**Altereo**
128 rue de Charenton
75012 PARIS
Tel : 01 77 15 65 37

VU POUR ÊTRE ANNEXÉ À LA DCM D'APPROBATION DU

CACHET DE LA MAIRIE

# COMMUNE LES AGEUX

## REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

## 5. REGLEMENT ECRIT

# Identification du document

| Élément | |
|---|---|
| Titre du document | 5.Règlement écrit |
| Nom du fichier | 5-Reglement |
| Version | 10/12/2020 10:20:00 |
| Rédacteur | CEH / CED |
| Vérificateur | EVC |
| Chef d'agence | EVC |


Sous réserve du respect de ses droits moraux en tant qu'auteur, Altereo a cédé l'ensemble de ses droits patrimoniaux sur le présent rapport

# SOMMAIRE

**1. TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES ..... 5**

**Article 1 : Champ d'application territorial du plan ..... 6**

**Article 2 : Division du territoire en zones ..... 6**

**Article 3 : Adaptations mineures ..... 6**

**Article 4 : Rappels ..... 6**

**Article 5 : Éléments repérés ou situés à l'intérieur d'un secteur identifié ..... 7**

**2. TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES ..... 8**

**Chapitre I - Dispositions applicables à la zone UA ..... 9**

I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE ..... 9

II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE ..... 10

III - EQUIPEMENT ET RESEAUX ..... 13

**Chapitre II - Dispositions applicables à la zone UB ..... 15**

I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE ..... 15

II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE ..... 16

III - EQUIPEMENT ET RESEAUX ..... 20

**Chapitre III - Dispositions applicables à la zone UC ..... 22**

I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE ..... 22

II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE ..... 22

III - EQUIPEMENT ET RESEAUX ..... 26

**Chapitre IV - Dispositions applicables à la zone UI ..... 27**

I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE ..... 27

II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE ..... 28

III - EQUIPEMENT ET RESEAUX ..... 30

**Chapitre V - Dispositions applicables à la zone UL ..... 32**

I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE ..... 32

II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE ..... 32

III - EQUIPEMENT ET RESEAUX ..... 34

**3. TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER ..... 35**

**Chapitre I – Dispositions applicables à la zone 2AUI ..... 36**

I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE ..... 36

II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE ..... 36

III - EQUIPEMENT ET RESEAUX ..... 36

**4. TITRE IV. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ..... 37**

**Chapitre Unique - Dispositions applicables à la zone A ..... 38**

I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE ..... 38

II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE ..... 39

III - EQUIPEMENT ET RESEAUX ..... 42

**5. TITRE IV. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ..... 44**

**Chapitre Unique - Dispositions applicables à la zone N ..... 45**

I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE ..... 45


Sous réserve du respect de ses droits moraux en tant qu'auteur, Altereo a cédé l'ensemble de ses droits patrimoniaux sur le présent rapport

II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE ..... 46
III - EQUIPEMENT ET RESEAUX ..... 47

**6. LISTE DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS ..... 48**

**7. DÉFINITIONS DES TERMES URBANISTIQUES ..... 50**
DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ..... 51
PRECISIONS ..... 51
LEXIQUE ..... 53


Sous réserve du respect de ses droits moraux en tant qu'auteur, Altereo a cédé l'ensemble de ses droits patrimoniaux sur le présent rapport

# 1. TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES


Sous réserve du respect de ses droits moraux en tant qu'auteur, Altereo a cédé l'ensemble de ses droits patrimoniaux sur le présent rapport

# Article 1 : Champ d'application territorial du plan

Le présent règlement s'applique sur tout le territoire de la commune de Les Ageux.

# Article 2 : Division du territoire en zones

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

Ces zones sont les suivantes.

- Zones urbaines : UA, UB (UBa, UBb), UC (UCc, UCh), UI (UIa), UL,
- Zone à urbaniser : 2AUI,
- Zones agricole : A (Ai, Ace),
- Zone naturelle : N (Nce, Np).

Le Plan Local d'Urbanisme comporte :

- des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, soumis au code de l'urbanisme,
- des espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer soumis au code de l'urbanisme ;
- la localisation des éléments du patrimoine à préserver soumis au code de l'urbanisme,
- la localisation des zones humides,
- les périmètres soumis à des objectifs de mixité sociale, en application du Code de l'Urbanisme,
- des règles spécifiques d'emprise au sol maximale, en application du code de l'urbanisme.

# Article 3 : Adaptations mineures

Les dispositions du règlement ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes en application du code de l'urbanisme.

# Article 4 : Rappels

Les ouvrages techniques de faible importance indispensables au fonctionnement des services publics (eau, assainissement, électricité, gaz, services autoroutiers, transports ferrés, etc…) ne sont pas soumis aux dispositions des différents chapitres du présent règlement.

La division d'une unité foncière, sur une période de moins de 10 ans, en plus de 2 lots, qui prévoit la réalisation de voies ou espaces communs ou qui est située dans un site classé ou dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité, est soumise au permis d'aménager en application du code de l'urbanisme.

Toute autre division de terrain en vue de construire est soumise à déclaration préalable en application du code de l'urbanisme.

En application du code de l'urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en disposent autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié. Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

Par la seule application du code de l'urbanisme en vigueur :

- Nonobstant toute disposition du Plan Local d'Urbanisme, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'État.
- L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, y compris le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher dans la limite d'un plafond de 50% de la surface de plancher existante avant le commencement des travaux.

Au titre de la réglementation sur **l'archéologie préventive**, toute découverte fortuite de vestiges susceptibles de présenter un caractère archéologique doit faire l'objet d'une déclaration immédiate au maire, lequel prévient la Direction Régionale des Affaires Culturelles.


Sous réserve du respect de ses droits moraux en tant qu'auteur, Altereo a cédé l'ensemble de ses droits patrimoniaux sur le présent rapport

# Article 5 : Éléments repérés ou situés à l'intérieur d'un secteur identifié

- Tous les travaux affectant les éléments de paysage et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable délivrée au regard des prescriptions définies par le règlement
- La démolition des éléments bâtis est assujettie à l'obtention préalable d'un permis de démolir
- Les clôtures sont soumises à déclaration de travaux préalable à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière


Sous réserve du respect de ses droits moraux en tant qu'auteur, Altereo a cédé l'ensemble de ses droits patrimoniaux sur le présent rapport

# 2. TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES


Sous réserve du respect de ses droits moraux en tant qu'auteur, Altereo a cédé l'ensemble de ses droits patrimoniaux sur le présent rapport

# Chapitre I - Dispositions applicables à la zone UA

## I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

### 1.- INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS DESTINATION

Sont interdits :

- Les terrains de camping-caravaning et parc résidentiel de loisirs,
- Les résidences mobiles de loisirs, le stationnement de caravanes et le stationnement de résidence mobile de loisirs de plus de 3 mois en dehors des terrains aménagés à cet effet,
- Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs à ciel ouvert,
- Les groupes de garages, s'ils ne sont pas directement liés à un groupe d'habitations,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les parcs d'attraction,
- Les affouillements et exhaussements du sol,
- Les dépôts de véhicules usagés, de ferraille ou de déchets (pneus usés, vieux chiffons, ordures, ...),
- La réalisation de sous-sols enterrés ou semi-enterrés.

### 2 - LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATION

*RAPPEL*

*En cas de division foncière et en application du code de l'urbanisme, les constructions et installations sont autorisées à condition qu'elles respectent les dispositions du règlement à l'échelle de chaque terrain issu de la division et non à celle de l'unité foncière initiale.*

#### 2.1 – Dispositions générales

Sont admis sous condition :

- Les constructions à usage industriel et d'entrepôt sont autorisées à condition d'appartenir au domaine de l'artisanat
- Les constructions et installations, ainsi que le changement de destination à vocation de commerce et d'artisanat, installations classées pour la protection de l'environnement ou non et à condition :
  - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et la commodité des habitants de la commune;
  - que les nuisances et dangers, occasionnés par le bruit, la poussière, les émanations d'odeurs, la fumée, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion, puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent ;
  - qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- Les constructions et installations à vocation agricole à condition qu'elles soient liées et nécessaires à une exploitation agricole existante à la date d'opposabilité du présent document et sous réserve que pour leur fonctionnement, ne soit créée aucune gêne pour le voisinage ou pour la circulation sur les voies publiques.
- Les dépôts de matériaux sont autorisés à condition d'être liés et nécessaires aux activités présentes.

#### 2.2 – Autres dispositions applicables à l'ensemble des constructions autorisées dans la zone

La surface du plancher des constructions ne pourra être inférieure à 20 cm au-dessus du niveau du fil d'eau (fond du caniveau).


Sous réserve du respect de ses droits moraux en tant qu'auteur, Altereo a cédé l'ensemble de ses droits patrimoniaux sur le présent rapport

# II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

## 1 - VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

### Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

#### Disposition générales

Par rapport aux voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile, les constructions doivent s'implanter :

- Soit à l'alignement,
- Soit en respectant un retrait de 5 m minimum comptés à partir de l'alignement.
  - Sur la rue Louis Drouart, en cas d'implantation en retrait, la continuité visuelle du bâti doit être assurée par la construction d'un mur de clôture d'une hauteur minimale de 1,50 m.

#### Cas particuliers

Une implantation différente peut être autorisée ou imposée :

- pour l'aménagement, la surélévation et/ou l'extension des constructions principales existantes dont l'implantation ne serait pas conforme à la présente règle et sans diminution du retrait existant,
- pour assurer une cohérence architecturale avec l'existant ou pour des considérations énergétiques (ensoleillement),
- aux équipements d'infrastructures d'intérêt collectif ou services publics qui peuvent s'implanter à l'alignement ou en respectant un recul minimal de 1m.

### Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

#### Disposition générales

Les constructions sont autorisées à s'implanter sur une ou sur plusieurs limites séparatives.

Les constructions non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées avec une marge au moins égale à la moitié de la hauteur mesurée à l'égout du toit, sans jamais être inférieure à 3m **[L=H/2 et 3m min].**

#### Cas particuliers

Une implantation différente peut être autorisée ou imposée :

- pour l'aménagement, la surélévation et/ou l'extension des constructions principales existantes dont l'implantation ne serait pas conforme à la présente règle et sans diminution du retrait existant,
- pour assurer une cohérence architecturale avec l'existant ou pour des considérations énergétiques (ensoleillement),
- aux équipements d'infrastructures d'intérêt collectif ou services publics qui peuvent s'implanter à l'alignement ou en respectant un recul minimal de 1m.

### Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

### Emprise au sol des constructions

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

### Hauteur maximale des constructions

#### Hauteur maximale

Constructions à usage agricole

12m au faitage.

Autres constructions autorisées dans la zone

7m, mesuré à partir de la chaussée à l'égout du toit, avec une tolérance d'un seul niveau habitable par comble et 12m au faitage.


Sous réserve du respect de ses droits moraux en tant qu'auteur, Altereo a cédé l'ensemble de ses droits patrimoniaux sur le présent rapport

### Cas particuliers

Une hauteur supérieure est admise des raisons techniques ou fonctionnelles et pour l'aménagement, la réhabilitation et l'extension des constructions édifiées à la date d'opposabilité du présent PLU, dans la limite du gabarit existant (égout, faîtage ou acrotère).

Ne sont pas soumis aux règles de hauteur résultant du présent article, les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

## 2 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERES

## Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

### Insertion dans l'environnement

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieurs des bâtiments ou ouvrage à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Tout pastiche d'architectures d'autre région est interdit. Ne sont pas compatibles avec le respect du bâti traditionnel, les architectures du type « balcon savoyard », « tour périgourdine », « habitation uniquement enduite » ou faisant des emprunts stylistiques aux architectures extra régionales.

Nonobstant, les dispositions édictées ci-après, l'architecture innovante, contemporaine ou utilisant des technologies énergétiques innovantes (volumétrie, matériaux de construction, teintes, percement, toiture, clôture) est admise sous réserve que l'intégration dans l'environnement naturel et le paysage urbain de la construction à réaliser soit particulièrement étudiée et soignée.

Les citernes de gaz liquéfié ou de fioul ainsi que les installations similaires doivent être :

- enterrées, à condition de ne pas être situées en zone de risque de remontée de nappe,
- à défaut, masquées par un rideau de verdure ou un mur.

### Façades

#### Couleurs

Les couleurs de matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles.

La palette des couleurs des bardages et peintures ne devra pas excéder trois teintes.

L'utilisation de couleurs vives et/ou criardes, ne s'intégrant pas dans l'environnement immédiat de la construction, est interdite.

#### Matériaux

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing) doivent l'être d'enduits lisses ou talochés.

### Toitures

*L'ensemble des dispositions du présent paragraphe 11.3 ne s'appliquent pas en cas de réalisation de véranda (couvertures en verre ou en matériaux composites transparents) ou de toitures végétalisées.*

#### Pente

Les toitures des constructions à usage d'habitations doivent obligatoirement être à deux pans et leur pente soit être au minimum de 40° sur l'horizontale.

- En cas de reprise, de restauration ou d'extension d'une toiture existante, la pente d'origine pourra être conservée.

Les toitures-terrasses sont autorisées.

#### Couverture

Les matériaux de couverture doivent avoir la teinte et l'aspect de la tuile mécanique (sans côte verticale apparente), de la tuile plate petit moule ou de l'ardoise.

- Il est cependant admis l'emploi de matériaux d'aspect et de teinte différents uniquement lorsqu'il s'agit d'agrandir un bâtiment existant recouvert de ce matériau.

La réalisation de couvertures en fibrociment ou en bacs aciers teintés pour les bâtiments agricoles et d'activités est autorisée. L'utilisation de panneaux translucides est autorisé pour les couvertures des bâtiments agricoles.

### Annexes

Les annexes – toitures et façades - doivent être construites en harmonie de volume et de teintes avec le bâtiment principal et lui seront de préférence jointives.


Sous réserve du respect de ses droits moraux en tant qu'auteur, Altereo a cédé l'ensemble de ses droits patrimoniaux sur le présent rapport

### Clôtures

Elles doivent être traitées en harmonie avec l'aspect et la nature des façades de la construction principale. Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing) doivent l'être d'enduits lisses ou talochés

La hauteur totale des clôtures sur rue, comme sur limite séparative, n'excédera pas 2m.

Les clôtures sur rue doivent être constituées :

- A l'alignement avec la **rue Louis Drouart**, par un mur d'une hauteur minimale d'1,5m
- Sur les **autres rues**, par un mur ou un mur-bahut surmonté d'une grille ou d'une lisse horizontale et doublé ou non d'une haie vive.

## Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé

## 3 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

## Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Les espaces restés libres après implantations des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager.

L'implantation des constructions nouvelles doit être choisie de façon à préserver la plus grande partie possible des plantations existantes de qualité.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour quatre places de stationnement. Ces arbres pourront être implantés en dehors des aires de stationnement, à condition d'implanter une installation d'ombrières photovoltaïque sur les aires de stationnement.

Il est exigé le maintien d'au minimum 10% de la surface du terrain (unité foncière) en espace vert de pleine terre.

Pour les constructions agricoles, il est exigé le maintien d'au minimum 10% de la surface du terrain (unité foncière) en espace non-imperméabilisé.

## 4 – STATIONNEMENT

### Généralités

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré sur le terrain propre à l'opération, en dehors de la voie publique ou privée.

Chaque emplacement, dans une aire collective, doit présenter une accessibilité satisfaisante.

Les aires collectives de stationnement doivent comprendre 2% du nombre total de places prévues pour les personnes à mobilité réduite. Si cette part est inférieure à 1 place, alors 1 place minimum doit permettre d'accueillir les personnes à mobilités réduites.

La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25m², marge de reculement comprise.

### Normes de stationnements

Réhabilitation, extension et changement de destination

Sauf impossibilité technique justifiée, il est exigé pour les réhabilitations, aménagements et extensions créant de nouveaux logements et les changements de destination à vocation d'habitation :

- 2 places/logement.
  - Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements ou aux extensions mesurées de la surface de plancher des constructions existantes, si leur affectation reste inchangée et à condition qu'il n'y ait pas de création de logement supplémentaire.

Nouvelles constructions à usage d'habitation

- 2 places de stationnement par logements, couverte ou non.

Les logements sociaux, et les logements inscrits dans le périmètre de 500 mètres autour de la gare doivent permettre la réalisation d'une aire de stationnement par logement.

Les opérations d'ensemble et les constructions comprenant plus de 4 logements doivent également prévoir des places visiteurs, à raison d'au moins une place par tranche de 2 logements.


Sous réserve du respect de ses droits moraux en tant qu'auteur, Altereo a cédé l'ensemble de ses droits patrimoniaux sur le présent rapport

Stationnement 2 roues

Pour les bâtiments de plus de 4 logements et les bâtiments à usage d'activités, il est exigé la réalisation d'emplacements 2 roues en nombre suffisant, en fonction du nombre de logements ou de la nature de l'activités, dans un local aménagé à cet effet et sécurisé.

Constructions à usage d'activités

- Bureau : 1pl/tranche de 25m² de surface de plancher,
- Commerce : 1pl/tranche de 25m² de surface de vente,
- Hôtel : 1pl/chambre,
- Restaurant : 1pl/10m² de surface de restaurant.

Autres constructions nouvelles

Les autres vocations des constructions devront avoir un nombre de places correspondant aux besoins générés par la fréquentation.

### Adaptation de la règle

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 150 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places. Il pourra d'autre part être tenu quitte de ses obligations soit en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans le parc public existant, ou en cours de réalisation, soit en versant une participation.

## III - EQUIPEMENT ET RESEAUX

### 1 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité.

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie qui les dessert.

Les caractéristiques des accès et voies, publiques ou privées, doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Le long de la RD1017 :

- les accès sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.
- Les accès doivent être aménagés de telle manière que la visibilité vers la voie soit assurée sur une distance d'au moins 80m de part et d'autre de l'axe de l'accès.

Les voies privées doivent prévoir les espaces nécessaires, accessibles depuis la voie publique, à la collecte des ordures ménagères et à la distribution du courrier.

### 2 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### Eau

Toute construction ou installation, à usage d'habitation ou d'activités, doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

Le branchement sur le réseau public est obligatoire.

#### Eaux usées

Toute construction ou installation, à usage d'habitation ou d'activités, doit être raccordée au réseau public d'assainissement, conformément aux services techniques intéressés et à la réglementation en vigueur.

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues le Code de l'Urbanisme.

#### Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

La gestion des eaux pluviales doit se faire obligatoirement à l'échelle de l'unité foncière. L'infiltration ou la récupération (en cuve, en citerne ou par des puisards suffisamment dimensionnés) doivent être prévus pour assurer l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière.


Sous réserve du respect de ses droits moraux en tant qu'auteur, Altereo a cédé l'ensemble de ses droits patrimoniaux sur le présent rapport

Dans les opérations d'ensemble, la gestion des eaux pluviales doit être prévue à l'échelle de l'opération par des techniques telles que des noues, tranchées drainantes, dispositifs de stockage tampon, prairies inondables…

De plus, les eaux de ruissellement des surfaces imperméabilisées autres que les toitures doivent être décantées et déshuilées.

## Réseaux divers

Les branchements d'électricité et de communication (téléphonique et numérique) en domaine privé doivent être réalisés en souterrain.

Dans le cadre des ordures ménagères, l'usage de containers enterrés est autorisé.


Sous réserve du respect de ses droits moraux en tant qu'auteur, Altereo a cédé l'ensemble de ses droits patrimoniaux sur le présent rapport

# Chapitre II - Dispositions applicables à la zone UB

## I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

### 1.- INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS DESTINATION

#### Dispositions générales

Sont interdits :

- Les terrains de camping-caravaning et parc résidentiel de loisirs,
- Les résidences mobiles de loisirs, le stationnement de caravanes et le stationnement de résidence mobile de loisirs de plus de 3 mois en dehors des terrains aménagés à cet effet,
- Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs à ciel ouvert,
- Les groupes de garages, s'ils ne sont pas directement liés à un groupe d'habitations,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les parcs d'attraction,
- Les affouillements et exhaussements du sol,
- Les dépôts de véhicules usagés, de ferraille ou de déchets (pneus usés, vieux chiffons, ordures, ...),
- La réalisation de sous-sols enterrés ou semi-enterrés.
- Toute construction ou installation à moins de 6 mètres des berges des cours d'eau, *excepté les équipements publics ou d'intérêt collectif si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.*

#### Dispositions complémentaires dans les secteurs soumis au risque inondation **(Secteur repérés par une trame rouge ou bleue sur les documents graphiques du Plan de Prévention des Risques)**

Les installations et occupations du sol interdites telles que définies dans le règlement du PPR.

### 2 - LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATION

*RAPPEL*

*En cas de division foncière et en application des dispositions du code de l'urbanisme, les constructions et installations sont autorisées à condition qu'elles respectent toutes les dispositions du règlement à l'échelle de chaque terrain issu de la division et non à celle de l'unité foncière initiale.*

#### Dispositions générales

Sous réserve de respecter les orientations d'aménagement et de programmation édictées sur les secteurs concernés, sont admis sous condition :

- Les constructions à usage industriel et d'entrepôt sont autorisées à condition d'appartenir au domaine de l'artisanat
- Les constructions et installations, ainsi que le changement de destination à vocation de commerce, d'activités de service et d'artisanat, installations classées pour la protection de l'environnement ou non et à condition :
  - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et la commodité des habitants de la commune;
  - que les nuisances et dangers, occasionnés par le bruit, la poussière, les émanations d'odeurs, la fumée, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion, puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent ;
  - qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.


Sous réserve du respect de ses droits moraux en tant qu'auteur, Altereo a cédé l'ensemble de ses droits patrimoniaux sur le présent rapport

- Les dépôts de matériaux sont autorisés à condition d'être liés et nécessaires aux activités présentes.
- Les piscines sont autorisés en dehors des zones inondables

### Dispositions complémentaires dans les secteurs soumis au risque inondation (Secteur repérés par une trame rouge ou bleue sur les documents graphiques du Plan de Prévention des Risques)

Les installations et occupations du sol doivent être conformes à la réglementation en vigueur sur les zones inondables telles que définies dans le règlement du PPR.

### Autres dispositions applicables à l'ensemble des constructions autorisées dans la zone

La sous face du plancher des constructions ne pourra être inférieur à 20 cm au-dessus du niveau du fil d'eau (fond du caniveau).

## 3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Dans les secteurs soumis à des objectifs de mixité sociale identifiés au règlement graphique : la réalisation d'un minimum de 20% de logements aidés sur l'ensemble des logements réalisés à l'échelle de la zone délimitée sur les documents graphiques est obligatoire.

# II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

## 1 - VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

## Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

### Disposition générales (Applicables dans tous les secteurs sauf UBa et UBb)

Par rapport aux voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile, les constructions doivent s'implanter :

- Soit à l'alignement,
- Soit en respectant un retrait de 5 m minimum comptés à partir de l'alignement.
  - Sur la rue Louis Drouart, en cas d'implantation en retrait, la continuité visuelle du bâti doit être assurée par la construction d'un mur-bahut de clôture d'une hauteur minimale de 0,6m et surmonté d'une grille ou d'une lisse horizontale.

### Disposition particulières applicables dans le seul secteur UBa

Par rapport aux voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile, les constructions doivent s'implanter dans une bande comprise entre 20m et 40m comptés depuis l'alignement.

### Disposition particulières applicables dans le seul secteur UBb

Par rapport aux voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile, les constructions doivent s'implanter en retrait de 5 m minimum comptés à partir de l'alignement.

### Cas particuliers

Une implantation différente de celles édictées aux articles 6.1 et 6.2 peut être autorisée ou imposée :

- pour l'aménagement, la surélévation et/ou l'extension des constructions principales existantes dont l'implantation ne serait pas conforme à la présente règle et sans diminution du retrait existant,
- pour assurer une cohérence architecturale avec l'existant ou pour des considérations énergétiques (ensoleillement),
- aux équipements d'infrastructures d'intérêt collectif ou services publics qui peuvent s'implanter à l'alignement ou en respectant un recul minimal de 1m.

## Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

### Disposition générales (Applicables dans tous les secteurs sauf UBb)

Les constructions sont autorisées à s'implanter sur une ou sur plusieurs limites séparatives.

Les constructions non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées avec une marge au moins égale à la moitié de la hauteur mesurée à l'égout du toit, sans jamais être inférieure à 3m **[L=H/2 et 3m min].**


Sous réserve du respect de ses droits moraux en tant qu'auteur, Altereo a cédé l'ensemble de ses droits patrimoniaux sur le présent rapport

### Disposition particulières applicables dans le seul secteur UBb

Les constructions sont autorisées à s'implanter sur une seule limite séparative.

Les constructions non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées avec une marge au moins égale à la moitié de la hauteur mesurée à l'égout du toit, sans jamais être inférieure à 3m **[L=H/2 et 3m min].**

### Cas particuliers

Une implantation différente peut être autorisée ou imposée :

- pour l'aménagement, la surélévation et/ou l'extension des constructions principales existantes dont l'implantation ne serait pas conforme à la présente règle et sans diminution du retrait existant,
- pour assurer une cohérence architecturale avec l'existant ou pour des considérations énergétiques (ensoleillement),
- aux équipements d'infrastructures d'intérêt collectif ou services publics qui peuvent s'implanter à l'alignement ou en respectant un recul minimal de 1m.

## Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

## Emprise au sol des constructions

### Disposition générales (Applicables dans tous les secteurs sauf UBa)

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

### Disposition particulières applicables dans le seul secteur UBa

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

## Hauteur maximale des constructions

### Hauteur maximale

7m, mesuré à partir de la chaussée à l'égout du toit, avec une tolérance d'un seul niveau habitable par comble et 12m au faitage.

### Cas particuliers

Une hauteur supérieure est admise des raisons techniques ou fonctionnelles et pour l'aménagement, la réhabilitation et l'extension des constructions édifiées à la date d'opposabilité du présent PLU, dans la limite du gabarit existant (égout, faîtage ou acrotère).

Ne sont pas soumis aux règles de hauteur résultant du présent article, les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

# 2 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRES

## Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

### Insertion dans l'environnement

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieurs des bâtiments ou ouvrage à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Tout pastiche d'architectures d'autre région est interdit. Ne sont pas compatibles avec le respect du bâti traditionnel, les architectures du type « balcon savoyard », « tour périgourdine », « habitation uniquement enduite » ou faisant des emprunts stylistiques aux architectures extra régionales.

Nonobstant, les dispositions édictées ci-après, l'architecture innovante, contemporaine ou utilisant des technologies énergétiques innovantes (volumétrie, matériaux de construction, teintes, percement, toiture, clôture) est admise sous réserve que l'intégration dans l'environnement naturel et le paysage urbain de la construction à réaliser soit particulièrement étudiée et soignée.

Les citernes de gaz liquéfié ou de fioul ainsi que les installations similaires doivent être :

- enterrées, à condition de ne pas être situées en zone de risque de remontée de nappe,
- à défaut, masquées par un rideau de verdure ou un mur.

### Façades

#### Couleurs

Les couleurs de matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles.

La palette des couleurs des bardages et peintures ne devra pas excéder trois teintes.


Sous réserve du respect de ses droits moraux en tant qu'auteur, Altereo a cédé l'ensemble de ses droits patrimoniaux sur le présent rapport

L'utilisation de couleurs vives et/ou criardes, ne s'intégrant pas dans l'environnement immédiat de la construction, est interdite.

Matériaux

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing) doivent l'être d'enduits lisses ou talochés.

### Toitures

*L'ensemble des dispositions du présent paragraphe 11.3 ne s'appliquent pas en cas de réalisation de véranda (couvertures en verre ou en matériaux composites transparents) ou de toitures végétalisées.*

Pente

Les toitures des constructions à usage d'habitations doivent obligatoirement être à deux pans et leur pente soit être au minimum de 40° sur l'horizontale.

- En cas de reprise, de restauration ou d'extension d'une toiture existante, la pente d'origine pourra être conservée.

Les toitures-terrasses sont autorisées.

Couverture

Les matériaux de couverture doivent avoir la teinte et l'aspect de la tuile mécanique (sans côte verticale apparente), de la tuile plate petit moule ou de l'ardoise.

- Il est cependant admis l'emploi de matériaux d'aspect et de teinte différents uniquement lorsqu'il s'agit d'agrandir un bâtiment existant recouvert de ce matériau.

La réalisation de couvertures en fibrociment ou en bacs aciers teintés pour les bâtiments agricoles et d'activités est autorisée.

### Annexes

Les annexes – toitures et façades - doivent être construites en harmonie de volume et de teintes avec le bâtiment principal et lui seront de préférence jointives.

### Clôtures

Elles doivent être traitées en harmonie avec l'aspect et la nature des façades de la construction principale. Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing) doivent l'être d'enduits lisses ou talochés

La hauteur totale des clôtures sur rue, comme sur limite séparative, n'excédera pas 2m.

Les clôtures sur rue doivent être constituées :

- A l'alignement avec la **rue Louis Drouart**, par un mur-bahut d'une hauteur minimale de 0.6m surmonté d'une grille ou d'une lisse horizontale et doublé ou non d'une haie vive.
- Sur les **autres rues**, par un mur ou un mur-bahut surmonté d'une grille ou d'une lisse horizontale et doublé ou non d'une haie vive.

Les clôtures édifiées dans le périmètre du Plan de Prévention de risque inondation doivent être perméables, et s'intègreront dans le paysage urbain. Il est conseillé d'intégrer à minima des orifices au niveau des parties basses des murs pleins.

## Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé

## 3 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les espaces restés libres après implantations des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager.

L'implantation des constructions nouvelles doit être choisie de façon à préserver la plus grande partie possible des plantations existantes de qualité.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour quatre places de stationnement. Ces arbres pourront être implantés en dehors des aires de stationnement, à condition d'implanter une installation d'ombirères photovoltaïque sur les aires de stationnement.

Il est exigé le maintien d'au minimum 20% de la surface du terrain (unité foncière) en espace vert de pleine terre. Cette exigence est portée à 40% dans le secteur UBa.

Dans les opérations d'ensemble, 10% du terrain d'assiette de l'opération devront être réservés à des espaces verts communs. Ces aménagements peuvent être traduits par la réalisation de bandes végétales d'1,50 m minimum en bordure de voirie.

Dans le secteur UBb, l'emprise des places végétalisées est prise en compte dans le calcul de la surface des 10% d'espace verts.


Sous réserve du respect de ses droits moraux en tant qu'auteur, Altereo a cédé l'ensemble de ses droits patrimoniaux sur le présent rapport

## 4 – STATIONNEMENT

### Généralités

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré sur le terrain propre à l'opération, en dehors de la voie publique ou privée.

Chaque emplacement, dans une aire collective, doit présenter une accessibilité satisfaisante.

Les aires collectives de stationnement doivent comprendre 2% du nombre total de places prévues pour les personnes à mobilité réduite. Si cette part est inférieure à 1 place, alors 1 place minimum doit permettre d'accueillir les personnes à mobilités réduites.

La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25m², marge de reculement comprise.

### Normes de stationnements

#### Disposition générales (Applicables dans tous les secteurs sauf UBb)

Réhabilitation, extension et changement de destination

Sauf impossibilité technique justifiée, il est exigé pour les réhabilitations, aménagements et extensions créant de nouveaux logements et les changements de destination à vocation d'habitation :

- 2pl/logement.
  - Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements ou aux extensions mesurées de la surface de plancher des constructions existantes, si leur affectation reste inchangée et à condition qu'il n'y ait pas de création de logement supplémentaire.

Nouvelles constructions à usage d'habitation

- 2 places de stationnement par logements, couverte ou non.

Les logements sociaux, et les logements inscrits dans le périmètre de 500 mètres autour de la gare doivent permettre la réalisation d'une aire de stationnement par logement.

Les opérations d'ensemble et les constructions comprenant plus de 4 logements doivent également prévoir des places visiteurs, à raison d'au moins une place par tranche de 2 logements.

Stationnement 2 roues

Pour les bâtiments de plus de 4 logements et les bâtiments à usage d'activités, il est exigé la réalisation d'emplacements 2 roues en nombre suffisant, en fonction du nombre de logements ou de la nature de l'activités, dans un local aménagé à cet effet et sécurisé.

Constructions à usage d'activités

- Bureau : 1pl/tranche de 25m² de surface de plancher,
- Commerce : 1pl/tranche de 25m² de surface de vente,
- Hôtel : 1pl/chambre,
- Restaurant : 1pl/10m² de surface de restaurant.

Autres constructions nouvelles

Les autres vocations des constructions devront avoir un nombre de places correspondant aux besoins générés par la fréquentation.

#### Disposition particulières applicables dans le seul secteur UBb

Réhabilitation, extension et changement de destination

Sauf impossibilité technique justifiée, il est exigé pour les réhabilitations, aménagements et extensions créant de nouveaux logements et les changements de destination à vocation d'habitation :

- 2pl/logement.
  - Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements ou aux extensions mesurées de la surface de plancher des constructions existantes, si leur affectation reste inchangée et à condition qu'il n'y ait pas de création de logement supplémentaire.

Nouvelles constructions à usage d'habitation

- 2 places de stationnement par logements pour les logements individuels.
- 1 place de stationnement par logements pour les logements collectifs en secteur UBb.
- 1 place de stationnement pour 3 logements en résidence séniors ou intergénérationnelle

Les opérations d'ensemble et les constructions comprenant plus de 4 logements doivent également prévoir des places visiteurs, à raison d'au moins une place par tranche de 4 logements.


Sous réserve du respect de ses droits moraux en tant qu'auteur, Altereo a cédé l'ensemble de ses droits patrimoniaux sur le présent rapport

Stationnement 2 roues

Pour les bâtiments de plus de 4 logements et les bâtiments à usage d'activités, il est exigé la réalisation d'emplacements 2 roues en nombre suffisant, en fonction du nombre de logements ou de la nature de l'activités, dans un local aménagé à cet effet et sécurisé.

Constructions à usage d'activités

- Bureau : 1pl/tranche de 25m² de surface de plancher,
- Commerce : 1pl/tranche de 25m² de surface de vente,
- Hôtel : 1pl/chambre,
- Restaurant : 1pl/10m² de surface de restaurant.

Autres constructions nouvelles

Les autres vocations des constructions devront avoir un nombre de places correspondant aux besoins générés par la fréquentation.

## Adaptation de la règle

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 150 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places. Il pourra d'autre part être tenu quitte de ses obligations soit en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans le parc public existant, ou en cours de réalisation, soit en versant une participation.

# III - EQUIPEMENT ET RESEAUX

## 1 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité.

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie qui les dessert.

Les caractéristiques des accès et voie, publique ou privée, doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Les voies privées doivent prévoir les espaces nécessaires, accessibles depuis la voie publique, à la collecte des ordures ménagères et à la distribution du courrier.

### Disposition applicable en UB et UBa uniquement

Le long de la RD1017 :

- les accès sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.
- Les accès doivent être aménagés de telle manière que la visibilité vers la voie soit assurée sur une distance d'au moins 80m de part et d'autre de l'axe de l'accès.

## 2 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

### Eau

Toute construction ou installation, à usage d'habitation ou d'activités, doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

Le branchement sur le réseau public est obligatoire.

### Eaux usées

Toute construction ou installation, à usage d'habitation ou d'activités, doit être raccordée au réseau public d'assainissement, conformément aux services techniques intéressés et à la réglementation en vigueur.

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par le Code de l'Urbanisme.

### Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.


Sous réserve du respect de ses droits moraux en tant qu'auteur, Altereo a cédé l'ensemble de ses droits patrimoniaux sur le présent rapport

La gestion des eaux pluviales doit se faire obligatoirement à l'échelle de l'unité foncière. L'infiltration ou la récupération (en cuve, en citerne ou par des puisards suffisamment dimensionnés) doivent être prévus pour assurer l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière.

Dans les opérations d'ensemble, la gestion des eaux pluviales doit être prévue à l'échelle de l'opération par des techniques telles que des noues, tranchées drainantes, dispositifs de stockage tampon, prairies inondables…

De plus, les eaux de ruissellement des surfaces imperméabilisées autres que les toitures doivent être décantées et déshuilées.

## Réseaux divers

Les branchements d'électricité et de communication (téléphonique et numérique) en domaine privé doivent être réalisés en souterrain.

Dans le cadre des ordures ménagères, l'usage de containers enterrés est autorisé.


Sous réserve du respect de ses droits moraux en tant qu'auteur, Altereo a cédé l'ensemble de ses droits patrimoniaux sur le présent rapport

# Chapitre III - Dispositions applicables à la zone UC

## I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

### 1.- INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS DESTINATION

Toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles mentionnées à l'article 2.

### 2 - LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATION

#### Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

*RAPPEL*

*En cas de division foncière et en application des dispositions du code de l'urbanisme, les constructions et installations sont autorisées à condition qu'elles respectent les dispositions du règlement à l'échelle de chaque terrain issu de la division et non à celle de l'unité foncière initiale.*

**Dispositions générales** **(Applicables dans tous les secteurs sauf UCc)**

Sont seulement admis :

- Les constructions et installations, ainsi que le changement de destination à vocation d'habitation.
- Les constructions ou installations liées aux équipements d'infrastructures, équipements publics, d'intérêt collectif ou concourant aux missions de service public.
- Les changements de destination à vocation d'activité

**Dispositions particulières applicables dans le seul secteur UCc**

Sont seulement admis :

- Les constructions et installations à vocation commerciale.
- Les constructions ou installations liées aux équipements d'infrastructures, équipements publics, d'intérêt collectif ou concourant aux missions de service public.

**Dispositions particulières applicables dans le seul secteur UCh**

Sont admis, en plus des destinations autorisées en dispositions générales :

- Les constructions et installations à destination d'hébergement hôtelier ou touristique.

**Autres dispositions applicables à l'ensemble des constructions autorisées dans la zone**

La sous face du plancher des constructions ne pourra être inférieur à 20 cm au-dessus du niveau du fil d'eau (fond du caniveau).

## II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### 1 - VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

#### Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

**Disposition générales** **(Applicables dans tous les secteurs sauf UCc)**

Par rapport aux voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile, les constructions doivent s'implanter dans une bande comprise entre 10m et 20m comptés depuis l'alignement.

**Disposition particulières applicables dans le seul secteur UCc**

Par rapport aux voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile, les constructions doivent s'implanter en respectant un retrait de 5 m minimum comptés à partir de l'alignement.


Sous réserve du respect de ses droits moraux en tant qu'auteur, Altereo a cédé l'ensemble de ses droits patrimoniaux sur le présent rapport

### Cas particuliers

Une implantation différente de celles édictées aux articles 6.1 et 6.2 peut être autorisée ou imposée :

- pour l'aménagement, la surélévation et/ou l'extension des constructions principales existantes dont l'implantation ne serait pas conforme à la présente règle et sans diminution du retrait existant,
- pour assurer une cohérence architecturale avec l'existant ou pour des considérations énergétiques (ensoleillement),
- aux équipements d'infrastructures d'intérêt collectif ou services publics qui peuvent s'implanter à l'alignement ou en respectant un recul minimal de 1m.

## Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

### Disposition générales

Les constructions doivent être implantées avec une marge au moins égale à la moitié de la hauteur mesurée à l'égout du toit, sans jamais être inférieure à 4m **[L=H/2 et 4m min].**

### Dispositions applicables à la zone UCh

Les constructions sont autorisées à s'implanter sur une ou sur plusieurs limites séparatives.

Les constructions non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées avec une marge au moins égale à la moitié de la hauteur mesurée à l'égout du toit, sans jamais être inférieure à 4m **[L=H/2 et 4m min].**

Par rapport aux voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile, les constructions doivent s'implanter au minimum à 10m de l'alignement

### Cas particuliers

Une implantation différente peut être autorisée ou imposée :

- pour l'aménagement, la surélévation et/ou l'extension des constructions principales existantes dont l'implantation ne serait pas conforme à la présente règle et sans diminution du retrait existant,
- pour assurer une cohérence architecturale avec l'existant ou pour des considérations énergétiques (ensoleillement),
- aux équipements d'infrastructures d'intérêt collectif ou services publics qui peuvent s'implanter à l'alignement ou en respectant un recul minimal de 1m.

## Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

### Disposition générales **(Applicables dans tous les secteurs sauf UCc)**

Les constructions non contigües doivent respecter une distance minimale de 8m entre elles.

### Disposition particulières applicables dans le seul secteur UCc

Non réglementé.

## Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions est limitée à 20% de la surface de la parcelle (unité foncière).

### Disposition particulière applicable dans le seul secteur Uch

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

### Disposition particulière applicable dans le seul secteur Ucc

L'emprise au sol des constructions est limitée à 15% de la surface de la parcelle (unité foncière).

## Hauteur maximale des constructions

### Hauteur maximale - Disposition générales **(Applicables dans tous les secteurs sauf UCc)**

7m, mesuré à partir de la chaussée à l'égout du toit, avec une tolérance d'un seul niveau habitable par comble et 12m au faitage.

### Hauteur maximale - Disposition particulières applicables dans le seul secteur UCc

6m au faitage.


Sous réserve du respect de ses droits moraux en tant qu'auteur, Altereo a cédé l'ensemble de ses droits patrimoniaux sur le présent rapport

### Cas particuliers

Une hauteur supérieure est admise des raisons techniques ou fonctionnelles et pour l'aménagement, la réhabilitation et l'extension des constructions édifiées à la date d'opposabilité du présent PLU, dans la limite du gabarit existant (égout, faîtage ou acrotère).

Ne sont pas soumis aux règles de hauteur résultant du présent article, les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

## 2 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRES

## Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

### Insertion dans l'environnement

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieurs des bâtiments ou ouvrage à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Tout pastiche d'architectures d'autre région est interdit. Ne sont pas compatibles avec le respect du bâti traditionnel, les architectures du type « balcon savoyard », « tour périgourdine », « habitation uniquement enduite » ou faisant des emprunts stylistiques aux architectures extra régionales.

Nonobstant, les dispositions édictées ci-après, l'architecture innovante, contemporaine ou utilisant des technologies énergétiques innovantes (volumétrie, matériaux de construction, teintes, percement, toiture, clôture) est admise sous réserve que l'intégration dans l'environnement naturel et le paysage urbain de la construction à réaliser soit particulièrement étudiée et soignée.

Les citernes de gaz liquéfié ou de fioul ainsi que les installations similaires doivent être :

- enterrées, à condition de ne pas être situées en zone de risque de remontée de nappe,
- à défaut, masquées par un rideau de verdure ou un mur.

### Façades

Couleurs

Les couleurs de matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles.

La palette des couleurs des bardages et peintures ne devra pas excéder trois teintes.

L'utilisation de couleurs vives et/ou criardes, ne s'intégrant pas dans l'environnement immédiat de la construction, est interdite.

Matériaux

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing) doivent l'être d'enduits lisses ou talochés.

### Toitures

*L'ensemble des dispositions du présent paragraphe 11.3 ne s'appliquent pas en cas de réalisation de véranda (couvertures en verre ou en matériaux composites transparents) ou de toitures végétalisées.*

Pente

Les toitures des constructions à usage d'habitations doivent obligatoirement être à deux pans et leur pente soit être au minimum de 40° sur l'horizontale.

- En cas de reprise, de restauration ou d'extension d'une toiture existante, la pente d'origine pourra être conservée.

Les toitures-terrasses sont autorisées.

Couverture

Les matériaux de couverture doivent avoir la teinte et l'aspect de la tuile mécanique (sans côte verticale apparente), de la tuile plate petit moule ou de l'ardoise.

- Il est cependant admis l'emploi de matériaux d'aspect et de teinte différents uniquement lorsqu'il s'agit d'agrandir un bâtiment existant recouvert de ce matériau.

La réalisation de couvertures en fibrociment ou en bacs aciers teintés pour les bâtiments agricoles et d'activités est autorisée.

### Annexes

Les annexes – toitures et façades - doivent être construites en harmonie de volume et de teintes avec le bâtiment principal et lui seront de préférence jointives.

### Clôtures

Elles doivent être traitées en harmonie avec l'aspect et la nature des façades de la construction principale. Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing) doivent l'être d'enduits lisses ou talochés

La hauteur totale des clôtures sur rue, comme sur limite séparative, n'excédera pas 2m.


Sous réserve du respect de ses droits moraux en tant qu'auteur, Altereo a cédé l'ensemble de ses droits patrimoniaux sur le présent rapport

Les clôtures sur rue doivent être constituées :

- par un mur,
- ou un mur-bahut surmonté d'une grille ou d'une lisse horizontale et doublé ou non d'une haie vive.

Les clôtures devront intégrer des orifices au niveau des parties basses des murs plein afin de permettre le passage de la faune

### Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé

## 3 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les espaces restés libres après implantations des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager.

L'implantation des constructions nouvelles doit être choisie de façon à préserver la plus grande partie possible des plantations existantes de qualité.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour quatre places de stationnement. Ces arbres pourront être implantés en dehors des aires de stationnement, à condition d'implanter une installation d'ombirères photovoltaïque sur les aires de stationnement.

Il est exigé le maintien d'au minimum 50% de la surface du terrain (unité foncière) en espace vert de pleine terre. Pourront être pris en compte dans ce calcul d'autres techniques limitants l'artificialisation des sols, tel que les parkings perméables ou les toitures végétalisées.

## 4 – STATIONNEMENT

### Généralités

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré sur le terrain propre à l'opération, en dehors de la voie publique ou privée.

Chaque emplacement, dans une aire collective, doit présenter une accessibilité satisfaisante.

Les aires collectives de stationnement doivent comprendre 2% du nombre total de places prévues pour les personnes à mobilité réduite. Si cette part est inférieure à 1 place, alors 1 place minimum doit permettre d'accueillir les personnes à mobilités réduites.

La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25m², marge de reculement comprise.

### Normes de stationnements - Disposition générales (Applicables dans tous les secteurs sauf UCc)

Réhabilitation, extension et changement de destination

Sauf impossibilité technique justifiée, il est exigé pour les réhabilitations, aménagements et extensions créant de nouveaux logements et les changements de destination à vocation d'habitation :

- 3pl/logement.
  - Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements ou aux extensions mesurées de la surface de plancher des constructions existantes, si leur affectation reste inchangée et à condition qu'il n'y ait pas de création de logement supplémentaire.

Nouvelles constructions à usage d'habitation

- 3 places de stationnement par logements, couverte ou non.

### Normes de stationnements - Disposition particulières applicables dans le seul secteur UCc

Les places de stationnement doivent être adaptées à la nature de l'activité et aux besoins générés par la fréquentation.

### Adaptation de la règle

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 150 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places. Il pourra d'autre part être tenu quitte de ses obligations soit en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans le parc public existant, ou en cours de réalisation, soit en versant une participation.


Sous réserve du respect de ses droits moraux en tant qu'auteur, Altereo a cédé l'ensemble de ses droits patrimoniaux sur le présent rapport

# III - EQUIPEMENT ET RESEAUX

## 1 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité.

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie qui les dessert.

Les caractéristiques des accès et voie, publique ou privée, doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Le long de la RD1017 :

- les accès sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.
- Les accès doivent être aménagés de telle manière que la visibilité vers la voie soit assurée sur une distance d'au moins 80m de part et d'autre de l'axe de l'accès.

## 2 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

### Eau

Toute construction ou installation, à usage d'habitation ou d'activités, doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

Le branchement sur le réseau public est obligatoire.

### Eaux usées

Toute construction ou installation, à usage d'habitation ou d'activités, doit être raccordée au réseau public d'assainissement, conformément aux services techniques intéressés et à la réglementation en vigueur.

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par le Code de l'Urbanisme.

### Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

La gestion des eaux pluviales doit se faire obligatoirement à l'échelle de l'unité foncière. L'infiltration ou la récupération (en cuve, en citerne ou par des puisards suffisamment dimensionnés) doivent être prévus pour assurer l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière.

Dans les opérations d'ensemble, la gestion des eaux pluviales doit être prévue à l'échelle de l'opération par des techniques telles que des noues, tranchées drainantes, dispositifs de stockage tampon, prairies inondables…

De plus, les eaux de ruissellement des surfaces imperméabilisées autres que les toitures doivent être décantées et déshuilées.

### Réseaux divers

Les branchements d'électricité et de communication (téléphonique et numérique) en domaine privé doivent être réalisés en souterrain.

Dans le cadre des ordures ménagères, l'usage de containers enterrés est autorisé.


Sous réserve du respect de ses droits moraux en tant qu'auteur, Altereo a cédé l'ensemble de ses droits patrimoniaux sur le présent rapport

# Chapitre IV - Dispositions applicables à la zone UI

## I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

### 1.- INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS DESTINATION

#### Dispositions générales

Sont interdits :

- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les hôtels,
- Les résidences mobiles de loisirs, le stationnement de caravanes et le stationnement de résidence mobile de loisirs de plus de 3 mois en dehors des terrains aménagés à cet effet,
- Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs et les dépôts de véhicules de plus de 10 unités,
- Les terrains de camping et parc résidentiel de loisirs,
- Les parcs d'attraction,
- La réalisation de sous-sols enterrés ou semi-enterrés,
- Les dépôts de véhicules usagés, de ferraille ou de déchets ultimes (pneus usés, vieux chiffons, ordures,...).

#### Dispositions complémentaires dans les secteurs soumis au risque inondation **(Secteur repérés par une trame rouge ou bleue sur les documents graphiques du Plan de Prévention des Risques)**

Les installations et occupations du sol interdites telles que définies dans le règlement du PPR.

### *2 - LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATION*

***RAPPEL***

*En cas de division foncière et en application des dispositions du code de l'urbanisme, les constructions et installations sont autorisées à condition qu'elles respectent les dispositions du présent règlement à l'échelle de chaque terrain issu de la division et non à celle de l'unité foncière initiale.*

#### Dispositions générales

Sont admis sous condition :

- Les constructions et installations, ainsi que le changement de destination à vocation industrielle, agricole, d'entrepôt, de commerce et d'artisanat, installation classée ou non, et à condition :
  - que les nuisances et dangers, occasionnés par le bruit, la poussière, les émanations d'odeurs, la fumée, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion, puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent ;
  - qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune nuisance et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- Les constructions à usage d'habitation, à condition :
  - d'être destinées au logement des personnes dont la présence permanente sur la zone est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et services généraux des activités implantées sur la zone,
  - que le logement soit intégré ou accolé au volume du bâtiment d'activité concerné.
- Les dépôts de matériaux à condition d'être liés à une activité installée dans la zone.


Sous réserve du respect de ses droits moraux en tant qu'auteur, Altereo a cédé l'ensemble de ses droits patrimoniaux sur le présent rapport

- Les piscines sont autorisées en dehors des zones inondables

**Dispositions complémentaires dans les secteurs soumis au risque inondation (Secteur repérés par une trame rouge ou bleue sur les documents graphiques du Plan de Prévention des Risques)**

Les installations et occupations du sol doivent être conformes à la réglementation en vigueur sur les zones inondables telles que définies dans le règlement du PPRI.

**Autres dispositions applicables à l'ensemble des constructions autorisées dans la zone**

La sous face du plancher des constructions ne pourra être inférieur à 20 cm au-dessus du niveau du fil d'eau (fond du caniveau).

# II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

## 1 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

### Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

**Disposition générales**

Par rapport aux voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile, les constructions doivent s'implanter en respectant un retrait de 10 m minimum comptés à partir de l'alignement. Ce retrait est réduit à 5m pour les postes de gardien.

**Cas particuliers**

Une implantation différente peut être autorisée ou imposée :

- pour l'aménagement, la surélévation et/ou l'extension des constructions principales existantes dont l'implantation ne serait pas conforme à la présente règle et sans diminution du retrait existant,
- aux équipements d'infrastructures d'intérêt collectif ou services publics qui peuvent s'implanter à l'alignement ou en respectant un recul minimal de 1m.

**Dispositions applicables à la zone UIa**

Les constructions doivent être implantées en front de rue, ou en respectant un retrait de 5 m minimum comptés à partir de l'alignement.

### Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

**Disposition générales**

Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 6m des limites séparatives.

**Cas particuliers**

Le recul minimum de 6m n'est pas applicable à l'extension des constructions existantes sous réserve que toutes les dispositions soient prises pour éviter la propagation des incendies et pour la réalisation des équipements d'accessibilité (escaliers, ascenseurs, garde-corps…) et équipements techniques (ventilation, cheminées,…). Dans ce cas, l'implantation devra respecter le recul défini par le bâtiment existant.

Les équipements d'infrastructures d'intérêt collectif ou services publics peuvent s'implanter en limite ou en respectant un recul minimal de 1m.

**Dispositions applicables à la zone UIa**

Les constructions peuvent s'implanter :

- soit en limite séparative latérale,
- soit avec en retrait minimum de 4m des limites séparatives.

### Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

**Disposition générales**

Les constructions non contigües doivent respecter une distance minimale de 5m entre elles.

**Dispositions applicables à la zone UIa**

Les constructions non contigües doivent respecter une distance minimale de 4m entre elles.


Sous réserve du respect de ses droits moraux en tant qu'auteur, Altereo a cédé l'ensemble de ses droits patrimoniaux sur le présent rapport

## Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions des limitée à 60% pour les constructions à usage d'activité.

## Hauteur maximale des constructions

### Hauteur maximale

- 15m, mesuré à partir de la chaussée à l'égout du toit

### Cas particuliers

Une hauteur supérieure est admise des raisons techniques ou fonctionnelles et pour l'aménagement, la réhabilitation et l'extension des constructions édifiées à la date d'opposabilité du présent PLU, dans la limite du gabarit existant (égout, faîtage ou acrotère).

Ne sont pas soumis aux règles de hauteur résultant du présent article, les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

# 2 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRES

## Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

### Insertion dans l'environnement

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieurs des bâtiments ou ouvrage à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Nonobstant, les dispositions édictées ci-après, l'architecture innovante, contemporaine ou utilisant des technologies énergétiques innovantes (volumétrie, matériaux de construction, teintes, percement, toiture, clôture) est admise sous réserve que l'intégration dans l'environnement naturel et le paysage urbain de la construction à réaliser soit particulièrement étudiée et soignée.

### Façades

#### Couleurs

La palette des couleurs des bardages et peintures ne devra pas excéder trois teintes.

L'utilisation de couleurs vives et/ou criardes, ne s'intégrant pas dans l'environnement immédiat de la construction, est interdite.

#### Matériaux

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing) doivent l'être d'enduits lisses ou talochés.

### Clôtures

Elles doivent être traitées en harmonie avec l'aspect et la nature des façades de la construction principale. Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing) doivent l'être d'enduits lisses ou talochés.

La hauteur totale des clôtures sur rue, comme sur limite séparative, n'excédera pas 2m.

Les clôtures édifiées dans le périmètre du Plan de Prévention de risque inondation doivent être perméables, et s'intègreront dans le paysage urbain. Il est conseillé d'intégrer à minima des orifices au niveau des parties basses des murs pleins.

## Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé

# 3 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

## Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Les dépôts doivent être dissimulés par des plantations.

Des écrans boisés doivent être aménagés autour des parcs de stationnement de plus de 1 000 m².

Les espaces libres non bâtis doivent être laissés en espace vert ou plantés à raison d'un arbre de haute tige par 200 m² de surface.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour quatre places de stationnement. Ces arbres pourront être implantés en dehors des aires de stationnement, à condition d'implanter une installation d'ombrières photovoltaïque sur les aires de stationnement.


Sous réserve du respect de ses droits moraux en tant qu'auteur, Altereo a cédé l'ensemble de ses droits patrimoniaux sur le présent rapport

Il est exigé le maintien d'au minimum 20% de la surface du terrain (unité foncière) en espace vert de pleine terre (hors espaces de stationnement sauf réalisation d'espaces de stationnement enherbés ou laissant passer les eaux de pluie)

Dans les marges de recul imposées par rapport à l'alignement ou aux limites séparatives, les espaces seront laissés libres et plantés d'arbustes à l'exception des entrées et sorties.

### 4 – STATIONNEMENT

#### Généralités

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré sur le terrain propre à l'opération, en dehors de la voie publique ou privée.

Chaque emplacement, dans une aire collective, doit présenter une accessibilité satisfaisante.

Les aires collectives de stationnement doivent comprendre 2% du nombre total de places prévues pour les personnes à mobilité réduite. Si cette part est inférieure à 1 place, alors 1 place minimum doit permettre d'accueillir les personnes à mobilités réduites.

La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25m², marge de reculement comprise.

#### Normes de stationnements

Les places de stationnement doivent être adaptées à la nature de l'activité et aux besoins générés par la fréquentation.

Les espaces nécessaires pour le stationnement et les manœuvres des véhicules utilitaires doivent être prévus.

#### Adaptation de la règle

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 150 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places. Il pourra d'autre part être tenu quitte de ses obligations soit en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans le parc public existant, ou en cours de réalisation, soit en versant une participation.

## III - EQUIPEMENT ET RESEAUX

### 1 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité.

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie qui les dessert.

Les caractéristiques des accès et voie, publique ou privée, doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

### 2 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

#### Eau

Toute construction ou installation, à usage d'habitation ou d'activités, doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

Le branchement sur le réseau public est obligatoire.

#### Eaux usées

Toute construction ou installation, à usage d'habitation ou d'activités, doit être raccordée au réseau public d'assainissement, conformément aux services techniques intéressés et à la réglementation en vigueur.

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par le Code de l'Urbanisme.

#### Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

La gestion des eaux pluviales doit se faire obligatoirement à l'échelle de l'unité foncière. L'infiltration ou la récupération (en cuve, en citerne ou par des puisards suffisamment dimensionnés) doivent être prévus pour assurer l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière.

De plus, les eaux de ruissellement des surfaces imperméabilisées autres que les toitures doivent être décantées et déshuilées.


Sous réserve du respect de ses droits moraux en tant qu'auteur, Altereo a cédé l'ensemble de ses droits patrimoniaux sur le présent rapport

## Réseaux divers

Les branchements d'électricité et de communication (téléphonique et numérique) en domaine privé doivent être réalisés en souterrain.

Dans le cadre des ordures ménagères, l'usage de containers enterrés est autorisé.


Sous réserve du respect de ses droits moraux en tant qu'auteur, Altereo a cédé l'ensemble de ses droits patrimoniaux sur le présent rapport

# Chapitre V - Dispositions applicables à la zone UL

## I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

### 1.- INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS DESTINATION

Sont interdits :

- Les constructions et installations à usage industriel, agricole, artisanal, commercial, d'hôtel, de bureau et d'entrepôt,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les résidences mobiles de loisirs, le stationnement de caravanes et le stationnement de résidence mobile de loisirs de plus de 3 mois en dehors des terrains aménagés à cet effet,
- Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs et les dépôts de véhicules de plus de 10 unités,
- Les terrains de camping et parc résidentiel de loisirs,
- Les parcs d'attraction,
- La réalisation de sous-sols enterrés ou semi-enterrés,
- Les dépôts de véhicules usagés, de ferraille, de matériaux ou de déchets (pneus usés, vieux chiffons, ordures, ...).

### 2 - LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATION

*RAPPEL*

*En cas de division foncière et en application des dispositions du code de l'urbanisme, les constructions et installations sont autorisées à condition qu'elles respectent les dispositions du règlement à l'échelle de chaque terrain issu de la division et non à celle de l'unité foncière initiale.*

#### Dispositions générales

Sont admis sous condition :

- Les constructions et installations liées aux activités sportives, culturelles et de loisirs,
- Les constructions à usage d'habitation, à condition :
  - Qu'elles sont destinées au logement des personnes dont la présence permanente sur la zone est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et services généraux de la zone
  - Et que le logement soit intégré ou accolé au volume du bâtiment d'activité concerné.

#### Autres dispositions applicables à l'ensemble des constructions autorisées dans la zone

La sous face du plancher des constructions ne pourra être inférieur à 20 cm au-dessus du niveau du fil d'eau (fond du caniveau).

## II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### 1 - VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

#### Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

#### Disposition générales

Par rapport aux voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile, les constructions doivent s'implanter :

- À l'alignement


Sous réserve du respect de ses droits moraux en tant qu'auteur, Altereo a cédé l'ensemble de ses droits patrimoniaux sur le présent rapport

- ou en respectant un retrait de 5m minimum comptés à partir de l'alignement.

### Cas particuliers

Une implantation différente peut être autorisée ou imposée :

- pour l'aménagement, la surélévation et/ou l'extension des constructions principales existantes dont l'implantation ne serait pas conforme à la présente règle et sans diminution du retrait existant,
- aux équipements d'infrastructures d'intérêt collectif ou services publics qui peuvent s'implanter à l'alignement ou en respectant un recul minimal de 1m.

## Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

### Disposition générales

Les constructions sont autorisées à s'implanter sur une ou sur plusieurs limites séparatives.

Les constructions non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées avec une marge au moins égale à la moitié de la hauteur mesurée à l'égout du toit, sans jamais être inférieure à 3m **[L=H/2 et 3m min].**

### Cas particuliers

Les équipements d'infrastructures d'intérêt collectif ou services publics peuvent s'implanter en limite ou en respectant un recul minimal de 1m.

## Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

## Emprise au sol des constructions

Non réglementé

## Hauteur maximale des constructions

Non réglementé

# 2 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRES

## Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Non réglementé

## Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé

# 3 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les plantations existantes doivent être préservées ou remplacées par des plantations équivalentes d'essences variées.

Les espaces libres non bâtis doivent être plantés.

# 4 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré sur le terrain propre à l'opération, en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

Les constructions devront avoir un nombre de place correspondant aux besoins générés par la fréquentation.

Les aires collectives de stationnement doivent comprendre 2% du nombre total de places prévues pour les personnes à mobilité réduite. Si cette part est inférieure à 1 place, alors 1 place minimum doit permettre d'accueillir les personnes à mobilités réduites.


Sous réserve du respect de ses droits moraux en tant qu'auteur, Altereo a cédé l'ensemble de ses droits patrimoniaux sur le présent rapport

# III - EQUIPEMENT ET RESEAUX

## 1 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité.

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie qui les dessert.

Les caractéristiques des accès et voie, publique ou privée, doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

## 2 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

### Eau

Toute construction ou installation, à usage d'habitation ou d'activités, doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

Le branchement sur le réseau public est obligatoire.

### Eaux usées

Toute construction ou installation, à usage d'habitation ou d'activités, doit être raccordée au réseau public d'assainissement, conformément aux services techniques intéressés et à la réglementation en vigueur.

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par le Code de l'Urbanisme.

### Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

La gestion des eaux pluviales doit se faire obligatoirement à l'échelle de l'unité foncière. L'infiltration ou la récupération (en cuve, en citerne ou par des puisards suffisamment dimensionnés) doivent être prévus pour assurer l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière.

Dans les opérations d'ensemble, la gestion des eaux pluviales doit être prévue à l'échelle de l'opération par des techniques telles que des noues, tranchées drainantes, dispositifs de stockage tampon, prairies inondables…

De plus, les eaux de ruissellement des surfaces imperméabilisées autres que les toitures doivent être décantées et déshuilées.

### Réseaux divers

Les branchements d'électricité et de communication (téléphonique et numérique) en domaine privé doivent être réalisés en souterrain.

Dans le cadre des ordures ménagères, l'usage de containers enterrés est autorisé.


Sous réserve du respect de ses droits moraux en tant qu'auteur, Altereo a cédé l'ensemble de ses droits patrimoniaux sur le présent rapport

# 3. TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER


Sous réserve du respect de ses droits moraux en tant qu'auteur, Altereo a cédé l'ensemble de ses droits patrimoniaux sur le présent rapport

# Chapitre I – Dispositions applicables à la zone 2AUI

L'urbanisation de la zone 2AUI doit être subordonnée à une modification ou une révision du P.LU. Il convient d'y éviter les occupations et utilisations du sol qui la rendraient impropre ultérieurement à l'urbanisation.

La zone 2AUI a d'ores et déjà une vocation principale définie dans le cadre de l'économie générale du PLU : développement des équipements sportifs et de loisirs en lien avec la zone déjà existante.

## I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

### 1 - INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS DESTINATION

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2.

### 2- LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Sont admis, à condition que ne soient pas compromises les possibilités techniques ou financières d'utilisation du site à des fins urbaines ainsi que l'aménagement ultérieur de la zone, et sous réserve de respecter les orientations d'aménagement et de programmation :

- les équipements d'infrastructure et ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des équipements publics, d'intérêt collectif ou concourant aux missions de service public.

## II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### 1 - VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

#### Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement soit en respectant un retrait minimal de 1m par rapport à la limite de l'emprise des voies existantes ou futures.

#### Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées soit en limite soit en respectant un retrait minimal de 1m.

#### Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

#### Emprise au sol des constructions

Non réglementé

#### Hauteur maximale des constructions

Non réglementé

### 2 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRES

Non réglementé

### 3 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

### 4 – STATIONNEMENT

Non réglementé

## III - EQUIPEMENT ET RESEAUX

Non réglementé


Sous réserve du respect de ses droits moraux en tant qu'auteur, Altereo a cédé l'ensemble de ses droits patrimoniaux sur le présent rapport

# 4. TITRE IV. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES


Sous réserve du respect de ses droits moraux en tant qu'auteur, Altereo a cédé l'ensemble de ses droits patrimoniaux sur le présent rapport

# Chapitre Unique - Dispositions applicables à la zone A

## I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

### 1 - INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS DESTINATION

#### Dispositions générales

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2.

#### Dispositions complémentaires dans les secteurs soumis au risque inondation (Secteur repérés par une trame rouge ou bleue sur les documents graphiques du Plan de Prévention des Risques)

Les installations et occupations du sol interdites telles que définies dans le règlement du PPR.

### 2- LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

#### Dispositions générales (applicables dans tous les secteurs sauf Ai et Ace)

Sont autorisés :

- La construction d'annexes aux habitations,
- La construction de coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées.

Sont admis sous condition :

- Les constructions, installations et ouvrages, classés ou non pour la protection de l'environnement, à condition qu'ils soient liés et nécessaires à l'exploitation agricole,
- Les extensions et constructions à usage d'habitation à condition
  - qu'elles soient nécessaires pour le logement des exploitants ou de leur personnel,
  - et qu'elles soient implantées à l'intérieur ou à proximité des installations agricoles.
- Les constructions et installations qui sont liées aux équipements d'infrastructures, équipements publics, d'intérêt collectif ou concourant aux missions de service public,
- les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient rendus nécessaires pour la réalisation des occupations et des utilisations du sol admises dans la zone ou s'ils sont directement liés à des équipements d'intérêt général.
- Les équipements publics ou d'intérêt collectif situés à moins de 6 mètres des berges des cours d'eau, à condition que contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.
- Les piscines sont autorisées en dehors des zones inondables

#### Dispositions particulières applicables pour les constructions repérées au titre du Code de l'Urbanisme

Les constructions repérées sur les documents graphiques sont autorisées à changer de destination vers une vocation d'habitation ou de commerce en lien avec l'activité agricole, à condition :

- que ce changement de destination ne compromette pas l'exploitation agricole
- et que les besoins en voiries et réseaux ne soient pas augmentés de manière significative.

#### Dispositions particulières applicables dans le seul secteur Ai

Sont seulement admises :

- Les constructions et installations liées aux équipements publics, d'intérêt collectif ou concourant aux missions de service public.

Sont seulement admises sous conditions :

- Les extensions des constructions et installation existantes, à condition de ne pas porter atteinte aux activités agricoles avoisinantes.


Sous réserve du respect de ses droits moraux en tant qu'auteur, Altereo a cédé l'ensemble de ses droits patrimoniaux sur le présent rapport

- dans le cadre d'une amélioration du confort de l'habitat existant non lié à une exploitation agricole, l'aménagement ou l'extension des constructions existantes à condition
  - de respecter les dispositions des articles 3 à 13,
  - qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une augmentation des dangers ou nuisances,
  - que leur envergure ne génère pas une augmentation des besoins en voiries et en réseaux.

### Dispositions particulières applicables dans le seul secteur Ace

Sont seulement admises sous conditions :

- Les constructions et installations liées aux équipements publics, d'intérêt collectif ou concourant aux missions de service public à condition qu'elles soient compatibles avec les sensibilités écologiques du secteur (en particulier la préservation de continuités écologiques),
- Les équipements publics ou d'intérêt collectif situés à moins de 6 mètres des berges des cours d'eau, à condition que contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.
- Les constructions, installations et ouvrages, classés ou non pour la protection de l'environnement, à condition :
  - qu'ils soient liés et nécessaires à l'exploitation agricole,
  - que leur surface de plancher ne dépasse pas 25m²,
  - qu'ils soient compatibles avec les sensibilités écologiques du secteur (en particulier la préservation de continuités écologiques).

### Dispositions complémentaires dans les secteurs soumis au risque inondation **(Secteur repérés par une trame rouge ou bleue sur les documents graphiques du Plan de Prévention des Risques)**

Les installations et occupations du sol doivent être conformes à la réglementation en vigueur sur les zones inondables telles que définies dans le règlement du PPR.

### Autres dispositions applicables à l'ensemble des constructions autorisées dans la zone

La sous face du plancher des constructions ne pourra être inférieur à 20 cm au-dessus du niveau du fil d'eau (fond du caniveau) et la réalisation de sous-sols enterrés ou semi-enterrés.

## II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### 1 - VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

## Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

### Disposition générales

Construction à usage d'habitations

Par rapport aux voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile, les constructions doivent s'implanter en respectant un retrait de 5 m minimum comptés à partir de l'alignement.

Autres constructions autorisées dans la zone

Par rapport aux voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile, les constructions doivent s'implanter en respectant un retrait de 10 m minimum comptés à partir de l'alignement.

### Cas particuliers

Une implantation différente peut être autorisée ou imposée :

- pour l'aménagement, la surélévation et/ou l'extension des constructions principales existantes dont l'implantation ne serait pas conforme à la présente règle et sans diminution du retrait existant,
- aux équipements d'infrastructures d'intérêt collectif ou services publics qui peuvent s'implanter à l'alignement ou en respectant un recul minimal de 1m.
- les constructions ou installations situées le long des routes RD200 et RD1017 doivent être implantées en respectant un retrait de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe de ces routes. Cette règle ne s'applique pas:
  - Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
  - Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,


Sous réserve du respect de ses droits moraux en tant qu'auteur, Altereo a cédé l'ensemble de ses droits patrimoniaux sur le présent rapport

- Aux bâtiments d'exploitation agricole,
- Aux réseaux d'intérêt public,
- A l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

## Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

### Disposition générales

Les constructions doivent être implantées :

- soit sur une ou plusieurs limites séparatives,
- soit en respectant un retrait minimum de 5m.

Aucune construction ne peut être implantée à moins de 30m des Espaces Boisés Classés.

### Cas particuliers

Une implantation différente peut être autorisée ou imposée :

- pour l'aménagement, la surélévation et/ou l'extension des constructions principales existantes dont l'implantation ne serait pas conforme à la présente règle et sans diminution du retrait existant,
- aux équipements d'infrastructures d'intérêt collectif ou services publics qui peuvent s'implanter à l'alignement ou en respectant un recul minimal de 1m.

## Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Entre deux bâtiments non contigus doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et les bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

## Emprise au sol des constructions

### Dispositions générales (applicables dans tous les secteurs sauf Ai)

Non réglementé

### Dispositions particulières applicables dans le seul secteur Ai

L'extension projetée ne pourra être supérieure à 50% de l'emprise au sol de la construction à la date d'opposabilité du présent règlement.

## Hauteur maximale

Construction d'habitation

7m, mesuré à partir de la chaussée à l'égout du toit, avec une tolérance d'un seul niveau habitable par comble et 12m au faitage.

Autres cconstructions autorisées dans la zone

12m au faîtage.

### Cas particuliers

Une hauteur supérieure est admise des raisons techniques ou fonctionnelles et pour l'aménagement, la réhabilitation et l'extension des constructions édifiées à la date d'opposabilité du présent PLU, dans la limite du gabarit existant (égout, faîtage ou acrotère).

Ne sont pas soumis aux règles de hauteur résultant du présent article, les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

# 2 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRES

## Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

### Insertion dans l'environnement

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieurs des bâtiments ou ouvrage à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Tout pastiche d'architectures d'autre région est interdit. Ne sont pas compatibles avec le respect du bâti traditionnel, les architectures du type « balcon savoyard », « tour périgourdine », « habitation uniquement enduite » ou faisant des emprunts stylistiques aux architectures extra régionales.


Sous réserve du respect de ses droits moraux en tant qu'auteur, Altereo a cédé l'ensemble de ses droits patrimoniaux sur le présent rapport

Nonobstant, les dispositions édictées ci-après, l'architecture innovante, contemporaine ou utilisant des technologies énergétiques innovantes (volumétrie, matériaux de construction, teintes, percement, toiture, clôture) est admise sous réserve que l'intégration dans l'environnement naturel et le paysage urbain de la construction à réaliser soit particulièrement étudiée et soignée.

Les citernes de gaz liquéfié ou de fioul ainsi que les installations similaires doivent être enterrées ou, à défaut, masquées par un rideau de verdure ou un mur.

### Dispositions pour les constructions à usage d'habitation

#### Façades

Couleurs

Les couleurs de matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles.

La palette des couleurs des bardages et peintures ne devra pas excéder trois teintes.

L'utilisation de couleurs vives et/ou criardes, ne s'intégrant pas dans l'environnement immédiat de la construction, est interdite.

#### Matériaux

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing) doivent l'être d'enduits lisses ou talochés.

#### Toitures

*L'ensemble des dispositions du présent paragraphe 11.3 ne s'appliquent pas en cas de réalisation de véranda (couvertures en verre ou en matériaux composites transparents) ou de toitures végétalisées.*

Pente

Les toitures des constructions à usage d'habitations doivent obligatoirement être à deux pans et leur pente soit être au minimum de 40° sur l'horizontale.

- En cas de reprise, de restauration ou d'extension d'une toiture existante, la pente d'origine pourra être conservée.

Les toitures-terrasses sont autorisées.

Couverture

Les matériaux de couverture doivent avoir la teinte et l'aspect de la tuile mécanique (sans côte verticale apparente), de la tuile plate petit moule ou de l'ardoise.

- Il est cependant admis l'emploi de matériaux d'aspect et de teinte différents uniquement lorsqu'il s'agit d'agrandir un bâtiment existant recouvert de ce matériau.

#### Annexes

Les annexes – toitures et façades - doivent être construites en harmonie de volume et de teintes avec le bâtiment principal et lui seront de préférence jointives.

#### Clôtures

Elles doivent être traitées en harmonie avec l'aspect et la nature des façades de la construction principale. Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing) doivent l'être d'enduits lisses ou talochés

La hauteur totale des clôtures sur rue, comme sur limite séparative, n'excédera pas 2m.

Les clôtures édifiées dans le périmètre du Plan de Prévention de risque inondation doivent être perméables, et s'intègreront dans le paysage agricole. Il est conseillé d'intégrer à minima des orifices au niveau des parties basses des murs pleins.

### Dispositions pour les autres constructions autorisées

#### Façades

Couleurs

La palette des couleurs des bardages et peintures ne devra pas excéder trois teintes.

L'utilisation de couleurs vives et/ou criardes, ne s'intégrant pas dans l'environnement immédiat de la construction, est interdite.

Matériaux

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing) doivent l'être d'enduits lisses ou talochés.

#### Toitures

Le Fibrociment et le bac acier peuvent être utilisés comme matériau de couverture.


Sous réserve du respect de ses droits moraux en tant qu'auteur, Altereo a cédé l'ensemble de ses droits patrimoniaux sur le présent rapport

### Clôtures

- Dispositions applicables dans la zone A et à l'ensemble de ses secteurs, à l'exception du secteur Ace

Elles doivent être traitées en harmonie avec l'aspect et la nature des façades de la construction principale.

Les clôtures ne doivent pas nuire par leur aspect à l'environnement immédiat et aux paysages dans lesquels elles s'intègrent

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing) doivent l'être d'enduits lisses ou talochés.

La hauteur totale des clôtures sur rue, comme sur limite séparative, n'excédera pas 2m.

- Dispositions particulières applicables dans le seul secteur Ace

Les clôtures ne sont admises qu'à condition qu'elles puissent être franchies par la petite ou la grande faune sauvage.

## Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé

## 3 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

## Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Les espaces restés libres après implantations des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager.

Les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions du Code de l'Urbanisme. Ce classement interdit tout changement d'affectation et tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation ou la création de boisements.

Des écrans de verdure masqueront les dépôts de toute nature.

L'environnement immédiat des bâtiments agricoles doit être planté de haies ou de bosquets pour assurer l'intégration dans le paysage.

## 4 – STATIONNEMENT

## Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré sur le terrain propre à l'opération, en dehors de la voie publique ou privée.

Les aires nécessaires doivent être aménagées de telle sorte que les manœuvres de chargement ou déchargement puissent être effectuées hors des voies ou espaces publics.

# III - EQUIPEMENT ET RESEAUX

## 1 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité.

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie qui les dessert.

Les caractéristiques des accès et voie, publique ou privée, doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

En cas de construction à usage d'habitation, l'accès à celle-ci sera commun à l'accès aux bâtiments d'exploitation.

## 2 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

### Eau

L'alimentation en eau potable doit être assurée par un branchement sur le réseau public et dans l'attente de la réalisation de celui-ci, il pourra être toléré une desserte en eau par forage ou puits particulier à la condition explicite que les prescriptions du code de l'urbanisme soient respectées, que cette eau soit retenue comme potable et que sa protection contre tout risque de pollution puisse être considérée comme assurée.


Sous réserve du respect de ses droits moraux en tant qu'auteur, Altereo a cédé l'ensemble de ses droits patrimoniaux sur le présent rapport

## Eaux usées

Toute construction ou installation, à usage d'habitation ou d'activités, doit être raccordée au réseau public d'assainissement, conformément aux services techniques intéressés et à la réglementation en vigueur.

A défaut de branchement sur un réseau d'assainissement collectif, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitements individuels agrées avant rejet en milieu naturel. Il sera notamment demandé au pétitionnaire de réserver sur le terrain une surface libre, d'un seul tenant, en rapport avec l'activité (250m² minimal pour les habitations) situés en aval hydraulique de la construction pour la mise en place de cet assainissement. Les installations autonomes devront être conçues de manière à pouvoir être directement et obligatoirement raccordées sur un réseau d'assainissement collectif lorsque celui-ci sera existant.

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par le Code de l'Urbanisme.

## Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

La gestion des eaux pluviales doit se faire obligatoirement à l'échelle de l'unité foncière. L'infiltration ou la récupération (en cuve, en citerne ou par des puisards suffisamment dimensionnés) doivent être prévus pour assurer l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière.

De plus, les eaux de ruissellement des surfaces imperméabilisées autres que les toitures doivent être décantées et déshuilées.

## Réseaux divers

Les branchements d'électricité et de communication (téléphonique et numérique) en domaine privé doivent être réalisés en souterrain.


Sous réserve du respect de ses droits moraux en tant qu'auteur, Altereo a cédé l'ensemble de ses droits patrimoniaux sur le présent rapport

# 5. TITRE IV. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES


Sous réserve du respect de ses droits moraux en tant qu'auteur, Altereo a cédé l'ensemble de ses droits patrimoniaux sur le présent rapport

# Chapitre Unique - Dispositions applicables à la zone N

## I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

### 1 - INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS DESTINATION

**Dispositions générales (applicables dans tous les secteurs sauf Np)**

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2.

**Dispositions complémentaires dans les secteurs soumis au risque inondation (Secteur repérés par une trame rouge ou bleue sur les documents graphiques du Plan de Prévention des Risques)**

Les installations et occupations du sol interdites telles que définies dans le règlement du PPR.

**Dispositions applicables dans le seul secteur Np**

Sont interdits tous les modes d'occupation ou d'utilisation du sol.

### 2- LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS – ART. R151-37 À R151-38

**Dispositions générales (applicables dans tous les secteurs sauf Nce)**

Sont admis sous condition :

- les constructions, installations et ouvrages techniques à condition qu'ils soient liés aux équipements publics, d'intérêt collectif ou concourant aux missions de service public et compatibles avec les sensibilités paysagères du secteur,
- les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient rendus nécessaires pour la réalisation des occupations et des utilisations du sol admises dans la zone ou s'ils sont directement liés à des équipements d'intérêt général et compatibles avec les sensibilités paysagères du secteur.,
- les constructions, installations et ouvrages à condition d'être nécessaires à la gestion ou l'exploitation forestière et compatibles avec les sensibilités paysagères du secteur.
- Les piscines sont autorisées en dehors des zones inondables

**Dispositions particulières applicables dans le seul secteur Nce**

Sont seulement admis sous conditions :

- Les constructions et installations liées aux équipements publics, d'intérêt collectif ou concourant aux missions de service public à condition qu'elles soient compatibles avec les sensibilités écologiques du secteur (en particulier la préservation de continuités écologiques).
- Les équipements publics ou d'intérêt collectif situés à moins de 6 mètres des berges des cours d'eau, à condition que contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

**Dispositions complémentaires dans les secteurs soumis au risque inondation (Secteur repérés par une trame rouge ou bleue sur les documents graphiques du Plan de Prévention des Risques)**

Les installations et occupations du sol doivent être conformes à la réglementation en vigueur sur les zones inondables telles que définies dans le règlement du PPR.

**Autres dispositions applicables à l'ensemble des constructions autorisées dans la zone**

La sous face du plancher des constructions ne pourra être inférieur à 20 cm au-dessus du niveau du fil d'eau (fond du caniveau) et la réalisation de sous-sols enterrés ou semi-enterrés.


Sous réserve du respect de ses droits moraux en tant qu'auteur, Altereo a cédé l'ensemble de ses droits patrimoniaux sur le présent rapport

# II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

## 1 - VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

### Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Par rapport aux voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile, les constructions doivent s'implanter à l'alignement ou en respectant un recul minimal de 1m.

### Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent s'implanter en limite ou en respectant un recul minimal de 1m.

Aucune construction ne peut être implantée à moins de 30m des Espaces Boisés Classés.

Les constructions ou installations situées le long des routes RD200 et RD1017 doivent être implantées en respectant un retrait de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe de ces routes. Cette règle ne s'applique pas:

- Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- Aux bâtiments d'exploitation agricole,
- Aux réseaux d'intérêt public,
- A l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

### Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

### Emprise au sol des constructions

Non réglementé

### Hauteur maximale des constructions

Constructions à usage forestier

3m maximum, mesuré à partir de la chaussée à l'égout du toit.

Autres constructions autorisées dans la zone

Non réglementé

## 2 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRES

### Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Les constructions nouvelles ou aménagés doivent avoir par leurs dimensions, leur volume, leur architecture et la nature des matériaux un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants.

Tout pastiche d'architectures d'autre région est interdit. Ne sont pas compatibles avec le respect du bâti traditionnel, les architectures du type « balcon savoyard », « tour périgourdine », « habitation uniquement enduite » ou faisant des emprunts stylistiques aux architectures extra régionales.

Autres dispositions applicables dans le seul secteur Nce

Les clôtures ne sont admises qu'à condition qu'elles puissent être franchies par la petite ou la grande faune sauvage.

### Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé

## 3 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions du Code de l'Urbanisme. Ce classement interdit tout changement d'affectation et tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation ou la création de boisements.


Sous réserve du respect de ses droits moraux en tant qu'auteur, Altereo a cédé l'ensemble de ses droits patrimoniaux sur le présent rapport

### 4 – STATIONNEMENT –

## Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré sur le terrain propre à l'opération, en dehors de la voie publique ou privée.

Les aires nécessaires doivent être aménagées de telle sorte que les manœuvres de chargement ou déchargement puissent être effectuées hors des voies ou espaces publics.

# III - EQUIPEMENT ET RESEAUX

## 1 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité.

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie qui les dessert.

Les caractéristiques des accès et voie, publique ou privée, doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

## 2 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

### Eau

L'alimentation en eau potable doit être assurée par un branchement sur le réseau public et dans l'attente de la réalisation de celui-ci, il pourra être toléré une desserte en eau par forage ou puits particulier à la condition explicite que les prescriptions du code de l'urbanisme soient respectées, que cette eau soit retenue comme potable et que sa protection contre tout risque de pollution puisse être considérée comme assurée.

### Eaux usées

Toute construction ou installation, à usage d'habitation ou d'activités, doit être raccordée au réseau public d'assainissement, conformément aux services techniques intéressés et à la réglementation en vigueur.

A défaut de branchement sur un réseau d'assainissement collectif, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitements individuels agrées avant rejet en milieu naturel. Il sera notamment demandé au pétitionnaire de réserver sur le terrain une surface libre, d'un seul tenant, en rapport avec l'activité (250m² minimal pour les habitations) situés en aval hydraulique de la construction pour la mise en place de cet assainissement. Les installations autonomes devront être conçues de manière à pouvoir être directement et obligatoirement raccordées sur un réseau d'assainissement collectif lorsque celui-ci sera existant.

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par le Code de l'Urbanisme.

### Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

La gestion des eaux pluviales doit se faire obligatoirement à l'échelle de l'unité foncière. L'infiltration ou la récupération (en cuve, en citerne ou par des puisards suffisamment dimensionnés) doivent être prévus pour assurer l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière.

De plus, les eaux de ruissellement des surfaces imperméabilisées autres que les toitures doivent être décantées et déshuilées.

### Réseaux divers

Les branchements d'électricité et de communication (téléphonique et numérique) en domaine privé doivent être réalisés en souterrain.


Sous réserve du respect de ses droits moraux en tant qu'auteur, Altereo a cédé l'ensemble de ses droits patrimoniaux sur le présent rapport

# 6. LISTE DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS


Sous réserve du respect de ses droits moraux en tant qu'auteur, Altereo a cédé l'ensemble de ses droits patrimoniaux sur le présent rapport

| N° | DESTINATION | LOCALISATION | BENEFICIAIRE | SURFACE |
|---|---|---|---|---|
| 1 | Équipements sportifs et de loisirs | Rue des Petites Saules<br>*Parcelles 2040-1349-1597* | Commune | 1,04ha |
| 2 | Aménagement de l'accès à la zone de sport et de loisirs | Rue Louis Drouart<br>*Parcelle 1194* | Commune | 1 471m² |
| 3 | Création d'une dorsale Nord/Sud | Rue Louis Drouart<br>*Parcelle 846* | Commune | 741m² |
| 4 | Accès à la zone agricole | Rue Michel Petit<br>*Parcelle 775* | Commune | 1 483m² |
| 5 | Aménagement du carrefour | Rue Patrick Simiand/rue du Chemin Vert<br>*Parcelle 1729* | Commune | 298m² |
| 6 | Aménagement du carrefour | Rue Patrick Simiand/rue du Chemin Vert<br>*Parcelle 995* | Commune | 506m² |
| 7 | Aménagement du carrefour | Rue Patrick Simiand/rue du Chemin Vert<br>*Parcelle 1203* | Commune | 4,6m² |
| 8 | Accès au cœur d'îlot | Rue du Chemin Vert<br>*Parcelle 1434* | Commune | 318m² |
| 9 | Entretien du fossé | Route de Flandres<br>*Parcelle 882* | Commune | 32,8m² |
| 10 | Élargissement de la RD200 | *Parcelles :*<br>*Section A : 199, 499, 1471, 1477 à 1485, 1504, 1508 à 1514, 1515 à 1529.*<br>*Section B : 175, 224, 228, 229, 231, 233, 236, 239, 242, 244, 247, 256, 258, 323, 329 à 353, 410, 421, 422, 426, 428, 433, 455, 461, 476, 480, 484 à 489, 491, 493 à 499, 518 à 521,548 et 562* | Conseil Général | 134,964 m² |
| 11 | Poste de refoulement réalise | Chemin rural<br>*Parcelle 2324* | Commune | 100m² |


Sous réserve du respect de ses droits moraux en tant qu'auteur, Altereo a cédé l'ensemble de ses droits patrimoniaux sur le présent rapport

# 7. DÉFINITIONS DES TERMES URBANISTIQUES


Sous réserve du respect de ses droits moraux en tant qu'auteur, Altereo a cédé l'ensemble de ses droits patrimoniaux sur le présent rapport

## DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Le Code de l'Urbanisme détermine la liste des destinations qui peuvent être réglementées aux articles 1 et 2 du règlement du PLU (utilisations et occupations du sol interdites et soumises à conditions) : habitation, hébergement hôtelier, bureaux, commerce, artisanat, industrie, exploitation agricole ou forestière, entrepôt, services publics ou d'intérêt collectif. La liste des activités relatives aux destinations ci-dessous est indicative et non exhaustive.

| 5 DESTINATIONS (R. 151-27) | 20 SOUS-DESTINATIONS (R. 151-28) |
|---|---|
| Exploitation agricole et forestière | Exploitation agricole<br>Exploitation forestière |
| Habitation | Logement<br>Hébergement |
| Commerce et activités de service | Artisanat et commerce de détail<br>Restauration<br>Commerce de gros<br>Activités de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle<br>Hébergement hôtelier et touristique<br>Cinéma |
| Equipements d'intérêt collectif et services publics | Locaux et bureaux accueillant du public, des administrations publiques et assimilés<br>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés<br>Etablissements d'enseignements, de santé et d'action sociale<br>Salles d'art et de spectacles<br>Equipements sportifs<br>Autres équipements recevant du public |
| Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire | Industrie<br>Entrepôt<br>Bureau<br>Centre de congrès et d'exposition |

## PRECISIONS

### EXPLOITATION AGRICOLE :

Constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale, notamment celles destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.

### EXPLOITATION FORESTIERE :

Constructions et entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

### LOGEMENT :

Recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs ;

### HEBERGEMENT :

Recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

### ARTISANAT ET COMMERCE DE DETAIL :

Constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle et constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.

### RESTAURATION :

Constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.

### COMMERCE DE GROS :

Constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.

### ACTIVITE DE SERVICE OU S'EFFECTUE L'ACCUEIL D'UNE CLIENTELE :


Sous réserve du respect de ses droits moraux en tant qu'auteur, Altereo a cédé l'ensemble de ses droits patrimoniaux sur le présent rapport

Constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.

### HEBERGEMENT HOTELIER ET TOURISTIQUE :

Constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.

### CINEMA :

Toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée dans le code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.

### LOCAUX ET BUREAUX ACCUEILLANT DU PUBLIC DES ADMINISTRATIONS PUBLIQUES ET ASSIMILES :

Constructions destinées à assurer une mission de service public, elles peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public, notamment les constructions de l'État, des collectivités territoriales, de leurs groupements et les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.

### LOCAUX TECHNIQUES ET INDUSTRIELS DES ADMINISTRATIONS PUBLIQUES ET ASSIMILES :

Constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, celles conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains et les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.

### ÉTABLISSEMENTS D'ENSEIGNEMENT, DE SANTE ET D'ACTION SOCIALE :

Equipements d'intérêt collectif destinés à l'enseignement, établissements destinés à la petite enfance, équipements d'intérêt collectif hospitaliers, équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.

### SALLES D'ART ET DE SPECTACLE :

Constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.

### ÉQUIPEMENTS SPORTIFS :

Equipements d'intérêt collectif destinés à l'exercice d'une activité sportive, notamment les stades, les gymnases et les piscines ouvertes au public.

### AUTRES EQUIPEMENTS RECEVANT DU PUBLIC :

Equipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination «Equipement d'intérêt collectif et services publics». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.

### INDUSTRIE :

Constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire ou à l'activité industrielle du secteur secondaire et constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.

### ENTREPOT :

Constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.

### BUREAU :

Constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaire, secondaire et tertiaire.

### CENTRE DE CONGRES ET D'EXPOSITION :

Constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.


Sous réserve du respect de ses droits moraux en tant qu'auteur, Altereo a cédé l'ensemble de ses droits patrimoniaux sur le présent rapport

# LEXIQUE

Les dispositions littérales du règlement priment sur les définitions du lexique.

## ACCÈS

L'accès dont il est question aux articles 3 du présent règlement correspond à l'espace donnant sur la voie publique ou privée carrossable.

## ACROTÈRE

Mur ou muret en maçonnerie au-dessus d'une toiture terrasse ou en pente.

## ALIGNEMENT

L'alignement est la limite séparative entre le terrain d'assiette du projet et le domaine public, une voie privée ou un emplacement réservé.

Les dispositions de l'article 6 s'appliquent à

- toutes voies ouvertes à la circulation générale, que ces voies soient publiques ou privées, et quels que soient leur statut et leur fonction.
- aux places à destination de stationnement et emprise publique de même fonction
- aux emplacements réservés pour élargissement de voies.

Toutefois, ne constituent pas une limite de voie, les servitudes de passage, les cheminements piétons et cyclistes, les chemins ruraux en terre et les espaces verts de rencontre, et toutes autres emprises publiques existantes, à créer ou à modifier qui ne constituent pas une voie.

## ANNEXE

Une annexe est une construction isolée de la construction principale (accolée ou non).

En effet, une construction (garage, cellier, chaufferie, …) accolée et ayant un accès au bâtiment principal n'est pas une annexe mais une extension.

Peut être considéré commune une annexe :

- un garage,
- un abri de jardin, cabanon,
- une dépendance,
- un local technique.

Une annexe ne peut avoir la même destination que la construction principale.

## ARCHITECTURE CONTEMPORAINE

L'architecture contemporaine est caractérisée par un retour au décor minimal, aux lignes géométriques et fonctionnelles et à l'emploi de techniques nouvelles.

## BAIE

Toute ouverture dans un mur ou une charpente qui par sa surface et sa position, a pour objet principal de faire pénétrer la lumière et de permettre la vue. Ne sont pas considérées comme des baies, les ouvertures de très faibles dimensions, jours de souffrance, vasistas… L'appui des baies est pris dans la partie inférieure de l'ouverture.

## BÂTIMENT BASSE CONSOMMATION (BBC)

La consommation énergétique maximale d'un bâtiment basse consommation neuf est limitée en Bourgogne à 60kWh/m²/an (80kWh/m²/an en rénové), soit 4 fois moins que les exigences fixées par la RT 2005 (règlementation thermique 2005).

## CAMPING CARAVANING

Etablissement public ou privé mettant des terrains à la disposition des campeurs ou propriétaires de caravanes, contre paiement (ou même à titre gratuit), dans des conditions administratives qui lui sont propres. A distinguer des terrains de stationnement des caravanes habitées ou non.

## CLÔTURE

Une clôture est ce qui sert à enclore un espace, le plus souvent à séparer des propriétés : propriété privée et domaine public, ou deux propriétés privées (elle est alors élevée en limite séparative des deux propriétés).

Ceci ne saurait toutefois constituer une règle absolue, la clôture pouvant parfois être édifiée en retrait de cette limite pour diverses raisons, notamment le respect des règles d'alignement.

Ne constitue en revanche pas une clôture au sens du Code de l'Urbanisme un ouvrage destiné à séparer différentes parties d'une même unité foncière en fonction de l'utilisation par le même propriétaire de chacune d'elles : espace habitation – espace activité – espace cultivé, etc…

La clôture comprend les piliers et les portails.


Sous réserve du respect de ses droits moraux en tant qu'auteur, Altereo a cédé l'ensemble de ses droits patrimoniaux sur le présent rapport

## COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (COS)

Le coefficient d'occupation du sol (COS) est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher susceptibles d'être construits par mètre carré de sol.

## COMBLE

Volume compris entre le plancher haut du dernier étage d'un bâtiment et la toiture.

## CONSTRUCTION

Le terme de construction englobe tous les travaux, ouvrages ou installations (à l'exception des clôtures qui bénéficient d'un régime propre).

## CONTIGU

Des constructions ou terrains sont contigus lorsqu'une façade, un pignon ou une limite sont directement en contact l'un avec l'autre. Des constructions seulement reliées par un élément architectural tel qu'un portique, porche ou angle de construction, etc… ne constituent pas des constructions contiguës.

## DOUBLE FRONT BATI

Les constructions d'habitation principale implantées le long d'une voie de circulation constituent ce qu'on appelle le premier front bâti.

Le deuxième front bâti, pour simplifier, est quant à lui composé par les parcelles situées à l'arrière des premières constructions. Ce double front bâti peut aussi être appelé urbanisation en drapeau (en effet, c'est la configuration de la parcelle qui forme cette image lorsqu'elle vient s'accrocher à la voie).

Les fronts bâtis successifs sont déconseillés ou à limiter. En effet, ils sont trop souvent desservis par une petite voie très étroite se terminant en impasse ou plus simplement par une servitude passage (acte sous-seing privé). Ce type d'urbanisation non maîtrisée forme par conséquent un tissu urbain peu cohérent et mal desservi, voire dangereux à terme (flux de circulation désorganisé et gestion des réseaux difficilement maîtrisable). Les constructions à l'arrière, si elles sont envisageables, doivent donc s'aménager plutôt sous forme d'un ensemble s'organisant à l'instar du tissu ancien en lien avec les quartiers environnants.

## EMPRISE AU SOL

C'est la surface au sol que tous les bâtiments occupent sur le terrain : elle correspond à la projection verticale hors œuvre de la ou des constructions au sol, exception faite des saillies traditionnelles, éléments architecturaux et balcons.

## EMPRISES PUBLIQUES

Cette notion recouvre tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques : places et placettes, voies ferrées, cours d'eau domaniaux, canaux, jardins publics...

## EPANNELAGE

Forme simplifiée des masses bâties constitutives d'un tissu urbain.

## ÉQUIPEMENTS TECHNIQUES

Eléments d'une construction qui revêtent un caractère technique. Il peut s'agir notamment de transformateurs EDF, de machineries d'ascenseurs, de centrales de climatisation, de chaufferies...

## EXHAUSSEMENT

Elévation du niveau du sol naturel par remblai.

## FAÇADES

Chacune des faces verticales en élévation d'un bâtiment. Elles comprennent la façade principale, la façade arrière et les façades latérales (le plus souvent appelées pignons).

## HABITAT COLLECTIF

Forme d'habitat comportant plusieurs logements (appartements), desservis par une entrée collective dans un même immeuble, par opposition à l'habitat individuel.

## HABITAT INDIVIDUEL

Forme d'habitat où chaque logement est desservi par une entrée individuelle, par opposition à l'habitat collectif.

## HÉBERGE

Ligne qui correspond à la limite de mitoyenneté d'un mur séparatif commun à deux constructions accolées ou adossées, de hauteurs inégales. Si deux bâtiments sont contigus et de hauteurs inégales, l'héberge est le niveau jusqu'où un mur est considéré comme mitoyen.


Sous réserve du respect de ses droits moraux en tant qu'auteur, Altereo a cédé l'ensemble de ses droits patrimoniaux sur le présent rapport

Par déformation, désigne la surface mitoyenne ainsi délimitée sur la partie de mur qui dépasse la construction la plus basse. Cette surface de mur au-dessus de l'héberge est réputée appartenir au propriétaire de la construction la plus haute, sauf titre ou marque de propriété contraire.

## IMPASSE

Voie n'offrant pas d'issue aux véhicules automobiles.

## LAMBREQUIN

Dispositif d'occultation d'éléments techniques.

## LIMITES SÉPARATIVES

Il s'agit des limites entre propriétés voisines (hors limites avec l'espace public, cf. alignement).
On distingue :

- les limites latérales qui donnent sur les voies ou emprises publiques
- les limites de fond de parcelle qui se situent généralement à l'opposé des limites de l'espace public.

## LOCAL ACCESSOIRE

Bâtiment ou partie de bâtiment dont l'usage ne peut être qu'accessoire à celui de la construction principale régulièrement autorisée dans la zone (liste d'exemples non exhaustive : abris bois, abris de jardin, locaux piscines, locaux techniques, préau, abris ou garage pour véhicules et vélos…).

## LUCARNE

Ouverture ménagée dans un pan de toit pour donner du jour et de l'air aux locaux sous combles.

## NIVEAU

Étage, y compris le rez-de-chaussée : 4 niveaux = R + 3 étages.

## OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE

Constituent des opérations d'aménagement d'ensemble les procédures ou dispositifs opérationnels
suivants : les zones d'aménagement concerté (ZAC), les lotissements sous toutes ses procédures, les permis valant division, les permis groupés et les permis d'aménager.

## ORDRE CONTINU

Les constructions sont dites en ordre continu si elles sont jointives d'une limite latérale à l'autre.

## ORIEL

Fenêtre en encorbellement faisant saillie sur une façade.

## OUVRAGES EN SAILLIE

Oriels, balcons, auvents, corniches, garde-corps, rambardes, escaliers extérieurs, cheminées, canalisations extérieures...

## OUVRAGES SPÉCIFIQUES D'INTÉRÊT GENERAL

Sauf dispositions particulières exprimées dans les différents articles des règlements de zone, il n'est en général pas fixé de règles spécifiques pour la réalisation de ces ouvrages qui sont par exemple :

-les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux existants ou futurs d'utilité publique (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, éco stations, abri pour arrêt de transports collectifs …),

-des ouvrages exceptionnels tels que : clochers d'église, mats, pylônes, antennes, silos et éoliennes dans certaines conditions…

## PERRON

Ensemble de marches extérieures à un bâtiment, donnant accès à un palier sur lequel ouvrent une ou plusieurs portes d'entrée. Selon la forme des marches, on distingue différentes formes de perron. Ceux accompagnés d'un balcon et de colonnades de types méditerranéennes ne constituent pas une architecture locale et ne sont donc pas admis. Seuls les perrons de compositions simples autant dans leur forme que dans les choix des balustrades ou garde-corps les accompagnants, lorsqu'elles sont nécessaires, sont autorisés.

## PLANCHER

Paroi horizontale constituant le sol d'un étage.

## PLEINE TERRE

Un espace non construit peut être qualifié de « pleine terre » si :

- son revêtement est perméable ;


Sous réserve du respect de ses droits moraux en tant qu'auteur, Altereo a cédé l'ensemble de ses droits patrimoniaux sur le présent rapport

- sur une profondeur de 10 m à compter de sa surface, il ne comporte que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, internet, eau potable, eaux usées ou pluviales).

Les aires de stationnement et leurs accès sont exclus des surfaces de pleine terre.

## PORCHE

Espace/passage couvert qui abrite l'accès et met en valeur l'entrée principale à une parcelle construite, située en limite ou avec un léger recul, de la voie publique. Il peut s'agir d'auvent en bois ou d'un édifice en pierre.

## PROJET ARCHITECTURAL

Le projet architectural définit, par des plans et documents écrits, l'implantation des bâtiments, leur composition, leur organisation et l'expression de leur volume ainsi que le choix des matériaux et des couleurs.

Il précise, par des documents graphiques ou photographiques et une note explicative détaillée, l'insertion dans l'environnement et l'impact visuel des bâtiments ainsi que le traitement de leurs accès et de leurs abords.

## RECUL

Le recul est la distance séparant la construction des emprises publiques ou des voies. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite d'emprise publique ou de voie ou d'emplacement réservé. Il est constitué par l'espace compris entre la construction et ces emprises publiques ou voies.

## RÉHABILITATION

Travaux d'amélioration générale ou de mise en conformité d'un logement ou d'un bâtiment n'impactant pas sur le gabarit, le volume ou la hauteur du bâtiment.

## RETRAIT

Le retrait est la distance séparant la construction d'une limite séparative (latérale ou de fond de parcelle), il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite séparative.

## REZ-DE CHAUSSÉE

Étage d'un bâtiment dont le plancher est le plus proche du niveau du sol extérieur.

## SABLIÈRE

En charpente, une sablière est une poutre placée horizontalement à la base du versant de toiture, sur le mur de façade. Elle correspond à ce qui est également appelé la ligne d'égout.

## SERVITUDES

En dehors des servitudes d'urbanisme qui se concrétisent sous forme de règles particulières, imposées unilatéralement par le PLU, dans un but de composition urbaine, il existe :

- d'une part les servitudes de droit privé entre propriétés,
- d'autre part, les servitudes d'utilité publique, qui sont des limitations administratives au droit de propriété créées au cas par cas pour la protection d'ouvrages publics (exemple : protection des conduites enterrées) le bon fonctionnement des services particuliers (exemple : abords de cimetière).

Le PLU les reprend dans un but d'information et de classification. Chaque type de servitude d'utilité publique dépend d'un régime administratif particulier, et chaque application est décidée au cas par cas.

## SOL OU TERRAIN NATUREL

Il s'agit du sol existant avant travaux, remblai ou déblai.

## SOUS-SOL

Étage de locaux souterrains ou enterrés situés au-dessous du rez-de-chaussée d'une construction.

## TÈNEMENT, TERRAIN OU UNITÉ FONCIÈRE

Réunion de propriétés contiguës appartenant au même propriétaire.

## TERRAIN D'ASSIETTE

Le terrain d'assiette du projet est constitué par la ou les unités foncières composées d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles cadastrales. Il est délimité par les emprises publiques et voies et les autres unités foncières contiguës.

## TOITURE TERRASSE

Élément horizontal situé à la partie supérieure d'un bâtiment, elle remplace les toitures dans certains immeubles collectifs contemporains.


Sous réserve du respect de ses droits moraux en tant qu'auteur, Altereo a cédé l'ensemble de ses droits patrimoniaux sur le présent rapport

## UNITE FONCIERE

Une unité foncière est un îlot de propriété d'un seul tenant, composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision.

## VOIE

Les dispositions réglementaires s'appliquent à l'ensemble des voies, quel que soit leur statut (public ou privé), ou leur affectation (voie piétonne, cycliste, route...).

## VOIE OUVERTE AU PUBLIC

S'entend d'une voie privée ou publique dont l'usage n'est pas limité aux seuls habitants et visiteurs.

## VOIE RÉSERVÉE AUX SEULS HABITANTS ET LEURS VISITEURS

S'applique aux voies internes aux propriétés


Sous réserve du respect de ses droits moraux en tant qu'auteur, Altereo a cédé l'ensemble de ses droits patrimoniaux sur le présent rapport