



PLAN LOCAL D'URBANISME COMMUNE DE L'ISLE JOURDAIN

RÉGLEMENT ÉCRIT

4

UrbaDoc

56, avenue des Minimes
31200 TOULOUSE
Tél. : 05 34 42 02 91
Fax. : 05 31 60 25 80
urbadoc@free.fr

Projet de PLU arrêté le : 31 janvier 2013

Enquête publique : du 3 juin 2013 au 3 juillet 2013

Approuvé le : 5 décembre 2013

DISPOSITIONS GÉNÉRALES.....	3
ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION.....	4
ARTICLE 2 - PORTÉE RESPECTIVE DU RÉGLEMENT A L'ÉGARD D'AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS.....	4
ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES.....	4
ARTICLE 4 – LA RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE ET LA RESTAURATION DES BATIMENTS	5
ARTICLE 5 - ADAPTATIONS MINEURES	5
ARTICLE 6 - PERMIS DE DÉMOLIR.....	5
ARTICLE 7 - PATRIMOINE ARCHÉOLOGIQUE.....	5
ARTICLE 9- CONTROLE DU COS.....	6
ARTICLE 10- RAPPELS GÉNÉRAUX.....	6
RÉGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Uah	7
RÉGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ua2.....	13
RÉGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Up	20
RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ub	26
RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ur	34
RÉGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ue1.....	41
RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ue2.....	48
RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UIm	55
RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UgV	62
RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AU0	71
RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AU0I	74
RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AU0e	76
RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AUe	79
RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A.....	86
RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N.....	93

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la Commune.

ARTICLE 2 - PORTÉE RESPECTIVE DU RÉGLEMENT A L'ÉGARD D'AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

- les articles R111-2, R111-4 et R111-15 du Code de l'Urbanisme.
- les servitudes d'utilité publique mentionnées en annexe du plan,
- les articles du Code de l'Urbanisme ou d'autres législations concernant les zones d'aménagement différées
- les articles du Code de l'Urbanisme ou d'autres législations concernant le droit de préemption urbain dans les zones U et AU du présent PLU
- les dispositions du décret n° 2004.490 du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières d'archéologie préventive,
- les dispositions du décret du 14 mai 1991 relatif à la prévention du risque sismique
- les secteurs affectés par le bruit des transports terrestres.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le P.L.U. délimite :

- des zones urbaines (Uah, Uahi, Ua2, Ua2i, Ub1, Ub2, Ub2i, Ub3a ,Ub3b, Ue1,Ue1a,Ue2,Ue2i,Ue2t, Ulm, Ulmi, Ur, Uri, Ugv, et Up).
- des zones à urbaniser (AU, AU0, AU0I, AUe, AU0e et AUet).
- des zones agricoles (A, Aca, Acai, Ah, Ahi et Ace).
- des zones naturelles (N, Nd et Ni).
- les emplacements réservés aux voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général et espaces verts
- les zones d'assainissement collectif où la Commune est tenue d'assurer la collecte des eaux domestiques et le stockage, l'épuration et le rejet ou la réutilisation des eaux collectées
- les zones relevant de l'assainissement non collectif où la Commune est seulement tenue, afin de protéger la salubrité publique, d'assurer le contrôle des dispositifs d'assainissement- les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer.

DÉLIMITATIONS PARTICULIÈRES

Le PLU identifie et localise les éléments et secteurs de paysage à protéger ou à mettre en valeur :

Le document graphique du PLU identifie un zonage Trame Verte et Bleue (TVB) qui répond aux dispositions du Grenelle II, et correspond aux continuités écologiques assurant les fonctions majeures du territoire ; il regroupe toutes les composantes réglementaires liées à la TVB :

▪ **En matière de trames supra-communales :**

- Trames concernées par le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE).
- Trames aquatiques : Rivière Save et ruisseaux.

▪ **En matière de trames à enjeux forts** : Les cœurs **de biodiversité majeurs**.

Cette protection permet à la Commune de mettre en valeur l'ordre écologique identifié qui permet de préserver les éléments écologiques qui jouent un rôle à l'échelle du territoire.

Toute parcelle incluse dans un périmètre TVB doit pouvoir continuer à assurer sa fonction, avec les dispositions suivantes et à développer selon les caractères de biodiversité en présence :

- Inconstructibilité de 10 mètres de part et d'autre des ruisseaux
- En matière de clôture : seules sont autorisées les clôtures à caractères « perméables ».
- Tout élément fixe tel que arbre, point d'eau, haie, doit être maintenu au titre de l'article L. 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme.

Le PLU identifie également des éléments remarquables du bâti.

ARTICLE 4 – LA RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE ET LA RESTAURATION DES BATIMENTS

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisé nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, dès lors qu'il a été régulièrement édifié (article L111-3).

Sous réserve des dispositions de l'article L.111-4, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs est autorisé, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment (article L.111-3).

ARTICLE 5 - ADAPTATIONS MINEURES

Les dispositions des règlements de chacune des zones peuvent faire l'objet d'adaptations mineures. Il s'agit d'adaptations rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions 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.

ARTICLE 6 - PERMIS DE DÉMOLIR

Les démolitions sont soumises au permis de démolir sur l'ensemble du territoire communal.

ARTICLE 7 - PATRIMOINE ARCHÉOLOGIQUE

En application de l'article R425-31, tous les dossiers de demandes de permis concernant des travaux mentionnés aux articles R523-4, R523-6 à R523-8 du Code du Patrimoine devront être transmis au Préfet de Région – Service Régional de l'Archéologie de Midi-Pyrénées (Direction Régionale des Affaires Culturelles).

Les travaux mentionnés à l'article R523-5 du Code du Patrimoine doivent, lorsqu'ils ne sont pas soumis à permis de construire ou d'aménager en application du code de l'urbanisme, faire d'une déclaration préalable auprès du même service.

Il est également fait mention de tenir compte de l'arrêté préfectoral (N°2003/28) en date du 09/07/2003 définissant un périmètre particulier à Cazalas.

ARTICLE 9- CONTROLE DU COS

En application de l'article L. 123-1-1 du Code de l'Urbanisme, si une partie de terrain est détachée depuis moins de 10 ans d'un terrain dont les droits à construire résultant de l'application du coefficient d'occupation des sols ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas été utilisés.

ARTICLE 10- RAPPELS GÉNÉRAUX

Pour des raisons de sécurité et d'exploitation, sont autorisés, sur un couloir de protection de 40 mètres au droit d'une ligne d'au moins 63 KV, les abattages d'arbres et de branches qui se trouvant à proximité des conducteurs aériens pourraient par leur mouvement ou leur chute occasionner des courts circuits ou des avaries aux ouvrages (décret du 12 novembre 1938).

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

L'édification d'ouvrages et de bâtiments nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée sans tenir compte des dispositions édictées par les articles 3 à 5 et 8 à 14 du règlement de la zone concernée.

RÉGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Uah

CARACTÈRE DE LA ZONE

Comme le définit l'article R. 123-5 du Code de l'Urbanisme, la zone U ou urbaine délimite 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.

Cette zone comprend :

- Une **zone Uah** correspondant au centre historique. C'est le noyau ancien de la Commune. Cette zone s'organise autour d'un espace bâti urbain implanté en continuité le long des rues et regroupé en îlots urbains.

C'est une zone urbaine centrale à forte densité correspondant au centre ancien, interdite à toutes constructions autres que celles à usage d'habitation, de commerce, d'artisanat non nuisant, de services et bureaux ainsi qu'à leurs dépendances.

Cette zone est destinée à accueillir de l'habitat et des activités compatibles avec la vie urbaine.

Les dispositifs réglementaires prévus pour cette zone visent notamment à sauvegarder le patrimoine ancien en le mettant en valeur et en restituant son identité

- Elle comprend également une **zone Uahi** qui dispose des mêmes caractéristiques que la zone Uah, mais qui est soumise au risque inondation.

Cette zone est comprise dans le périmètre de protection des monuments historiques et devra respecter les prescriptions du Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine (STAP).

Les dispositifs réglementaires prévus pour cette zone visent notamment à sauvegarder le patrimoine ancien en le mettant en valeur et en restituant son identité. Il s'agit également de renforcer le centre ancien en maintenant un équilibre entre ses diverses fonctions : habitat, commerces, activités tertiaires et de loisirs.

La définition du caractère de la zone n'a pas de portée réglementaire.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE Uah 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Rappel :

- L'édification d'ouvrages et de bâtiments techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée sans tenir compte des dispositions édictées par les articles 3 à 5 et 8 à 14 du règlement de la zone concernée.
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir sur l'ensemble du territoire communal.
- La zone est incluse dans le périmètre de la servitude PM1 (Plan de Prévention des Risques liés aux mouvements de terrain) et devra respecter les prescriptions réglementaires contenues dans ce document.
- Cette zone est comprise dans le périmètre de protection des monuments historiques et devra respecter les prescriptions du Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine (STAP).

Sont interdites :

- Les terrains de camping et les terrains de caravanes ;
- Les constructions à usage agricole ;
- Les lotissements à usage d'activités ;
- Les dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes, parcs d'attractions, terrains de sports motorisés ;
- Les habitations légères de loisirs, les habitations mobiles, et les terrains affectés spécialement à cet usage, dénommés parcs résidentiels de loisirs ;
- Les carrières ;
- Les caravanes isolées.

ARTICLE Uah 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Les installations et constructions à usage d'activité ne sont autorisées que si elles ne portent pas atteinte à la vie urbaine (les activités polluantes, nuisantes ou dangereuses pour le voisinage étant interdites).

Dans la zone Uahi, ne sont admises que les occupations et utilisations du sol autorisées qui respectent les conditions particulières contenues dans la partie réglementaire du PPRi.

Pour toute opération de construction comportant au moins dix logements, il sera exigé un minimum de 20% de logements sociaux.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE Uah 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1. Accès

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

Toute opération doit prendre un minimum d'accès sur les voies publiques et ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers de la voie.

Les accès doivent participer à la qualité globale de l'opération, tant pour le paysage que pour son fonctionnement interne et être aménagés de façon à apporter la moindre gêne pour la circulation.

3.2. Voiries

Le tracé des rues et places exprimera leur intégration aux lieux en tenant compte des contraintes naturelles du site. Leurs profils et leurs gabarits seront étudiés en fonction de leurs usages.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Il y aura lieu de ne pas sur dimensionner les largeurs de voie et de tenir compte, le cas échéant du partage de l'espace entre piétons, cycles et véhicules à moteur.

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour, y compris les véhicules de services publics (secours, incendie, collecte des ordures ménagères...).

L'accessibilité des personnes à mobilité réduite doit être prise en compte.

ARTICLE Uah 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

4.1. Eau potable

Toute construction ou installation doit être desservie par une conduite publique de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

4.2. Assainissement

4.2.1. Eaux usées

Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement.

Si ce réseau n'est pas établi, toute construction ou installation devra être assainie suivant un dispositif conforme à la réglementation en vigueur qui permette le raccordement ultérieur au réseau public.

L'évacuation des eaux usées industrielles ou issues d'activités commerciales dans le réseau public d'assainissement peut être subordonnée à un prétraitement approprié après avis des services compétents.

4.2.2. Eaux pluviales

Les aménagements, construction ou installation, devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

4.3. Électricité - Téléphone - Télédistribution

Sauf impossibilité technique reconnue, tous les réseaux devront être mis en souterrain ou installés par toute autre technique permettant de protéger l'environnement.

ARTICLE Uah 5 – SUPERFICIE DES TERRAIN CONSTRUCTIBLES

Non règlementé.

ARTICLE Uah 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques. Lorsqu'un terrain est bordé par plusieurs emprises publiques, la règle d'implantation à l'alignement peut ne s'appliquer qu'à l'une des deux emprises.

Les balcons et saillies devront être adaptés au gabarit des voies en fonction de leur implantation.

Cette règle ne s'applique pas :

- pour les constructions qui pourront être implantées en retrait de l'alignement, dans le cas où un bâtiment à usage d'habitation serait déjà implanté dans le périmètre précédemment défini (en retrait) ;
- pour les annexes d'habitations qui pourront être implantées à un retrait minimum de 3 mètres de l'alignement ;
- pour les piscines (bassins) qui devront respecter un recul minimum obligatoire de 1.5 mètres par rapport à toute emprise publique bordant l'assiette du projet ;
- pour les extensions et surélévations des bâtiments et des annexes d'habitation existants à la date d'approbation du présent PLU qui initialement ne respectaient pas cette règle ;
- en cas d'impossibilité technique.

Cas particuliers :

- L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général pourra être réalisée à l'alignement ou en retrait de l'alignement.
- Aucune construction ou installation ne pourra être réalisée en marge des RN 124 et RD 9 et 634 dans la limite inconstructible déterminée par l'article L. 111-1-4 du code de l'urbanisme.

ARTICLE Uah 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les bâtiments doivent être implantés sur une des limites séparatives ou observer un retrait minimum de 3 mètres.

Les piscines (les bassins) devront respecter un recul minimum de 1 mètre par rapport à toute limite séparative.

L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général pourra être réalisée en limite séparative.

Les constructions seront implantées au moins à 10 mètres des berges au droit des ruisseaux, des cours d'eau, des fossés.

Dans les zones indicées « i », la distance de 10 mètres peut être augmentée en fonction du PPRi.

ARTICLE Uah 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non règlementé.

ARTICLE Uah 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé.

ARTICLE Uah 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder trois niveaux soit deux étages et un rez-de-chaussée ou ne pas dépasser le gabarit des immeubles mitoyens. Dans le cas d'une ou de plusieurs annexes d'habitations implantées sur une limite séparative, la hauteur maximale des constructions est fixée à 3,50 mètres à l'égout du toit ou de l'acrotère sauf dans le cas où préexiste sur cette même limite séparative une construction dont la hauteur initiale est supérieure, sans toutefois qu'il soit permis de la dépasser.

Les équipements publics sont exemptés de la règle de hauteur.

ARTICLE Uah 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, devront respecter le caractère ou l'intérêt de l'environnement architectural, paysager et patrimonial.

Une bonne insertion dans le site sera recherchée par l'implantation de la construction, son adaptation au terrain, son aspect extérieur et sa volumétrie.

Tous les types de toiture sont admis sous réserve que les toitures ne nuisent pas à l'harmonie de la construction ou de l'ensemble des constructions, ainsi qu'à l'environnement bâti autour et si l'architecture du bâtiment le justifie. Dans le cas de toitures terrasses, leur végétalisation sera privilégiée.

ARTICLE Uah 12 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Non règlementé.

ARTICLE Uah 13 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Sur chaque unité foncière privative, au moins 30 % des espaces libres devront être plantés.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Uah 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non règlementé.

RÉGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ua2

CARACTÈRE DE LA ZONE

Comme le définit l'article R. 123-5 du Code de l'Urbanisme, la zone U ou urbaine délimite 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.

Cette zone comprend :

- Une zone Ua2 correspondant au centre historique de PONS NORD, EMBALAGUERE NORD et L'HOPITAL.

Cette zone s'organise autour d'un espace bâti urbain implanté en continuité le long des rues et parfois sous forme de constructions pavillonnaires (extensions du bourg). Cette zone est destinée à accueillir de l'habitat et des activités compatibles avec la vie urbaine.

- Également une zone Ua2i qui dispose des mêmes caractéristiques que la zone Ua2, mais qui est soumise au risque inondation.

Cette zone est comprise dans le périmètre de protection des monuments historique et devra respecter les prescriptions du service du STAP.

La définition du caractère de la zone n'a pas de portée réglementaire.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE Ua2 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Rappel :

- L'édification d'ouvrages et de bâtiments techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée sans tenir compte des dispositions édictées par les articles 3 à 5 et 8 à 14 du règlement de la zone concernée.
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir sur l'ensemble du territoire communal.
- La zone est incluse dans le périmètre de la servitude PM1 (Plan de Prévention des Risques liés aux mouvements de terrain) et devra respecter les prescriptions réglementaires contenues dans ce document.
- Cette zone est comprise dans le périmètre de protection des monuments historique et devra respecter les prescriptions du Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine (STAP).

Sont interdites :

- Toute installation ou construction incompatible avec le caractère d'usage central d'habitation ou consacré à l'activité commerciale et de services de proximité de la zone ;
- Les terrains de camping et les terrains de caravanes ;
- Les constructions à usage agricole ;
- Les lotissements à usage d'activités ;
- Les dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes, parcs d'attractions, terrains de sports motorisés ;

- Les habitations légères de loisirs, les habitations mobiles, et les terrains affectés spécialement à cet usage, dénommés parcs résidentiels de loisirs ;
- Les carrières ;
- Les caravanes isolées.

ARTICLE Ua2 2– OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisés sous conditions, les formes d'occupation et d'utilisation du sol suivantes :

Les constructions et installations à usage d'activités polluantes, nuisantes ou dangereuses pour le voisinage sont autorisées sous réserve d'être compatible avec la vie urbaine.

Dans la zone Ua2i, ne sont admises que les occupations et utilisations du sol autorisées qui respectent les conditions particulières contenues dans la partie réglementaire du PPRi.

Pour toute opération de construction comportant au moins dix logements, il sera exigé un minimum de 20% de logements sociaux.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE Ua2 3– CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1. Accès

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

Toute opération doit prendre un minimum d'accès sur les voies publiques et ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers de la voie.

Les accès doivent participer à la qualité globale de l'opération, tant pour le paysage que pour son fonctionnement interne et être aménagés de façon à apporter la moindre gêne pour la circulation.

3.2. Voiries

Le tracé des rues et places exprimera leur intégration aux lieux en tenant compte des contraintes naturelles du site. Leurs profils et leurs gabarits seront étudiés en fonction de leurs usages.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Il y aura lieu de ne pas sur dimensionner les largeurs de voie et de tenir compte, le cas échéant du partage de l'espace entre piétons, cycles et véhicules à moteur.

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour, y compris les véhicules de services publics (secours, incendie, collecte des ordures ménagères...).

L'accessibilité des personnes à mobilité réduite doit être prise en compte.

ARTICLE Ua2 4– CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

4.1. Eau potable

Toute construction ou installation doit être desservie par une conduite publique de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

4.2. Assainissement

4.2.1. Eaux usées

Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement.

Si ce réseau n'est pas établi, toute construction ou installation devra être assainie suivant un dispositif conforme à la réglementation en vigueur qui permette le raccordement ultérieur au réseau public.

L'évacuation des eaux usées industrielles ou issues d'activités commerciales dans le réseau public d'assainissement peut être subordonnée à un prétraitement approprié après avis des services compétents.

4.2.2. Eaux pluviales

Les aménagements, construction ou installation, devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

4.3. Électricité - Téléphone - Télédistribution

Sauf impossibilité technique reconnue, tous les réseaux devront être mis en souterrain ou installés par toute autre technique permettant de protéger l'environnement.

ARTICLE Ua2 5 – SUPERFICIE DES TERRAIN CONSTRUCTIBLES

Il n'existe pas de superficie minimale dans le cas d'un raccordement au réseau public d'assainissement collectif. Dans le cas de la réalisation d'un assainissement non collectif, la superficie minimale des terrains est fonction du dispositif d'assainissement et de l'avis du service public d'assainissement non collectif.

ARTICLE Ua2 6- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

Les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement ;
- soit à une distance d'au moins 10 mètres de l'alignement des routes départementales et d'au moins 3 mètres des autres voies existantes.

Cette règle ne s'applique pas :

- pour les constructions qui pourront être implantées en retrait de l'alignement, dans le cas où un bâtiment à usage d'habitation serait déjà implanté dans le périmètre précédemment défini ;
- pour les annexes d'habitations qui pourront être implantées à un retrait minimal de 3 mètres de l'alignement ;
- pour les piscines (bassins) qui devront respecter un recul minimum obligatoire de 1.5 mètres par rapport à toute emprise publique bordant l'assiette du projet ;
- pour les extensions et surélévations des bâtiments et des annexes d'habitation existants à la date d'approbation du présent PLU qui initialement ne respectaient pas cette règle ;
- en cas d'impossibilité technique.

Cas particuliers :

- L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général pourra être réalisée à l'alignement ou en retrait de l'alignement.
- Aucune construction ou installation ne devra être réalisée en marge des RN 124 et RD 9 et 634 dans la limite inconstructible déterminée par l'article L. 111-1-4 du code de l'urbanisme.

ARTICLE Ua2 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les bâtiments doivent être implantés sur une des limites séparatives ou observer un retrait minimum de 3 mètres.

Les piscines devront respecter un recul minimum de 1 mètre par rapport à toute limite séparative.

L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général pourra être réalisée en limite séparative ou en retrait de l'alignement.

Les constructions seront implantées au moins à 10 mètres des berges au droit des ruisseaux, des cours d'eau, des fossés.

Dans les zones indicées « i », la distance de 10 mètres peut être augmentée en fonction du PPRi.

ARTICLE Ua2 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non règlementé.

ARTICLE Ua2 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol est fixée à 30%.

ARTICLE Ua2 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder trois niveaux soit deux étages et un rez-de-chaussée ou ne pas dépasser le gabarit des immeubles mitoyens. Dans le cas d'une ou de plusieurs annexes d'habitations implantées sur une limite séparative, la hauteur maximale des constructions est fixée à 3,50 mètres à l'égout du toit ou de l'acrotère sauf dans le cas où préexiste sur cette même limite séparative une construction dont la hauteur initiale est supérieure, sans toutefois qu'il soit permis de la dépasser.

Les équipements publics sont exemptés de la règle de hauteur.

ARTICLE Ua2 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, devront respecter le caractère ou l'intérêt de l'environnement architectural, paysager et patrimonial.

Une bonne insertion dans le site sera recherchée par l'implantation de la construction, son adaptation au terrain, son aspect extérieur et sa volumétrie.

Tous les types de toiture sont admis sous réserve que les toitures ne nuisent pas à l'harmonie de la construction ou de l'ensemble des constructions, ainsi qu'à l'environnement bâti autour et si l'architecture du bâtiment le justifie. Dans le cas de toitures terrasses, leur végétalisation sera privilégiée.

ARTICLE Ua2 12 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Places de stationnement pour voitures :

La superficie à prendre en compte pour la création d'un stationnement est de 25 m² (accès et stationnement).

Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, les places de stationnement se calculent au prorata de la surface de plancher de chaque destination de construction.

Les emplacements à prévoir sont :

Constructions à usage d'habitation (garage ou place de stationnement) :

- 1 place par logement de moins de 50 m² de surface de plancher
- 2 places par logement de 50 à 150 m² de surface de plancher
- 3 places par logement de plus de 150 m² de surface de plancher

Bureaux : 1 place par 12 m² de surface de plancher

Commerces : 1 place par 40 m² de surface de vente

Constructions à usage d'hébergement touristique y compris les hôtels : 1 place par logement ou par emplacement / chambre

Restaurants : 2 places par 10 m² de salle de restaurant

Ateliers artisanaux, établissements industriels et entrepôts : 1 place pour 100 m² de surface de plancher

Établissements d'enseignement :

- 1 place par classe du 1^{er} degré
- 2 places par classe du 2^{ème} degré
- 1 m² de stationnement, réservés aux 2 roues par 10 m² de classe

Établissements de santé : 1 place par tranche de cinq lits.

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

Les modalités de réalisation et le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle du cas auquel ces établissements sont le plus directement assimilables.

Places de stationnement pour vélos :

1. Habitat collectif

Il est exigé : des places de stationnement pour vélos à raison de 1 m² par tranche de 45 m² de surface de plancher.

Il en est de même lorsqu'un immeuble change de destination et prend la destination d'habitat.

2. Bureaux

Il est exigé des places de stationnement pour vélos à raison de 1 m² par tranche de 60 m² de surface de plancher.

Il en est de même lorsqu'un immeuble change de destination et prend la destination de bureau.

3. Autres destinations

Il est exigé des places de stationnement pour vélos à raison de 1 m² par tranche de 250 m² de surface de plancher.

ARTICLE Ua2 13 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Sur chaque unité foncière privative, au moins 30 % des espaces libres devront être plantés.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ua2 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le COS est fixé à 0.50 pour la zone Ua2.

RÉGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Up

CARACTÈRE DE LA ZONE

Comme le définit l'article R. 123-5 du Code de l'Urbanisme, la zone U ou urbaine délimite 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.

La zone Up concentre les équipements publics de la Commune situés en zone urbaine (groupe scolaire, collège et lycée...). Cette zone est destinée à accueillir des équipements publics et des activités compatibles avec la vie urbaine.

La zone est comprise dans le périmètre de protection des monuments historique et devra respecter les prescriptions du service du STAP.

La définition du caractère de la zone n'a pas de portée réglementaire.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE Up 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Rappel :

- L'édification d'ouvrages et de bâtiments techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée sans tenir compte des dispositions édictées par les articles 3 à 5 et 8 à 14 du règlement de la zone concernée.
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir sur l'ensemble du territoire communal.
- La zone est comprise pour partie dans le périmètre de protection des monuments historique et devra respecter les prescriptions du service du STAP.

Sont interdites :

- Toute installation ou construction incompatible avec le caractère de la zone ;
- Les terrains de camping et les terrains de caravanes ;
- Les constructions à usage agricole ;
- Les lotissements à usage d'activités ;
- Les dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes, parcs d'attractions ;
- Les habitations légères de loisirs, les habitations mobiles, et les terrains affectés spécialement à cet usage, dénommés parcs résidentiels de loisirs ;
- Les carrières ;
- Les caravanes isolées.

ARTICLE Up 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

- Les équipements publics ou privés sous réserve qu'ils aient une fonction collective tels que les équipements sportifs et loisirs, culturels, scolaires, administratifs, sociaux ;
- Les constructions à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence est indispensable au fonctionnement ou gardiennage des installations et équipements autorisées ;
- Les bureaux nécessaires à ces équipements.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE Up 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1. Accès

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

Toute opération doit prendre un minimum d'accès sur les voies publiques et ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers de la voie.

Les accès doivent participer à la qualité globale de l'opération, tant pour le paysage que pour son fonctionnement interne et être aménagés de façon à apporter la moindre gêne pour la circulation.

3.2. Voiries

Le tracé des rues et places exprimera leur intégration aux lieux en tenant compte des contraintes naturelles du site. Leurs profils et leurs gabarits seront étudiés en fonction de leurs usages.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Il y aura lieu de ne pas sur dimensionner les largeurs de voie et de tenir compte, le cas échéant du partage de l'espace entre piétons, cycles et véhicules à moteur.

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour, y compris les véhicules de services publics (secours, incendie, collecte des ordures ménagères...).

L'accessibilité des personnes à mobilité réduite doit être prise en compte.

ARTICLE Up 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

4.1. Eau potable

Toute construction ou installation doit être desservie par une conduite publique de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

4.2. Assainissement

4.2.1. Eaux usées

Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement.

Si ce réseau n'est pas établi, toute construction ou installation devra être assainie suivant un dispositif conforme à la réglementation en vigueur qui permette le raccordement ultérieur au réseau public.

L'évacuation des eaux usées industrielles ou issues d'activités commerciales dans le réseau public d'assainissement peut être subordonnée à un prétraitement approprié après avis des services compétents.

4.2.2. Eaux pluviales

Les aménagements, construction ou installation, devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

4.3. Électricité - Téléphone - Télédistribution

Sauf impossibilité technique reconnue, tous les réseaux devront être mis en souterrain ou installés par toute autre technique permettant de protéger l'environnement.

ARTICLE Up 5 – SUPERFICIE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE Up 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les bâtiments doivent être implantés à l'alignement ou à un retrait d'au moins 3 mètres de l'alignement.

Cas particuliers :

- L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général pourra être réalisée à l'alignement ou en retrait de l'alignement.
- Aucune construction ou installation ne devra être réalisée en marge des RN 124 et RD 9 et 634 dans la limite inconstructible déterminée par l'article L. 111-1-4 du code de l'urbanisme.

ARTICLE Up 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les bâtiments doivent être implantés sur une des limites séparatives ou à une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur à l'égout, sans toutefois être inférieure à 3 mètres. ($L=h/2$ avec un minimum de 3m).

Les constructions seront implantées au moins à 10 mètres des berges au droit des ruisseaux, des cours d'eau, des fossés.

Dans les zones indicées « i », la distance de 10 mètres peut être augmentée en fonction du PPRi.

ARTICLE Up 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non règlementé.

ARTICLE Up 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé.

ARTICLE Up 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé.

ARTICLE Up 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, devront respecter le caractère ou l'intérêt de l'environnement architectural, paysager et patrimonial.

Une bonne insertion dans le site sera recherchée par l'implantation de la construction, son adaptation au terrain, son aspect extérieur et sa volumétrie.

Tous les types de toiture sont admis sous réserve que les toitures ne nuisent pas à l'harmonie de la construction ou de l'ensemble des constructions, ainsi qu'à l'environnement bâti autour et si l'architecture du bâtiment le justifie. Dans le cas de toitures terrasses, leur végétalisation sera privilégiée.

ARTICLE Up 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Places de stationnement pour voitures :

La superficie à prendre en compte pour la création d'un stationnement est de 25 m² (accès et stationnement).

Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, les places de stationnement se calculent au prorata de la surface de plancher de chaque destination de construction.

Les emplacements à prévoir sont :

Constructions à usage d'habitation (garage ou place de stationnement) :

- 1 place par logement de moins de 50 m² de surface de plancher
- 2 places par logement de 50 à 150 m² de surface de plancher
- 3 places par logement de plus de 150 m² de surface de plancher

Bureaux : 1 place par 12 m² de surface de plancher

Commerces : 1 place par 40 m² de surface de vente

Constructions à usage d'hébergement touristique y compris les hôtels : 1 place par logement ou par emplacement / chambre

Restaurants : 2 places par 10 m² de salle de restaurant

Ateliers artisanaux, établissements industriels et entrepôts : 1 place pour 100 m² de surface de plancher

Établissements d'enseignement :

- 1 place par classe du 1^{er} degré
- 2 places par classe du 2^{ème} degré
- 1 m² de stationnement, réservés aux 2 roues par 10 m² de classe

Établissements de santé : 1 place par tranche de cinq lits.

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

Les modalités de réalisation et le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle du cas auquel ces établissements sont le plus directement assimilables.

Places de stationnement pour vélos :

1. Habitat collectif

Il est exigé : des places de stationnement pour vélos à raison de 1 m² par tranche de 45 m² de surface de plancher.

Il en est de même lorsqu'un immeuble change de destination et prend la destination d'habitat.

2. Bureaux

Il est exigé des places de stationnement pour vélos à raison de 1 m² par tranche de 60 m² de surface de plancher.

Il en est de même lorsqu'un immeuble change de destination et prend la destination de bureau.

3. Autres destinations

Il est exigé des places de stationnement pour vélos à raison de 1 m² par tranche de 250 m² de surface de plancher.

ARTICLE Up 13 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Au moins 30 % des espaces libres devront être plantés.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Up 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non règlementé.

RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ub

CARACTERE DE LA ZONE

Comme le définit l'article R. 123-5 du Code de l'Urbanisme, la zone U ou urbaine délimite 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.

La zone Ub regroupe l'habitat organisé à vocation résidentielle à densité moyenne et plus ou moins dense selon les sous-secteurs, et où il convient de préserver la qualité paysagère notamment quand elle marque les limites de la ville.

Cette zone comprend plusieurs sous-secteurs :

- deux sous-secteurs Ub1 et Ub2 déterminant des densités décroissantes.
- un sous-secteur Ub2i a les mêmes caractéristiques que la zone Ub mais est incluse dans le périmètre du Plan de Prévention des Risques Inondation.
- un sous-secteur Ub3 correspondant à Baulac (Ub3a) et aux Martines (Ub3b).

La zone Ub1 est comprise dans le périmètre de protection des monuments historique et devra respecter les prescriptions du service du STAP.

Ces zones d'habitat sont destinées à accueillir de l'habitat et des activités compatibles avec la vie urbaine.

La définition du caractère de la zone n'a pas de portée réglementaire.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE Ub 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Rappel :

- L'édification d'ouvrages et de bâtiments techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée sans tenir compte des dispositions édictées par les articles 3 à 5 et 8 à 14 du règlement de la zone concernée.
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir sur l'ensemble du territoire communal.
- La zone Ub2i est incluse dans le périmètre de la servitude PM1 (Plan de Prévention des Risques liés au risque inondation) et devra respecter les prescriptions réglementaires contenues dans ce document.
- La zone Ub1 est comprise pour partie dans le périmètre de protection des monuments historique et devra respecter les prescriptions du service du STAP.

Sont interdites :

- 1.1.** Les constructions à usage agricole.
- 1.2.** Les lotissements à usage d'activités.
- 1.3.** L'ouverture et l'exploitation de toute carrière.
- 1.6.** Les terrains de camping et les terrains de caravanes.

- 1.7.** Le stationnement de caravanes, quelle que soit la durée sur une parcelle privée (à l'exception de celles situées sur le lieu de l'habitation de leur propriétaire).
- 1.8.** Les dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes, parcs d'attractions, terrains de sport motorisés.
- 1.9.** Les parcs résidentiels de loisirs.

ARTICLE Ub 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions et installations à usage d'activités polluantes, nuisantes ou dangereuses pour le voisinage sont autorisées sous réserve d'être compatible avec la vie urbaine.

En zone Ub2i, ne sont admises que les occupations et utilisations du sol autorisées qui respectent les conditions particulières contenues dans la partie réglementaire du PPRI.

Pour toute opération de construction comportant au moins dix logements, il sera exigé un minimum de 20% de logements sociaux.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE Ub 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1. Accès

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

Toute opération doit proposer un minimum d'accès sur les voies publiques et ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers de la voie.

3.2. Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

La création des voies de desserte (si la circulation est organisée en double sens) devra s'accompagner de la création d'un piétonnier conforme à la réglementation en vigueur permettant la circulation des modes doux.

Le tracé des rues et places exprimera leur intégration aux lieux en tenant compte des contraintes naturelles du site. Leurs profils et leurs gabarits seront imposés en fonction de leurs usages.

L'accessibilité des personnes à mobilité réduite doit être prise en compte.

Elles doivent permettre en outre, l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Sur les voies privées, les aires intérieures et les espaces publics, les surfaces de revêtement routier seront limitées au strict nécessaire en s'attachant à préserver les sols anciens s'ils existent.

Elles doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour, y compris les véhicules de services publics (secours, incendie, collecte des ordures ménagères...).

Pour toute création de voie nouvelle, quel que soit son statut, la collectivité peut exiger que son prolongement soit possible lors de la réalisation d'une opération contiguë, et/ou ultérieure, ou pour permettre le raccordement de deux voies.

ARTICLE Ub 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

4.1. Eau potable

Toute construction ou installation doit être desservie par une conduite publique de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

4.2. Assainissement

4.2.1 Eaux Usées

Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe à proximité. Des exonérations sont possibles dans les cas fixés par l'Arrêté du 19 Juillet 1960 modifié par l'Arrêté du 28 Février 1986.

Si ce réseau n'est pas établi, toute construction ou installation devra être assainie suivant un dispositif autonome conforme à la réglementation en vigueur. En ce cas, l'aptitude du sol à recevoir cet assainissement autonome, devra être suffisant en fonction des caractéristiques hydrogéologiques, de la superficie et de la configuration du terrain.

Dans les zones d'assainissement collectif, définies en annexe, il devra être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et directement raccordé au réseau quand celui-ci sera réalisé.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

L'évacuation des eaux usées industrielles ou issues d'activités commerciales dans le réseau public d'assainissement peut être subordonnée à un prétraitement approprié après avis des services compétents.

4.2.2. Eaux pluviales :

Tout nouvel aménagement, construction ou installation, devra prévoir la récupération et le traitement des eaux pluviales, pour assurer la qualité des rejets, et devra garantir leur écoulement dans le réseau collecteur ou sur la propriété.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau collecteur insuffisant, il sera exigé un aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales et limitant le débit évacué.

4.3. Électricité - Téléphone – Télédistribution

Sauf impossibilité technique reconnue, tous les réseaux devront être mis en souterrain ou installé par toute autre technique permettant de protéger l'environnement.

ARTICLE Ub 5 - SUPERFICIE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'existe pas de superficie minimale dans le cas d'un raccordement au réseau public d'assainissement collectif. Dans le cas de la réalisation d'un assainissement non collectif, la superficie minimale des terrains est fonction du dispositif d'assainissement et de l'avis du service public d'assainissement non collectif.

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

En Ub1, Ub2 et Ub3 : Les bâtiments doivent être implantés à une distance d'au moins 5 mètres de l'alignement des routes départementales et d'au moins 3 mètres minimum des autres voies et de l'emprise du domaine ferroviaire.

Cette règle ne s'applique pas :

- pour les piscines devront respecter un recul obligatoire de 1.5 mètres minimum par rapport à toute emprise publique bordant l'assiette du projet.
- pour les extensions et surélévations des bâtiments et des annexes d'habitation existants à la date d'approbation du présent PLU qui initialement ne respectaient pas cette règle.
- en cas d'impossibilité technique.

Cas particuliers :

- L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général pourra être réalisée à l'alignement ou en retrait de l'alignement.
- Aucune construction ou installation ne devra être réalisée en marge des RN 124 et RD 9 et 634 dans la limite inconstructible déterminée par l'article L. 111-1-4 du code de l'urbanisme.

ARTICLE Ub 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les bâtiments doivent être implantés sur une des limites séparatives ou à une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur à l'égout, sans toutefois être inférieure à 3 mètres. ($L=h/2$ avec un minimum de 3 m).

Les piscines devront respecter un recul minimum de 1 mètre par rapport à toute limite séparative.

L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général pourra être réalisée en limite séparative ou en retrait de l'alignement.

Les constructions seront implantées au moins à 10 mètres des berges au droit des ruisseaux, des cours d'eau, des fossés.

Dans les zones indicées « i », la distance de 10 mètres peut être augmentée en fonction du PPRi.

ARTICLE Ub 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non règlementé.

ARTICLE Ub 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé.

ARTICLE Ub 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

En Ub1 :

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder trois niveaux ou ne pas dépasser le gabarit des immeubles mitoyens.

En Ub2et Ub3 :

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder deux niveaux ou ne pas dépasser le gabarit des immeubles mitoyens.

Dans les zones Ub1, Ub2 et Ub3, dans le cas d'une ou de plusieurs annexes d'habitations implantées sur une limite séparative, la hauteur maximale des constructions est fixée à 3,50 mètres à l'égout du toit ou de l'acrotère sauf dans le cas où préexiste sur cette même limite séparative une construction dont la hauteur initiale est supérieure, sans toutefois qu'il soit permis de la dépasser

Les équipements publics sont exemptés de la règle de hauteur pour les seuls éléments dont les caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE Ub 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, devront respecter le caractère ou l'intérêt de l'environnement architectural, paysager et patrimonial.

Une bonne insertion dans le site sera recherchée par l'implantation de la construction, son adaptation au terrain, son aspect extérieur et sa volumétrie.

Tous les types de toiture sont admis sous réserve que les toitures ne nuisent pas à l'harmonie de la construction ou de l'ensemble des constructions, ainsi qu'à l'environnement bâti autour et si l'architecture du bâtiment le justifie. Dans le cas de toitures terrasses, leur végétalisation sera privilégiée.

ARTICLE Ub 12 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Places de stationnement pour voitures :

La superficie à prendre en compte pour la création d'un stationnement est de 25 m² (accès et stationnement).

Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, les places de stationnement se calculent au prorata de la surface de plancher de chaque destination de construction.

Les emplacements à prévoir sont :

Constructions à usage d'habitation (garage ou place de stationnement) :

- 1 place par logement de moins de 50 m² de surface de plancher
- 2 places par logement de 50 à 150 m² de surface de plancher
- 3 places par logement de plus de 150 m² de surface de plancher

Bureaux : 1 place par 12 m² de surface de plancher

Commerces : 1 place par 40 m² de surface de vente

Constructions à usage d'hébergement touristique y compris les hôtels : 1 place par logement ou par emplacement / chambre

Restaurants : 2 places par 10 m² de salle de restaurant

Ateliers artisanaux, établissements industriels et entrepôts : 1 place pour 100 m² de surface de plancher

Établissements d'enseignement :

- 1 place par classe du 1^{er} degré
- 2 places par classe du 2^{ème} degré
- 1 m² de stationnement, réservés aux 2 roues par 10 m² de classe

Établissements de santé : 1 place par tranche de cinq lits.

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

Les modalités de réalisation et le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle du cas auquel ces établissements sont le plus directement assimilables.

Places de stationnement pour vélos :

1. Habitat collectif

Il est exigé : des places de stationnement pour vélos à raison de 1 m² par tranche de 45 m² de surface de plancher.

Il en est de même lorsqu'un immeuble change de destination et prend la destination d'habitat.

2. Bureaux

Il est exigé des places de stationnement pour vélos à raison de 1 m² par tranche de 60 m² de surface de plancher.

Il en est de même lorsqu'un immeuble change de destination et prend la destination de bureau.

3. Autres destinations

Il est exigé des places de stationnement pour vélos à raison de 1 m² par tranche de 250 m² de surface de plancher.

ARTICLE Ub 13 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

En Ub1, au moins 30% des espaces libres devront être plantés.

En Ub2 et Ub3, au moins 50% des espaces libres devront être plantés.

En zone Ub2i, toutes les occupations et utilisations du sol autorisées devront être compatibles avec les conditions particulières contenues dans la partie réglementaire du PPRI.

SECTION 3 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ub 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le COS est fixé à 0.40 en Ub1.

Le COS est fixé à 0.30 en Ub2.

Le COS est fixé à 0.20 en Ub3a.

Le COS est fixé à 0.15 en Ub3b.

Il est possible pour les constructions satisfaisant à des critères de performance énergétique élevée ou alimentées à partir d'équipements performants de production d'énergie renouvelable ou de récupération, et situées en dehors des périmètres de protection d'un édifice classé ou inscrit au titre des monuments historiques de dépasser de 30% la règle relative à la densité d'occupation des sols.

RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ur

CARACTÈRE DE LA ZONE

Comme le définit l'article R. 123-5 du Code de l'Urbanisme, la zone U ou urbaine délimite 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.

La zone Ur correspond aux hameaux insérés dans les secteurs agricoles, formant une entité intégrée à faible densité dont l'urbanisation et l'intégration doivent garantir les qualités paysagères et patrimoniales de la Commune.

Il existe par ailleurs une zone Uri qui dispose des mêmes caractéristiques que la zone Ur, mais qui est soumise au risque inondation.

Ces zones d'habitat sont destinées à accueillir de l'habitat et des activités compatibles avec la vie urbaine.

La définition du caractère de la zone n'a pas de portée réglementaire.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE Ur 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Rappel :

- L'édification d'ouvrages et de bâtiments techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée sans tenir compte des dispositions édictées par les articles 3 à 5 et 8 à 14 du règlement de la zone concernée.
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir sur l'ensemble du territoire communal.

Sont interdites :

1.1. Les constructions à usage agricole

1.2. Les constructions à usage de bureaux et de services

1.3. Les constructions à usage d'entrepôts

1.4. L'ouverture et l'exploitation de toute carrière

1.5. Les défrichements dans les espaces boisés classés

1.6. Les terrains de camping et les terrains de caravanes

1.7. Le stationnement de caravanes quelle que soit la durée sur parcelle privée (à l'exception de celles situées sur le lieu de l'habitation de leur propriétaire)

1.8. Les constructions et installations à usage d'activités polluantes, nuisantes ou dangereuses pour le voisinage

1.9. Les dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes, parcs d'attractions, terrains de sport motorisés

1.10. Les parcs résidentiels de loisirs.

ARTICLE Ur 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans la zone Uri, ne sont admises que les occupations et utilisations du sol autorisées qui respectent les conditions particulières contenues dans la partie réglementaire du PPRi.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE Ur 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1. Accès

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

Toute opération doit présenter un minimum d'accès sur les voies publiques et ne présentant pas un risque pour la sécurité des usagers de la voie.

Les accès directs sur les routes départementales sont interdits pour les nouvelles constructions.

3.2. Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Elles doivent permettre en outre, l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

L'accessibilité des personnes à mobilité réduite doit être prise en compte.

Sur les voies privées, les aires intérieures et les espaces publics, les surfaces de revêtements routiers seront limitées au strict nécessaire en s'attachant à préserver les sols anciens s'ils existent.

Le tracé des rues et places exprimera leur intégration aux lieux en tenant compte des contraintes naturelles du site. Leurs profils et leurs gabarits seront imposés en fonction de leurs usages.

Toutes les parcelles de la zone Ur de Guillamous seront desservies par le chemin rural n°54.

Toutes les parcelles de la zone Ur d'En Supéry seront desservies par la voie communale n°8.

Toutes les parcelles de la zone Ur de Cassemartin seront desservies par les voies communales n°14 et 18.

Toutes les parcelles de la zone Ur de la Pignère seront desservies par la voie communale n°13.

Toutes les parcelles de la zone Ur des Quintarets seront desservies par le chemin rural n°37.

Toutes les parcelles de la zone Ur Marquisat seront desservies par les chemins ruraux n°47 et 48.

ARTICLE Ur 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

4.1. Eau potable

Toute construction ou installation doit être desservie par une conduite publique de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

4.2. Assainissement

4.2.1. Eaux usées

Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe à proximité. Des exonérations sont possibles dans les cas fixés par l'Arrêté du 19 Juillet 1960 modifié par l'Arrêté du 28 Février 1986.

Si ce réseau n'est pas établi, toute construction ou installation devra être assainie suivant un dispositif autonome conforme à la réglementation en vigueur. En ce cas, l'aptitude du sol à recevoir cet assainissement autonome devra être suffisante en fonction des caractéristiques hydrogéologiques, de la superficie et de la configuration du terrain.

Dans les zones d'assainissement collectif, définies en annexe, il devra être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et directement raccordé au réseau quand celui-ci sera réalisé.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

4.2.2. Eaux pluviales

Tout nouvel aménagement, construction ou installation, devra prévoir la récupération et le traitement des eaux pluviales, pour assurer la qualité des rejets, et devra garantir leur écoulement dans le réseau collecteur ou sur la propriété.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau collecteur insuffisant, il sera exigé un aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales et limitant le débit évacué.

4.3. Électricité - Téléphone - Télédistribution

Sauf impossibilité technique reconnue, tous les réseaux devront être mis en souterrain ou pour toute autre technique permettant de protéger l'environnement.

ARTICLE Ur 5 – SUPERFICIE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Dans le cas de la réalisation d'un assainissement non collectif, la superficie minimale des terrains est fonction du dispositif d'assainissement et de l'avis du service public d'assainissement non collectif.

ARTICLE Ur 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

Les bâtiments doivent être implantés à une distance d'au moins 10 mètres de l'alignement des routes départementales et d'au moins 5 mètres de l'alignement des voies communales ou de l'emprise des chemins ruraux et d'au moins trois mètres de l'emprise des autres voies.

Cas particuliers :

- L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général pourra être réalisée à l'alignement ou en retrait de l'alignement.
- Aucune construction ou installation ne devra être réalisée en marge des RN 124 et RD 9 et 634 dans la limite inconstructible déterminée par l'article L. 111-1-4 du code de l'urbanisme.

ARTICLE Ur 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les bâtiments doivent être implantés sur une des limites séparatives ou à une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur à l'égout, sans toutefois être inférieure à 3 mètres. ($L=h/2$ avec un minimum de 3 m).

Les constructions seront implantées au moins à 10 mètres des berges au droit des ruisseaux, des cours d'eau, des fossés.

Dans les zones indicées « i », la distance de 10 mètres peut être augmentée en fonction du PPRi.

ARTICLE Ur 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Sur une même propriété, les bâtiments doivent être accolés ou implantés à trois mètres minimum les uns des autres.

ARTICLE Ur 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des bâtiments sera au plus de 15 % des terrains.

ARTICLE Ur 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne doit pas excéder deux niveaux, soit un étage sur rez-de-chaussée.

ARTICLE Ur 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, devront respecter le caractère ou l'intérêt de l'environnement architectural, paysager et patrimonial.

Une bonne insertion dans le site sera recherchée par l'implantation de la construction, son adaptation au terrain, son aspect extérieur et sa volumétrie.

Tous les types de toiture sont admis sous réserve que les toitures ne nuisent pas à l'harmonie de la construction ou de l'ensemble des constructions, ainsi qu'à l'environnement bâti autour et si l'architecture du bâtiment le justifie. Dans le cas de toitures terrasses, leur végétalisation sera privilégiée.

ARTICLE Ur 12 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Places de stationnement pour voitures :

La superficie à prendre en compte pour la création d'un stationnement est de 25 m² (accès et stationnement).

Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, les places de stationnement se calculent au prorata de la surface de plancher de chaque destination de construction.

Les emplacements à prévoir sont :

Constructions à usage d'habitation (garage ou place de stationnement) :

- 1 place par logement de moins de 50 m² de surface de plancher
- 2 places par logement de 50 à 150 m² de surface de plancher
- 3 places par logement de plus de 150 m² de surface de plancher

Bureaux : 1 place par 12 m² de surface de plancher

Commerces : 1 place par 40 m² de surface de vente

Constructions à usage d'hébergement touristique y compris les hôtels : 1 place par logement ou par emplacement / chambre

Restaurants : 2 places par 10 m² de salle de restaurant

Ateliers artisanaux, établissements industriels et entrepôts : 1 place pour 100 m² de surface de plancher

Établissements d'enseignement :

- 1 place par classe du 1^{er} degré
- 2 places par classe du 2^{ème} degré
- 1 m² de stationnement, réservés aux 2 roues par 10 m² de classe

Établissements de santé : 1 place par tranche de cinq lits.

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

Les modalités de réalisation et le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle du cas auquel ces établissements sont le plus directement assimilables.

Places de stationnement pour vélos :

1. Habitat collectif

Il est exigé : des places de stationnement pour vélos à raison de 1 m² par tranche de 45 m² de surface de plancher.

Il en est de même lorsqu'un immeuble change de destination et prend la destination d'habitat.

2. Bureaux

Il est exigé des places de stationnement pour vélos à raison de 1 m² par tranche de 60 m² de surface de plancher.

Il en est de même lorsqu'un immeuble change de destination et prend la destination de bureau.

3. Autres destinations

Il est exigé des places de stationnement pour vélos à raison de 1 m² par tranche de 250 m² de surface de plancher.

ARTICLE Ur 13 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Au moins 50% des espaces libres devront être plantés.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ur 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,20.

RÉGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ue1

CARACTÈRE DE LA ZONE

Comme le définit l'article R. 123-5 du Code de l'Urbanisme, la zone U ou urbaine délimite 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.

La zone **Ue** est une zone à vocation d'activités commerciales, artisanales et industrielles.

Elle comprend par une zone classée **Ue1a** : dans cette zone, les constructions et installations peuvent entraîner une utilisation de l'espace ou la création d'équipements produisant une image dévalorisante de la zone, notamment : casses automobiles, dépôts de matériaux...

La définition du caractère de la zone n'a pas de portée règlementaire.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE Ue1 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Rappel :

- L'édification d'ouvrages et de bâtiments techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée sans tenir compte des dispositions édictées par les articles 3 à 5 et 8 à 14 du règlement de la zone concernée.
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir sur l'ensemble du territoire communal.

Sont interdites :

1.1. Les constructions et lotissements à usage d'habitation autres que ceux mentionnés à l'article 2.

1.2. Les parcs d'attraction et terrains de sports motorisés.

1.3. Les terrains de camping et de caravanage.

1.4. Le stationnement de caravane sur parcelle privée non bâtie, qu'elle qu'en soit la durée.

1.5. Les habitations légères de loisirs, les habitations mobiles et les terrains affectés spécialement à cet usage dénommés parcs résidentiels de loisirs.

1.6. L'ouverture et l'exploitation de toute carrière.

1.7. Les bâtiments d'exploitation agricole.

1.8. Les constructions à usage d'habitation, dont la présence permanente n'est pas nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements dont ils dépendent.

ARTICLE Ue1 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont admis :

- Les installations classées soumises à autorisation ou déclaration, sous réserve que des dispositions particulières soient prises pour réduire les risques et nuisances à un niveau compatible avec le voisinage.
- Les logements de fonction destinés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements dont ils dépendent.
- Les constructions et installations nécessaires ou liées au fonctionnement du service public ferroviaire.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE Ue1 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1. Accès

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

3.2. Voiries

Toute opération doit présenter un minimum d'accès sur les voies publiques et ne présentant pas un risque pour la sécurité des usagers de la voie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour. Elles doivent permettre notamment, l'accès des véhicules de lutte contre l'incendie.

L'accessibilité des personnes à mobilité réduite doit être prise en compte.

ARTICLE Ue1 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

4.1. Eau potable

Toute construction ou installation doit être desservie par une conduite publique de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

4.2. Assainissement

4.2.1. Masquage et intégration des éléments

Tout équipement devra s'intégrer parfaitement dans le paysage.

4.2.2. Eaux usées

Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement.

Si ce réseau n'est pas établi, dans certaines zones, toute construction ou installation devra être assainie suivant un dispositif conforme à la loi en vigueur qui permette le raccordement ultérieur au réseau public. Dans ce cas, l'aptitude du sol à recevoir cet assainissement autonome devra être suffisante en fonction des caractéristiques hydrogéologiques, de la superficie et la configuration des terrains.

L'évacuation des eaux usées industrielles ou issues d'activités commerciales dans le réseau public d'assainissement peut être subordonnée à un prétraitement approprié après avis des services compétents.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

4.2.3. Eaux pluviales

Tout nouvel aménagement, construction ou installation, devra prévoir la récupération et le traitement des eaux pluviales, pour assurer la qualité des rejets, et devra garantir leur écoulement dans le réseau collecteur ou sur la propriété.

ARTICLE Ue1 5 – SUPERFICIE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non règlementé.

ARTICLE Ue1 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

Les bâtiments doivent être implantés au minimum à :

- 10 mètres de l'alignement des routes départementales ;
- 3 mètres de l'emprise du domaine ferroviaire ;
- 3 mètres de l'alignement ou de l'emprise des autres voies.

Cas particuliers :

- L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général pourra être réalisée à l'alignement ou en retrait de l'alignement.
- Aucune construction ou installation ne devra être réalisée en marge des RN 124 et RD 9 et 634 dans la limite inconstructible déterminée par l'article L. 111-1-4 du code de l'urbanisme.

ARTICLE Ue1 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Tout bâtiment devra être implanté à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur, sans être inférieur à 3 mètres, ou en limites séparatives (uniquement dans le cas où il y a édification d'un mur coupe-feu).

Cette règle ne s'applique pas aux rampes d'accès.

Les constructions seront implantées au moins à 10 mètres des berges au droit des ruisseaux, des cours d'eau, des fossés.

ARTICLE Ue1 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

La distance séparant deux bâtiments non contigus implantés sur une même propriété sera au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé, sans jamais être inférieure à 3 mètres.

Cette règle ne s'applique pas aux rampes d'accès.

ARTICLE Ue1 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé.

ARTICLE Ue1 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale sera de 11 mètres au faîtage et 8.5 mètres à l'égout du toit.

Les équipements publics sont exemptés de la règle de hauteur pour les seuls éléments dont les caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE Ue1 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, devront respecter le caractère ou l'intérêt de l'environnement architectural, paysager et patrimonial.

Une bonne insertion dans le site sera recherchée par l'implantation de la construction, son adaptation au terrain, son aspect extérieur et sa volumétrie.

Tous les types de toiture sont admis sous réserve que les toitures ne nuisent pas à l'harmonie de la construction ou de l'ensemble des constructions, ainsi qu'à l'environnement bâti autour et si l'architecture du bâtiment le justifie. Dans le cas de toitures terrasses, leur végétalisation sera privilégiée.

ARTICLE Ue1 12 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Places de stationnement pour voitures :

La superficie à prendre en compte pour la création d'un stationnement est de 25 m² (accès et stationnement).

Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, les places de stationnement se calculent au prorata de la surface de plancher de chaque destination de construction.

Les emplacements à prévoir sont :

Constructions à usage d'habitation (garage ou place de stationnement) :

- 1 place par logement de moins de 50 m² de surface de plancher

- 2 places par logement de 50 à 150 m² de surface de plancher
- 3 places par logement de plus de 150 m² de surface de plancher

Bureaux : 1 place par 12 m² de surface de plancher

Commerces : 1 place par 40 m² de surface de vente

Constructions à usage d'hébergement touristique y compris les hôtels : 1 place par logement ou par emplacement / chambre

Restaurants : 2 places par 10 m² de salle de restaurant

Ateliers artisanaux, établissements industriels et entrepôts : 1 place pour 100 m² de surface de plancher

Établissements d'enseignement :

- 1 place par classe du 1^{er} degré
- 2 places par classe du 2^{ème} degré
- 1 m² de stationnement, réservés aux 2 roues par 10 m² de classe

Établissements de santé : 1 place par tranche de cinq lits.

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

Les modalités de réalisation et le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle du cas auquel ces établissements sont le plus directement assimilables.

Places de stationnement pour vélos :

1. Habitat collectif

Il est exigé : des places de stationnement pour vélos à raison de 1 m² par tranche de 45 m² de surface de plancher.

Il en est de même lorsqu'un immeuble change de destination et prend la destination d'habitat.

2. Bureaux

Il est exigé des places de stationnement pour vélos à raison de 1 m² par tranche de 60 m² de surface de plancher.

Il en est de même lorsqu'un immeuble change de destination et prend la destination de bureau.

3. Autres destinations

Il est exigé des places de stationnement pour vélos à raison de 1 m² par tranche de 250 m² de surface de plancher.

ARTICLE Ue1 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEU ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Au moins 20 % des espaces libres devront être plantés.

SECTION 3 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ue1 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non règlementé.

RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ue2

CARACTÈRE DE LA ZONE

Comme le définit l'article R. 123-5 du Code de l'Urbanisme, la zone U ou urbaine délimite 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.

La zone Ue2 correspond à la zone d'activités commerciales, artisanales, industrielles de Pont Peyrin destinée à l'accueil des nouvelles entreprises.

Elle comprend également une **zone Ue2i** qui dispose des mêmes caractéristiques que la zone Ue2, mais qui est soumise au risque inondation.

Cette zone comprend un sous-secteur classé **Ue2t** à vocation tertiaire, sur le secteur de la Côme (Route de Clermont-Savès).

La définition du caractère de la zone n'a pas de portée réglementaire.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE Ue2 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Rappel :

- L'édification d'ouvrages et de bâtiments techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée sans tenir compte des dispositions édictées par les articles 3 à 5 et 8 à 14 du règlement de la zone concernée.
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir sur l'ensemble du territoire communal.

Sont interdites :

- Les constructions et installations, dont l'implantation est incompatible avec un aménagement cohérent de la zone.
- Les lotissements à usage d'habitation.
- Les terrains de camping et de caravanage.
- Le stationnement de caravane sur parcelle privée non bâtie, qu'elle qu'en soit la durée.
- Les habitations légères de loisirs, les habitations mobiles et les terrains affectés spécialement à cet usage dénommés parcs résidentiels de loisirs.
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière.
- Les bâtiments d'exploitation agricole.
- Les parcs d'attractions et terrains de sport motorisés.
- Les constructions et installations pouvant entraîner une utilisation de l'espace ou la création d'équipements produisant une image dévalorisante de la zone (casses autos, centrales à béton...).
- Les constructions à usage d'habitation autre que celles mentionnées à l'article Ue2.

ARTICLE Ue2 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont soumis à des conditions spéciales :

- Les installations classées soumises à autorisation ou déclaration, sous réserve que des dispositions particulières soient prises pour réduire les risques et nuisances à un niveau compatible avec le voisinage.
- Les logements de fonction destinés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements dont ils dépendent. Les constructions devront alors obligatoirement être intégrées au corps de bâtiment principal ou former avec celui-ci un ensemble architectural cohérent.

Dans la zone Ue2i, ne sont admises que les occupations et utilisations du sol autorisées qui respectent les conditions particulières contenues dans la partie réglementaire du PPRi.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE Ue2 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1. Accès

Toutes les parcelles pourront être desservies par un ou plusieurs accès. Les accès doivent être adaptés à la construction ou à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les accès présenteront les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de la défense contre les incendies et de la protection civile. La trame d'accès générale aux parcelles et les schémas d'accès individuels seront réalisés conformément au plan d'aménagement de la zone.

3.2. Voiries

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Elles doivent permettre, en outre l'accès des véhicules de lutte contre l'incendie.

ARTICLE Ue2 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Les réseaux doivent avoir les caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins de l'ensemble des constructions susceptibles d'être desservies.

4.1. Eau potable

Toute construction ou installation doit être desservie par une conduite publique de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

4.2. Assainissement

4.2.1. Eaux usées

Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement

L'évacuation des eaux usées industrielles ou issues d'activités commerciales dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement approprié conformément à la réglementation en vigueur.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales ni dans les fossés.

4.2.2. Eaux pluviales

Tout nouvel aménagement, construction ou installation, devra prévoir la récupération et le traitement des eaux pluviales, pour assurer la qualité des rejets, et devra garantir leur écoulement dans le réseau collecteur ou sur la propriété et éventuellement limitant le débit évacué.

4.3. Protection

Les réseaux d'électricité et de télécommunication doivent être enterrés.

ARTICLE Ue2 5 – SUPERFICIE CONSTRUCTION DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Dans le cas de la réalisation d'un assainissement non collectif, la superficie minimale des terrains est fonction du dispositif d'assainissement et de l'avis du service public d'assainissement non collectif.

ARTICLE Ue2 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

Les constructions à édifier sur les parcelles respecteront les indications suivantes :

- Les bâtiments à édifier sur les différents lots auront leur façade principale majoritairement parallèle à la limite du lot sur la voie.
- Chaque construction respectera le terrain naturel.

Les façades seront implantées, sauf nécessité liée à la configuration et à la topographie du terrain, avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'emprise du domaine public.

Cas particuliers :

- L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général pourra être réalisée à l'alignement ou en retrait de l'alignement.
- Aucune construction ou installation ne pourra être réalisée en marge des RN 124 et RD 9 et 634 dans la limite inconstructible déterminée par l'article L. 111-1-4 du code de l'urbanisme.

ARTICLE Ue2 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction sera implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à 5 mètres, ou en limites séparatives. Cette règle ne s'applique pas aux rampes d'accès.

Les constructions seront implantées au moins à 10 mètres des berges au droit des ruisseaux, des cours d'eau, des fossés.

Dans les zones indicées « i », la distance de 10 mètres peut être augmentée en fonction du PPRi.

ARTICLE Ue2 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

La distance séparant deux bâtiments non contigus implantés sur une même propriété sera au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé, sans jamais être inférieure à 3 mètres.

Cette règle ne s'applique pas aux rampes d'accès.

ARTICLE Ue2 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Elle sera au plus égale à 50% de la surface du terrain.

ARTICLE Ue2 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

En Ue2 :

La hauteur des constructions ne peut excéder 11 mètres au faîtage et à 8,5 mètres à l'égout du toit.

En Ue2t :

La hauteur des constructions ne peut excéder 10 mètres au faîtage et à 8 mètres à l'égout du toit.

ARTICLE Ue2 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Il faudra avant tout éviter toute référence à l'architecture traditionnelle dans ses formes et l'utilisation de ses matériaux afin de ne pas se trouver en décalage par rapport à l'image de modernité que veut se donner la zone. Au contraire, il sera recherché un traitement contemporain des bâtiments par, notamment, l'utilisation de matériaux tels que le métal, le verre, le béton et la liberté qu'offrent ces choix. Les façades arrière et latérales, ainsi que celles des annexes seront traitées dans le même esprit et avec le même soin que les façades principales. Elles ne seront pas forcément monochromes.

ARTICLE Ue2 12 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Places de stationnement pour voitures :

La superficie à prendre en compte pour la création d'un stationnement est de 25 m² (accès et stationnement).

Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, les places de stationnement se calculent au prorata de la surface de plancher de chaque destination de construction.

Les emplacements à prévoir sont :

Constructions à usage d'habitation (garage ou place de stationnement) :

- 1 place par logement de moins de 50 m² de surface de plancher
- 2 places par logement de 50 à 150 m² de surface de plancher
- 3 places par logement de plus de 150 m² de surface de plancher

Bureaux : 1 place par 12 m² de surface de plancher

Commerces : 1 place par 40 m² de surface de vente

Constructions à usage d'hébergement touristique y compris les hôtels : 1 place par logement ou par emplacement / chambre

Restaurants : 2 places par 10 m² de salle de restaurant

Ateliers artisanaux, établissements industriels et entrepôts : 1 place pour 100 m² de surface de plancher

Établissements d'enseignement :

- 1 place par classe du 1^{er} degré
- 2 places par classe du 2^{ème} degré
- 1 m² de stationnement, réservés aux 2 roues par 10 m² de classe

Établissements de santé : 1 place par tranche de cinq lits.

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

Les modalités de réalisation et le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle du cas auquel ces établissements sont le plus directement assimilables.

Places de stationnement pour vélos :

1. Habitat collectif

Il est exigé : des places de stationnement pour vélos à raison de 1 m² par tranche de 45 m² de surface de plancher.

Il en est de même lorsqu'un immeuble change de destination et prend la destination d'habitat.

2. Bureaux

Il est exigé des places de stationnement pour vélos à raison de 1 m² par tranche de 60 m² de surface de plancher.

Il en est de même lorsqu'un immeuble change de destination et prend la destination de bureau.

3. Autres destinations

Il est exigé des places de stationnement pour vélos à raison de 1 m² par tranche de 250 m² de surface de plancher.

ARTICLE Ue2 13 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEU ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les surfaces non bâties et non aménagées en circulations et aires de services seront obligatoirement engazonnées et entretenues. Elles représenteront au moins 10 % de la surface de chaque lot.

La densité des plantations doit être au minimum pour 100m² d'espace engazonné, de trois arbres à haute tige de 12 à 14 cm minimum de circonférence à la plantation.

Les aires de stationnement public ou privé seront plantées à raison d'un arbre minimum pour deux emplacements. Ces arbres seront répartis sur l'aire de stationnement.

Les aires de stockage de matériaux, les citernes, les locaux techniques, seront ceinturés par une clôture végétale. Si cette haie est doublée par un grillage intérieur, elle aura à terme, au moins la hauteur de celui-ci.

La périphérie de la zone étant largement arborée, dans le souci de protéger les quartiers habités, toutes les surfaces limitrophes avec celle-ci, seront traitées en espaces verts et largement arborées.

Des merlons antibruit seront édifiés à proximité des zones d'habitation. Ces buttes paysagères seront plantées et serviront d'écran visuel.

De plus, des alignements d'arbre accompagnent latéralement les différentes voies, devenant une composante importante du site. Par ailleurs, la végétation est renforcée par un pré verdissement situé sur les parties privatives en limite supposée de lot, notamment le long des limites indiquées au plan de zonage.

Des plantations seront réalisées autour des transformateurs dans un souci d'intégration.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ue2 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non règlementé.

RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UIm

CARACTÈRE DE LA ZONE

Comme le définit l'article R.123-5 du Code de l'Urbanisme, la zone U ou urbaine délimite 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.

La zone Ulm regroupe l'habitat organisé à vocation résidentielle à densité moyenne et de l'habitat à vocation de loisirs et économique.

Cette zone comprend plusieurs sous-secteurs dont **Ulmi** qui a les mêmes caractéristiques que la zone Ulm mais est incluse dans le périmètre du Plan de Prévention des Risques Inondation.

La définition du caractère de la zone n'a pas de portée réglementaire.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE Ulm 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Rappel :

- L'édification d'ouvrages et de bâtiments techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée sans tenir compte des dispositions édictées par les articles 3 à 5 et 8 à 14 du règlement de la zone concernée.
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir sur l'ensemble du territoire communal.
- La zone Ulmi est incluse dans le périmètre de la servitude PM1 (Plan de Prévention des Risques liés au risque inondation) et devra respecter les prescriptions réglementaires contenues dans ce document.

Sont interdites :

- Les constructions à usage agricole
- Les lotissements à usage d'activités
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière
- Les constructions et installations à usage d'activités polluantes, nuisantes ou dangereuses pour le voisinage
- Les dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes, parcs d'attractions, terrains de sport motorisés

ARTICLE Ulm 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

En zone Ulmi, ne sont admises que les occupations et utilisations du sol autorisées qui respectent les conditions particulières contenues dans la partie réglementaire du PPRi.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UIm 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1. Accès

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

Toute opération doit proposer un minimum d'accès sur les voies publiques et ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers de la voie.

3.2. Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Le tracé des rues et places exprimera leur intégration aux lieux en tenant compte des contraintes naturelles du site. Leurs profils et leurs gabarits seront imposés en fonction de leurs usages.

L'accessibilité des personnes à mobilité réduite doit être prise en compte.

Elles doivent permettre en outre, l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Sur les voies privées, les aires intérieures et les espaces publics, les surfaces de revêtement routier seront limitées au strict nécessaire en s'attachant à préserver les sols anciens s'ils existent. Elles doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour, y compris les véhicules de services publics (secours, incendie, collecte des ordures ménagères...).

Pour toute création de voie nouvelle, quel que soit son statut, la collectivité peut exiger que son prolongement soit possible lors de la réalisation d'une opération contiguë, et/ou ultérieure, ou pour permettre le raccordement de deux voies.

ARTICLE UIm 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

4.1. Eau potable

Toute construction ou installation doit être desservie par une conduite publique de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

4.2. Assainissement

4.2.1 Eaux Usées

Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe à proximité. Des exonérations sont possibles dans les cas fixés par l'Arrêté du 19 Juillet 1960 modifié par l'Arrêté du 28 Février 1986.

Si ce réseau n'est pas établi, toute construction ou installation devra être assainie suivant un dispositif autonome conforme à la réglementation en vigueur. En ce cas, l'aptitude du sol à recevoir cet assainissement autonome, devra être suffisante en fonction des caractéristiques hydrogéologiques, de la superficie et de la configuration du terrain.

Dans les zones d'assainissement collectif, définies en annexe, il devra être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et directement raccordé au réseau quand celui-ci sera réalisé.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

L'évacuation des eaux usées industrielles ou issues d'activités commerciales dans le réseau public d'assainissement peut être subordonnée à un prétraitement approprié après avis des services compétents.

4.2.2. Eaux pluviales :

Tout nouvel aménagement, construction ou installation, devra prévoir la récupération et le traitement des eaux pluviales, pour assurer la qualité des rejets, et devra garantir leur écoulement dans le réseau collecteur ou sur la propriété.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau collecteur insuffisant, il sera exigé un aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales et limitant le débit évacué.

4.3. Électricité - Téléphone – Télédistribution

Sauf impossibilité technique reconnue, tous les réseaux devront être mis en souterrain ou installé par toute autre technique permettant de protéger l'environnement.

ARTICLE UIm 5 - SUPERFICIE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'existe pas de superficie minimale dans le cas d'un raccordement au réseau public d'assainissement collectif. Dans le cas de la réalisation d'un assainissement non collectif, la superficie minimale des terrains est fonction du dispositif d'assainissement et de l'avis du service public d'assainissement non collectif.

ARTICLE UIm 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

Les bâtiments doivent être implantés à une distance d'au moins 3 mètres de l'alignement des voiries existantes.

Cas particuliers :

- L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général pourra être réalisée à l'alignement ou en retrait de l'alignement.
- Aucune construction ou installation ne pourra être réalisée en marge des RN 124 et RD 9 et 634 dans la limite inconstructible déterminée par l'article L. 111-1-4 du code de l'urbanisme.

ARTICLE UIm 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les bâtiments devront être implantés à une distance d'une des limites au moins égale à la moitié de leur hauteur, sans toutefois être inférieure à 3 mètres.

Les constructions seront implantées au moins à 10 mètres des berges au droit des ruisseaux, des cours d'eau, des fossés.

Dans les zones indicées « i », la distance de 10 mètres peut être augmentée en fonction du PPRi.

ARTICLE UIm 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

ARTICLE UIm 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UIm 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder deux niveaux ou ne pas dépasser le gabarit des immeubles mitoyens.

Dans le cas d'une ou de plusieurs annexes d'habitations implantées sur une limite séparative, la hauteur maximale des constructions est fixée à 3,50 mètres à l'égout du toit ou de l'acrotère sauf dans le cas où préexiste sur cette même limite séparative une construction dont la hauteur initiale est supérieure, sans toutefois qu'il soit permis de la dépasser.

Les équipements publics sont exemptés de la règle de hauteur pour les seuls éléments dont les caractéristiques techniques l'imposent

ARTICLE UIm 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, devront respecter le caractère ou l'intérêt de l'environnement architectural, paysager et patrimonial.

Une bonne insertion dans le site sera recherchée par l'implantation de la construction, son adaptation au terrain, son aspect extérieur et sa volumétrie.

Tous les types de toiture sont admis sous réserve que les toitures ne nuisent pas à l'harmonie de la construction ou de l'ensemble des constructions, ainsi qu'à l'environnement bâti autour et si l'architecture du bâtiment le justifie. Dans le cas de toitures terrasses, leur végétalisation sera privilégiée.

ARTICLE UIm 12 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Places de stationnement pour voitures :

La superficie à prendre en compte pour la création d'un stationnement est de 25 m² (accès et stationnement).

Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, les places de stationnement se calculent au prorata de la surface de plancher de chaque destination de construction.

Les emplacements à prévoir sont :

Constructions à usage d'habitation (garage ou place de stationnement) :

- 1 place par logement de moins de 50 m² de surface de plancher
- 2 places par logement de 50 à 150 m² de surface de plancher
- 3 places par logement de plus de 150 m² de surface de plancher

Bureaux : 1 place par 12 m² de surface de plancher

Commerces : 1 place par 40 m² de surface de vente

Constructions à usage d'hébergement touristique y compris les hôtels : 1 place par logement ou par emplacement / chambre

Restaurants : 2 places par 10 m² de salle de restaurant

Ateliers artisanaux, établissements industriels et entrepôts : 1 place pour 100 m² de surface de plancher

Établissements d'enseignement :

- 1 place par classe du 1^{er} degré
- 2 places par classe du 2^{ème} degré
- 1 m² de stationnement, réservés aux 2 roues par 10 m² de classe

Établissements de santé : 1 place par tranche de cinq lits.

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

Les modalités de réalisation et le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle du cas auquel ces établissements sont le plus directement assimilables.

Places de stationnement pour vélos :

1. Habitat collectif

Il est exigé : des places de stationnement pour vélos à raison de 1 m² par tranche de 45 m² de surface de plancher.

Il en est de même lorsqu'un immeuble change de destination et prend la destination d'habitat.

2. Bureaux

Il est exigé des places de stationnement pour vélos à raison de 1 m² par tranche de 60 m² de surface de plancher.

Il en est de même lorsqu'un immeuble change de destination et prend la destination de bureau.

3. Autres destinations

Il est exigé des places de stationnement pour vélos à raison de 1 m² par tranche de 250 m² de surface de plancher.

ARTICLE UIm 13 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

En UIm, au moins 30% des espaces libres devront être plantés.

SECTION 3 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UIm 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,30.

RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ugv

CARACTÈRE DE LA ZONE

Comme le définit l'article R.123-5 du Code de l'Urbanisme, la zone U ou urbaine délimite 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.

La zone Ugv est destinée à l'accueil des gens du voyage.

La définition du caractère de la zone n'a pas de portée réglementaire.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE Ugv 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Rappel : les démolitions sont soumises au permis de démolir sur l'ensemble du territoire communal.

Sont interdites :

A l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et destinées à l'accueil des gens du voyage, toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites.

ARTICLE Ugv 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

Les bâtiments doivent être implantés à une distance d'au moins 3 mètres de l'alignement des voiries existantes.

Cas particuliers :

- L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général pourra être réalisée à l'alignement ou en retrait de l'alignement.
- Aucune construction ou installation ne pourra être réalisée en marge des RN 124 et RD 9 et 634 dans la limite inconstructible déterminée par l'article L. 111-1-4 du code de l'urbanisme.

ARTICLE Ugv 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les bâtiments devront être implantés à une distance d'une des limites au moins égale à la moitié de leur hauteur, sans toutefois être inférieure à 3 mètres.

Les constructions seront implantées au moins à 10 mètres des berges au droit des ruisseaux, des cours d'eau, des fossés.

RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AU

CARACTÈRE DE LA ZONE

Comme le définit l'article R. 123-6 du Code de l'Urbanisme, la zone AU ou à urbaniser délimite les secteurs à caractère naturel de la Commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Il s'agit de zones destinées à être ouvertes à l'urbanisation, c'est-à-dire lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité, et le cas échéant, d'assainissement existent à la périphérie immédiate de la zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone.

La zone AU est destinée à accueillir de l'habitat et des activités compatibles avec la vie urbaine.

La définition du caractère de la zone n'a pas de portée réglementaire.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE AU 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Rappel :

- L'édification d'ouvrages et de bâtiments techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée sans tenir compte des dispositions édictées par les articles 3 à 5 et 8 à 14 du règlement de la zone concernée.
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir sur l'ensemble du territoire communal.

Sont interdites :

- 1.1.** Les constructions et installations dont l'implantation est incompatible avec un aménagement cohérent de la zone.
- 1.2.** Les constructions à usage d'entrepôts.
- 1.3.** Les constructions à usage agricole.
- 1.4.** Le stationnement de caravane.
- 1.5.** Les habitations légères de loisirs, les habitations mobiles et les terrains affectés spécialement à cet usage dénommés parcs résidentiels de loisirs.
- 1.6.** L'ouverture et l'exploitation de toute carrière.
- 1.7.** Les terrains de camping et de caravanage soumis à autorisation préalable.
- 1.8.** Les lotissements à usage d'activités.
- 1.9.** Les dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes, parcs d'attraction, terrains de sports motorisés.

ARTICLE AU 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Les constructions et installations à usage d'activités polluantes, nuisantes ou dangereuses pour le voisinage sont autorisées sous réserve d'être compatibles avec la vie urbaine.

L'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs est conditionnée au respect des préconisations des Orientations d'Aménagement et de Programmation (**pièce 2.2 du dossier de PLU**). Elle ne pourra être réalisée que sous forme d'opération d'aménagement d'ensemble concernant l'ensemble de la zone à urbaniser sauf disposition contraire explicitée dans les orientations d'aménagement et de programmation.

Cette contrainte ne concerne pas les extensions de constructions existantes, et la création de leurs annexes.

Pour toute opération de construction comportant au moins dix logements, il sera exigé un minimum de 20% de logements sociaux.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

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

3.1. Accès

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

Toute opération doit proposer un minimum d'accès sur les voies publiques et ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers de la voie.

3.2. Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les chaussées des voies de desserte si la circulation est organisée en double sens primaire et secondaire devront avoir une largeur totale d'au moins 9.50 mètres comprenant une voie de 5.50 m et deux piétonniers de 2.00 mètres.

Le tracé des rues et places exprimera leur intégration aux lieux en tenant compte des contraintes naturelles du site. Leurs profils et leurs gabarits seront imposés en fonction de leurs usages.

L'accessibilité des personnes à mobilité réduite doit être prise en compte.

Elles doivent permettre en outre, l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Sur les voies privées, les aires intérieures et les espaces publics, les surfaces de revêtement routier seront limitées au strict nécessaire en s'attachant à préserver les sols anciens s'ils existent.

Elles doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour, y compris les véhicules de services publics (secours, incendie, collecte des ordures ménagères...).

Pour toute création de voie nouvelle, quel que soit son statut, la collectivité peut exiger que son prolongement soit possible lors de la réalisation d'une opération contiguë, et/ou ultérieure, ou pour permettre le raccordement de deux voies.

ARTICLE AU 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Les réseaux doivent avoir les caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins de l'ensemble des constructions susceptibles d'être desservies. Tout équipement devra s'intégrer parfaitement dans le paysage.

4.1 Eau Potable

Toute construction ou installation qui requiert un usage en eau pour l'alimentation humaine ou animale doit être raccordée au réseau public de distribution et desservie par une conduite de caractéristiques suffisantes.

4.2 Assainissement

4.2.1. Eaux usées

Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement.

Si ce réseau n'est pas établi, toute construction ou installation devra être assainie suivant un dispositif conforme à la Loi en vigueur qui permette le raccordement ultérieur au réseau public. Dans ce cas, l'aptitude du sol à recevoir cet assainissement autonome devra être suffisante en fonction des caractéristiques hydrogéologiques, de la superficie et la configuration des terrains.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

4.2.2. Eaux pluviales

Tout nouvel aménagement, construction ou installation, devra prévoir la récupération et le traitement des eaux pluviales, pour assurer la qualité des rejets, et devra garantir leur écoulement dans le réseau collecteur ou sur la propriété.

ARTICLE AU 5 – SUPERFICIE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'existe pas de superficie minimale dans le cas d'un raccordement au réseau public d'assainissement collectif. Dans le cas de la réalisation d'un assainissement non collectif, la superficie minimale des terrains est fonction du dispositif d'assainissement et de l'avis du service public d'assainissement non collectif.

ARTICLE AU 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

En l'absence de prescriptions particulières inscrites aux orientations particulières, les bâtiments doivent être implantés au minimum à :

- 10 mètres de l'alignement des routes départementales
- 5 mètres de l'alignement des voies communales ou de l'emprise des chemins ruraux
- 3 mètres de l'emprise des emplacements réservés

- 3 mètres de l'emprise des autres voies

Cette règle ne s'applique pas :

- Pour les piscines (les bassins) qui devront respecter un recul obligatoire de 1.5 mètres minimum par rapport à toute emprise bordant l'assiette du projet ;
- En cas d'impossibilité technique ;
- En marge des RN 124 et RD 9 et 634 où aucune construction **ou** installation ne pourra être réalisée dans la limite inconstructible déterminée par l'article L. 111-1-4 du code de l'urbanisme.

L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général pourra être réalisée à l'alignement ou en retrait de l'alignement.

ARTICLE AU 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

A l'exception de la construction de logements sociaux qui pourront être implantés sur une limite séparative, les constructions nouvelles à usage d'habitation devront être implantées à une distance des limites au moins égale à la moitié de leur hauteur, sans toutefois être inférieure à 3 mètres.

Les constructions seront implantées au moins à 10 mètres des berges au droit des ruisseaux, des cours d'eau, des fossés.

Dans les zones indicées « i », la distance de 10 mètres peut être augmentée en fonction du PPRi.

ARTICLE AU 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

ARTICLE AU 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE AU 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder deux niveaux ou ne pas dépasser le gabarit des immeubles mitoyens. Dans le cas d'une ou de plusieurs annexes d'habitations implantées sur une limite séparative, la hauteur maximale des constructions est fixée à 3,50 mètres à l'égout du toit ou de l'acrotère sauf dans le cas où préexiste sur cette même limite séparative une construction dont la hauteur initiale est supérieure, sans toutefois qu'il soit permis de la dépasser.

Les équipements publics sont exemptés de la règle de hauteur pour les seuls éléments dont les caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE AU 11 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, devront respecter le caractère ou l'intérêt de l'environnement architectural, paysager et patrimonial.

Une bonne insertion dans le site sera recherchée par l'implantation de la construction, son adaptation au terrain, son aspect extérieur et sa volumétrie.

Tous les types de toiture sont admis sous réserve que les toitures ne nuisent pas à l'harmonie de la construction ou de l'ensemble des constructions, ainsi qu'à l'environnement bâti autour et si l'architecture du bâtiment le justifie. Dans le cas de toitures terrasses, leur végétalisation sera privilégiée.

ARTICLE AU 12 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Places de stationnement pour voitures :

La superficie à prendre en compte pour la création d'un stationnement est de 25 m² (accès et stationnement).

Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, les places de stationnement se calculent au prorata de la surface de plancher de chaque destination de construction.

Les emplacements à prévoir sont :

Constructions à usage d'habitation (garage ou place de stationnement) :

- 1 place par logement de moins de 50 m² de surface de plancher
- 2 places par logement de 50 à 150 m² de surface de plancher
- 3 places par logement de plus de 150 m² de surface de plancher

Bureaux : 1 place par 12 m² de surface de plancher

Commerces : 1 place par 40 m² de surface de vente

Constructions à usage d'hébergement touristique y compris les hôtels : 1 place par logement ou par emplacement / chambre

Restaurants : 2 places par 10 m² de salle de restaurant

Ateliers artisanaux, établissements industriels et entrepôts : 1 place pour 100 m² de surface de plancher

Établissements d'enseignement :

- 1 place par classe du 1^{er} degré
- 2 places par classe du 2^{ème} degré
- 1 m² de stationnement, réservés aux 2 roues par 10 m² de classe

Établissements de santé : 1 place par tranche de cinq lits.

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

Les modalités de réalisation et le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle du cas auquel ces établissements sont le plus directement assimilables.

Places de stationnement pour vélos :

1. Habitat collectif

Il est exigé : des places de stationnement pour vélos à raison de 1 m² par tranche de 45 m² de surface de plancher.

Il en est de même lorsqu'un immeuble change de destination et prend la destination d'habitat.

2. Bureaux

Il est exigé des places de stationnement pour vélos à raison de 1 m² par tranche de 60 m² de surface de plancher.

Il en est de même lorsqu'un immeuble change de destination et prend la destination de bureau.

3. Autres destinations

Il est exigé des places de stationnement pour vélos à raison de 1 m² par tranche de 250 m² de surface de plancher.

ARTICLE AU 13 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Au moins 50% des espaces libres devront être plantés.

SECTION 3 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Le COS applicable est fixé à 0.40.

RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AU0

CARACTÈRE DE LA ZONE :

Comme le définit l'article R. 123-6 du Code de l'Urbanisme, la zone AU ou à urbaniser délimite les secteurs à caractère naturel de la Commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Il s'agit de zones destinées à recevoir à terme des habitations.

Définies à COS nul, ces zones ne pourront être ouvertes que par modification ou révision du Plan Local d'Urbanisme selon les procédures en vigueur.

La définition du caractère de la zone n'a pas de portée réglementaire.

ARTICLE AU0 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

A l'exclusion des extensions ou création d'annexes de constructions existantes et des installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et réseaux d'intérêt public et des constructions ou réalisations d'installations nécessaires au fonctionnement du service public, toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites.

ARTICLE AU0 2- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Dans les zones AU0, pour toute opération de construction comportant au moins dix logements, il sera exigé un minimum de 20% de logements sociaux.

ARTICLE AU0 6-IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

En l'absence de prescriptions particulières inscrites aux orientations particulières, les bâtiments doivent être implantés au minimum à :

- 10 mètres de l'alignement des routes départementales
- 5 mètres de l'alignement des voies communales ou de l'emprise des chemins ruraux
- 3 mètres de l'emprise des emplacements réservés
- 3 mètres de l'emprise des autres voies

Cette règle ne s'applique pas :

- Pour les piscines qui devront respecter un recul obligatoire de 1.5 mètres minimum par rapport à toute emprise bordant l'assiette du projet ;
- En cas d'impossibilité technique ;
- En marge des RN 124 et RD 9 et 634 où aucune construction **ou** installation ne pourra être réalisée dans la limite inconstructible déterminée par l'article L. 111-1-4 du code de l'urbanisme.

L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général pourra être réalisée à l'alignement ou en retrait de l'alignement.

ARTICLE AU0 7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A l'exception de la construction de logements sociaux qui pourront être implantés sur une limite séparative, les constructions nouvelles à usage d'habitation devront être implantées à une distance des limites au moins égale à la moitié de leur hauteur, sans toutefois être inférieure à 3 mètres.

Les constructions seront implantées au moins à 10 mètres des berges au droit des ruisseaux, des cours d'eau, des fossés.

Dans les zones indicées « i », la distance de 10 mètres peut être augmentée en fonction du PPRi.

ARTICLE AU0 14- COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AU01

CARACTÈRE DE LA ZONE :

Comme le définit l'article R. 123-6 du Code de l'Urbanisme, la zone AU ou à urbaniser délimite les secteurs à caractère naturel de la Commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Il s'agit de zones destinées à recevoir à terme des équipements de loisirs.

Définies à COS nul, ces zones ne pourront être ouvertes que par modification ou révision du Plan Local d'Urbanisme selon les procédures en vigueur.

La définition du caractère de la zone n'a pas de portée réglementaire.

ARTICLE AU01 6-IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

En l'absence de prescriptions particulières inscrites aux orientations particulières, les bâtiments doivent être implantés au minimum à :

- 10 mètres de l'alignement des routes départementales
- 5 mètres de l'alignement des voies communales ou de l'emprise des chemins ruraux
- 3 mètres de l'emprise des emplacements réservés
- 3 mètres de l'emprise des autres voies

Cette règle ne s'applique pas :

- Pour les piscines qui devront respecter un recul obligatoire de 1.5 mètres minimum par rapport à toute emprise bordant l'assiette du projet ;
- En cas d'impossibilité technique ;
- En marge des RN 124 et RD 9 et 634 où aucune construction ou installation ne pourra être réalisée dans la limite inconstructible déterminée par l'article L. 111-1-4 du code de l'urbanisme.

L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général pourra être réalisée à l'alignement ou en retrait de l'alignement.

ARTICLE AU01 7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions nouvelles devront être implantées à une distance des limites au moins égale à la moitié de leur hauteur, sans toutefois être inférieure à 3 mètres.

Les constructions seront implantées au moins à 10 mètres des berges au droit des ruisseaux, des cours d'eau, des fossés.

Dans les zones indicées « i », la distance de 10 mètres peut être augmentée en fonction du PPRi.

ARTICLE AU01 14- COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AU0e

CARACTÈRE DE LA ZONE

Comme le définit l'article R. 123-6 du Code de l'Urbanisme, la zone AU ou à urbaniser délimite les secteurs à caractère naturel de la Commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Il s'agit de zones destinées à recevoir à terme de l'activité économique.

Définies à COS nul, ces zones ne pourront être ouvertes que par modification ou révision du Plan Local d'Urbanisme selon les procédures en vigueur.

Cette zone correspond à la zone d'activité économique du Choulon.

La définition du caractère de la zone n'a pas de portée réglementaire.

ARTICLE AU0e 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

A l'exclusion des installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et réseaux d'intérêt public et des constructions ou réalisations d'installations nécessaires au fonctionnement du service public, toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites.

ARTICLE AU0e 6-IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

En l'absence de prescriptions particulières inscrites aux orientations particulières, les bâtiments doivent être implantés au minimum à :

- 10 mètres de l'alignement des routes départementales
- 5 mètres de l'alignement des voies communales ou de l'emprise des chemins ruraux
- 3 mètres de l'emprise des emplacements réservés
- 3 mètres de l'emprise des autres voies

Cette règle ne s'applique pas :

- Pour les piscines qui devront respecter un recul obligatoire de 1.5 mètres minimum par rapport à toute emprise bordant l'assiette du projet.
- En cas d'impossibilité technique.
- En marge des RN 124 et RD 9 et 634 où aucune construction **ou** installation ne pourra être réalisée dans la limite inconstructible déterminée par l'article L. 111-1-4 du code de l'urbanisme.

L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général pourra être réalisée à l'alignement ou en retrait de l'alignement.

ARTICLE AU0e 7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A l'exception de la construction de logements sociaux qui pourront être implantés sur une limite séparative, les constructions nouvelles à usage d'habitation devront être implantées à une distance des limites au moins égale à la moitié de leur hauteur, sans toutefois être inférieure à cinq mètres.

Les constructions seront implantées au moins à 10 mètres des berges au droit des ruisseaux, des cours d'eau, des fossés.

Dans les zones indicées « i », la distance de 10 mètres peut être augmentée en fonction du PPRi.

ARTICLE AU0e 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

RÉGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AUe

CARACTÈRE DE LA ZONE

Comme le définit l'article R. 123-6 du Code de l'Urbanisme, la zone AU ou à urbaniser délimite les secteurs à caractère naturel de la Commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Il s'agit de zones destinées à être ouvertes à l'urbanisation à vocation économique, c'est-à-dire lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité, et le cas échéant, d'assainissement existent à la périphérie immédiate de la zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone.

Cette zone comprend un sous-secteur classé AUet à vocation tertiaire.

La définition de la zone n'a pas de portée réglementaire.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE AUe 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Rappel :

- L'édification d'ouvrages et de bâtiments techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée sans tenir compte des dispositions édictées par les articles 3 à 5 et 8 à 14 du règlement de la zone concernée.
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir sur l'ensemble du territoire communal.

Sont interdites :

- Les constructions et installations, dont l'implantation est incompatible avec un aménagement cohérent de la zone.
- Les lotissements à usage d'habitation.
- Les terrains de camping et de caravanage.
- Le stationnement de caravane sur parcelle privée non bâtie, qu'elle qu'en soit la durée.
- Les habitations légères de loisirs, les habitations mobiles et les terrains affectés spécialement à cet usage dénommés parcs résidentiels de loisirs.
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière.
- Les bâtiments d'exploitation agricole.
- Les parcs d'attractions et terrains de sport motorisés.
- Les constructions et installations pouvant entraîner une utilisation de l'espace ou la création d'équipements produisant une image dévalorisante de la zone (casses autos, centrales à béton...).
- Les constructions à usage d'habitation autre que celles mentionnées à l'article AUe2.

ARTICLE AUe 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont soumis à des conditions spéciales :

- Les installations classées soumises à autorisation ou déclaration, sous réserve que des dispositions particulières soient prises pour réduire les risques et nuisances à un niveau compatible avec le voisinage.
- Les logements de fonction destinés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements dont ils dépendent.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE AUe 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1. Accès

Toutes les parcelles pourront être desservies par un ou plusieurs accès. Les accès doivent être adaptés à la construction ou à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les accès présenteront les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de la défense contre les incendies et de la protection civile. La trame d'accès générale aux parcelles et les schémas d'accès individuels seront réalisés conformément au plan d'aménagement de la zone.

3.2. Voiries

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Elles doivent permettre, en outre l'accès des véhicules de lutte contre l'incendie.

ARTICLE AUe 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Les réseaux doivent avoir les caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins de l'ensemble des constructions susceptibles d'être desservies.

4.1. Eau potable

Toute construction ou installation doit être desservie par une conduite publique de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

4.2. Assainissement

4.2.1. Eaux usées

Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement

L'évacuation des eaux usées industrielles ou issues d'activités commerciales dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement approprié conformément à la réglementation en vigueur.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales ni dans les fossés.

4.2.2. Eaux pluviales

Tout nouvel aménagement, construction ou installation, devra prévoir la récupération et le traitement des eaux pluviales, pour assurer la qualité des rejets, et devra garantir leur écoulement dans le réseau collecteur ou sur la propriété et éventuellement limitant le débit évacué.

4.3.Protection

Les réseaux d'électricité et de télécommunication doivent être enterrés.

ARTICLE AUe 5 – SUPERFICIE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Dans le cas de la réalisation d'un assainissement non collectif, la superficie minimale des terrains est fonction du dispositif d'assainissement et de l'avis du service public d'assainissement non collectif.

ARTICLE AUe 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

Les constructions à édifier sur les parcelles respecteront les indications suivantes :

- Les bâtiments à édifier sur les différents lots auront leur façade principale majoritairement parallèle à la limite du lot sur la voie.
- Chaque construction respectera le terrain naturel.

Les façades seront implantées, sauf nécessité liée à la configuration et à la topographie du terrain, avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'emprise du domaine public.

Cas particuliers :

- L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général pourra être réalisée à l'alignement ou en retrait de l'alignement.
- Aucune construction ou installation ne pourra être réalisée en marge des RN 124 et RD 9 et 634 dans la limite inconstructible déterminée par l'article L. 111-1-4 du code de l'urbanisme.

ARTICLE AUe 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction sera implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à 5 mètres, ou en limites séparatives. Cette règle ne s'applique pas aux rampes d'accès.

Les constructions seront implantées au moins à 10 mètres des berges au droit des ruisseaux, des cours d'eau, des fossés.

Dans les zones indicées « i », la distance de 10 mètres peut être augmentée en fonction du PPRi.

ARTICLE AUe 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

La distance séparant deux bâtiments non contigus implantés sur une même propriété sera au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé, sans jamais être inférieure à 3 mètres.

Cette règle ne s'applique pas aux rampes d'accès.

ARTICLE AUe 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Elle sera au plus égale à 50% de la surface du terrain.

ARTICLE AUe 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne peut excéder 11 mètres au faîtage et à 8,5 mètres à l'égout du toit.

ARTICLE AUe 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Il faudra avant tout éviter toute référence à l'architecture traditionnelle dans ses formes et l'utilisation de ses matériaux afin de ne pas se trouver en décalage par rapport à l'image de modernité que veut se donner la zone. Au contraire, il sera recherché un traitement contemporain des bâtiments par, notamment, l'utilisation de matériaux tels que le métal, le verre, le béton et la liberté qu'offrent ces choix. Les façades arrière et latérales, ainsi que celles des annexes seront traitées dans le même esprit et avec le même soin que les façades principales. Elles ne seront pas forcément monochromes.

ARTICLE AUe 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Places de stationnement pour voitures :

La superficie à prendre en compte pour la création d'un stationnement est de 25 m² (accès et stationnement).

Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, les places de stationnement se calculent au prorata de la surface de plancher de chaque destination de construction.

Les emplacements à prévoir sont :

Constructions à usage d'habitation (garage ou place de stationnement) :

- 1 place par logement de moins de 50 m² de surface de plancher
- 2 places par logement de 50 à 150 m² de surface de plancher
- 3 places par logement de plus de 150 m² de surface de plancher

Bureaux : 1 place par 12 m² de surface de plancher

Commerces : 1 place par 40 m² de surface de vente

Constructions à usage d'hébergement touristique y compris les hôtels : 1 place par logement ou par emplacement / chambre

Restaurants : 2 places par 10 m² de salle de restaurant

Ateliers artisanaux, établissements industriels et entrepôts : 1 place pour 100 m² de surface de plancher

Établissements d'enseignement :

- 1 place par classe du 1^{er} degré
- 2 places par classe du 2^{ème} degré
- 1 m² de stationnement, réservés aux 2 roues par 10 m² de classe

Établissements de santé : 1 place par tranche de cinq lits.

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

Les modalités de réalisation et le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle du cas auquel ces établissements sont le plus directement assimilables.

Places de stationnement pour vélos :

1. Habitat collectif

Il est exigé : des places de stationnement pour vélos à raison de 1 m² par tranche de 45 m² de surface de plancher.

Il en est de même lorsqu'un immeuble change de destination et prend la destination d'habitat.

2. Bureaux

Il est exigé des places de stationnement pour vélos à raison de 1 m² par tranche de 60 m² de surface de plancher.

Il en est de même lorsqu'un immeuble change de destination et prend la destination de bureau.

3. Autres destinations

Il est exigé des places de stationnement pour vélos à raison de 1 m² par tranche de 250 m² de surface de plancher.

ARTICLE AUe 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEU ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les surfaces non bâties et non aménagées en circulations et aires de services seront obligatoirement engazonnées et entretenues. Elles représenteront au moins 10 % de la surface de chaque lot.

La densité des plantations doit être au minimum pour 100m² d'espace engazonné, de trois arbres à haute tige de 12 à 14 cm minimum de circonférence à la plantation.

Les aires de stationnement public ou privé seront plantées à raison d'un arbre minimum pour deux emplacements. Ces arbres seront répartis sur l'aire de stationnement.

Les aires de stockage de matériaux, les citernes, les locaux techniques, seront ceinturés par une clôture végétale. Si cette haie est doublée par un grillage intérieur, elle aura à terme, au moins la hauteur de celui-ci.

La périphérie de la zone étant largement arborée, dans le souci de protéger les quartiers habités, toutes les surfaces limitrophes avec celle-ci, seront traitées en espaces verts et largement arborées.

Des merlons antibruit seront édifiés à proximité des zones d'habitation. Ces buttes paysagères seront plantées et serviront d'écran visuel.

De plus, des alignements d'arbre accompagnent latéralement les différentes voies, devenant une composante importante du site. Par ailleurs, la végétation est renforcée par un pré verdissement situé sur les parties privatives en limite supposée de lot, notamment le long des limites indiquées au plan de zonage.

Des plantations seront réalisées autour des transformateurs dans un souci d'intégration.

SECTION 3 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUe 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non règlementé.

RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A

CARACTÈRE DE LA ZONE

Comme le définit l'article R. 123-7 du Code de l'Urbanisme, les zones agricoles ou « zones A » sont les secteurs de la Commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.

Elle comporte :

- une zone Ace qui a les mêmes caractéristiques que la zone A mais reste préservée en raison de son intérêt écologique.
- une zone Ah correspondant à l'habitat diffus en sur laquelle les extensions et annexes à l'habitation existante pourront être édifiées.
- une zone Ahi qui a les mêmes caractéristiques que la zone Ah mais est incluse dans le périmètre du Plan de Prévention des Risques Inondation.
- une zone Aca qui représente les sièges d'exploitation ou site de production.
- une Acai qui a les mêmes caractéristiques que la zone Aca mais est incluse dans le périmètre du Plan de Prévention des Risques Inondation.

La définition du caractère de la zone n'a pas de portée réglementaire.

ARTICLE A 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Rappel :

- L'édification d'ouvrages et de bâtiments techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée sans tenir compte des dispositions édictées par les articles 3 à 5 et 8 à 14 du règlement de la zone concernée.
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir sur l'ensemble du territoire communal.
- Les zones Ahi et Acai sont incluses dans le périmètre de la servitude PM1 (Plan de Prévention des Risques liés au risque inondation) et devront respecter les prescriptions réglementaires contenues dans ce document.

Zone A :

A l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, et des constructions liées à l'activité agricole, toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites.

Zone Ah :

Toutes les constructions sont interdites à l'exclusion des constructions suivantes :

- les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et réseaux d'intérêt public ;
- l'extension des constructions existantes dans la limite de 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU ;
- les bâtiments permettant l'extension des activités existantes ;
- les annexes des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU ;

- le changement de destination pour la réhabilitation des constructions existantes à condition que le bâtiment présente un caractère architectural conformément à l'article L 111-3 du code de l'urbanisme ;
- la reconstruction sur le site d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent PLU après démolition totale conformément à l'article L111-3 du code de l'urbanisme.

En Ahi :

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception des occupations et utilisations du sol conjointement autorisées en zone Ah et dans la partie réglementaire du PPRi sous réserve du respect des conditions particulières listées à l'article A2.

Zone Ace :

A l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, et des constructions, d'agrandissements ou de reconstructions, d'habitations, de bâtiments, d'annexes, ou autres, à usage agricole lorsqu'ils sont utiles à l'activité agricole, c'est-à-dire lorsqu'ils ont pour but la préservation et le développement de l'activité agricole, même au travers d'activités de diversification ainsi que des clôtures perméables à la faune sauvage, toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites.

Zone Aca :

A l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, et des constructions, d'agrandissements ou de reconstructions, d'habitations, de bâtiments, d'annexes, ou autres, à usage agricole lorsqu'ils sont utiles à l'activité agricole, c'est-à-dire lorsqu'ils ont pour but la préservation et le développement de l'activité agricole, même au travers d'activités de diversification, toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites.

En Acai :

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception des occupations et utilisations du sol conjointement autorisées en zone Aca et dans la partie réglementaire du PPRi sous réserve du respect des conditions particulières listées à l'article A2.

ARTICLE A 2 – OCCUPATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

En zone Acai et Ahi, ne sont admises que les occupations et utilisations du sol autorisées qui respectent les conditions particulières contenues dans la partie réglementaire du PPRi.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1 Accès

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

3.2. Voiries

Les constructions et les installations doivent être desservies par des voies ouvertes à la circulation publique ou privée dont les caractéristiques correspondent à leur destination.

Toute opération doit présenter un minimum d'accès sur les voies publiques et ne présentant pas un risque pour la sécurité des usagers de la voie.

Elles doivent permettre, en outre, l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

ARTICLE A 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

4.1.Eau potable

Toute construction ou installation qui requiert un usage en eau pour l'alimentation humaine ou animale doit être raccordé au réseau public de distribution et desservie par une conduite de caractéristiques suffisantes.

4.2. Assainissement

4.2.1. Masquage et intégration des éléments

Tout équipement devra s'intégrer parfaitement dans le paysage.

4.2.2. Eaux usées

Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement.

Si ce réseau n'est pas établi, toute construction ou installation devra être assainie suivant un dispositif conforme à la loi en vigueur qui permette le raccordement ultérieur au réseau public. Dans ce cas, l'aptitude du sol à recevoir cet assainissement autonome devra être suffisante en fonction des caractéristiques hydrogéologiques, de la superficie et la configuration des terrains.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

4.2.3. Eaux pluviales

Tout nouvel aménagement, construction ou installation, devra prévoir la récupération et le traitement des eaux pluviales, pour assurer la qualité des rejets, et devra garantir leur écoulement dans le réseau collecteur ou sur la propriété.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

ARTICLE A 5 – SUPERFICIE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non règlementé

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

Les bâtiments doivent être implantés au minimum à :

- 15 mètres de l'axe de la route départementale 654, cette distance est portée à 35 mètres pour les constructions à usage d'habitation
- 10 mètres de l'alignement des autres routes départementales
- 5 mètres de l'alignement des voies communales, de l'emprise des chemins ruraux et emplacements réservés
- 3 mètres de l'emprise du domaine ferroviaire
- 3 mètres de l'emprise des autres voies
- Aucune construction ou installation en marge des RN 124 et RD 9 et 634 ne pourra être réalisée dans la limite inconstructible déterminée par l'article L. 111-1-4 du code de l'urbanisme.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les bâtiments devront être éloignés sur des limites séparatives d'une distance au moins égale à 3 mètres.

Les constructions et installations polluantes, nuisantes ou dangereuses ne pourront s'implanter à moins de 200 mètres de toute zone U ou AU à destination d'habitat.

Les constructions seront implantées au moins à 10 mètres des berges au droit des ruisseaux, des cours d'eau, des fossés.

Dans les zones indicées « i », la distance de 10 mètres peut être augmentée en fonction du PPRi.

ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment soit au moins égale à un minimum de 3 mètres.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne devra pas excéder 11 mètres au faîtage.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, devront respecter le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels.

Une bonne insertion dans le site sera recherchée par l'implantation de la construction, son adaptation au terrain, son aspect extérieur et sa volumétrie.

Le changement de destination pour la réhabilitation de constructions existantes devra respecter l'aspect extérieur de la construction initiale dans sa forme, ses matériaux, ses couleurs et sa volumétrie.

Dispositions particulières :

→ Zone A :

- Façades :

L'usage à nu de matériaux destiné à être recouvert (bloc de béton...) est interdit.

- Teintes :

L'aspect extérieur s'harmonisera avec les formes, les matériaux et les couleurs des constructions traditionnelles.

- Clôtures :

En zone Ace, seules sont autorisées les clôtures de types agricoles perméables à la faune sauvage (clôtures trois files sur poteaux bois ou clôtures végétales).

→ Zone Ah et Ahi :

Les annexes d'habitations, les extensions des bâtiments existants ainsi que les clôtures bâties, devront être traitées avec le même soin et selon les mêmes principes que les bâtiments existants. Il est admis des adaptations pour les bâtiments construits en matériaux traditionnels qui devront tout de même respecter les règles inscrites ci-dessus. Cependant, restent exemptés des règles précédentes les abris de jardin ou vérandas de moins de 20 m² de surface de plancher.

ARTICLE A 12 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être adapté au besoin des constructions et installations nouvelles et doit être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE A 13 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Pour des raisons de sécurité et d'exploitation, sont autorisées, sur un couloir de protection de 40 mètres au droit de la ligne 63 kV, les abattages d'arbres et de branches qui se trouvant à proximité des couloirs aériens pourraient par leurs mouvements ou leur chute occasionner des courts circuits ou des avaries aux ouvrages (Décret du 12 Novembre 1938).

Les espaces boisés classés à conserver et protéger figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130 du Code de l'Urbanisme.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non règlementé.

RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N

CARACTÈRE DE LA ZONE

En application de l'article R123-8 du code de l'urbanisme, les zones naturelles et forestières sont dites « zones N ». Peuvent être 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.

Elle comporte :

- une **zone Ni** qui a les mêmes caractéristiques que la zone N mais est incluse dans le périmètre du Plan de Prévention des Risques Inondation ;
- une **zone Nd** destinée à l'ancienne décharge.

ARTICLE N 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Rappel :

- L'édification d'ouvrages et de bâtiments techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée sans tenir compte des dispositions édictées par les articles 3 à 5 et 8 à 14 du règlement de la zone concernée.
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir sur l'ensemble du territoire communal.
- La zone Ni est incluse dans le périmètre de la servitude PM1 (Plan de Prévention des Risques liés au risque inondation) et devra respecter les prescriptions réglementaires contenues dans ce document.

Sont interdites :

En zone N

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, et des constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière.

En zone Nd

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception du projet de réhabilitation de la décharge des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où la décharge est implantée et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, et des constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière.

ARTICLE N 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

En zone Ni, ne sont admises que les occupations et utilisations du sol autorisées qui respectent les conditions particulières contenues dans la partie réglementaire du PPRi.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1 Accès

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

3.2. Voiries

Les constructions et les installations doivent être desservies par des voies ouvertes à la circulation publique ou privée dont les caractéristiques correspondent à leur destination.

Toute opération doit présenter un minimum d'accès sur les voies publiques et ne présentant pas un risque pour la sécurité des usagers de la voie.

Elles doivent permettre, en outre, l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

ARTICLE N 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

4.1.Eau potable

Toute construction ou installation qui requiert un usage en eau pour l'alimentation humaine ou animale doit être raccordé au réseau public de distribution et desservie par une conduite de caractéristiques suffisantes.

4.2. Assainissement

4.2.1. Masquage et intégration des éléments

Tout équipement devra s'intégrer parfaitement dans le paysage.

4.2.2. Eaux usées

Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement.

Si ce réseau n'est pas établi, toute construction ou installation devra être assainie suivant un dispositif conforme à la loi en vigueur qui permette le raccordement ultérieur au réseau public.

Dans ce cas, l'aptitude du sol à recevoir cet assainissement autonome devra être suffisante en fonction des caractéristiques hydrogéologiques, de la superficie et la configuration des terrains.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

4.2.3. Eaux pluviales

Tout nouvel aménagement, construction ou installation, devra prévoir la récupération et le traitement des eaux pluviales, pour assurer la qualité des rejets, et devra garantir leur écoulement dans le réseau collecteur ou sur la propriété.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

ARTICLE N 5 – SUPERFICIE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non règlementé.

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

Les bâtiments doivent être implantés au moins à 5 mètres des limites des emprises et des voies publiques.

Aucune construction ou installation en marge des RN 124 et RD 9 et 634 ne pourra être réalisée dans la limite inconstructible déterminée par l'article L. 111-1-4 du code de l'urbanisme.

ARTICLE N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les bâtiments doivent être implantés au moins à 3 mètres des limites séparatives.

Les constructions seront implantées au moins à 10 mètres des berges au droit des ruisseaux, des cours d'eau, des fossés.

Dans les zones indicées « i », la distance de 10 mètres peut être augmentée en fonction du PPRi.

ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non règlementé.

ARTICLE N 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les constructions ne pourront pas dépasser deux niveaux, soit 1 étage sur rez-de-chaussée.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, devront respecter le caractère ou l'intérêt de l'environnement architectural, paysager et patrimonial.

Une bonne insertion dans le site sera recherchée par l'implantation de la construction, son adaptation au terrain, son aspect extérieur et sa volumétrie.

Tous les types de toiture sont admis sous réserve que les toitures ne nuisent pas à l'harmonie de la construction ou de l'ensemble des constructions, ainsi qu'à l'environnement bâti autour et si l'architecture du bâtiment le justifie.

Dans le cas de toitures terrasses, leur végétalisation sera privilégiée.

ARTICLE N 12 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être adapté au besoin des constructions et installations nouvelles et doit être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE N 13 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les espaces boisés classés à conserver et protéger figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130 du Code de l'Urbanisme.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non règlementé.