



métropole
Grand Nancy

Commune de
Art*-sur-***Meurthe**

PLAN LOCAL D'URBANISME

Art-sur-Meurthe

Règlement

MODIFICATION
JANVIER 2018



SCALEN

AGENCE DE DÉVELOPPEMENT
DES TERRITOIRES
NANCY SUD LORRAINE

SOMMAIRE

| | |
|--|---------------|
| Titre I : Dispositions générales | 5 |
| Titre II : Dispositions applicables aux zones urbaines (U) | 9 |
| Chapitre I : zone UA | 10 |
| Chapitre II : zone UB | 20 |
| Chapitre III : zone UC | 30 |
| Chapitre IV : zone UE | 40 |
| Titre III : Dispositions applicables aux zones à urbaniser (AU) | 46 |
| Chapitre V : zone 1 AU | 47 |
| Chapitre VI : zone 2 AU | 55 |
| Titre IV : Dispositions applicables aux zones agricoles (A) | 58 |
| Chapitre VII : zone A | 59 |
| Titre V : Dispositions applicables aux zones naturelles (N) | 63 |
| Chapitre VIII : zone 1 N | 64 |
| Chapitre IX : zone 2 N | 67 |

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Art-sur-Meurthe délimité par tireté entrecoupé de croix sur les plans N° 1 à 8 à l'échelle 1/2000^e ainsi que sur un plan à l'échelle 1/5000^e.

ARTICLE 2 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le présent plan local d'urbanisme est entièrement divisé en zones urbaines « zones U », en zones à urbaniser « zones AU », en zones agricoles « zones A » et en zones naturelles et forestières « zones N ».

Les limites de ces différentes zones et éventuellement des sous-zones, figurent sur les documents graphiques.

1 - LES ZONES URBAINES « zones U »

Les zones urbaines sont dites « zones U ». Peuvent être classées en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre II du présent règlement sont :

➤ **la zone UA :**

La zone UA correspond au tissu aggloméré ancien existant, affecté essentiellement à l'habitat, aux services et activités qui en sont le complément normal. Sont ainsi concernés le village d'Art-sur-Meurthe ainsi que le secteur de Bosserville.

➤ **la zone UB :**

La zone UB correspond aux premiers secteurs d'extension qui se sont développés autour des centres anciens. Ceux-ci sont principalement voués à de l'habitat individuel. Elle comprend un secteur UBa qui correspond à la première tranche de la ZAC du Chaux Four urbanisée dans les années 80 et au secteur du Coteau des Vignes pouvant accueillir des commerces de proximité. Le secteur UBb correspond au secteur du Coteau des Vignes où la hauteur des constructions neuves est limitée pour des raisons paysagères.

➤ **la zone UC :**

La zone UC concerne les zones d'extension récentes de la commune et plus particulièrement une partie du parc du château de Art-sur-Meurthe qui a fait l'objet d'une opération d'urbanisation (lotissement de la Maisonnaie du château). Sur cette zone à vocation principale d'habitat est privilégié un urbanisme spécifique et aéré.

➤ **la zone UE**

La zone UE correspond aux espaces de la commune à vocation principale d'équipements. Sont plus précisément concernés les terrains du Centre de Loisirs d'Art-sur-Meurthe (CLAM).

2 - LES ZONES A URBANISER « zones AU »

Sont classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable, et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

➤ La zone 1 AU

Le secteur 1 AU correspond aux zones dans lesquelles l'extension de l'urbanisation de la commune sera autorisée.

Il s'agit de zones actuellement non équipées destinées à permettre l'extension de l'agglomération, principalement sous forme d'opérations d'ensemble exclusivement (ZAC, lotissements) et sous réserve de la réalisation des équipements nécessaires.

Les terrains concernés sont situés en continuité du tissu urbain d'Art-sur-Meurthe sur les sites dits du Chaux Four et des Moisis.

➤ La zone 2 AU :

Il s'agit des secteurs de la commune non équipés destinés à permettre l'extension de l'urbanisation à long terme.

Les terrains concernés par ce zonage sont situés de part et d'autre de la RD 2 et s'insèrent dans les zones d'habitat déjà constituées de Bosserville. Il en est de même pour un ensemble de parcelles au cœur du village d'Art-sur-Meurthe également en 2AU.

3 - LES ZONES AGRICOLES « zones A »

Sont classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres.

Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et aux services publics ou d'intérêt collectif sont seules autorisées en zone A.

Ces zones sont principalement situées sur le plateau autour du village de Art-sur-Meurthe et s'étendent vers l'est et le sud de la commune. Elles comprennent un secteur Aa qui a été défini pour tenir compte des risques liés à la proximité des mines de sel.

4 - LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES « zones N »

Sont classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

➤ La zone 1 N

La zone 1N concerne les secteurs naturels de la commune soumis à des risques naturels ou industriels et qui, de ce fait, doivent être préservés de toute construction.

Quatre secteurs sont plus précisément dissociés :

- le secteur 1Na qui concerne les secteurs de la commune soumis à des risques d'inondation (les plaines de Meurthe),
- le secteur 1Nb qui s'applique aux secteurs soumis à des risques d'affaissement en raison de l'exploitation de mines de sel,
- le secteur 1Nc qui délimite les secteurs de la commune soumis à des risques de mouvement du sol et du sous-sol.
- Le secteur 1Nag correspondant à la ferme équestre de Saint Phlin.

➤ La zone 2 N

La zone 2N correspond à des espaces naturels qu'il convient de protéger en raison de leur qualité paysagère.

Cinq secteurs sont délimités :

- le secteur 2Na couvre les sites à protéger de toute urbanisation en raison de la qualité du paysage et des vastes espaces boisés qui la composent ;
- le secteur 2Nb concerne les étendues agricoles situées autour de la Chartreuse de Bosserville ;
- le secteur 2Nc correspond au camping de Bosserville ;
- le secteur 2Nd s'applique au site d'implantation de la Chartreuse de Bosserville ;
- le secteur 2Nx englobe les bassins industriels liés à l'exploitation du sel.

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

Les règles et servitudes définies par le 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 (articles 3 à 13 des règlements des différentes zones).

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UA

Cette zone est partiellement ou totalement concernée par un risque d'inondation. Toute demande d'autorisation d'occupation du sol peut-être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article UA-1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Dans l'ensemble de la zone :

- les ouvrages techniques aériens relatifs aux réseaux de télécommunication,
- le stationnement de caravanes isolées hors des terrains aménagés,
- les terrains de camping et de caravanes aménagés,
- les parcs résidentiels de loisirs,
- les aires naturelles de camping,
- les parcs d'attractions,
- les carrières,
- les dépôts de toute nature.

Article UA-2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Dans l'ensemble de la zone, à l'exception du secteur concerné par un périmètre d'étude :

- les constructions à usage industriel sont autorisées à condition qu'il s'agisse d'extensions mesurées des constructions à usage industriel existantes,
- les constructions à usage d'entrepôts commerciaux sont autorisées à condition qu'il s'agisse d'extensions mesurées des constructions à usage d'entrepôts commerciaux existantes,
- les constructions à usage agricole sont autorisées à condition qu'il s'agisse de l'extension ou de la transformation de constructions à usage agricole existantes ou à condition qu'il s'agisse de constructions de faible ampleur nécessaires à la vie ou la commodité des occupants et utilisateurs de la zone,
- les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration sont autorisées à condition que leur présence n'entraîne pas de nuisances tels que bruits, trépidations, odeurs au voisinage des habitations, trafic nocturne important des véhicules et si elle n'entraîne pas de risque du fait de stockage de produits dangereux,
- les affouillements et exhaussements du sol ne seront admis que s'ils sont liés à la réalisation de constructions, installations et ouvrages autorisés dans la zone.

Au sein du périmètre d'étude identifié au plan de zonage, seules sont autorisées l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UA-3 : Accès et voirie

3.1. – Accès :

-Toute nouvelle construction est interdite sur les terrains non desservis par des voies publiques ou privées soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage aménagé sur fonds voisins en vertu de l'article 682 du Code Civil dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation et des accès et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

-Les accès des riverains sur les routes départementales sont subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité et de la sécurité de la circulation.

3.2. – Voirie :

- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de ces voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles desservent.

- Les voies automobiles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et aux véhicules des services publics et de lutte contre l'incendie, de faire aisément demi-tour.

Article UA-4 : Desserte par les réseaux

4.1 - Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, par un branchement en conformité avec la réglementation en vigueur.

4.2 - Eaux usées :

Dans les zones d'assainissement collectif, le branchement sur le réseau de collecte des eaux usées est obligatoire pour toute construction ou installation.

Les eaux usées domestiques doivent être évacuées sans aucune stagnation, ni traitement préalable, dans le respect des caractéristiques du réseau d'assainissement (selon que celui-ci est unitaire ou séparatif).

En l'absence de réseau collectif raccordé à un dispositif de traitement, ou dans l'attente de celui-ci, un système d'assainissement non collectif est admis à condition que celui-ci soit conforme à la réglementation en vigueur et en adéquation avec l'aptitude des sols à recevoir un tel système.

Dans les zones d'assainissement non collectif, la mise en place d'une filière d'assainissement non collectif, conforme à la réglementation en vigueur et en adéquation avec l'aptitude des sols à recevoir un tel système est obligatoire.

4.3 - Eaux pluviales :

Dans les zones du territoire communautaire favorables à l'infiltration des eaux pluviales, on procédera à l'infiltration des eaux pluviales.

Cependant, quand la nature du sol ne permet pas d'avoir recours à l'infiltration ou dans les zones du territoire communautaire défavorables à l'infiltration des eaux pluviales, le rejet au réseau de collecte n'est autorisé qu'après stockage temporaire des eaux avant restitution à débit contrôlé.

Le débit de fuite autorisé est alors fonction de la zone de limitation des débits d'eaux pluviales où se situe le projet.

Pour les unités foncières inférieures à 2 000 m², la limitation du débit d'eaux pluviales vers le réseau de collecte n'est pas obligatoire.

Le pétitionnaire doit privilégier des techniques permettant de tendre vers le rejet zéro, à titre d'exemple :

- en choisissant l'infiltration des eaux pluviales (puits d'infiltration),
- par la mise en place de citerne de récupération des eaux pluviales (pour l'arrosage uniquement dans l'intérêt d'une restitution au milieu naturel),
- par l'utilisation de matériaux poreux ou de toitures végétalisées.

4.4. - Electricité, téléphone et télédistribution :

Pour toute construction ou installation nouvelle ainsi que pour toute restauration d'immeuble existant, les réseaux et leurs branchements seront réalisés en souterrain, sauf si ces réseaux sont posés sur façades. Dans ce dernier cas, ils devront être mis en place avec précaution de manière à être les plus discrets possibles.

Article UA-5 : Caractéristiques des terrains

Pas de prescription.

Article UA-6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1.- Règle générale :

Les constructions devront être édifiées en recul :

- de l'alignement des voies ouvertes à la circulation automobile,
- du recul d'alignement indiqué au plan.

6.2.- Les alignements de façades en ordre continu repérés sur le plan par le symbole $\Delta\Delta\Delta$:

- Un retrait par rapport à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue peut être autorisé ou imposé pour assurer un raccordement avec les constructions voisines existantes ou pour des raisons d'ordonnancement architectural d'ensemble.

- En cas d'implantation en recul, les constructions de toutes sortes sont interdites entre l'alignement de voies et l'alignement de façades au-dessus du niveau du sol, à l'exception de trappes de caves, marches d'escalier, murs de soutènement, fontaines et autres constructions de même nature ainsi que le mobilier urbain.

- Lorsqu'une unité foncière a plusieurs façades sur rue, ces règles d'implantations obligatoires à l'alignement ne s'appliqueront qu'à la façade principale.
- Toute réalisation de dispositif technique d'isolation par l'extérieur des constructions entraînant un empiètement sur le domaine public est soumise à autorisation d'occupation du domaine public.

6.3.- Exceptions :

- Il sera autorisé d'édifier d'autres constructions dans la partie arrière de l'unité foncière lorsqu'une façade sur rue est occupée suivant les articles ci-dessus et à condition que les constructions ne présentent pas une hauteur supérieure aux constructions édifiées en façade.
- Les extensions et transformations des constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les règles précédentes sont autorisées à condition qu'elles ne soient pas plus en dérogation par rapport à ces règles que le bâtiment existant.
- Les règles précisées à cet article 6 ne s'appliquent pas pour les édifices publics, réservoirs et installations techniques.

Article UA-7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1. – Règle générale :

Les constructions peuvent être implantées le long d'une ou plusieurs limites séparatives ou en recul. En cas de recul, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point le plus proche de l'une de ces limites séparatives, doit être au moins égale à un tiers de la hauteur du bâtiment ($L=H/3$) sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

7.2. - Dans les alignements de façades en ordre continu le long des rues indiquées au plan par le symbole $\Delta\Delta\Delta$:

- La façade sur rue sera implantée de limite à limite séparative sur une même propriété qui touche une voie.
- Pour les propriétés d'une largeur de façade supérieure à 12 mètres, l'implantation sera obligatoire sur l'une au moins des limites séparatives, de préférence sur la limite où se présente une construction avec pignon en attente.
Dans ce dernier cas, sur la largeur de façade laissée libre, une clôture opaque d'une hauteur de 2 mètres minimum sera édifiée à l'alignement suivant les règles fixées à l'article VI.

7.4. - Exceptions :

- Lorsqu'une construction est édifiée en façade sur rue, les constructions construits à l'arrière pourront l'être en recul par rapport aux limites séparatives.
Dans ce cas, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche de l'une de ces limites séparatives, doit être au moins égale au tiers de la hauteur ($L=H/3$) sans pouvoir être inférieure à 3 mètres. Cette distance de recul ne s'applique pas aux constructions annexes non accolées d'une superficie de moins de 20 m².

- Les extensions et transformations mesurées des constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les règles précédentes sont autorisées à condition qu'elles ne soient pas plus en dérogation par rapport à ces règles que le bâtiment existant.

- Les règles précisées à cet article 7 ne s'appliquent pas pour les édifices publics, réservoirs et installations techniques.

Article UA-8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les uns par rapport aux autres, les constructions non contigües doivent respecter en tout point une distance de recul au moins égale à 2 fois la hauteur du nouveau bâtiment ($L = 2H$).

Article UA-9: Emprise au sol

Pas de prescription.

Article UA-10 : Hauteur maximum des constructions

10.1.- Hauteur absolue :

La hauteur absolue des constructions nouvelles par rapport au terrain naturel avant travaux et mesurée au point le plus élevé du polygone d'implantation, ne doit pas excéder 13 mètres à la faîtière toutes superstructures comprises à l'exclusion des ouvrages indispensables de faible emprise tels que souches de cheminées, locaux techniques...).

10.2. - Dans les alignements de façades en ordre continu le long des rues indiquées au plan par le symbole $\Delta\Delta\Delta$:

La hauteur s'alignera à celle des égouts de toitures des constructions voisines.

Entre deux constructions d'inégale hauteur et qu'elle que soit la hauteur des égouts voisins, on placera l'égout de toiture soit :

- à l'existant,
- à égale hauteur d'un ou des égouts voisins,
- en-dessous de l'égout le plus haut mais au dessus de l'égout le plus bas.

10.3. - Exceptions :

- Les extensions et transformations des constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les règles précédentes sont autorisées à condition qu'elles ne soient pas plus en dérogation par rapport à ces règles que le bâtiment existant.

- Les règles de hauteur ne concernent pas les édifices publics, réservoirs et installations techniques.

Article UA-11 : Aspect extérieur**11.1. - Règle générale :**

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

Nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés.

11.2.- Dans les alignements de façades en ordre continu le long des rues indiquées au plan par le symbole $\Delta\Delta\Delta$:

- Dans le cas de reconstructions, les façades seront conçues en référence aux façades existantes du village centre, selon le modèle simple de murs percés de baies rectangulaires réparties sans systématisme, selon le rythme des travées de la maison.

- Dans le cas de transformations, les baies resteront plus hautes que larges.

11.3. - Toitures - volumes :

Dans les alignements de façades en ordre continu le long des rues indiquées au plan par le symbole $\Delta\Delta\Delta$:

- le faîtage est placé parallèlement à la rue,
- la toiture est en principe à deux pans avec une pente d'environ 50 %. Ce dispositif peut être adapté dans le cas de maison peu profonde pour assurer la continuité avec une maison voisine ou ramener ce faîtage dans l'alignement général.
- les angles de rues et les extrémités de bande pourront être traitées de façon particulière.
- tous les aménagements de combles sont autorisés sous réserve qu'ils ne créent pas de saillies sur les toitures.
- la pose en toiture-couverture d'installations relatives à la production d'énergies renouvelables (chauffe eau, capteurs solaires, etc.) est autorisée.

Pour les secteurs non repérés par le symbole $\Delta\Delta\Delta$:

- les toitures-terrasses (non accessibles) sont autorisées sauf si elles portent atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites ou aux paysages naturels ou urbains.
- les toitures terrasse ou à une seule pente doivent être réservées à des cas particuliers destinés à favoriser l'intégration du bâtiment dans son site.

- elles seront également autorisées pour les adjonctions réduites à des constructions existantes ou pour de petites constructions sur cour.

11.4.- Enduit et coloration de façade :

- L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, carreaux de plâtre) est interdit.
- Les nuances de coloris des façades des villages doivent respecter le ton général qui est donné par le coloris des enduits dont la dominante est celle du sable (produit local) qui les composent.

Article UA-12 : Stationnement

12.1 - Extensions de constructions existantes :

En cas d'extension, le nombre d'emplacements exigibles se calcule sur l'ensemble de la construction, déduction faite des emplacements déjà réalisés.

12.2 - Exceptions :

Toutefois, les normes de stationnement des alinéas suivants ne sont pas applicables dans les cas suivants :

- restauration de constructions existantes (sans création de nouveaux logements ou de superficie nouvelle) ;
- extensions de constructions existantes à la date de révision du PLU dont l'importance ne dépasse pas 25 % de la surface hors œuvre nette des planchers existants.

12.3 – Calcul du nombre d'emplacements :

Le nombre d'emplacements exigible est arrondi :

- à l'unité inférieure lorsque la décimale est inférieure ou égale à 5 ;
- à l'unité supérieure lorsque la décimale est supérieure à 5.

NORMES APPLICABLES AUX AUTOMOBILES :

12.4 - Dispositions générales :

La superficie minimale à prendre en compte est de 25 m² par emplacement de stationnement. Cette superficie comprend les espaces de circulation et de manœuvre et chaque place doit présenter une largeur minimale de 2,50 m.

En cas de réhabilitation ou transformation, les surfaces intérieures existantes affectées au stationnement doivent être conservées.

12.5 - Reconstructions :

En cas de reconstruction après démolition, un emplacement intérieur pour le stationnement devra être aménagé par logement sauf en cas d'impossibilité technique telle que largeur de la rue insuffisante.

12.6 - Normes générales :

Des places de stationnement réservées aux véhicules automobiles doivent être créées sur des emplacements aménagés en dehors des voies publiques selon les normes suivantes :

- Construction à usage d'habitation :

- . 1 emplacement pour 70 m² de surface de plancher avec un minimum de 1 place par logement.

- Construction à usage de bureaux, établissements commerciaux et artisanaux :

- . 2 emplacements pour 100 m² de surface de plancher.

Cependant, pour toute construction d'une surface de plancher supérieure à 500 m² pour les bureaux et services ou de 200 m² pour les établissements commerciaux et artisanaux, il sera procédé à un examen au cas par cas pour déterminer le nombre d'emplacements de stationnement à créer.

Pour toute construction d'une surface de plancher supérieure à 500 m², il sera procédé à un examen au cas par cas pour définir le nombre de places de stationnement qui doivent être réalisées enterrées ou intégrées aux immeubles.

- Etablissements industriels :

- . 2 emplacements pour 100 m² de surface de plancher.

A ces espaces prévus pour le stationnement des véhicules de transport de personnes, il faut ajouter les espaces nécessaires pour les véhicules liés à l'activité de l'entreprise.

- Construction à usage d'accueil du public (salle de réunion, de spectacle, etc.) :

- . 1 emplacement pour 10 personnes comptées dans l'effectif admissible.

- Hôtels et restaurants :

- . 1 emplacement pour 10 m² de surface de plancher de salle de restaurant,
- . 7 emplacements pour 10 chambres d'hôtel.

- Etablissements hospitaliers :

- . 1 emplacement pour 250 m² de surface de plancher,
- . à ces emplacements à réaliser pour le stationnement des véhicules individuels s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des véhicules sanitaires qui seront déterminés, au cas par cas, par l'autorité compétente.

- Etablissements d'enseignement :

- . 1 emplacement par classe pour l'enseignement du 1^{er} degré,
- . 2 emplacements par classe pour l'enseignement du 2^{ème} degré,
- . 1 emplacement pour 2 personnes pour l'enseignement supérieur ou pour adultes.

La règle applicable pour les constructions non prévues ci-dessus est celle à laquelle ces constructions sont le plus directement assimilables. Pour les autres cas, les espaces de stationnement doivent être adaptés aux besoins spécifiques de l'activité.

NORMES APPLICABLES AUX VÉLOS

12.8 – Normes générales :

La superficie minimale à prendre en compte pour le stationnement est, sauf exception, de 1,5 m² par emplacement. La surface du local affecté au stationnement des vélos ne peut être inférieure à 3 m² en cas de local à usage collectif.

Des emplacements de stationnement réservés aux véhicules à deux roues doivent être créés dans des locaux fermés, éclairés et aménagés avec support d'attache spécifiques et aisément accessibles depuis les voies publiques selon les normes minimales suivantes :

- construction à usage d'habitat : 1 emplacement pour 70 m² de surface de plancher avec un minimum d'un emplacement par logement ;
- construction à usage de bureaux, administrations et de professions libérales :
aucun emplacement exigé pour une surface de plancher inférieure à 100 m²,
à partir de 100 m² de surface de plancher, la surface du local doit représenter au minimum 1,5% de la surface de plancher totale ;
- construction à usage d'activités commerciales et artisanales :
aucun emplacement exigé pour une surface de plancher inférieure à 150 m²,
à partir de 150 m² de surface de plancher, la surface du local doit représenter au minimum 1,5% de la surface de plancher totale ;
- construction à usage d'accueil du public (salle de réunion, de spectacle, etc.) :
3 emplacements pour 100 personnes comptées dans l'effectif admissible.
Pour les équipements spécifiques ou exceptionnels, il sera procédé à un examen au cas par cas pour définir le nombre de places de stationnement qui doivent être réalisées.
- établissement d'enseignement du 1er degré : 2 emplacements par classe ;
- établissement d'enseignement du second degré : 6 emplacements par classe.
- construction à usage d'hôtellerie et de restauration :
1 emplacement pour 10 chambres,
1 emplacement pour 25 m² de salle de restaurant.
- construction à usage hospitalier : 1 emplacement pour 1 000 m² de surface de plancher.
- établissements paramédicaux et foyers d'accueil spécialisés (F.A.S.) : 1 emplacement pour 300 m² de surface de plancher.
- résidences universitaires, foyers d'hébergement : 1 emplacement de 0,75 m² pour 70 m² de surface de plancher avec un minimum d'un emplacement par logement.

La règle applicable pour les constructions non prévues ci-dessus sera celle à laquelle ces constructions sont le plus directement assimilables. Pour les autres cas, les espaces de stationnement doivent être adaptés aux besoins spécifiques de l'activité.

Dans certains cas (établissements scolaires, universitaires, commerces, etc.), un aménagement couvert en extérieur pourra être accepté.

12.9 - Cas particuliers :

Pour les autres cas, les espaces de stationnement doivent être adaptés aux besoins spécifiques de l'activité.

Article UA-13 : Espaces libres et plantations- espaces boisés classés

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, chaque parcelle devra comporter au moins 40 % de sa superficie en espaces verts.

Cette règle ne s'applique pas aux édifices publics, réservoirs et installations techniques nécessaire au fonctionnement des services d'intérêt collectif.

CHAPITRE II

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UB

Cette zone est partiellement ou totalement concernée par un risque d'inondation. Toute demande d'autorisation d'occupation du sol peut-être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article UB-1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Dans l'ensemble de la zone, y compris le secteur UBa :

- le stationnement de caravanes isolées hors des terrains aménagés,
- les terrains de camping et de caravanes,
- les ouvrages techniques aériens relatifs aux réseaux de télécommunication,
- les parcs résidentiels de loisirs,
- les carrières,
- les dépôts de toute nature,
- les décharges, les déchetteries ou les installations de traitement des ordures ménagères.

Dans le secteur UBa uniquement :

- les constructions à usage industriel et artisanal,
- les constructions à usage agricole,
- les constructions à usage de bureaux et de services,
- les constructions à usage hôtelier et de restauration,
- les constructions à usage de commerces,
- les entrepôts commerciaux.

Article UB-2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Dans la zone UB, à l'exception du secteur UBa :

- les constructions à usage industriel sont autorisées à condition qu'il s'agisse d'extensions mesurées des constructions à usage industriel existantes à la date d'opposabilité du PLU,
- les constructions à usage d'entrepôts commerciaux sont autorisées à condition qu'il s'agisse d'extensions mesurées des constructions à usage d'entrepôts commerciaux existantes à la date d'opposabilité du PLU,
- les constructions à usage agricole sont autorisées à condition qu'il s'agisse de l'agrandissement ou de la transformation de constructions à usage agricole existantes à la date d'opposabilité du PLU ou à condition qu'il s'agisse de

constructions à usage agricole de faible ampleur nécessaire à la vie ou la commodité des occupants et utilisateurs de la zone.

Dans la zone UB, y compris le secteur UBa :

- les installations classées soumises à autorisation peuvent être autorisées sous réserve qu'elles correspondent à une activité indispensable au fonctionnement de la zone et lorsque leur implantation en dehors de cette zone serait contraire à l'objectif même de leur utilisation,
- les installations classées qu'elles soient soumises à autorisation ou à déclaration peuvent être autorisées sous réserve :
 - qu'elles n'entraînent pas de nuisances, bruits, trépidations, odeurs incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone
 - qu'elles n'engendrent pas de façon habituelle un trafic nocturne de poids lourds.
- les extensions d'installations classées existantes sont autorisées à condition de ne pas augmenter les nuisances.
- les affouillements et exhaussements du sol ne seront admis que s'ils sont liés à la réalisation de constructions, installations et ouvrages autorisés dans la zone.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UB-3 : Accès et voirie

3.1. - Accès :

- Toute occupation et utilisation du sol nécessitant un accès sont interdites sur les terrains non desservis par une voie publique ou privée soit directement, soit par une servitude de passage constituée par un acte authentique lui conférant un passage suffisant sur fonds voisin d'une largeur répondant à l'importance et à la destination de l'occupation et utilisation du sol prévue notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et de l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

- Les accès des riverains sur les routes départementales sont subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité et de la sécurité de la circulation.

3.2. - Voirie :

- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de ces voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles desservent.

- Les voies automobiles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et aux véhicules des services publics et de lutte contre l'incendie, de faire aisément demi-tour.

Article UB-4 : Desserte par les réseaux

4.1 - Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, par un branchement en conformité avec la réglementation en vigueur.

4.2 - Eaux usées :

Dans les zones d'assainissement collectif, le branchement sur le réseau de collecte des eaux usées est obligatoire pour toute construction ou installation.

Les eaux usées domestiques doivent être évacuées sans aucune stagnation, ni traitement préalable, dans le respect des caractéristiques du réseau d'assainissement (selon que celui-ci est unitaire ou séparatif).

En l'absence de réseau collectif raccordé à un dispositif de traitement, ou dans l'attente de celui-ci, un système d'assainissement non collectif est admis à condition que celui-ci soit conforme à la réglementation en vigueur et en adéquation avec l'aptitude des sols à recevoir un tel système.

Dans les zones d'assainissement non collectif, la mise en place d'une filière d'assainissement non collectif, conforme à la réglementation en vigueur et en adéquation avec l'aptitude des sols à recevoir un tel système est obligatoire.

4.3 - Eaux pluviales :

Dans les zones du territoire communautaire favorables à l'infiltration des eaux pluviales, on procédera à l'infiltration des eaux pluviales.

Cependant, quand la nature du sol ne permet pas d'avoir recours à l'infiltration ou dans les zones du territoire communautaire défavorables à l'infiltration des eaux pluviales, le rejet au réseau de collecte n'est autorisé qu'après stockage temporaire des eaux avant restitution à débit contrôlé.

Le débit de fuite autorisé est alors fonction de la zone de limitation des débits d'eaux pluviales où se situe le projet.

Pour les unités foncières inférieures à 2 000 m², la limitation du débit d'eaux pluviales vers le réseau de collecte n'est pas obligatoire.

Le pétitionnaire doit privilégier des techniques permettant de tendre vers le rejet zéro, à titre d'exemple :

- en choisissant l'infiltration des eaux pluviales (puits d'infiltration),
- par la mise en place de citerne de récupération des eaux pluviales (pour l'arrosage uniquement dans l'intérêt d'une restitution au milieu naturel),
- par l'utilisation de matériaux poreux ou de toitures végétalisées.

4.4. – Réseau électricité, téléphone et télédistribution :

- Pour toute opération groupée, les réseaux et leurs branchements seront réalisés en souterrain.

- Pour toute autre construction ou installation nouvelle ainsi que pour toute restauration d'immeuble existant, les réseaux et leurs branchements seront réalisés en souterrain, sauf si ces réseaux sont posés sur façades. Dans ce dernier cas, ils devront être mis en place avec précaution de manière à être les plus discrets possibles.

Article UB-5 : Caractéristiques des terrains

Pas de prescription.

Article UB-6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**6.1.- Règle générale :**

Les constructions doivent être édifiées en recul ou en limite :

- Des marges de reculement indiquées aux plans,
- Des 15 mètres de l'axe des routes départementales,
- Des 5 mètres de l'alignement des voies automobiles existantes ou à créer.

Lorsqu'une protection d'espace vert protégé est figurée au document graphique, les constructions doivent être implantées en totalité dans l'espace compris entre l'alignement des voies publiques ou de la limite de la voie privée ou de l'emplacement réservé qui s'y substitue le cas échéant et la protection d'espace vert protégé.

Au-delà de cet espace ne peuvent être autorisées que des dépendances ne dépassant pas 3,5 m de hauteur hors tout et 20 m² d'emprise au sol, les piscines d'une superficie inférieure à 50 m² ainsi que des modifications sans augmentation de volume portant sur les constructions existant à la date de révision du PLU

En outre dans le secteur UBa :**6.2 – Parcelles d'angle :**

Pour les unités foncières qui présentent au moins deux limites adjacentes et attenantes au domaine public (angle de deux voies publiques ou angle d'une voie publique et d'un espace public), les constructions doivent répondre aux règles suivantes :

- La ou les façades qui comprennent l'accès ou les accès principaux, véhicules et/ou piétons, à la construction doit observer un retrait de la moitié de la hauteur sous égout de la construction sans que ce retrait ne soit inférieur à 5 m par rapport à la voie ouverte à la circulation publique ;
- Les autres façades doivent être édifiées en recul ou à alignement, en cas de recul la distance par rapport à l'alignement de cette voie devra être au moins égale à 3 mètres.

6.2. - Cas des constructions annexes et des extensions :

- Les extensions et transformations mesurées de constructions existantes doivent être implantées en recul, soit dans le prolongement de la façade du bâtiment principal existant, soit en respectant une distance minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique automobile.

- Les constructions annexes non accolées d'une superficie de moins de 20 m² peuvent être implantées à l'alignement ou en recul des cheminements réservés aux piétons et vélos. En cas de recul, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment annexe au point le plus proche de l'axe des cheminements réservés aux piétons et vélos, au moins égale à 1,50 mètres.

- Sur les parcelles d'angles, les extensions mesurées de constructions existantes peuvent être implantées à l'alignement ou en recul d'une des voies ouvertes à la circulation publique automobile. En cas de recul, la distance par rapport à l'alignement de cette voie devra être au moins égale à 5 mètres.

- Toute réalisation de dispositif technique d'isolation par l'extérieur des constructions entraînant un empiètement sur le domaine public est soumise à autorisation d'occupation du domaine public.

6.3. - Exceptions :

Les règles précisées à cet article 6 ne s'appliquent pas pour les édifices publics, réservoirs et installations techniques.

Article UB-7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1. - Règle générale :

Les constructions peuvent être implantées le long d'une ou plusieurs limites séparatives ou en recul. En cas de recul, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point le plus proche de l'une de ces limites séparatives, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment ($L=H/2$), sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

7.2. – Cas des constructions annexes :

Les constructions annexes non accolées d'une superficie de moins de 20 m² peuvent être implantés en limite séparative ou en recul. En cas de recul, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment annexe au point le plus proche de l'une de ces limites séparatives, doit être au moins égale à 1,50 mètres.

7.3.- Exceptions :

Les règles précisées à cet article 7 ne s'appliquent pas pour les édifices publics, les réservoirs et installations techniques.

Article UB-8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les uns par rapport aux autres, les constructions non contigües doivent respecter en tout point une distance de recul au moins égale à 2 fois la hauteur du nouveau bâtiment ($L= 2H$).

Article UB-9 : Emprise au sol

- L'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 40 % de la superficie de l'unité foncière. Au-delà, n'est tolérée qu'une superficie inférieure ou égale à 20 m² au titre des extensions ou adjonctions.

- Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

En outre dans le secteur UBa :

Un dépassement limité des règles d'emprise au sol maximale des constructions pourra être autorisé en cas de reconstruction après sinistre pour les constructions existantes à la date de révision du P.L.U. et ne respectant pas les règles précédentes.

Article UB-10 : Hauteur maximum des constructions**10.1. - Hauteur absolue :****Dans l'ensemble de la zone à l'exception du secteur UBb**

La hauteur des constructions nouvelles par rapport au terrain naturel avant travaux et mesurée au point le plus élevé du polygone d'implantation ne doit pas excéder 7,50 mètres à l'égout de toiture en façade sur rue et 13 mètres à la faîtière toutes superstructures comprises, à l'exclusion des ouvrages indispensables de faible emprise tels que souches de cheminée, locaux techniques ...

La hauteur des constructions annexes ne doit pas dépasser 3 mètres au faîtage.

Dans le secteur UBb

La hauteur des constructions nouvelles par rapport au terrain naturel avant travaux et mesurée au point le plus élevé du polygone d'implantation ne doit pas excéder 6 mètres au faîtage.

La hauteur des constructions annexes ne doit pas dépasser 3 mètres au faîtage.

10.2. - Exceptions :

Les extensions et transformations mesurées des constructions existantes dont la hauteur ne respecte pas les règles précédentes sont autorisées à conditions qu'elles ne soient pas plus en dérogation par rapport à ces règles que le bâtiment existant.

Les règles de hauteur ne concernent pas les édifices publics, réservoirs et installations techniques.

Article UB -11 : Aspect extérieur**11.1. – Règle générale :**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des constructions ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont

de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés.

11.2. - Toitures – volumes :

- Les toitures-terrasses (non accessibles) sont autorisées sauf si elles portent atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites ou aux paysages naturels ou urbains.
- La toiture à une seule pente doit être réservée à des cas particuliers, par exemple pour couvrir une habitation dans le même sens que la pente du terrain ce qui est une manière de l'intégrer.
- Les toitures à une seule pente à contre sens de la pente du terrain sont interdites.
- La pose en toiture-couverture d'installations relatives à la production d'énergies renouvelables (chauffe eau, capteurs solaires, etc.) est autorisée.

11.3. - Coloration des façades :

- L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, carreaux de plâtre) est interdit.
- Les nuances de coloris des façades doivent respecter le ton général qui est donné par le coloris des enduits dont la dominante est celle du sable qui les composent.

11.4 Clôtures :

Dans le secteur UBa, la création de clôtures devra respecter les normes suivantes :

- Hauteur maximale du muret 0,60m éventuellement surmontée d'une installation à claire-voie, la hauteur de l'ensemble ne devant pas dépasser 1,80m.
- Les clôtures pourront être doublées d'une haie vive constituée d'essences locales ne pouvant dépasser 1,80 m.

Article UB-12 : Stationnement

12.1 - Extensions de constructions existantes :

En cas d'extension, le nombre d'emplacements exigibles se calcule sur l'ensemble de la construction, déduction faite des emplacements déjà réalisés.

12.2 - Exceptions :

Toutefois, les normes de stationnement des alinéas suivants ne sont pas applicables dans les cas suivants :

- restauration de constructions existantes (sans création de nouveaux logements ou de superficie nouvelle) ;
- extension de constructions existantes à la date de révision du PLU dont l'importance ne dépasse pas 25 % de la surface hors œuvre nette des planchers existants.

12.3 – Calcul du nombre d'emplacements :

Le nombre d'emplacements exigible est arrondi :

- à l'unité inférieure lorsque la décimale est inférieure ou égale à 5 ;
- à l'unité supérieure lorsque la décimale est supérieure à 5.

NORMES APPLICABLES AUX AUTOMOBILES

12.4 - Dispositions générales :

La superficie minimale à prendre en compte est de 25 m² par emplacement de stationnement. Cette superficie comprend les espaces de circulation et de manœuvre et chaque place doit présenter une largeur minimale de 2,50 m.

En cas de réhabilitation ou transformation, les surfaces intérieures existantes affectées au stationnement doivent être conservées.

12.5 - Reconstructions :

En cas de reconstruction après démolition, un emplacement intérieur pour le stationnement devra être aménagé par logement sauf en cas d'impossibilité technique telle que largeur de la rue insuffisante.

12.6 - Normes générales :

Des places de stationnement réservées aux véhicules automobiles doivent être créées sur des emplacements aménagés en dehors des voies publiques selon les normes suivantes :

- Construction à usage d'habitation :

- . 1 emplacement pour 70 m² de surface de plancher avec un minimum de 1 place par logement.

- Construction à usage de bureaux, établissements commerciaux et artisanaux :

- . 2 emplacements pour 100 m² de surface de plancher.

Cependant, pour toute construction d'une surface de plancher supérieure à 500 m² pour les bureaux et services ou de 200 m² pour les établissements commerciaux et artisanaux, il sera procédé à un examen au cas par cas pour déterminer le nombre d'emplacements de stationnement à créer.

Pour toute construction d'une surface de plancher supérieure à 500 m², il sera procédé à un examen au cas par cas pour définir le nombre de places de stationnement qui doivent être réalisées enterrées ou intégrées aux immeubles.

- Etablissements industriels :

- . 2 emplacements pour 100 m² de surface de plancher.

A ces espaces prévus pour le stationnement des véhicules de transport de personnes, il faut ajouter les espaces nécessaires pour les véhicules liés à l'activité de l'entreprise.

- Construction à usage d'accueil du public (salle de réunion, de spectacle, etc.) :

- . 1 emplacement pour 10 personnes comptées dans l'effectif admissible.

- Hôtels et restaurants :

- . 1 emplacement pour 10 m² de surface de plancher de salle de restaurant,

- . 7 emplacements pour 10 chambres d'hôtel.
- Etablissements hospitaliers :
 - . 1 emplacement pour 250 m² de surface de plancher,
 - . à ces emplacements à réaliser pour le stationnement des véhicules individuels s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des véhicules sanitaires qui seront déterminés, au cas par cas, par l'autorité compétente.
- Etablissements d'enseignement :
 - . 1 emplacement par classe pour l'enseignement du 1^{er} degré,
 - . 2 emplacements par classe pour l'enseignement du 2^{ème} degré,
 - . 1 emplacement pour 2 personnes pour l'enseignement supérieur ou pour adultes.

La règle applicable pour les constructions non prévues ci-dessus est celle à laquelle ces constructions sont le plus directement assimilables. Pour les autres cas, les espaces de stationnement doivent être adaptés aux besoins spécifiques de l'activité.

NORMES APPLICABLES AUX VÉLOS

12.8 – Normes générales :

La superficie minimale à prendre en compte pour le stationnement est, sauf exception, de 1,5 m² par emplacement. La surface du local affecté au stationnement des vélos ne peut être inférieure à 3 m² en cas de local à usage collectif.

Des emplacements de stationnement réservés aux véhicules à deux roues doivent être créés dans des locaux fermés, éclairés et aménagés avec support d'attache spécifiques et aisément accessibles depuis les voies publiques selon les normes minimales suivantes :

- construction à usage d'habitat : 1 emplacement pour 70 m² de surface de plancher avec un minimum d'un emplacement par logement ;
- construction à usage de bureaux, administrations et de professions libérales :
aucun emplacement exigé pour une surface de plancher inférieure à 100 m²,
à partir de 100 m² de surface de plancher, la surface du local doit représenter au minimum 1,5% de la surface de plancher totale ;
- construction à usage d'activités commerciales et artisanales :
aucun emplacement exigé pour une surface de plancher inférieure à 150 m²,
à partir de 150 m² de surface de plancher, la surface du local doit représenter au minimum 1,5% de la surface de plancher totale ;
- construction à usage d'accueil du public (salle de réunion, de spectacle, etc.) :
3 emplacements pour 100 personnes comptées dans l'effectif admissible.
Pour les équipements spécifiques ou exceptionnels, il sera procédé à un examen au cas par cas pour définir le nombre de places de stationnement qui doivent être réalisées.
- établissement d'enseignement du 1er degré : 2 emplacements par classe ;
- établissement d'enseignement du second degré : 6 emplacements par classe.
- construction à usage d'hôtellerie et de restauration :
1 emplacement pour 10 chambres,
1 emplacement pour 25 m² de salle de restaurant.
- construction à usage hospitalier : 1 emplacement pour 1 000 m² de surface de plancher.

- établissements paramédicaux et foyers d'accueil spécialisés (F.A.S.) : 1 emplacement pour 300 m² de surface de plancher.

- résidences universitaires, foyers d'hébergement : 1 emplacement de 0,75 m² pour 70 m² de surface de plancher avec un minimum d'un emplacement par logement.

La règle applicable pour les constructions non prévues ci-dessus sera celle à laquelle ces constructions sont le plus directement assimilables. Pour les autres cas, les espaces de stationnement doivent être adaptés aux besoins spécifiques de l'activité.

Dans certains cas (établissements scolaires, universitaires, commerces, etc.), un aménagement couvert en extérieur pourra être accepté.

12.9 - Cas particuliers :

Pour les autres cas, les espaces de stationnement doivent être adaptés aux besoins spécifiques de l'activité.

Article UB-13 : Espaces libres et plantations- espaces boisés classés

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, chaque parcelle devra comporter au moins 40 % de sa superficie en espaces verts.

Cette règle ne s'applique pas aux édifices publics, réservoirs et installations techniques nécessaire au fonctionnement des services d'intérêt collectif.

CHAPITRE III

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UC

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article UC-1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- les constructions à usage agricole,
- les constructions à usage industriel et artisanal,
- les constructions à usage de commerce,
- les constructions à usage d'hôtel et de restauration,
- les constructions à usage d'entrepôts commerciaux,
- les ouvrages techniques aériens relatifs aux réseaux de télécommunication,
- le stationnement de caravanes isolées hors des terrains aménagés,
- les terrains de camping et de caravanes,
- les parcs d'attraction, les aires de jeux ou de sports,
- les aires de stationnement,
- les carrières,
- les dépôts de toute nature,
- les parcs résidentiels de loisirs.

Article UC-2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Pas de prescription.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UC-3 : Accès et voirie

3.1. - Accès :

- Toute occupation et utilisation du sol nécessitant un accès sont interdites sur les terrains non desservis par une voie publique ou privée soit directement, soit par une servitude de passage constituée par un acte authentique lui conférant un passage suffisant sur fonds voisin d'une largeur répondant à l'importance et à la destination de l'occupation et utilisation du sol prévue notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et de l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

- Les accès des riverains sur les routes départementales sont subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité et de la sécurité de la circulation.

- Dans une bande de 3 mètres de profondeur comptée à partir de l'alignement des voies publiques ou privées communes, les rampes d'accès aux garages ou parkings ne doivent pas présenter une pente supérieure à 10%.

3.2.- Voirie :

- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de ces voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles desservent.

- Les voies automobiles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et aux véhicules des services publics et de lutte contre l'incendie, de faire aisément demi tour.

Article UC-4 : Desserte par les réseaux

4.1 - Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, par un branchement en conformité avec la réglementation en vigueur.

4.2 - Eaux usées :

Dans les zones d'assainissement collectif, le branchement sur le réseau de collecte des eaux usées est obligatoire pour toute construction ou installation.

Les eaux usées domestiques doivent être évacuées sans aucune stagnation, ni traitement préalable, dans le respect des caractéristiques du réseau d'assainissement (selon que celui-ci est unitaire ou séparatif).

En l'absence de réseau collectif raccordé à un dispositif de traitement, ou dans l'attente de celui-ci, un système d'assainissement non collectif est admis à condition que celui-ci soit conforme à la réglementation en vigueur et en adéquation avec l'aptitude des sols à recevoir un tel système.

Dans les zones d'assainissement non collectif, la mise en place d'une filière d'assainissement non collectif, conforme à la réglementation en vigueur et en adéquation avec l'aptitude des sols à recevoir un tel système est obligatoire.

4.3 - Eaux pluviales :

Dans les zones du territoire communautaire favorables à l'infiltration des eaux pluviales, on procédera à l'infiltration des eaux pluviales.

Cependant, quand la nature du sol ne permet pas d'avoir recours à l'infiltration ou dans les zones du territoire communautaire défavorables à l'infiltration des eaux pluviales, le rejet au réseau de collecte n'est autorisé qu'après stockage temporaire des eaux avant restitution à débit contrôlé.

Le débit de fuite autorisé est alors fonction de la zone de limitation des débits d'eaux pluviales où se situe le projet.

Pour les unités foncières inférieures à 2 000 m², la limitation du débit d'eaux pluviales vers le réseau de collecte n'est pas obligatoire.

Le pétitionnaire doit privilégier des techniques permettant de tendre vers le rejet zero, à titre d'exemple :

- en choisissant l'infiltration des eaux pluviales (puits d'infiltration),
- par la mise en place de citerne de récupération des eaux pluviales (pour l'arrosage uniquement dans l'intérêt d'une restitution au milieu naturel),
- par l'utilisation de matériaux poreux ou de toitures végétalisées.

4.4. - Electricité, téléphone et télédistribution :

Pour toute autre construction ou installation nouvelle ainsi que pour toute restauration d'immeuble existant, les réseaux et leurs branchements seront réalisés en souterrain, sauf si ces réseaux sont posés sur façades. Dans ce dernier cas, ils devront être mis en place avec précaution de manière à être les plus discrets possibles.

Article UC-5 : Caractéristiques des terrains

Pas de prescription.

Article UC-6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1. – Règle générale :

Les constructions devront être édifiées en totalité dans les zones d'implantation obligatoires reportées au plan de zonage.

Lorsqu'une protection d'espace vert protégé est figurée au document graphique, les constructions doivent être implantées en totalité dans l'espace compris entre l'alignement des voies publiques ou de la limite de la voie privée ou de l'emplacement réservé qui s'y substitue le cas échéant et la protection d'espace vert protégé.

Au-delà de cet espace ne peuvent être autorisées que des dépendances ne dépassant pas 3,5 m de hauteur hors tout et 20 m² d'emprise au sol, les piscines d'une superficie inférieure à 50 m² ainsi que des modifications sans augmentation de volume portant sur les constructions existant à la date de révision du PLU

6.2. - Cas des constructions annexes et des extensions :

- Les extensions et transformations mesurées de constructions existantes doivent être implantées en recul, soit dans le prolongement de la façade du bâtiment principal existant, soit en respectant une distance minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies ouvertes à la circulation automobile.

- Les constructions annexes non accolées d'une superficie de moins de 20 m² peuvent être implantées à l'alignement ou en recul des cheminements réservés aux piétons et vélos. En cas de recul, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment annexe au point le plus proche de l'axe des cheminements réservés aux piétons et vélos, au moins égale à 1,50 mètres.

- Sur les parcelles d'angles, les extensions mesurées de constructions existantes peuvent être implantées à l'alignement ou en recul d'une des voies ouvertes à la circulation publique automobile. En cas de recul, la distance par rapport à l'alignement de cette voie devra être au moins égale à 5 mètres.

Article UC-7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1. - Règle générale :

Les constructions devront être édifiées en totalité dans les zones d'implantation obligatoires reportées au plan de zonage.

7.2. – Cas des constructions annexes :

Les constructions annexes non accolées d'une superficie de moins de 20 m² peuvent être implantées en limite séparative ou en recul. En cas de recul, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment annexe au point le plus proche de l'une de ces limites séparatives, doit être au moins égale à 1,50 mètre.

Article UC-8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions devront être édifiées en totalité dans les zones d'implantation obligatoires reportées au plan de zonage.

Article UC-9 : Emprise au sol

Pas de prescription.

Article UC-10 : Hauteur maximum des constructions

10.1. - Règle générale :

La hauteur des constructions nouvelles par rapport au terrain naturel avant travaux et mesurée au point le plus élevé du polygone d'implantation ne doit pas excéder :

- 7 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère,
- 10 mètres au faîtage.

Les règles de hauteur ne concernent pas les édifices publics, réservoirs et installations techniques.

10.2. - Cas des constructions annexes :

La hauteur des constructions annexes non accolées d'une superficie de moins de 20 m² ne doit pas dépasser 3 mètres au faîtage.

Article UC-11 : Aspect extérieur**11.1. - Règle générale :**

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

Nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés.

11.2. - Toitures :

La pose en toiture-couverture d'installations relatives à la production d'énergies renouvelables (chauffe eau, capteurs solaires, etc.) est autorisée.

Les toitures-terrasses (non accessibles) sont autorisées sauf si elles portent atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites ou aux paysages naturels ou urbains.

11.3. - Enduits et coloration de façade :

- L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, carreaux de plâtre) est interdit.

- Les nuances de coloris des façades des villages doivent respecter le ton général qui est donné par le coloris des enduits dont la dominante est celle du sable (produit local) qui les composent.

- A défaut de toutes les combinaisons possibles à partir des compositions d'enduits, on peut y substituer des peintures dont le coloris sera choisi en fonction de l'environnement.

11.4.-

- L'adaptation des constructions au terrain se fera de façon à limiter au maximum le changement de configuration naturelle du terrain.

- La hauteur des remblais sera limitée à 0,50 mètre sans changer l'altimétrie en limite de propriété.

11.5. - Clôtures :**Dans l'ensemble de la zone à l'exception du secteur UCa**

Les haies végétales sont préconisées sans aucun autre élément de clôture.

La création de clôture autre que végétale devra respecter les normes suivantes :

- sur le domaine public : hauteur maximale de 0,20 m, sans muret. Toutefois, un dispositif léger de clôture implanté en recul est toléré, ce dispositif ne peut excéder 1,20 m de hauteur et doit être dissimulé par des végétaux placés devant en contiguïté du domaine public.
- sur limite séparative : le dispositif de clôture d'une hauteur de 1,20 m, sans muret.

Dans le secteur UCa :

La création de clôtures devra respecter les normes suivantes :

- Hauteur maximale du muret 0,60m (cette hauteur peut être dépassée lorsque le mur à une fonction de soutènement) éventuellement surmontée d'une installation à claire-voie, la hauteur de l'ensemble ne devant pas dépasser 1,80m.
- Les clôtures pourront être doublées d'une haie vive constituée d'essences locales ne pouvant dépasser 1,80 m.

11.6. - Cas des constructions annexes :

Les constructions annexes non accolées doivent faire l'objet d'un traitement architectural de qualité.

Article UC-12 : Stationnement**12.1 - Extensions de constructions existantes :**

En cas d'extension, le nombre d'emplacements exigibles se calcule sur l'ensemble de la construction, déduction faite des emplacements déjà réalisés.

12.2 - Exceptions :

Toutefois, les normes de stationnement des alinéas suivants ne sont pas applicables dans les cas suivants :

- restauration de constructions existantes (sans création de nouveaux logements ou de superficie nouvelle) ;
- extension de bâtiment existant à la date de révision du PLU dont l'importance ne dépasse pas 25 % de la surface hors œuvre nette des planchers existants.

12.3 – Calcul du nombre d'emplacements :

Le nombre d'emplacements exigibles est arrondi :

- à l'unité inférieure lorsque la décimale est inférieure ou égale à 5 ;
- à l'unité supérieure lorsque la décimale est supérieur à 5.

NORMES APPLICABLES AUX AUTOMOBILES

12.4 - Dispositions générales :

La superficie minimale à prendre en compte est de 25 m² par emplacement de stationnement. Cette superficie comprend les espaces de circulation et de manœuvre et chaque place doit présenter une largeur minimale de 2,50 m.

En cas de réhabilitation ou transformation, les surfaces intérieures existantes affectées au stationnement doivent être conservées.

12.5 - Reconstructions :

En cas de reconstruction après démolition, un emplacement intérieur pour le stationnement devra être aménagé par logement sauf en cas d'impossibilité technique telle que largeur de la rue insuffisante.

12.6 - Normes générales :

Des places de stationnement réservées aux véhicules automobiles doivent être créées sur des emplacements aménagés en dehors des voies publiques selon les normes suivantes :

- **Construction à usage d'habitation :**

- . 1 emplacement pour 70 m² de surface de plancher avec un minimum de 1 place par logement.

- **Construction à usage de bureaux, établissements commerciaux et artisanaux :**

- . 2 emplacements pour 100 m² de surface de plancher.

Cependant, pour toute construction d'une surface de plancher supérieure à 500 m² pour les bureaux et services ou de 200 m² pour les établissements commerciaux et artisanaux, il sera procédé à un examen au cas par cas pour déterminer le nombre d'emplacements de stationnement à créer.

Pour toute construction d'une surface de plancher supérieure à 500 m², il sera procédé à un examen au cas par cas pour définir le nombre de places de stationnement qui doivent être réalisées enterrées ou intégrées aux immeubles.

- **Etablissements industriels :**

- . 2 emplacements pour 100 m² de surface de plancher.

A ces espaces prévus pour le stationnement des véhicules de transport de personnes, il faut ajouter les espaces nécessaires pour les véhicules liés à l'activité de l'entreprise.

- **Construction à usage d'accueil du public (salle de réunion, de spectacle, etc.) :**

- . 1 emplacement pour 10 personnes comptées dans l'effectif admissible.

- **Hôtels et restaurants :**

- . 1 emplacement pour 10 m² de surface de plancher de salle de restaurant,
- . 7 emplacements pour 10 chambres d'hôtel.

- **Etablissements hospitaliers :**

- . 1 emplacement pour 250 m² de surface de plancher,
- . à ces emplacements à réaliser pour le stationnement des véhicules individuels s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des véhicules sanitaires qui seront déterminés, au cas par cas, par l'autorité compétente.

- **Etablissements d'enseignement :**

- . 1 emplacement par classe pour l'enseignement du 1^{er} degré,
- . 2 emplacements par classe pour l'enseignement du 2^{ème} degré,
- . 1 emplacement pour 2 personnes pour l'enseignement supérieur ou pour adultes.

La règle applicable pour les constructions non prévues ci-dessus est celle à laquelle ces constructions sont le plus directement assimilables. Pour les autres cas, les espaces de stationnement doivent être adaptés aux besoins spécifiques de l'activité.

NORMES APPLICABLES AUX VÉLOS

12.8 – Normes générales :

La superficie minimale à prendre en compte pour le stationnement est, sauf exception, de 1,5 m² par emplacement. La surface du local affecté au stationnement des vélos ne peut être inférieure à 3 m² en cas de local à usage collectif.

Des emplacements de stationnement réservés aux véhicules à deux roues doivent être créés dans des locaux fermés, éclairés et aménagés avec support d'attache spécifiques et aisément accessibles depuis les voies publiques selon les normes minimales suivantes :

- construction à usage d'habitat : 1 emplacement pour 70 m² de surface de plancher avec un minimum d'un emplacement par logement ;
- construction à usage de bureaux, administrations et de professions libérales :
aucun emplacement exigé pour une surface de plancher inférieure à 100 m²,
à partir de 100 m² de surface de plancher, la surface du local doit représenter au minimum 1,5% de la surface de plancher totale ;
- construction à usage d'activités commerciales et artisanales :
aucun emplacement exigé pour une surface de plancher inférieure à 150 m²,
à partir de 150 m² de surface de plancher, la surface du local doit représenter au minimum 1,5% de la surface de plancher totale ;
- construction à usage d'accueil du public (salle de réunion, de spectacle, etc.) :
3 emplacements pour 100 personnes comptées dans l'effectif admissible.
Pour les équipements spécifiques ou exceptionnels, il sera procédé à un examen au cas par cas pour définir le nombre de places de stationnement qui doivent être réalisées.
- établissement d'enseignement du 1er degré : 2 emplacements par classe ;
- établissement d'enseignement du second degré : 6 emplacements par classe.
- construction à usage d'hôtellerie et de restauration :
1 emplacement pour 10 chambres,
1 emplacement pour 25 m² de salle de restaurant.
- construction à usage hospitalier : 1 emplacement pour 1 000 m² de surface de plancher.
- établissements paramédicaux et foyers d'accueil spécialisés (F.A.S.) : 1 emplacement pour 300 m² de surface de plancher.
- résidences universitaires, foyers d'hébergement : 1 emplacement de 0,75 m² pour 70 m² de surface de plancher avec un minimum d'un emplacement par logement.

La règle applicable pour les constructions non prévues ci-dessus sera celle à laquelle ces constructions sont le plus directement assimilables. Pour les autres cas, les espaces de stationnement doivent être adaptés aux besoins spécifiques de l'activité.

Dans certains cas (établissements scolaires, universitaires, commerces, etc.), un aménagement couvert en extérieur pourra être accepté.

12.9 - Cas particuliers :

Pour les autres cas, les espaces de stationnement doivent être adaptés aux besoins spécifiques de l'activité.

Article UC-13 : Espaces libres et plantations- espaces boisés classés

Les aires de stationnement au sol doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 2 places de stationnement.

30% au moins de la superficie de chaque parcelle issue de la division parcellaire et objet du permis de construire doit être aménagé en espaces verts plantés.

Cette règle ne s'applique pas aux édifices publics, réservoirs et installations techniques nécessaire au fonctionnement des services d'intérêt collectif.

CHAPITRE IV

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UE

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article UE-1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- les constructions à usage d'industrie,
- les constructions à usage agricole,
- les entrepôts commerciaux,
- le stationnement de caravanes isolées hors des terrains aménagés,
- les terrains de camping et de caravanes aménagés,
- les parcs résidentiels de loisirs,
- les carrières.

Article UE-2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

- les constructions à usage d'habitation sont autorisées à condition qu'elles soient exclusivement destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, la sécurité ou l'entretien des établissements implantés dans la zone,
- les constructions à usage hôtelier et de restauration sont autorisées à condition qu'elles soient liées au fonctionnement des établissements implantés dans la zone,
- les constructions à usage d'artisanat sont autorisées à condition qu'elles soient liées au fonctionnement des établissements implantés dans la zone,
- les constructions à usage de commerce sont autorisées à condition qu'elles soient liées au fonctionnement des établissements implantés dans la zone,
- les constructions à usage de bureaux et de services sont autorisées à condition qu'elles soient liées au fonctionnement des établissements implantés dans la zone.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UE-3 : Accès et voirie

3.1. - Accès :

- Toute occupation et utilisation du sol nécessitant un accès sont interdites sur les terrains non desservis par une voie publique ou privée soit directement, soit par une servitude de passage constituée par un acte authentique lui conférant un passage suffisant sur fonds voisin d'une largeur répondant à l'importance et à la destination de l'occupation et utilisation du sol prévue notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et de l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

- Les accès des riverains sur les routes départementales sont subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité et de la sécurité de la circulation.

3.2. - Voirie :

- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de ces voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles desservent.

- Les voies automobiles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et aux véhicules des services publics et de lutte contre l'incendie, de faire aisément demi tour.

Article UE-4 : Desserte par les réseaux

4.1 - Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, par un branchement en conformité avec la réglementation en vigueur.

4.2 - Eaux usées :

Dans les zones d'assainissement collectif, le branchement sur le réseau de collecte des eaux usées est obligatoire pour toute construction ou installation.

Les eaux usées domestiques doivent être évacuées sans aucune stagnation, ni traitement préalable, dans le respect des caractéristiques du réseau d'assainissement (selon que celui-ci est unitaire ou séparatif).

En l'absence de réseau collectif raccordé à un dispositif de traitement, ou dans l'attente de celui-ci, un système d'assainissement non collectif est admis à condition que celui-ci soit conforme à la réglementation en vigueur et en adéquation avec l'aptitude des sols à recevoir un tel système.

Dans les zones d'assainissement non collectif, la mise en place d'une filière d'assainissement non collectif, conforme à la réglementation en vigueur et en adéquation avec l'aptitude des sols à recevoir un tel système est obligatoire.

4.3 - Eaux pluviales :

Dans les zones du territoire communautaire favorables à l'infiltration des eaux pluviales, on procédera à l'infiltration des eaux pluviales.

Cependant, quand la nature du sol ne permet pas d'avoir recours à l'infiltration ou dans les zones du territoire communautaire défavorables à l'infiltration des eaux pluviales, le rejet au réseau de collecte n'est autorisé qu'après stockage temporaire des eaux avant restitution à débit contrôlé.

Le débit de fuite autorisé est alors fonction de la zone de limitation des débits d'eaux pluviales où se situe le projet.

Pour les unités foncières inférieures à 2 000 m², la limitation du débit d'eaux pluviales vers le réseau de collecte n'est pas obligatoire.

Le pétitionnaire doit privilégier des techniques permettant de tendre vers le rejet zero, à titre d'exemple :

- en choisissant l'infiltration des eaux pluviales (puits d'infiltration),
- par la mise en place de citerne de récupération des eaux pluviales (pour l'arrosage uniquement dans l'intérêt d'une restitution au milieu naturel),
- par l'utilisation de matériaux poreux ou de toitures végétalisées.

4.4. - Electricité, téléphone et télédistribution :

Pour toute autre construction ou installation nouvelle ainsi que pour toute restauration d'immeuble existant, les réseaux et leurs branchements seront réalisés en souterrain, sauf si ces réseaux sont posés sur façades. Dans ce dernier cas, ils devront être mis en place avec précaution de manière à être les plus discrets possibles.

Article UE-5 : Caractéristiques des terrains

Pas de prescription.

Article UE-6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1. - Règle générale :

Les constructions devront être édifiées en recul ou en limite :

- Des marges de reculement indiquées aux plans,
- Des 15 mètres de l'axe des routes départementales,
- Des 5 mètres de l'alignement des voies automobiles existantes ou à créer.

6.2. - Exceptions :

- Les extensions et transformations des constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les règles précédentes sont autorisées à condition qu'elles ne soient pas plus en dérogation par rapport à ces règles que le bâtiment existant.

- Les règles précisées à cet article 6 ne s'appliquent pas pour les édifices publics, réservoirs et installations techniques.

Article UE-7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être implantées en limites séparatives ou en recul. En cas de recul, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à 3 mètres.

Article UE-8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions nouvelles à usage d'habitation doivent être implantées de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vu sous un angle de plus de 45° au dessus du plan horizontal.

Article UE-9 : Emprise au sol

Pas de prescription.

Article UE-10 : Hauteur maximum des constructions

Pas de prescription.

Article UE-11 : Aspect extérieur

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

Article UE-12 : Stationnement**12.1 - Extensions de constructions existantes :**

En cas d'extension, le nombre d'emplacements exigibles se calcule sur l'ensemble de la construction, déduction faite des emplacements déjà réalisés.

12.2 - Exceptions :

Toutefois, les normes de stationnement des alinéas suivants ne sont pas applicables dans les cas suivants :

- restauration de constructions existantes (sans création de nouveaux logements ou de superficie nouvelle) ;
- extension de bâtiment existant à la date de révision du PLU dont l'importance ne dépasse pas 25 % de la surface hors œuvre nette des planchers existants.

12.3 – Calcul du nombre d'emplacements :

Le nombre d'emplacements exigible est arrondi :

- à l'unité inférieure lorsque la décimale est inférieure ou égale à 5 ;
- à l'unité supérieure lorsque la décimale est supérieure à 5.

NORMES APPLICABLES AUX AUTOMOBILES**12.4 - Dispositions générales :**

En cas de réhabilitation ou transformation, les surfaces intérieures existantes affectées au stationnement doivent être conservées.

12.5 - Reconstructions :

En cas de reconstruction après démolition, un emplacement intérieur pour le stationnement devra être aménagé par logement sauf en cas d'impossibilité technique telle que largeur de la rue insuffisante.

12.6 - Normes générales :

L'autorité compétente procédera à un examen au cas par cas pour définir le nombre de places de stationnement à réaliser en conformité.

NORMES APPLICABLES AUX VÉLOS

12.7 – Normes générales :

La superficie minimale à prendre en compte pour le stationnement est, sauf exception, de 1,5 m² par emplacement. La surface du local affecté au stationnement des vélos ne peut être inférieure à 3 m² en cas de local à usage collectif.

Des emplacements de stationnement réservés aux véhicules à deux roues doivent être créés dans des locaux fermés, éclairés et aménagés avec support d'attache spécifiques et aisément accessibles depuis les voies publiques selon les normes minimales suivantes :

- construction à usage d'habitat : 1 emplacement pour 70 m² de surface de plancher avec un minimum d'un emplacement par logement ;

- construction à usage de bureaux, administrations et de professions libérales :
aucun emplacement exigé pour une surface de plancher inférieure à 100 m²,
à partir de 100 m² de surface de plancher, la surface du local doit représenter au minimum 1,5% de la surface de plancher totale ;

- construction à usage d'activités commerciales et artisanales :
aucun emplacement exigé pour une surface de plancher inférieure à 150 m²,
à partir de 150 m² de surface de plancher, la surface du local doit représenter au minimum 1,5% de la surface de plancher totale ;

- construction à usage d'accueil du public (salle de réunion, de spectacle, etc.) :
3 emplacements pour 100 personnes comptées dans l'effectif admissible.
Pour les équipements spécifiques ou exceptionnels, il sera procédé à un examen au cas par cas pour définir le nombre de places de stationnement qui doivent être réalisées.

- établissement d'enseignement du 1er degré : 2 emplacements par classe ;

- établissement d'enseignement du second degré : 6 emplacements par classe.

- construction à usage d'hôtellerie et de restauration :
1 emplacement pour 10 chambres,
1 emplacement pour 25 m² de salle de restaurant.

- construction à usage hospitalier : 1 emplacement pour 1 000 m² de surface de plancher.

- établissements paramédicaux et foyers d'accueil spécialisés (F.A.S.) : 1 emplacement pour 300 m² de surface de plancher.

- résidences universitaires, foyers d'hébergement : 1 emplacement de 0,75 m² pour 70 m² de surface de plancher avec un minimum d'un emplacement par logement.

La règle applicable pour les constructions non prévues ci-dessus sera celle à laquelle ces constructions sont le plus directement assimilables. Pour les autres cas, les espaces de stationnement doivent être adaptés aux besoins spécifiques de l'activité.

Dans certains cas (établissements scolaires, universitaires, commerces, etc.), un aménagement couvert en extérieur pourra être accepté.

12.8 - Cas particuliers :

Pour les autres cas, les espaces de stationnement doivent être adaptés aux besoins spécifiques de l'activité.

Article UE-13 : Espaces libres et plantations- espaces boisés classés

- Les espaces libres doivent être aménagés et entretenus.
- Un traitement paysager des aires de stationnement doit être réalisé pour intégrer ces aménagements dans leur environnement.

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER DITES « ZONE AU »

CHAPITRE V

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1 AU

Les règles du présent chapitre sont appréciées au regard de chacun des terrains issus d'une division en propriété ou en jouissance, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 1 AU-1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- les constructions à usage industriel,
- les constructions à usage d'entrepôts commerciaux,
- les constructions à usage agricole,
- le stationnement des caravanes isolées hors des terrains aménagés,
- les terrains de camping et de caravanes aménagés,
- les aires naturelles de camping,
- les parcs résidentiels de loisirs,
- les carrières,
- les dépôts de toute nature,
- les décharges, les déchetteries ou les installations de traitement des ordures ménagères,
- les constructions non expressément autorisées par l'article 1 AU-2.

Article 1 AU-2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

- les constructions à usage d'habitation, hôtelier, d'équipements collectifs, bureaux et services, de commerces et d'artisanat, de stationnement, sont autorisées à condition de faire partie d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble ou d'une ou plusieurs opérations groupées :

,

- raccordable directement aux voiries et réseaux publics,
- organisée de manière à permettre une intégration satisfaisante avec les opérations voisines précédemment réalisées ou à réaliser dans la ou les zones adjacentes.

- les installations classées rendues nécessaires par les constructions précédemment autorisées, éventuellement susceptibles de créer des nuisances parfaitement prévisibles et spécifiées par l'exploitant qui aura pris toutes les mesures pour en limiter les inconvénients et dont l'instruction réglementaire aura reçu une suite favorable sont autorisées,

- les affouillements et exhaussement du sol, les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes, les parcs d'attraction et les aires de jeux et de sport sont autorisés s'ils sont nécessaires à la vie ou à la commodité des occupants et utilisateurs de l'opération.

- ne sont admis, par parcelle, outre la construction principale, qu'une seule construction annexe ou de dépendance et qu'un unique carport.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 1 AU-3 : Accès et voirie

3.1. - Accès :

- Toute occupation et utilisation du sol nécessitant un accès sont interdites sur les terrains non desservis par une voie publique ou privée soit directement, soit par une servitude de passage constituée par un acte authentique lui conférant un passage suffisant sur fonds voisin d'une largeur répondant à l'importance et à la destination de l'occupation et utilisation du sol prévue notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et de l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

- Les accès des riverains sur les routes départementales sont subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité et de la sécurité de la circulation.

3.2. - Voirie :

- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de ces voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles desservent.

- Les voies automobiles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et aux véhicules des services publics et de lutte contre l'incendie, de faire aisément demi-tour.

- La création de voies publiques ou privées, ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :

- largeur minimum de plate forme : 9,5 mètres dans le cas de voies publiques ou de voies privées destinées à devenir des voiries publiques double sens et 7 mètres dans le cas de voies privées ou publiques à sens unique.
- la largeur de plateforme des voiries de desserte terminale doit être adaptée au trafic qu'elle génère.

Article 1 AU-4 : Desserte par les réseaux

4.1 - Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, par un branchement en conformité avec la réglementation en vigueur.

4.2 - Eaux usées :

Dans les zones d'assainissement collectif, le branchement sur le réseau de collecte des eaux usées est obligatoire pour toute construction ou installation.

Les eaux usées domestiques doivent être évacuées sans aucune stagnation, ni traitement préalable, dans le respect des caractéristiques du réseau d'assainissement (selon que celui-ci est unitaire ou séparatif).

En l'absence de réseau collectif raccordé à un dispositif de traitement, ou dans l'attente de celui-ci, un système d'assainissement non collectif est admis à condition que celui-ci soit conforme à la réglementation en vigueur et en adéquation avec l'aptitude des sols à recevoir un tel système.

Dans les zones d'assainissement non collectif, la mise en place d'une filière d'assainissement non collectif, conforme à la réglementation en vigueur et en adéquation avec l'aptitude des sols à recevoir un tel système est obligatoire.

4.3 - Eaux pluviales :

Dans les zones du territoire communautaire favorables à l'infiltration des eaux pluviales, on procédera à l'infiltration des eaux pluviales.

Cependant, quand la nature du sol ne permet pas d'avoir recours à l'infiltration ou dans les zones du territoire communautaire défavorables à l'infiltration des eaux pluviales, le rejet au réseau de collecte n'est autorisé qu'après stockage temporaire des eaux avant restitution à débit contrôlé.

Le débit de fuite autorisé est alors fonction de la zone de limitation des débits d'eaux pluviales où se situe le projet.

Pour les unités foncières inférieures à 2 000 m², la limitation du débit d'eaux pluviales vers le réseau de collecte n'est pas obligatoire.

Le pétitionnaire doit privilégier des techniques permettant de tendre vers le rejet zero, à titre d'exemple :

- en choisissant l'infiltration des eaux pluviales (puits d'infiltration),
- par la mise en place de citerne de récupération des eaux pluviales (pour l'arrosage uniquement dans l'intérêt d'une restitution au milieu naturel),
- par l'utilisation de matériaux poreux ou de toitures végétalisées.

4.4. - Electricité, téléphone et télédistribution :

Pour toute opération d'aménagement ou toute opération groupée, les réseaux et leurs branchements seront réalisés en souterrain.

Article 1 AU-5 : Caractéristiques des terrains

Pas de prescription.

Article 1 AU-6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions peuvent être implantée en limite ou en recul des voies et emprises publiques ou aux limites s'y substituant.

Le carport doit être implanté l'alignement des voies et emprises publiques ou aux limites s'y substituant.

Les constructions annexes non accolées d'une superficie d'une superficie inférieure ou égale à 10 m² peuvent être implantées à l'alignement ou en recul des cheminements réservés aux piétons et vélos. En cas de recul, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment annexe au point le plus proche de l'axe des cheminements réservés aux piétons et vélos, au moins égale à 1,50 mètres.

Article 1 AU-7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être implantées en limites séparatives ou en recul. En cas de recul, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à 3 mètres.

Le carport doit être implanté sur l'une des deux limites séparatives.

Les constructions annexes non accolés (y compris les abris de jardin) doivent être implantées sur la limite opposée à l'accès principal au terrain (accès handicapés) sur une profondeur de 5m maximum et jamais à moins de 10 m de la limite sur laquelle s'effectue l'accès principal.

Les constructions annexes non accolés peuvent être implantés en limite séparative ou en recul. En cas de recul, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment annexe au point le plus proche de l'une de ces limites séparatives, doit être au moins égale à 1,50 mètres.

Article 1 AU-8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Pas de prescription.

Article 1 AU-9 : Emprise au sol

L'emprise au sol ne doit pas excéder une superficie de :

- 30 m² s'agissant du carport ;
- 10 m² s'agissant des constructions annexes non accolés ;
- 10 m² s'agissant de la construction annexe ou de la dépendance.

Article 1 AU-10 : Hauteur maximum des constructions

10.1. - Hauteur absolue :

La hauteur des constructions nouvelles par rapport au terrain naturel avant travaux et mesurée au point le plus élevé du polygone d'implantation ne doit pas excéder 7 mètres à l'égout de toiture et 9 mètres au faîtage, toutes superstructures comprises à l'exclusion des ouvrages indispensables de faible emprise tels que souches de cheminée, locaux techniques, ...

La hauteur du carport ou de toute construction annexe non accolée doit être inférieure ou égale à 3 m.

10.2. – Exceptions :

Les extensions et transformations mesurées des constructions existantes dont la hauteur ne respecte pas les règles précédentes sont autorisées à condition qu'elles ne soient pas plus en dérogation par rapport à ces règles que le bâtiment existant.

Les règles de hauteur ne concernent pas les édifices publics, réservoirs et installations techniques.

Article 1 AU-11 : Aspect extérieur

11.1. - Règle générale :

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

Nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés.

11.2. - Toitures – volumes :

- Il est conseillé une couverture de forme très simple, bien adaptée au parti architectural.
- Les toitures-terrasses non accessibles sont autorisées à condition d'être végétalisées.
- La toiture à une seule pente doit être réservée à des cas particuliers, par exemple pour couvrir une habitation dans le même sens que la pente du terrain ce qui est une manière de l'intégrer.
- Les toitures à une seule pente à contre sens de la pente du terrain sont interdites.
- La pose en toiture-couverture d'installations relatives à la production d'énergies renouvelables (chauffe eau, capteurs solaires, etc.) est autorisée.
- La toiture des carports et des constructions annexes non accolées doit être de faible pente (entre 0 et 15% ou 0 et 8,5°) et pourra être végétalisée

11.3. - Coloration de façades :

- L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, carreaux de plâtre) est interdit.
- Les bardages d'aspect bois naturel sont autorisés sauf s'ils portent atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

11.4. - Les clôtures :

- Les clôtures devront présenter un aspect aussi simple que possible et seront composées d'un grillage ou d'éléments d'aspect bois naturel verticaux ajourés doublées de haies arbustives (utilisation préconisée d'espèces végétales indigènes) et, s'il y a lieu, d'un mur bahut d'une hauteur maximum de 0,60 m.

- Sont interdits des motifs constitués à partir d'éléments hétéroclites.

Article 1 AU-12 : Stationnement

12.1 - Extensions de constructions existantes :

En cas d'extension, le nombre d'emplacements exigibles se calcule sur l'ensemble de la construction, déduction faite des emplacements déjà réalisés.

12.2 - Exceptions :

Toutefois, les normes de stationnement des alinéas suivants ne sont pas applicables dans les cas suivants :

- restauration de constructions existantes (sans création de nouveaux logements ou de superficie nouvelle) ;
- extensions de constructions existantes à la date de révision du PLU dont l'importance ne dépasse pas 25 % de la surface hors œuvre nette des planchers existants.

12.3 – Calcul du nombre d'emplacements :

Le nombre d'emplacements exigible est arrondi :

- à l'unité inférieure lorsque la décimale est inférieure ou égale à 5 ;
- à l'unité supérieure lorsque la décimale est supérieure à 5.

NORMES APPLICABLES AUX AUTOMOBILES

12.4 - Dispositions générales :

En cas de réhabilitation ou transformation, les surfaces intérieures existantes affectées au stationnement doivent être conservées.

12.5 - Reconstructions :

En cas de reconstruction après démolition, un emplacement intérieur pour le stationnement devra être aménagé par logement sauf en cas d'impossibilité technique telle que largeur de la rue insuffisante.

12.6 - Normes générales :

Pour les aires de stationnement comportant plus de trois emplacements, la superficie minimale à prendre en compte est de 25 m² par emplacement. Cette superficie comprend les espaces de circulation et de manœuvre et chaque place doit avoir une largeur minimale de 2,50 m.

Des places de stationnement réservées aux véhicules automobiles doivent être créées sur des emplacements aménagés en dehors des voies publiques selon les normes suivantes :

- construction à usage d'habitation : 1 emplacement pour 70 m² de surface de plancher avec un minimum d'un emplacement par logement ;
- construction à usage de bureaux, d'administration et de professions libérales :
 - o 1 emplacement pour 80 m² de surface de plancher ;
- construction à usage d'activités commerciales et artisanales :
 - o 1 emplacement pour 80 m² de surface de plancher,
 - o à ces emplacements à réaliser pour le stationnement des véhicules individuels s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des véhicules de livraisons qui seront déterminés selon les besoins générés par chaque activité ;
- établissement accueillant du public (salles de réunions, de spectacles, tribune, etc) : l'autorité compétente procédera à un examen particulier pour définir le nombre d'emplacements de stationnement à réaliser, avec un minimum d'un emplacement pour 10 personnes comptées dans l'effectif admissible ;

12.7 - Cas particuliers :

Pour les autres cas, les espaces de stationnement doivent être adaptés aux besoins spécifiques de l'activité.

NORMES APPLICABLES AUX VÉLOS

12.8 – Normes générales :

La superficie minimale à prendre en compte pour le stationnement est, sauf exception, de 1,5 m² par emplacement. La surface du local affecté au stationnement des vélos ne peut être inférieure à 3 m² en cas de local à usage collectif.

Des emplacements de stationnement réservés aux véhicules à deux roues doivent être créés dans des locaux fermés, éclairés et aménagés avec support d'attache spécifiques et aisément accessibles depuis les voies publiques selon les normes minimales suivantes :

- construction à usage d'habitat : 1 emplacement pour 70 m² de surface de plancher avec un minimum d'un emplacement par logement ;
- construction à usage de bureaux, administrations et de professions libérales :
aucun emplacement exigé pour une surface de plancher inférieure à 100 m²,
à partir de 100 m² de surface de plancher, la surface du local doit représenter au minimum 1,5% de la surface de plancher totale ;
- construction à usage d'activités commerciales et artisanales :
aucun emplacement exigé pour une surface de plancher inférieure à 150 m²,
à partir de 150 m² de surface de plancher, la surface du local doit représenter au minimum 1,5% de la surface de plancher totale ;

- construction à usage d'accueil du public (salle de réunion, de spectacle, etc.) :
3 emplacements pour 100 personnes comptées dans l'effectif admissible.
Pour les équipements spécifiques ou exceptionnels, il sera procédé à un examen au cas par cas pour définir le nombre de places de stationnement qui doivent être réalisées.
- établissement d'enseignement du 1er degré : 2 emplacements par classe ;
- établissement d'enseignement du second degré : 6 emplacements par classe.
- construction à usage d'hôtellerie et de restauration :
1 emplacement pour 10 chambres,
1 emplacement pour 25 m² de salle de restaurant.
- construction à usage hospitalier : 1 emplacement pour 1 000 m² de surface de plancher.
- établissements paramédicaux et foyers d'accueil spécialisés (F.A.S.) : 1 emplacement pour 300 m² de surface de plancher.
- résidences universitaires, foyers d'hébergement : 1 emplacement de 0,75 m² pour 70 m² de surface de plancher avec un minimum d'un emplacement par logement.

La règle applicable pour les constructions non prévues ci-dessus sera celle à laquelle ces constructions sont le plus directement assimilables. Pour les autres cas, les espaces de stationnement doivent être adaptés aux besoins spécifiques de l'activité.

Dans certains cas (établissements scolaires, universitaires, commerces, etc.), un aménagement couvert en extérieur pourra être accepté.

12.9 - Cas particuliers :

Pour les autres cas, les espaces de stationnement doivent être adaptés aux besoins spécifiques de l'activité.

Article 1 AU-13 : Espaces libres et plantations- espaces boisés classés

Chaque unité foncière doit comporter une superficie minimum de 40 % aménagée en un ou plusieurs espaces verts non imperméabilisés. Les toitures végétalisées et les aires de stationnement traitées en matériaux drainants et infiltrants entreront dans le calcul de cette superficie non imperméabilisée.

CHAPITRE VI

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 2 AU

Cette zone est partiellement ou totalement concernée par un risque d'inondation. Toute demande d'autorisation d'occupation du sol peut-être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 2 AU-1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- les constructions à usage d'habitation,
- les constructions à usage industriel et artisanal,
- les constructions à usage de bureaux et de services,
- les constructions à usage de commerces et les entrepôts commerciaux,
- les constructions à usage hôtelier et de restauration,
- le stationnement des caravanes isolées hors des terrains aménagés,
- les terrains de camping et de caravanes aménagés,
- les aires naturelles de camping,
- les parcs résidentiels de loisirs,
- les carrières,
- les dépôts de toute nature,
- les décharges, les déchetteries ou les installations de traitement des ordures ménagères.

Article 2AU-2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

- les constructions à usage agricole à condition qu'elles soient provisoires,
- les extensions mesurées des constructions existantes.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 2AU-3 : Accès et voirie

Pas de prescription.

Article 2AU-4 : Desserte par les réseaux

Pas de prescription.

Article 2AU-5 : Caractéristiques des terrains

Pas de prescription.

Article 2AU-6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées à l'alignement ou en recul. En cas de recul, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la hauteur du bâtiment considéré.

Article 2AU-7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

A moins que le bâtiment ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, sans pouvoir être inférieur à trois mètres.

Article 2AU-8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Pas de prescription.

Article 2AU-9 : Emprise au sol

Pas de prescription.

Article 2AU-10 : Hauteur maximum des constructions

Pas de prescription.

Article 2AU-11 : Aspect extérieur

Pas de prescription.

Article 2AU-12 : Stationnement

Pas de prescription.

Article 2AU-13 : Espaces libres et plantations- espaces boisés classés

Pas de prescription.

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES DITES « ZONE A »

CHAPITRE VII

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A

Cette zone est partiellement concernée par un risque d'affaissement de terrain lié à l'activité d'extraction du sel. Toute demande d'autorisation d'occupation du sol peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales.

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.

Article A-2 : Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes les occupations et autorisations du sol sont interdites sauf celles autorisées sous conditions à l'article 2.

Article A-2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Dans l'ensemble de la zone A, à l'exception du secteur Aa :

- Seules sont autorisées les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole.

Dans le secteur Aa uniquement :

- Seules sont autorisées les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole et à condition qu'elles correspondent à des structures légères type hangar pour stockage ou rangement de matériel.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article A-3 : Accès et voirie

3.1. - Accès :

- Toute occupation et utilisation du sol nécessitant un accès sont interdites sur les terrains non desservis par une voie publique ou privée soit directement, soit par une servitude de passage constituée par un acte authentique lui conférant un passage suffisant sur fonds voisin d'une largeur répondant à l'importance et à la destination de l'occupation et utilisation du sol prévues notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et de l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

- L'accès des riverains sur les routes départementales est subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité du trafic et de la sécurité de la circulation.

3.2. – Voirie :

Les voies automobiles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et aux véhicules des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi tour.

Article A-4 : Desserte par les réseaux

4.1 - Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, par un branchement en conformité avec la réglementation en vigueur.

4.2 - Eaux usées :

Dans les zones d'assainissement collectif, le branchement sur le réseau de collecte des eaux usées est obligatoire pour toute construction ou installation.

Les eaux usées domestiques doivent être évacuées sans aucune stagnation, ni traitement préalable, dans le respect des caractéristiques du réseau d'assainissement (selon que celui-ci est unitaire ou séparatif).

En l'absence de réseau collectif raccordé à un dispositif de traitement, ou dans l'attente de celui-ci, un système d'assainissement non collectif est admis à condition que celui-ci soit conforme à la réglementation en vigueur et en adéquation avec l'aptitude des sols à recevoir un tel système.

Dans les zones d'assainissement non collectif, la mise en place d'une filière d'assainissement non collectif, conforme à la réglementation en vigueur et en adéquation avec l'aptitude des sols à recevoir un tel système est obligatoire.

4.3 - Eaux pluviales :

Dans les zones du territoire communautaire favorables à l'infiltration des eaux pluviales, on procédera à l'infiltration des eaux pluviales.

Cependant, quand la nature du sol ne permet pas d'avoir recours à l'infiltration ou dans les zones du territoire communautaire défavorables à l'infiltration des eaux pluviales, le rejet au réseau de collecte n'est autorisé qu'après stockage temporaire des eaux avant restitution à débit contrôlé.

Le débit de fuite autorisé est alors fonction de la zone de limitation des débits d'eaux pluviales où se situe le projet.

Pour les unités foncières inférieures à 2 000 m², la limitation du débit d'eaux pluviales vers le réseau de collecte n'est pas obligatoire.

Le pétitionnaire doit privilégier des techniques permettant de tendre vers le rejet zero, à titre d'exemple :

- en choisissant l'infiltration des eaux pluviales (puits d'infiltration),
- par la mise en place de citerne de récupération des eaux pluviales (pour l'arrosage uniquement dans l'intérêt d'une restitution au milieu naturel),
- par l'utilisation de matériaux poreux ou de toitures végétalisées.

4.4. - Electricité, téléphone et télédistribution :

Pour toute construction ou installation nouvelle ainsi que pour toute restauration d'immeuble existant, les réseaux et leurs branchements seront réalisés en souterrain, sauf si ces réseaux sont posés sur façades. Dans ce dernier cas, ils devront être mis en place avec précaution de manière à être les plus discrets possibles.

Article A-5 : Caractéristiques des terrains

Dans les zones d'assainissement non collectif, le permis peut être refusé ou n'être accordé qu'à condition que l'unité foncière présente une superficie minimale de terrain compatible avec les contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux normes en vigueur.

Article A-6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1. – Règle générale :

- Les constructions doivent être implantées au minimum des marges de reculement indiquées au plan. A défaut d'indication figurant au plan, aucune construction ne peut être implantée à moins de 21 mètres de l'axe des routes départementales 2 et 126 et à moins de 15 mètres de l'axe des autres voies.

- Toute construction devra être édifiée à 30 mètres au minimum des espaces boisés au plan, sauf indications contraires figurées au plan.

6.3. - Exceptions :

- Les extensions et transformations mesurées des constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les règles précédentes, sont autorisées à condition qu'elles ne soient pas plus en dérogation par rapport à ces règles que le bâtiment existant.

- Les règles précisées à cet article VI ne s'appliquent pas pour les édifices publics, réservoirs et installations techniques.

Article A-7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être implantés en limite ou en recul.

Article A-8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Pas de prescription.

Article A-9 : Emprise au sol

Pas de prescription.

Article A-10 : Hauteur maximum des constructions**10.1. – Règle générale :**

La hauteur des constructions nouvelles à usage d'habitation ne doit pas excéder 10 mètres au faîtage.

10.2. – Exceptions :

- Les règles de hauteur ne concernent pas les édifices publics, réservoirs et installations techniques.
- Les extensions et transformations de constructions existantes dont la hauteur ne respecte pas les règles précédentes sont autorisées à condition qu'elles ne soient pas plus en dérogation par rapport à ces règles que le bâtiment existant.
- Par ailleurs, dans l'espace délimité par 2 lignes continues fléchées à intervalles réguliers (servitude relative à la distribution d'énergie électrique), la hauteur maximale de toute construction, toutes superstructures comprises ne peut excéder 8 mètres.

Article A-11 : Aspect extérieur

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

Article A-12 : Stationnement

Pas de prescription.

Article A-13 : Espaces libres et plantations- espaces boisés classés

Les terrains classés au plan comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, sont soumis aux dispositions de l'article L130-1 du code de l'urbanisme : les défrichements sont interdits, les coupes et abattages ne peuvent être autorisés que dans les limites de la réglementation correspondante.

TITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES DITES

« ZONE N »

CHAPITRE VIII

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1N

Cette zone est partiellement concernée par un risque d'inondation, un risque d'affaissement de terrain lié à l'activité d'extraction du sel et des risques de mouvements de terrains. Toute demande d'autorisation d'occupation du sol peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales.

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 1N-1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits dans l'ensemble de la zone 1N :

- les constructions à usage industriel,
- les constructions à usage de bureaux ou de services,
- les constructions à usage de commerce,
- les constructions à usage hôtelier et de restauration,
- les constructions à usage agricole,
- les constructions à usage d'entrepôts commerciaux,
- le stationnement de caravanes isolées hors des terrains aménagés,
- les terrains de camping et de caravanes aménagés,
- les parcs résidentiels de loisirs,
- les dépôts de toute nature,
- les décharges, les déchetteries et les installations de traitement des ordures ménagères.

Sont interdits dans l'ensemble de la zone 1N à l'exception du secteur 1Nag :

- les constructions à usage d'habitation,
- les constructions à usage artisanal,

Sont interdits dans le secteur 1Nb uniquement :

- les affouillements et exhaussement du sol ;
- les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes
- les parcs d'attraction et les aires de jeux et de sport.

Article 1N-2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Pour le secteur 1Nb uniquement :

- les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires à l'exploitation du sel,
- les installations classées à condition qu'elles soient nécessaires à l'exploitation du sel,
- les éléments de superstructures à condition qu'ils soient liés à l'exploitation du sel.

Pour le secteur 1Nag uniquement :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ;
- Les constructions liées à la diversification de l'exploitation agricole telles que les chambres d'hôtes, les gîtes ruraux, les locaux de vente de produits de la ferme, les campings à la ferme, ferme pédagogique, etc ;
- Les constructions à usage d'artisanat, liées à l'activité agricole ;
- Les constructions à usage d'habitation dont la localisation est strictement indispensable au bon fonctionnement des activités admises dans la zone ainsi qu'au maintien et au gardiennage de ces constructions.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 1N-3 : Accès et voirie

Les accès des riverains sur les routes départementales sont subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité et de la sécurité de la circulation.

Article 1N-4 : Desserte par les réseaux

Pas de prescription.

Article 1N-5 : Caractéristiques des terrains

Dans les zones d'assainissement non collectif, le permis peut être refusé ou n'être accordé qu'à condition que l'unité foncière présente une superficie minimale de terrain compatible avec les contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux normes en vigueur.

Article 1N-6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

-La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la hauteur du bâtiment considéré.

-A défaut d'indication figurant au plan, aucune construction ne peut être implantée à moins de 21 mètres de l'axe des routes départementales.

Article 1N-7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

A moins que le bâtiment ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, sans pouvoir être inférieur à trois mètres.

Article 1N-8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Pas de prescription.

Article 1N-9 : Emprise au sol

Pas de prescription.

Article 1N-10 : Hauteur maximum des constructions

Pour le secteur 1Nag uniquement :

10.1. – Règle générale :

La hauteur des constructions nouvelles à usage d'habitation ne doit pas excéder 10 mètres au faîtage.

10.2. – Exceptions :

- Les règles de hauteur ne concernent pas les édifices publics, réservoirs et installations techniques.

- Les extensions et transformations de constructions existantes dont la hauteur ne respecte pas les règles précédentes sont autorisées à condition qu'elles ne soient pas plus en dérogation par rapport à ces règles que le bâtiment existant.

Article 1N-11 : Aspect extérieur

Pour le secteur 1Nag uniquement :

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

Article 1N-12 : Stationnement

Pas de prescription.

Article 1N-13 : Espaces libres et plantations- espaces boisés classés

Pas de prescription.

CHAPITRE IX

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 2N

Cette zone est partiellement concernée par un risque d'inondation. Toute demande d'autorisation d'occupation du sol peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales.

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 2N-1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Dans l'ensemble de la zone, y compris ses secteurs 2Na, 2Nb, 2Nc, 2Nd et 2Nx sont interdits :

- les constructions à usage de commerce,
- les constructions à usage agricole,
- les constructions à usage d'entrepôts commerciaux.

Dans l'ensemble de la zone, y compris les secteurs 2Na, 2Nb, 2Nc et 2Nx sont interdits :

- les constructions à usage d'artisanat,
- les constructions à usage bureaux et de services,
- les constructions à usage hôtelier et de restauration.

Pour les secteurs 2Na, 2Nb, 2Nc et 2Nd, sont interdits :

- les constructions à usage industriel,
- les carrières.

Pour les secteurs 2Na, 2Nb, 2Nd et 2Nx uniquement sont interdits :

- les terrains de camping et de caravanes aménagés,
- le stationnement de caravanes isolées hors des terrains aménagés,
- les parcs résidentiels de loisirs.

Pour les secteurs 2Nb et 2Nx uniquement, sont interdits :

- les constructions à usage d'habitation.

Article 2N-2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Dans le secteur 2Na uniquement :

- les constructions à usage d'habitation sont autorisées à condition qu'elles soient nécessaires au logement des personnes dont la présence permanente est indispensable pour assurer la surveillance de la forêt,
- les constructions et installations sont autorisées à condition qu'elles soient nécessaires à l'exploitation et à l'entretien ou à la gestion de la forêt,
- les constructions sont autorisées à condition qu'elles soient liées à la réalisation d'équipements publics d'infrastructure,
- les installations classées sont autorisées à condition qu'elles soient liées à l'exploitation de la forêt.

Pour le secteur 2Nb uniquement :

- les extensions mesurées sur les constructions existantes à la date d'opposabilité du PLU sont autorisées,
- les constructions sont autorisées à condition qu'elles soient liées à la réalisation d'équipements publics d'infrastructure.

Pour le secteur 2Nd uniquement :

- les constructions à usage d'habitation, d'hôtellerie et de restauration, de bureaux et de services et d'artisanat sont autorisées à condition d'être liées au fonctionnement de l'établissement implanté.

Pour le secteur 2Nx uniquement :

- les dépôts de matériaux sont autorisés à condition qu'ils soient liés à une activité industrielle des soudières,
- les ouvertures et extensions de carrières sont autorisées sous réserve d'autorisation des autorités compétentes et d'approbation par ces mêmes autorités d'un plan de réaménagement
- les installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisées à condition qu'elles soient nécessaires à l'activité d'exploitation du sel,
- les affouillements et exhaussements du sol supérieurs à 100 m² et d'une hauteur excédant 2 mètres sont autorisés à condition qu'ils soient liés à l'activité industrielle des soudières.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**Article 2N-3 : Accès et voirie****3.1. - Accès :**

- Toute occupation et utilisation du sol nécessitant un accès sont interdites sur les terrains non desservis par une voie publique ou privée soit directement, soit par une servitude de passage constituée par un acte authentique lui conférant un passage suffisant sur fonds voisin d'une largeur répondant à l'importance et à la destination de l'occupation et utilisation du sol prévues notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et de l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

- Les accès des riverains sur les routes départementales sont subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité et de la sécurité de la circulation.

3.2. - Voirie :

Pas de prescription.

Article 2N-4 : Desserte par les réseaux

4.1. - Eau potable :

Lorsque le réseau d'eau potable existe, le branchement sur ce réseau est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

En l'absence de réseau, les constructions ne seront admises que si le constructeur réalise, à sa charge, des dispositifs techniques permettant de les alimenter (raccordement à un réseau d'eau existant, captages, forages de puits...) dans les limites de la réglementation correspondante.

4.2. - Eaux usées :

L'assainissement individuel est autorisé dans les limites de la réglementation correspondante.

4.3. - Eaux pluviales :

- La mise en œuvre de techniques alternatives de collecte et de gestion des eaux pluviales sera privilégiée par rapport au raccordement sur les réseaux d'assainissement de la communauté urbaine pour limiter leur surcharge.

- L'infiltration des eaux pluviales pour réduire les volumes ruisselés est la technique à réaliser en priorité.

- Tant que le zonage d'assainissement n'est pas réalisé, il appartient au demandeur de démontrer qu'il ne peut avoir recours à l'infiltration avant d'envisager une technique de stockage avec un rejet à débit limité vers les réseaux d'assainissement.

- Si l'infiltration est impossible, le stockage avec un rejet à débit limité vers les réseaux d'assainissement sera autorisé en fonction de la capacité résiduelle de ces derniers.

- Parmi les techniques alternatives de stockage avec rejet à débit limité vers les réseaux d'assainissement, les bassins de rétention doivent être envisagés en dernier recours.

Article 2N-5 : Caractéristiques des terrains

Dans les zones d'assainissement non collectif, le permis peut être refusé ou n'être accordé qu'à condition que l'unité foncière présente une superficie minimale de terrain compatible avec les contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux normes en vigueur.

Article 2N-6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**6.1. – Règle générale :**

- A défaut d'indication figurant au plan, aucun bâtiment ne peut être implanté à moins de 21 mètres de l'axe des routes départementales et à moins de 15 mètres de l'axe des autres voies.
- Tout bâtiment devra être édifié à 30 mètres au minimum des espaces boisés au plan, sauf indications contraires figurées au plan.

6.3. - Exceptions :

- Les règles précisées à cet article 6 ne s'appliquent pas pour les édifices publics, réservoirs et installations techniques.
- Les extensions et transformations des constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les règles précédentes sont autorisées à condition qu'elles ne soient pas plus en dérogation par rapport à ces règles que le bâtiment existant.

Article 2N-7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

A moins que le bâtiment ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, sans pouvoir être inférieur à trois mètres.

Article 2N-8: Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Pas de prescription.

Article 2N-9 : Emprise au sol

Pas de prescription.

Article 2N-10 : Hauteur maximum des constructions

Pas de prescription.

Article 2N-11 : Aspect extérieur

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

Article 2N-12 : Stationnement

Pas de prescription.

Article 2N-13 : Espaces libres et plantations- espaces boisées classés

Les terrains classés au plan comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme ; les défrichements sont interdits, les coupes et abattages ne peuvent être autorisés que dans les limites de la réglementation correspondante.