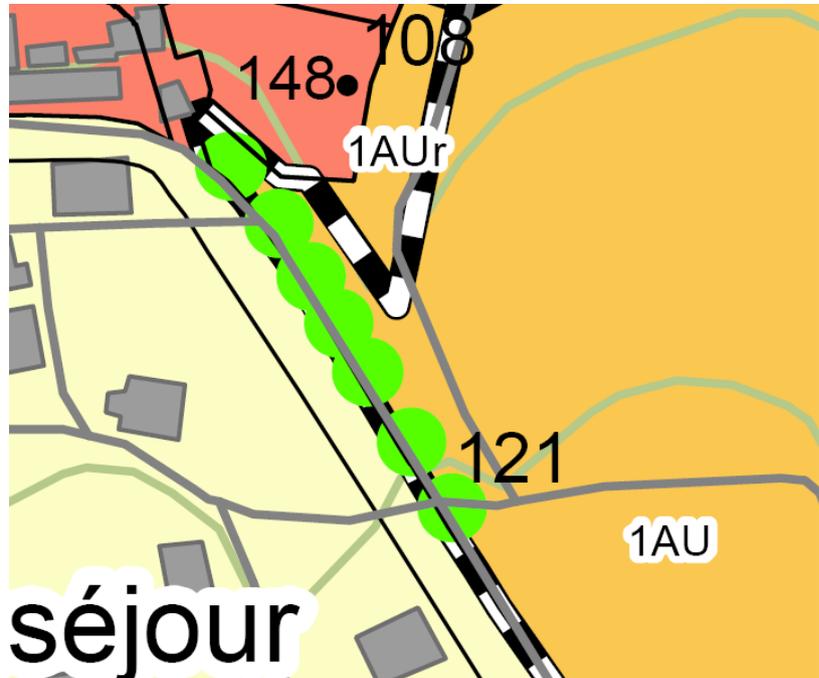


**2) ALIGNEMENT D'ARBRES OU HAIES A PRESERVER AU TITRE DE L'ARTICLE L 151-23
DU CODE DE L'URBANISME / ARBRES REMARQUABLES ISOLES A PRESERVER AU
TITRE DE L'ARTICLE L 151-23 DU CODE DE L'URBANISME**

Les alignements d'arbres ou haies à protéger sont repérés aux plans de zonage par un symbole particulier (des points verts), sont identifiés conformément aux dispositions de l'article L 151-23 précédemment rappelées.

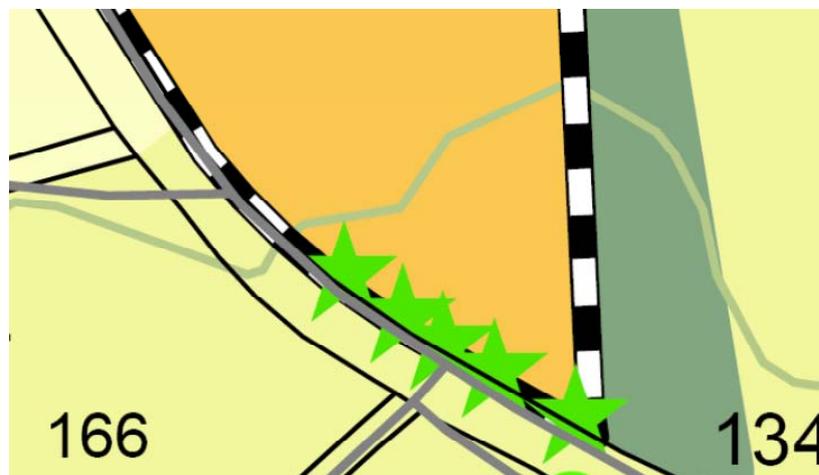
Alignement d'arbres ou haies à préserver au titre de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme :

Ils ont été définis à partir d'une étude réalisée par la DEAL et d'observation de terrain.



Les arbres remarquables isolés sont repérés aux plans de zonage par un symbole particulier (des étoiles vertes), sont identifiés conformément aux dispositions de l'article L 151-23 précédemment rappelées.

Arbres remarquables isolés à préserver au titre de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme :



Ces arbres sont localisés en entrée du quartier de Beauséjour (cocotiers et mahoganys anciens).

Les dispositions qui s'appliquent à ces éléments protégés sont, pour rappel :

Pour les arbres remarquables isolés et au sein des alignements d'arbres ou haies à préserver définis selon l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme :

- l'abattage et l'élagage d'un arbre remarquable isolé ou d'un arbre localisé dans un « alignement d'arbres ou haies à préserver » est interdit.

Cependant,

- la suppression d'un arbre remarquable isolé, d'une haie ou l'élagage d'un arbre localisé dans une « haie ou un alignement d'arbres à préserver » sont autorisés dans la mesure où ils sont compatibles avec l'aptitude à la taille et donc la survie dudit élément.
- La suppression d'un arbre remarquable isolé, d'une haie ou l'élagage d'un arbre localisé dans une « haie ou un alignement d'arbres à préserver » dans la mesure où il présente des risques pour la sécurité de la population ou des constructions environnantes.

En outre, toute destruction partielle ou totale d'un arbre remarquable isolé ou d'un arbre localisé dans une « haie ou un alignement d'arbres à préserver » doit préalablement faire l'objet d'une déclaration.

3) PERIMETRE DE PROTECTION DE LA PRISE D'EAU EN RIVIERE AU TITRE DE L'ARTICLE L 151-23 DU CODE DE L'URBANISME

Dans l'attente de l'arrêté préfectoral instituant les périmètres de protection du captage, un périmètre de protection a été édicté au titre de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme. Il s'étend sur un périmètre de 100 mètres de rayons autour de la prise d'en en rivière.

Périmètre de protection du captage au titre de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme :



Les dispositions qui s'appliquent à ces éléments protégés sont, pour rappel :

Sont interdits dans le périmètre de protection de la prise d'eau en rivière:

- Tous les ouvrages, constructions, installations, activités et travaux autres que ceux strictement nécessaires à l'exploitation, à l'entretien et à la sécurité du captage, ainsi que les installations annexes.