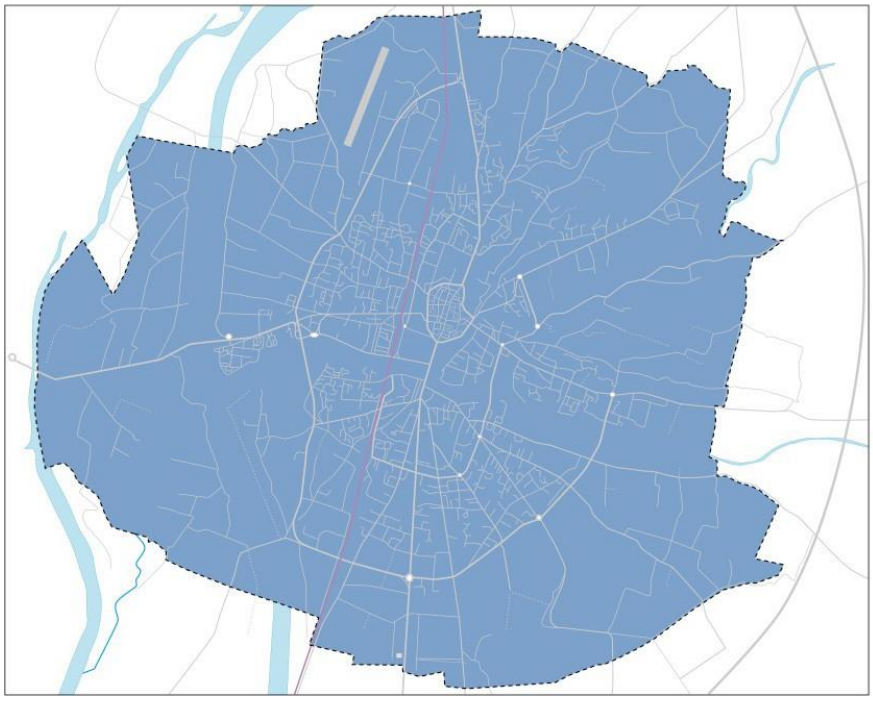
Envoyé en préfecture le 01/03/2023
Reçu en préfecture le 01/03/2023
Publié le 03.03.23
ID : 026-200040459-20230220-2023_02_20_501-DE

VILLE DE MONTELIMAR

Montélimar Agglomération
RHÔNE & PROVENCE

PLAN LOCAL D'URBANISME

Montélimar



4 REGLEMENT

Révision Générale	15 septembre 2014
Modification simplifiée n°1 approuvé le	7 mars 2016
Mises à jour	29 août 2016
	17 juillet 2017
	20 novembre 2017
Mise en compatibilité	15 mars 2017
Modification n°1	29 octobre 2018
Modification n°2	10 Mars 2021
Déclaration de Projet Emportant Mise en Compatibilité du PLU n°2	**20 février 2023**

Envoyé en préfecture le 01/03/2023
Reçu en préfecture le 01/03/2023
Publié le
ID : 026-200040459-20230220-2023_02_20_501-DE

REGLEMENT DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE MONTELIMAR

SOMMAIRE

TITRE I -DISPOSITIONS GENERALES p 5

TITRE II -DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I - ZONE UA p 16

CHAPITRE II – ZONE UB p.22

CHAPITRE III - ZONE UC p 28

CHAPITRE IV - ZONE UD p 35

CHAPITRE V - ZONE UI p 42

CHAPITRE VI – ZONE UV p 46

TITRE III -DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE VII - ZONE AU p 50

CHAPITRE VIII - ZONE AU1 p 53

CHAPITRE IX - ZONE AUI p 60

CHAPITRE X – ZONE AUIp p.65

CHAPITRE XI - ZONE AUE p 69

CHAPITRE XII - ZONE AUM1 p 73

CHAPITRE XIII – ZONE AUM2 p 79

CHAPITRE XIV – ZONE AUM p 84

TITRE IV -DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

CHAPITRE XV - ZONE A p 88

CHAPITRE XVI - ZONE N p 92

Envoyé en préfecture le 01/03/2023
Reçu en préfecture le 01/03/2023
Publié le
ID : 026-200040459-20230220-2023_02_20_501-DE

RAPPEL DES TEXTES LEGISLATIFS ET REGLEMENTAIRES

RAPPEL DE LA STRUCTURE REGLEMENTAIRE

Article R.123-9 du Code de l'urbanisme :

Le règlement peut comprendre tout ou partie des règles suivantes :

1° Les occupations et utilisations du sol interdites ;

2° Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières ;

3° Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public ;

4° Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que, dans les zones relevant de l'assainissement non collectif délimitées en application de l'article L.2224-10 du Code général des collectivités territoriales, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel ;

5° La superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ou lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée ; **

6° L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ;

7° L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ;

8° L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ;

9° L'emprise au sol des constructions ;

10° La hauteur maximale des constructions ;

11° L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger mentionnés au h de l'article R.123-11 ;

12° Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement compatibles, lorsque le plan local d'urbanisme ne tient pas lieu de plan de déplacements urbains, avec les obligations définies par le schéma de cohérence territoriale en application des deuxième à quatrième alinéas de l'article L.122-1-8 (désormais codifié article L.141-15) ;

13° Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations ;

14° Le coefficient d'occupation du sol défini par l'article R.123-10 et, le cas échéant, dans les zones d'aménagement concerté, la surface de plancher nette dont la construction est autorisée dans chaque îlot ;**

15° Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales ;

16° Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Envoyé en préfecture le 01/03/2023
Reçu en préfecture le 01/03/2023
Publié le
ID : 026-200040459-20230220-2023_02_20_501-DE

*** La Loi ALUR publiée le 24 mars 2014 a supprimé l'application du coefficient d'occupation des sols.*

Lorsque le plan local d'urbanisme est élaboré par un établissement public de coopération intercommunale qui est autorité organisatrice des transports urbains, le règlement délimite des périmètres à l'intérieur desquels les conditions de desserte par les transports publics réguliers permettent de réduire ou de supprimer les obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement, notamment lors de la construction d'immeubles de bureaux.

Lorsque le plan local d'urbanisme n'est pas élaboré par un établissement public de coopération intercommunale qui est autorité organisatrice des transports urbains, il respecte les limitations fixées, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et le plan de déplacements urbains dans les cas suivants :

a) Si le plan de déplacements urbains a délimité, en application de l'article L.1214-4 du Code des transports, des périmètres à l'intérieur desquels les conditions de desserte par les transports publics réguliers permettent de réduire ou de supprimer les obligations imposées par les plans locaux d'urbanisme et les plans de sauvegarde et de mise en valeur en matière de réalisation d'aires de stationnement, notamment lors de la construction d'immeubles de bureaux ;

b) Si le schéma de cohérence territoriale précise, en application de l'article de l'article L.122-1-8 (désormais codifié article L.141-15), des obligations minimales ou maximales de réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés ou des obligations minimales de réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules non motorisés.

Le règlement fixe un nombre maximum d'aires de stationnement à réaliser lors de la construction de bâtiments à usage autre que d'habitation.

Dans les secteurs mentionnés au deuxième alinéa du 14° de l'article L.123-1-5 (désormais codifié articles L.151-8 et suivants), le règlement prévoit les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions permettant d'assurer l'insertion de ces constructions dans l'environnement et compatibles avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Les règles édictées dans le présent article peuvent être différentes, dans une même zone, selon que les constructions sont destinées à l'habitation, à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce, à l'artisanat, à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière ou à la fonction d'entrepôt. En outre, des règles particulières peuvent être applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les règles mentionnées aux 6° et 7° relatives à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux limites séparatives, qui ne sont pas fixées dans le règlement, doivent figurer dans les documents graphiques.

En zone de montagne, le règlement désigne, le cas échéant, les plans d'eau de faible importance auxquels il est décidé de faire application du huitième alinéa de l'article L. 145-5 (désormais codifié articles L.122-12 à 14).

Envoyé en préfecture le 01/03/2023
Reçu en préfecture le 01/03/2023
Publié le
ID : 026-200040459-20230220-2023_02_20_501-DE

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

Envoyé en préfecture le 01/03/2023
Reçu en préfecture le 01/03/2023
Publié le
ID : 026-200040459-20230220-2023_02_20_501-DE

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la Commune de MONTELIMAR. Il s'applique également aux cours d'eau domaniaux ou non.

ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL

Le présent règlement se substitue aux règles générales du Code de l'urbanisme, à l'exception de celles dont le maintien en vigueur est prévu à l'article R.111-1.

Sont et demeurent applicables sur le territoire communal :

1. **Les articles d'ordre public du Règlement National d'Urbanisme (RNU)**

Article R.111-2 : salubrité et sécurité publique
Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.
Article R.111-4 : préservation et mise en valeur de vestiges archéologiques
Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.
Article R.111-15 : respect des principes environnementaux
Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L.110-1 et L.110-2 du Code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.
Article R.111-21 : aspect extérieur des constructions
Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2. **Le code de l'urbanisme et autres législations concernant :**

- Les déclarations préalables
- Les permis de construire
- Les permis d'aménager
- Les lotissements
- Les périmètres sensibles
- Le droit de préemption urbain
- Les périmètres de restauration immobilière
- Les zones d'aménagement concerté

3. **Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol qui sont reportées sur un document annexé au Plan Local d'Urbanisme.**

4. La protection des zones boisées en application du Code Forestier.

5. Les arrêtés ministériels, préfectoraux ou municipaux en vigueur qui réglementent la pratique du camping et le stationnement des caravanes.

6. Les dispositions d'un Plan d'Exposition aux Risques s'il en existe un.

7. La Loi N° 93-24 du 08/01/1993 sur la protection et la mise en valeur du paysage et le décret N° 94-408 du18 mai 1994 relatif au volet paysager du permis de construire.

Envoyé en préfecture le 01/03/2023
Reçu en préfecture le 01/03/2023
Publié le
ID : 026-200040459-20230220-2023_02_20_501-DE

8. La Loi N° 85-696 du 11 juillet 1985, relative aux zones de bruit des aéro[illegible]dromes ainsi que ses décrets d'application.

9. La législation relative aux installations classées ainsi que la Loi N° 93-3 du 04/01/1993 sur les carrières.

10. La Loi N° 92-3 du 03/01/1992 sur l'Eau.

11. La Loi N° 79-1150 du 29/12/1979 relative à la publicité, aux enseignes et aux pré-enseignes.

12. La Loi N° 91-661 du 13/07/1991 (Loi d'orientation pour la Ville), et ses décrets d'application.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles et en zones naturelles, délimitées sur un plan de zonage. Il comprend également :

- des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts;
- des terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer.

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

- La zone **UA**. Cette zone comprend trois secteurs, **UAa, UAb et UAd**.
- La zone **UB**
- La zone **UC**. Cette zone comprend trois secteurs, **UCa, UCc et UCef**
- La zone **UD.** Cette zone comprend quatre secteurs, **UDc, UDi, UDd et UDp**.
- La zone **UI**. Cette zone comprend deux secteurs, **UIs et UIcg**
- La zone **UV.**

2. Les zones à urbaniser auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III du présent règlement sont :

- La zone **AU**
- La zone **AU1**. Elle comprend quatre secteurs, **AU1a, AU1b AU1ap** et un sous-secteur **AU1ai**
- La zone **AUE**, elle comprend quatre secteurs, **AUEh, AUEc, AUEa et AUES**
- La zone **AUI**, elle comprend des secteurs **AUIcg, AUIa, AUIacg et AUIb**
- La zone **AUIp**, elle comprend un secteur **AUIp1**
- La zone **AUM1,** elle comprend deux secteurs **AUM1i** et **AUM1nc**
- La zone **AUM2**
- La zone **AUM**

3. Les zones naturelles auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III du présent règlement sont :

- La zone **N**. Cette zone comprend trois secteurs, **Np**, **Nf et Na.**

4- Les zones agricoles auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III du présent règlement sont :

- La zone **A**. Elle comprend un secteur **Ac.**

5. Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts sont consignés sur la liste annexée au Plan Local d'Urbanisme conformément à l'article R.123-24 du Code de l'Urbanisme; ils sont représentés au plan de zonage et numérotés conformément à la légende.

6. Les terrains classés par le Plan Local d'Urbanisme comme Espaces Boisés à conserver, à protéger ou à créer, sont représentés au plan de zonage par un quadrillage orthogonal surchargé de cercles conformément à la légende.

Envoyé en préfecture le 01/03/2023
Reçu en préfecture le 01/03/2023
Publié le
ID : 026-200040459-20230220-2023_02_20_501-DE

7. Les terrains concernés par une protection au titre de l'article L.123-1-5 III 3° (désormais codifié aux articles L.151-19 et L.151-23), repérés au plan de zonage par une trame spécifique conformément à la légende, et dans lesquels le PLU fixe des prescriptions de nature à assurer la protection des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique.

8. Les terrains dans lesquels sont instituées, **en vertu de l'article L.123-2 b (désormais codifié à l'article L.151-41 4°) du Code de l'urbanisme**, des servitudes consistant à réserver des emplacements en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, des programmes de logements définis en annexe.

ARTICLE 4 - COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL ET D'OCCUPATION DES SOLS

1. Le coefficient d'emprise au sol

Le coefficient maximum d'emprise au sol autorisé est fixé par l'article 9 du règlement relatif à chaque zone du Plan Local d'Urbanisme. **Toutefois, sous réserve du respect des autres règles d'urbanisme afférentes à la zone dans laquelle est situé le terrain d'emprise, le C.E.S. n'est pas applicable aux installations ou constructions nécessaires aux équipements publics ou d'intérêt collectif.**

2. Le coefficient d'occupation des sols

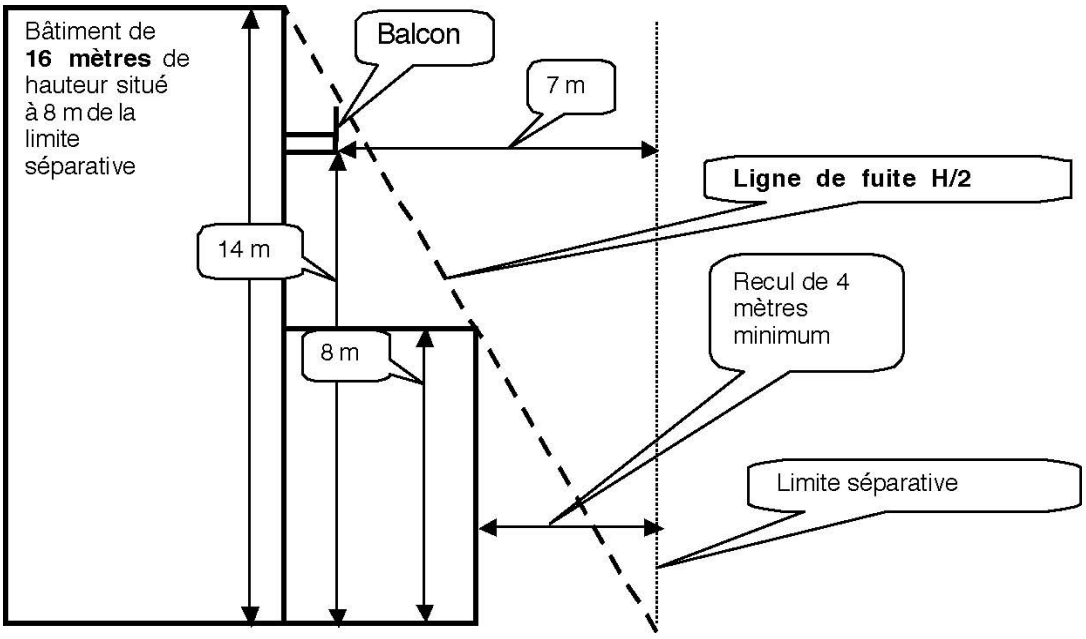
Notion supprimée par la loi ALUR du 24 mars 2014.

ARTICLE 5 - ADAPTATIONS MINEURES

Les dispositions des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation. Seules des adaptations mineures aux règles des articles 3 à 13 de chaque zone peuvent être autorisées dans la mesure où elles sont rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes conformément à l'article L.123-1 (désormais codifié à l'article L.152-3) du Code de l'urbanisme.
Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

ARTICLE 6 - RAPPEL DES REGLES DE RECUL H/2

Un certain nombre d'articles du règlement reprennent la règle de recul suivante : « les constructions doivent être implantées à une distance de la limite séparative au moins égale à sa demi hauteur avec **un minimum de 4 mètres**. ». Cette définition est illustrée pour meilleure information dans le schéma indicatif ci-après :



Envoyé en préfecture le 01/03/2023
Reçu en préfecture le 01/03/2023
Publié le
ID : 026-200040459-20230220-2023_02_20_501-DE

ARTICLE 6 BIS – PARTICULARITE DES REGLES D'IMPLANTATION DANS LES LOTISSEMENTS ET AUTRES OPERATIONS D'ENSEMBLE

Contrairement aux dispositions de l'article R.123.10-1 (désormais codifié au dernier alinéa de l'article R.151-21) du Code de l'urbanisme, à l'intérieur des lotissements et lors de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées à l'article 6 de chaque zone, s'appliquent à la parcelle telle qu'elle résulte de la division (et non sur l'unité foncière d'origine).

ARTICLE 7 - RAPPELS DE PROCEDURES

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration (article L.421-1 et suivants du Code de l'urbanisme-délibération du Conseil Municipal en date de 22 octobre 2007).
- Les démolitions peuvent être soumises au permis de démolir ('article L.430-2 du Code de l'urbanisme – délibération du Conseil Municipal en date du 29 septembre 2008).
- Dans les espaces boisés classés, définis à l'article L.130-1 (désormais codifié article L.113-1) du Code de l'urbanisme, les demandes de défrichement sont irrecevables, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable.
- Pour les défrichements dans les bois des particuliers, cf. article 11 du présent titre.
- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

ARTICLE 8 - PROTECTION DU PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

Dans les zones d'intérêt historique, la présence à peu près certaine de vestiges archéologiques provoquera au moment des terrassements des découvertes entraînant l'application de la loi validée du 27 septembre 1941 portant réglementation des fouilles archéologiques.

Afin d'éviter les difficultés inhérentes à une intervention tardive du Service Régional de la Sous-Direction de l'Archéologie au moment où les chantiers de construction sont déjà en cours (risque d'arrêt de travaux, etc), il est recommandé aux maîtres d'ouvrages de soumettre leurs projets d'urbanisme à la Direction des Antiquités de Rhône-Alpes dès que des esquisses de plans de construction sont arrêtées.

Cette procédure permet en effet de réaliser, à titre préventif, une série de sondages déterminant l'ampleur et l'intérêt des vestiges archéologiques susceptibles d'être découverts et de prendre toute mesure permettant de concilier les impératifs de l'urbanisme moderne avec ceux de l'étude et de la conservation du patrimoine archéologique.

ARTICLE 9 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX OUVRAGES HYDRAULIQUES A L'AIR LIBRE

Les constructions doivent être implantées au-delà des marges de retrait indiquées sur les documents graphiques.

A défaut d'indication :

a) en zones naturelles, agricoles et à urbaniser : aucune construction ne peut être implantée à moins de 8 mètres à compter de la crête de la cuvette et sur chaque rive d'un ouvrage.
b) en zones urbaines : aucune construction ne peut être implantée à moins de 3 mètres à compter de la crête de la cuvette, et sur chaque rive d'un ouvrage.

Cette prescription s'appliquera à tous les cours d'eaux non domaniaux et à tous les ouvrages collectifs d'assainissement non enfouis, à tous les canaux d'irrigation sauf les canaux secondaires ou tertiaires de desserte localisée et qui constituent un réseau très ramifié, ne nécessitant pas d'entretien par des engins mécaniques lourds.

ARTICLE 10 – MAITRISE DE L'URBANISATION A PROXIMITE DES CANALISATIONS DE DISTRIBUTION ET DE TRANSPORT DE GAZ

Une canalisation de transport de gaz traverse le sud-ouest de la Commune. Elle entraîne des zones de vigilance :

- Zone d'effets létaux significatifs (15 mètres),
- Zone d'effets létaux (20 mètres),
- Zone de dangers significatifs (30 mètres).

Les dispositions des zones UI et AUI traversées reprennent les dispositions prescrites par GRTGaz en application des

Envoyé en préfecture le 01/03/2023
Reçu en préfecture le 01/03/2023
Publié le
ID : 026-200040459-20230220-2023_02_20_501-DE

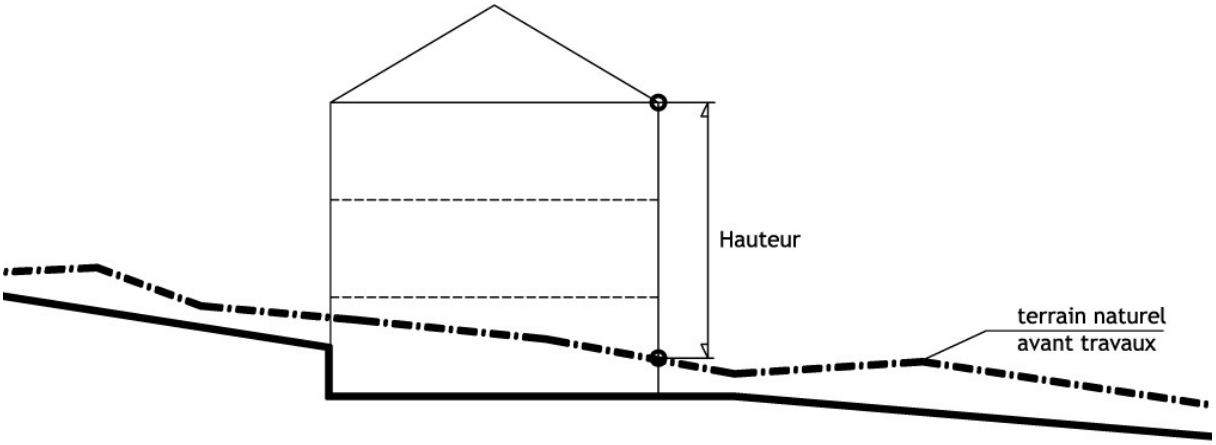
articles L555-16 et R555-30 du Code de l'environnement et de l'article 8 de l'arrêté ministériel du 4 août 2006 (interdiction de certaines constructions dans ces zones de vigilance).

En outre, pour tout aménagement ou construction dans ces bandes de vigilance, les services de GRT GAZ doivent être consultés sur le projet, avant tout commencement de travaux :
GRTGAZ Région Rhône Méditerranée
Equipe Régionale Travaux Tiers et Evolution des Territoires
33 rue Petrequin - BP 6407
69413 LYON CEDEX 06

ARTICLE 12 - RAPPEL DES REGLES DE CALCUL DES HAUTEURS DE CONSTRUCTION :

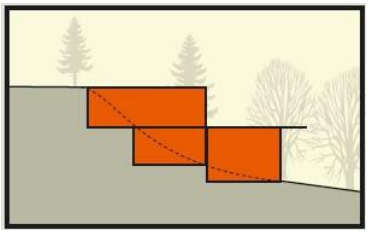
En règle générale et sauf indications spécifiques, les hauteurs de constructions sont calculées à partir du terrain naturel avant exécution des fouilles et remblais.

Cette définition est illustrée pour meilleure information dans le schéma indicatif ci-après :



En cas de terrain en pente, la mesure pourra être prise au point médian de la construction dans le sens de la pente, afin de limiter les déblais / remblais nécessaires à la construction. La coupe fournie dans la demande de permis de construire devra alors permettre de vérifier le respect de la hauteur maximale au point médian.

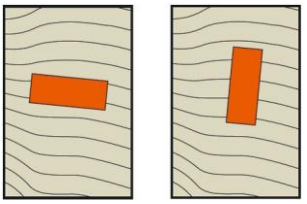
En cas de terrain en pente, il est recommandé d'intégrer les caractéristiques du terrain dans la conception de la maison. Cela évitera ainsi d'avoir recours à trop de déblais / remblais nécessitant des ouvrages de soutènement importants, qui peuvent fragiliser le terrain. Cela permet aussi une intégration paysagère réussie.



Trois éléments peuvent être pris en compte :

- l'adaptation des niveaux de la construction à la pente du terrain.

- la prise en compte de la position du garage par rapport aux accès du terrain pour éviter que les voies carrossables ne défigurent le paysage et occupent tout le terrain.



- le sens du faîtage par rapport à la pente.

Avertissement : Les terrains sont soumis à de nombreux aléas naturels : les précipitations peuvent notamment entraîner des phénomènes de glissements de terrain ou des ravinements importants.
Construire sur un terrain en pente implique nécessairement la prise en compte de ces risques par une étude adaptée.

ARTICLE 13 -AUTORISATIONS DE DEFRICHEMENT DANS LES BOIS DES PARTICULIERS

Procédure :

- La demande doit être adressée à la sous-préfecture (Cf. art. R.311-1 pour les documents nécessaires).

Envoyé en préfecture le 01/03/2023
Reçu en préfecture le 01/03/2023
Publié le
ID : 026-200040459-20230220-2023_02_20_501-DE

- Il y a nécessité d'une étude d'impact pour les défrichements ayant pour objet des opérations d'urbanisme ou d'implantation industrielle.
- La notice d'impact de défrichement est nécessaire dans les autres cas.

Rappel : **Le défrichement direct** : c'est la suppression de l'état boisé par abattage des arbres et destruction des souches, pour donner, par la suite, au sol, une destination autre que la forêt.

Le défrichement indirect : ce sont les faits assimilés au défrichement, notamment :
- coupe à blanc étoc (au ras de la souche),
- exploitation abusive suivie de pacage et de la destruction du bois.

ARTICLE 14 -DISPOSITIONS GENERALES RELATIVES A L'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF

En dehors des zones équipées, certains secteurs sont ouverts à la construction mais les autorisations de permis de construire sont liées à la présentation d'un dossier de demande d'installation d'un système d'assainissement autonome, tel que prescrit par la Loi n° 92-3 du 3 janvier 1992 et l'article L.421-3 du Code de l'urbanisme. Il en est de même pour les extensions dans les zones non constructibles du territoire communal.

Dans ces zones non équipées, il est vérifié dès le dépôt du dossier sanitaire, que le projet correspond aux prescriptions de l'arrêté interministériel modifié du 3 mars 1982 et de sa circulaire d'application du 20 août1984 (et des arrêtés du 6 mai 1996). De plus, la mise en œuvre des dispositifs d'assainissement autonome fait l'objet d'une norme publiée par l'AFNOR en août 1998, référencée XPP16 603 au DTU 64-1 en ce qui concerne les maisons d'habitation de 1 à 10 pièces.

Les systèmes d'assainissement choisis sont retenus en fonction de :
- la surface du terrain,
- la nature géologique du sol et de son aptitude à recevoir et à évacuer les effluents issus de fosse septique,
- la présence éventuelle d'un milieu hydraulique superficiel permanent,
- la pente du terrain, ...

ARTICLE 15 – GESTION DES ESPACES SITUES DERRIERE LES DIGUES

La circulaire du 30 avril 2002 relative à la politique de l'Etat en matière de risques naturels prévisibles et de gestion des espaces situés derrière les digues de protection contre les inondations et les submersions marines contient un certain nombre de termes pouvant concerner la commune de Montélimar.

ARTICLE 16 -RAPPELS ET DEFINITIONS

16.1 - Les démolitions sont soumises au permis de démolir.

16.2 - L'édification de clôtures est soumise à déclaration, conformément aux articles L.421-1 et R.421-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

16.3 - Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L.442-1 et R.442-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

16.4 – Les travaux ayant pour effet d'assécher, d'imperméabiliser ou de remblayer des zones humides sont soumis à une procédure au titre de la loi sur l'eau : Article R.214-1 du Code de l'environnement.

16.5 - Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 (désormais codifié L.113-1) du Code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.

16.6 - Les accès sur les voies publiques sont soumis à autorisation.

16.7 - Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément identifié par le PLU en application de l'article **L123-1-5 III**

Envoyé en préfecture le 01/03/2023
Reçu en préfecture le 01/03/2023
Publié le
ID : 026-200040459-20230220-2023_02_20_501-DE

2° (désormais codifié aux articles L.151-19 et L.151-23) du Code de l'urbanisme, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable. Ces espaces ou éléments repérés aux documents graphiques par une trame paysagère sont desespaces boisés, des haies ou des fourrés dans lesquels il est souhaitable de conserver voire de développer ces éléments. Dans ces espaces sont admis les travaux ne compromettant pas leur caractère, ceux nécessaires à l'accueil du public, à l'entretien de ces espaces, à leur réorganisation éventuelle et à leur mise en valeur, pouvant entraîner des coupes et abattages d'arbres. La suppression partielle de ces espaces ou éléments de paysage doit être compensée par des plantations de qualité équivalente (essence et développement à terme) dans le respect de la composition végétale d'ensemble existante ou en projet. En particulier, l'impact visuel dans le paysage devra être conservé.

Néanmoins,

- Les coupes et abattages sont également autorisés pour raisons sanitaires ou de sécurité, ou pour aménager des dispositifs de protection contre la crue (ou de gestion des eaux de la crue) si aucune autre solution technique n'est envisageable.
- Le défrichement d'une partie de ces espaces pourra être autorisé pour des raisons de sécurité (ex gestion des digues, pour assurer le libre écoulement des eaux...).
- Les coupes et abattages d'arbres ainsi que les défrichements pourront être autorisés pour des projets d'intérêt général faisant l'objet d'une étude d'impact environnementale.

Remarque : cette disposition ne se substitue aux autres protections sur les espaces concernés (ex : régime d'autorisation spécifique pour les opérations en site Natura 2000).

16.8 -Quelques définitions de termes utilisés dans le règlement :

Alignement : Limite entre le domaine privé et la voie (publique ou privée) ou entre le domaine privé et l'emprise publique.

Annexe : Bâtiment séparé de la construction principale dont l'usage ne peut être qu'accessoire à celui des constructions régulièrement autorisées dans la zone (liste d'exemples non exhaustive : atelier, abris bois, abris de jardins, locaux piscines, locaux techniques, piscines, préau, abris ou garages pour véhicules et vélos, pool-house…).
Les constructions agricoles ne sont pas des annexes.
L'annexe ne fait pas corps avec le bâtiment principal, ainsi un garage, un cellier, une chaufferie accolée et ayant un accès direct au bâtiment principal ne sont pas des annexes, mais des extensions.

Acrotère : Couronnement placé à la périphérie d'une toiture-terrasse ; l'acrotère sert à parachever l'étanchéité de la terrasse sur son pourtour ; il peut servir de garde-corps lorsque la terrasse est accessible.

Changement de destination : La transformation de l'occupation ou de la destination du sol, avec ou sans travaux.
Le changement de destination s'applique, notamment au P.L.U., lorsqu'on change de catégorie d'occupation ou d'utilisation du sol à laquelle correspond une règle du P.L.U. suivant les articles et les zones.

Coefficient d'emprise au sol (CES): La notion d'emprise au sol est définie comme la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus, sauf les débords mineurs comme les débords de toiture sans encorbellements ni poteaux de soutien et les éléments de modénature (bandeaux, corniches,…).
Pour l'application du Plan Local d'Urbanisme, on comptera tous les points de la construction pris à 0.60 m au-dessus du sol.

Construction : Le terme de construction englobe tous les travaux, ouvrages ou installations (à l'exception des clôtures qui bénéficient d'un régime propre) qui entrent dans le champ d'application du permis de construire, qu'ils soient soumis à permis de construire ou à déclaration de travaux.

Construction à usage de service public ou d'intérêt collectif : Il s'agit des réseaux et des constructions qui permettent d'assurer à la population et aux entreprises les services collectifs. Les équipements d'infrastructures recouvrent les réseaux et aménagements au sol et en sous-sol. Les équipements de superstructures recouvrent les bâtiments à usage collectifs tels que : équipements scolaires, sanitaires et hospitaliers, établissements sportifs couverts, coloniesde vacances, lieux de culte, salles d'expositions, conférences, réunions, spectacles, audition, ..., bibliothèques, administrations, gares ... Un équipement collectif peut avoir une gestion privée.

Construction à usage d'habitat collectif : Il s'agit des constructions à usage d'habitat comprenant plusieurs logements par bâtiment, et comportant des espaces communs aux différents logements compris dans l'opération.

Construction à usage hôtelier : Il s'agit des hôtels de tourisme tels que définis par arrêté ministériel du 16 décembre 1964.

Envoyé en préfecture le 01/03/2023
Reçu en préfecture le 01/03/2023
Publié le
ID : 026-200040459-20230220-2023_02_20_501-DE

Construction hospitalière : Il s'agit des hôpitaux et des cliniques.

Construction sanitaire : Il s'agit des bâtiments du type : crèche et crèche médicalisée, centre médicalisé de retraite ou de convalescence, centre médico-social, dispensaire, institut médico-éducatif.

Construction scolaire : Il s'agit des écoles primaires, secondaires ou du supérieur (écoles d'ingénieur, de commerce, ...), les instituts universitaires de technologie et les universités ainsi que les locaux d'enseignement et de formation pour adultes.

Clôture : Les dispositions relatives aux clôtures sont définies aux articles L.421-1 à L.421-3 et R.421-1à R.421-11 du Code de l'urbanisme. On rappelle que les motifs d'interdiction à la réalisation d'une clôture sont limités par le Code civil qui édicte dans son article 646 : "que tout propriétaire a le droit de clore son héritage". Dans le présent règlement, les clôtures, bénéficiant d'un régime spécifique, ne sont pas considérées comme des constructions.

Egout de toit : Ligne horizontale située au-dessus du dernier niveau constituant la façade, destinée à recueillir les eaux pluviales en partie haute de la construction au bas du brisis ou du rampant de toiture.

Emprise au sol : Selon les termes de l'article R.420-1 du Code de l'urbanisme, l'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs confondus.

Emprises publiques : Elles recouvrent tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques (parkings de surface, places et placettes, ...).

Exploitation agricole (article A2, alinéa 1) : Entité économique et technique, d'une surface au moins égale à la moitié de la Surface Minimum d'installation, sur laquelle est exercée une activité agricole telle que définie à l'article L.311-1 du Code rural.

Groupe d'Habitation : Ensemble comprenant plus de deux bâtiments distincts et comportant pour chacun d'eux au moins 1 local à usage d'habitation destiné à être occupé à titre privatif ou à être vendu ou loué et faisant l'objet d'une unique demande de permis de construire.

Pièce d'habitation : Lieu destiné au séjour, au repas, au sommeil, au bureau et à la cuisine ; hors salle de bains et sanitaires (WC).

Pièce de travail : Lieu dans lequel un poste de travail est aménagé permettant l'exercice d'une activité professionnelle.

Sol naturel avant travaux : Il s'agit du sol existant à la date de dépôt du permis de construire ou de la déclaration de travaux.

Surface totale : Surface de plancher définie à l'article R.112-2 du Code de l'urbanisme, augmentée des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules.

Surface de Plancher : Selon les termes de l'article R.112-2 du Code de l'urbanisme, la surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :
1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du Code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

Terrain : Ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire.

Envoyé en préfecture le 01/03/2023
Reçu en préfecture le 01/03/2023
Publié le
ID : 026-200040459-20230220-2023_02_20_501-DE

Unité foncière : Elle est constituée de l'ensemble des parcelles cadastrales contiguës qui appartiennent au même propriétaire ou à la même indivision. L'unité foncière est la seule notion retenue pour l'application du règlement du P.L.U.

Voie : une voie doit desservir plusieurs propriétés et doit comporter les aménagements nécessaires à la circulation des personnes et des voitures. Il s'agit des voies publiques et privées.

Voies ouvertes à la circulation générale : ce sont toutes les voies publiques ou privées, quels que soient leur statut ou leur fonction (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins, ...) qui ne comportent pas d'aménagements physiques limitant leur accès (barrière, portail, …).

Voirie privée : La voirie privée est une voie dont l'assiette appartient à une ou plusieurs personnes privées.

Voirie publique des collectivités : La voirie publique comprend la voirie nationale dont l'Etat est le gestionnaire (autoroutes et routes nationales), la voirie départementale dont la compétence relève du conseil général (routes départementales), la voirie communale et les chemins ruraux.

ARTICLE 17 – INTENSITES PLUVIOMETRIQUES

Hauteurs de précipitations (sur la base de la hauteur de pluie moyenne pour la période 1972-2008 généralisée pour les valeurs extrêmes – période de retour : 50 ans) :

- 100 mm en une heure
- 150 mm en 2 heures
- 220 mm en 24 heures

ARTICLE 18 – CALCUL DES PLACES DE STATIONNEMENT :

L'application des dispositions relatives aux obligations de réalisation de places de stationnement se fait par tranche commencée (même incomplète) de surface de plancher, sauf dispositions contraires expresses au règlement.

ARTICLE 19 – HAIES / PLANTATIONS :

Pour la biodiversité, la bonne tenue des espaces verts et pour une bonne intégration paysagère, il est recommandé de planter des haies vives, d'essences variées et des plantations d'essences méditerranéennes.

Haies vives (essences variées) recommandées

Haies monospécifiques à éviter

Envoyé en préfecture le 01/03/2023
Reçu en préfecture le 01/03/2023
Publié le
ID : 026-200040459-20230220-2023_02_20_501-DE

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Envoyé en préfecture le 01/03/2023
Reçu en préfecture le 01/03/2023
Publié le
ID : 026-200040459-20230220-2023_02_20_501-DE

CHAPITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

Caractère de la zone UA : Il s'agit du centre ancien ainsi que les alignements bâtis constituant les entrées de ville et les quartiers qui lui sont directement rattachés. C'est une zone d'habitat continu d'une grande unité architecturale avec des services centraux et des activités.

Cette zone comprend :

- un secteur UAa de plus faible densité;
- un secteur UAb où les hauteurs sont plus importantes;
- un secteur UAd où les règles de hauteurs et d'alignement sont calées sur le contexte bâti environnant.

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

ARTICLE UA 1 -OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les constructions à usage d'activités industrielles,
- les constructions à usage d'entrepôts à l'exception de celles visées à l'article UA2,
- les constructions à usage agricole,
- les installations classées à l'exception de celles visées à l'article UA2,
- les carrières,
- les constructions à usage d'habitations légères de loisirs,
- les terrains de camping ou de caravaning,
- le stationnement des caravanes isolées, conformément aux articles R.111-34, R.111-47 à R.111.50 du Code de l'urbanisme.

ARTICLE UA 2 -OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1 -Dans les secteurs UA, UAa, UAb, UAd :

- les installations classées sous réserve qu'elles soient nécessaires à l'exercice des occupations et utilisations du sol admises, et qu'elles ne soient pas incompatibles avec le voisinage;
- l'aménagement et l'extension limitée des installations classées existantes sous réserve qu'il n'en résulte pas d'accroissement des nuisances ou des inconvénients qu'elles présentent;
- les parcs d'attraction, les aires de jeux et de sports ouverts au public ainsi que les affouillements et exhaussements de sol sous réserve de ne pas porter atteinte à l'intérêt des lieux environnants;
- les bâtiments à usage d'entrepôt ne doivent pas excéder 500 m^2 en emprise au sol. Ils doivent nécessairement accompagner une activité admise dans la zone;
- les affouillements et exhaussements du sol doivent être strictement liés à une opération de construction autorisée ou de travaux publics;
- les commerces et/ou l'artisanat sont autorisés sous réserve :
- qu'il n'en résulte pas un accroissement de nuisances pour le voisinage;
- de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt paysager des lieux avoisinants;
- de respecter des conditions de sécurité satisfaisante.
- les installations à caractère technique et les constructions liées à l'exploitation ferroviaire ;
- les ouvrages et installations classées nécessaires au fonctionnement des services publics ainsi que les ouvrages techniques liés aux réseaux d'intérêt public, sous réserve de ne pas porter atteinte au paysage, à

Envoyé en préfecture le 01/03/2023
Reçu en préfecture le 01/03/2023
Publié le
ID : 026-200040459-20230220-2023_02_20_501-DE

l'environnement, à la salubrité ou à la sécurité publique.

2.2 - Dans le secteur soumis à risque d'inondation identifié au plan de zonage :

- les ouvrages nécessaires au fonctionnement des Services Publics et les constructions nouvelles ou extensions sous réserve de respecter les règles du P.E.R.I. (valant PPRI), en particulier que le premier plancher utilisable soit situé au-dessus de la cote de référence de celui-ci.

SECTION II -CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 3 -ACCES ET VOIRIE

3.1 - Accès : Tout terrain enclavé est inconstructible. Les accès doivent être adaptés à l'opération et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes. Ils doivent permettre la circulation normale des handicapés.

3.2 - Voirie : Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux besoins des opérations qu'elles desservent. Elles devront être établies conformément à l'avis des services compétents. Lesnouvelles voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent au minimum être aménagées afin de permettre le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics.

3.3 -Dans le secteur soumis à risque d'inondation : les réseaux et équipements électriques, électroniques, micromécaniques et les installations de chauffage, doivent être placés au-dessus de la cote de référence, ainsi que leurs dispositifs de coupure (cf. règlement P.E.R.I.).

ARTICLE UA 4 -DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - **Eau potable** : Toute construction ou utilisation du sol doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

4.2 - **Eaux pluviales** : Les aménagements réalisés sur le terrain doivent assurer l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau ou si le réseau est insuffisant, le constructeur doit prendre toutes dispositions pour récupérer et infiltrer les eaux sur son terrain.

4.3 - Eaux usées : Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement. Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités à caractère artisanal, industriel ou commercial est soumis à autorisation préalable. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus.

4.4 - **Electricité** : Sauf cas d'impossibilité technique, le réseau moyenne tension doit être réalisé en souterrain. Sauf cas d'impossibilité technique, la distribution en énergie électrique basse tension doit être réalisée par câble souterrain ou par câble isolé pré assemblé ou posé.

4.5 - **Téléphone** : Le réseau téléphonique doit être réalisé en souterrain ou apposé en façade.

ARTICLE UA 5 -SURFACE ET FORME DES TERRAINS

Néant.

ARTICLE UA 6 -IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES (publiques et privées) ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 - Sauf indication contraire portée au plan, une façade au moins des constructions **édifiées dans une bande de 15 mètres** comptée à partir de l'alignement actuel ou futur doit être implantée soit à l'alignement actuel ou futur de la voie et de l'emprise publique, soit d'au moins **5 mètres** des voies et emprises publiques. La règle peut être adaptée pour la préservation d'un alignement architectural ou d'un espace planté.

Toutefois :

Envoyé en préfecture le 01/03/2023
Reçu en préfecture le 01/03/2023
Publié le
ID : 026-200040459-20230220-2023_02_20_501-DE

- Les débords de toiture, les pare soleil ou auvents ainsi que les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs d'énergie solaire), chacun n'ayant pas de pilier de soutien, ne sont pas pris en compte dans le calcul du retrait des constructions. Il en est de même pour les dispositifs d'isolation extérieure pour l'habitat existant.
- les constructions mitoyennes de bâtiments déjà édifiés en retrait de l'alignement peuvent être édifiées pour tout ou partie en prolongement de ces bâtiments;
- l'aménagement ou l'extension des constructions existantes et situées en retrait de l'alignement peuvent être autorisés.
- **En secteur UAb** : les constructions doivent être implantées soit à l'alignement, soit à une distance d'au moins 5 mètres des voies ou emprises publiques. Des implantations différentes des étages supérieurs sont possibles.
- **En secteur UAd** : un alignement des constructions est imposé. Les constructions nouvelles devront être implantées à l'alignement figuré au plan de zonage.

6.2 - Des dispositions différentes sont admises pour les ouvrages de faible importance réalisés dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris de voyageurs, etc…) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

6.3 – **En secteur UAb** : les constructions liées aux stationnements peuvent être implantées à 2 mètres au moins de l'alignement actuel ou futur des voies et des emprises publiques, sous conditions qu'un aménagement sécuritaire suffisant soit présent en bordure de la voie et qu'une harmonie dans le front bâti des constructions soit préservée ou créée ;

6.4 - Les piscines peuvent être implantées à 2 mètres minimum de l'alignement futur ou actuel des voies et emprises publiques.

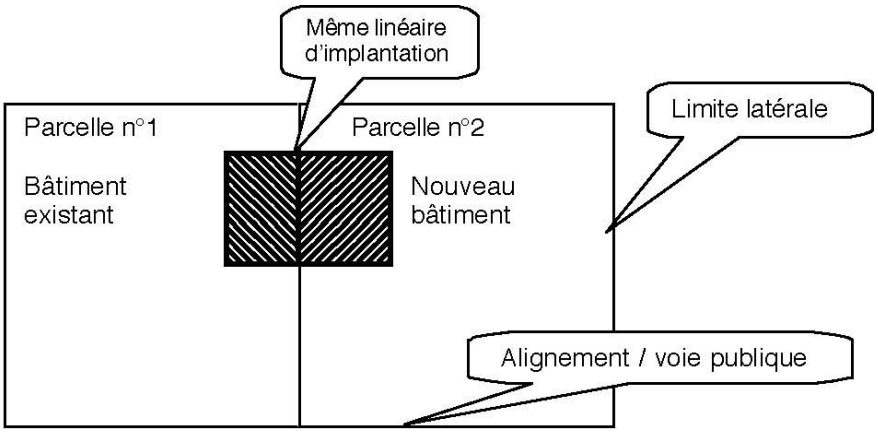
ARTICLE UA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 -<u>Par rapport aux limites latérales :</u>

7.1.1 - Dans une bande de 15 mètres de profondeur à partir de l'alignement : toute construction doit être édifiée en ordre continu d'une limite latérale à l'autre. Toutefois, si cette règle impose la construction d'un bâtiment de plus de 14 mètres de longueur, le bâtiment peut n'être édifié que sur une des deux limites latérales. Une autre implantation est possible pour les constructions à usage de stationnement enterrées ou semi-enterrées.

7.1.2 - Au delà de la bande précitée : toute construction ou partie de construction doit être édifiée à une distance des limites séparatives au moins égale à sa demi hauteur avec un minimum de 4 mètres. Ces distances peuvent être réduites de moitié lorsque la façade du bâtiment, qui fait face à la limite séparative, ne comporte pas de baies nécessaires à l'éclairement des pièces d'habitation ou de travail. Une autre implantation est possible pour les constructions à usage de stationnement enterrées ou semi-enterrées.

Par ailleurs les constructions nouvelles peuvent s'adosser aux bâtiments existants (en respectant leur linéaire d'implantation : exemple ci-après) sur les parcelles contiguës, implantés eux-mêmes sur les limites latérales et former ainsi des bâtiments jointifs.



7.2 – <u>Bâtiments d'une hauteur maximale de 4 mètres au faîtage :</u>
Ces bâtiments doivent être établis, soit en limite de propriété, soit à une distance minimale de **2 mètres** des limites

Envoyé en préfecture le 01/03/2023
Reçu en préfecture le 01/03/2023
Publié le
ID : 026-200040459-20230220-2023_02_20_501-DE

séparatives.

7.3 -<u>Par rapport aux autres limites séparatives :</u>
Les constructions doivent être implantées à une distance de la limite séparative au moins égale à sa demi hauteur avec **un minimum de 4 mètres**. Toutefois, lorsque les façades qui font face aux limites séparatives ne comportent pas de baies nécessaires à l'éclairement des pièces d'habitation ou de travail, cette distance peut être réduite de moitié **avec un minimum de 2 mètres**.

7.4 - Les débords de toiture, les pare soleil ou auvents ainsi que les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs d'énergie solaire), chacun n'ayant pas de pilier de soutien, ne sont pas pris en compte dans le calcul du retrait des constructions. Il en est de même pour les dispositifs d'isolation extérieure pour l'habitat existant.

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

8.1 - Les constructions non contigus implantés sur la même propriété doivent être à une distance l'un de l'autre, au moins égale à la demi hauteur des constructions et **jamais inférieure à 4 mètres**.

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

8.3 - Les débords de toiture, les pare soleil ou auvents ainsi que les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs d'énergie solaire), chacun n'ayant pas de pilier de soutien, ne sont pas pris en compte dans le calcul du retrait des constructions. Il en est de même pour les dispositifs d'isolation extérieure pour l'habitat existant.

8.4 – **Piscines** découvertes : non règlementé

ARTICLE UA 9 -EMPRISE AU SOL

Non réglementé, sauf en secteur soumis à risque d'inondation où l'emprise au sol est limitée à **30 %** de la surface du terrain.

Installations ou constructions nécessaires aux équipements publics ou d'intérêt collectif : non réglementé

ARTICLE UA 10 -HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1 - Dans la zone UA : Sauf contrainte technique dûment justifiée, la hauteur au faîtage des constructions établies en continuité de volume avec les immeubles contigus peut au plus être égale à la hauteur du plus élevé de ces derniers, une liaison harmonieuse devant de toute façon être réalisée avec ces immeubles.

10.2 – A défaut de présence de construction immédiatement contiguë**, dans le secteur UAa** : la hauteur des constructions calculée à l'égout du toit ne doit pas dépasser **9 mètres**.

10.3 – A défaut de présence de construction immédiatement contiguë, **dans le secteur UAb** : la hauteur des constructions calculée à l'égout du toit ne doit pas dépasser **18 mètres**.

10.4 – Dans le secteur UAd : la hauteur des constructions ne doit pas dépasser **23 mètres hors tout**.

10.5 - <u>Bâtiments annexes</u> : La hauteur des bâtiments annexes ne doit pas dépasser **4 mètres** au faîtage ou à l'acrotère.

10.6 – Dans le secteur soumis à risque d'inondation : le plan de masse des permis de construire comportera des points de niveaux rattachés en N.G.F. de manière à connaître les cotes de référence du sol support. Une surélévation de la construction pour sa mise hors d'eau, ne pouvant dépasser de plus d'1 mètre la hauteur maximale fixée ci- dessus, peut être demandée dans le cadre de la prise en compte du risque d'inondation du terrain.

Envoyé en préfecture le 01/03/2023
Reçu en préfecture le 01/03/2023
Publié le
ID : 026-200040459-20230220-2023_02_20_501-DE

ARTICLE UA 11 -ASPECT EXTERIEUR

11.1 -**Volume :** les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (en harmonie avec l'espace bâti et l'environnement de la zone).

Le recours à des matériaux ou des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction permettant l'utilisation d'énergies renouvelables, et/ou d'améliorer les performances énergétiques et/ou acoustiques pourront être autorisés.

11.2 -Toitures : la couverture doit être réalisée en tuiles rondes ou « canal ». Les toitures d'un autre type pouvant présenter un intérêt architectural ou technique pourront être autorisées.

11.3 -**Façades, ouvertures, appareils extérieurs** :

11.3.1 - Les ouvertures : les ouvertures doivent être dans des dimensions et proportions compatibles avec le caractère architectural environnant.
11.3.2 - Les climatiseurs ne peuvent en aucun cas être apposés en façade mais peuvent néanmoins être engravés et masqués par une grille en harmonie avec le style de la construction.
11.3.3 - Les antennes : Une seule antenne de télévision doit être autorisée par bâtiment ou ensemble de bâtiments. Les antennes paraboliques doivent être implantées de manière à ne pas porter atteinte aux sites et paysages ni au caractère architectural de l'immeuble.
11.3.4 - Teintes **:** Toute polychromie agressive est interdite. Une harmonie devra être recherchée dans les teintes traditionnellement utilisées dans la région.
11.4 -Terrassements : Les travaux de terrassement nécessaires à l'aménagement des terrains et à la construction des bâtiments seront limités au strict nécessaire. Chaque fois que cela est possible, le terrain doit être laissé à l'état naturel.

ARTICLE UA 12 -STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1 - Chaque constructeur doit assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules induit par toute occupation ou utilisation du sol. Il doit être prévu pour les locaux dont la destination est la suivante :

12.1.1 - Pour les **habitations** :
- pour la construction neuve : au minimum **1 place** de stationnement, sur l'unité foncière, par logement nouveau créé,
- pour la réhabilitation et le changement de destination : non réglementé.

12.1.2 - Pour les **hébergements hôteliers** : **1 place** par chambre d'hôtel; sauf en **secteur UAd** où il sera exigé 1 place de stationnement pour 2 chambres.

12.1.3 - Pour les **bureaux** : 1 place par tranche de 40 m^2 de surface de plancher.

12.1.4 - Pour les **commerces** : 1 place de stationnement par tranche de 30m^2 de surface de plancher.

12.1.5 - Pour les **constructions à usage d'artisanat :** 1 place de stationnement par tranche de 200m^2 de surface de plancher.

12.1.6 - Pour les **services publics ou d'intérêt collectif** : non réglementé.

Envoyé en préfecture le 01/03/2023
Reçu en préfecture le 01/03/2023
Publié le
ID : 026-200040459-20230220-2023_02_20_501-DE

12.2 - La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle qui s'applique aux constructions ou établissements qui leur sont le plus directement assimilables.

12.3 - En application de l'article L123-1-13 (désormais codifié L.151-34 et suivants) du Code de l'urbanisme, **pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il n'est exigé qu'une place de stationnement par logement.**

12.4 - En cas d'impossibilité technique ou architecturale d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur devra justifier, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation.

12.5 -Dispositions générales pour les locaux autres que destinés à l'habitation : Une aire pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs, motocyclettes, et, des véhicules utilisés par les personnes handicapées devra être aménagée.

ARTICLE UA 13 -ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

SECTION III -POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 14 -COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

Envoyé en préfecture le 01/03/2023
Reçu en préfecture le 01/03/2023
Publié le
ID : 026-200040459-20230220-2023_02_20_501-DE

CHAPITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

Caractère de la zone : Il s'agit de zones urbaines denses, à usage d'habitation accompagnées des commerces et services publics qui en sont le complément habituel.

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

ARTICLE UB 1 -OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 – Dans l'ensemble de la zone UB :

- les constructions à usage d'activités industrielles,
- les constructions à usage agricole,
- les carrières,
- les constructions à usage d'habitations légères de loisirs,
- les terrains de camping ou de caravaning,
- le stationnement des caravanes isolées, conformément aux articles R.111-34, R.111-47 à R.111.50 du Code de l'urbanisme.

1.2 - Dans le secteur soumis à risque d'inondation : les constructions à usage d'entrepôts ;

ARTICLE UB 2 -OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1 - Les constructions à usage de moyennes et grandes surfaces commerciales sont autorisées sous réserve que :

- leur aspect extérieur soit compatible avec l'environnement existant;
- les conditions d'accessibilité puissent être remplies dans de bonnes conditions de sécurité;
- la capacité en places de stationnement induite par la fréquentation de l'établissement soit assurée intégralement sur le terrain de l'établissement et soit définie d'un commun accord avec la commune;

2.2 - Les bâtiments à usage d'entrepôts ne doivent pas excéder 500 m^2 en emprise au sol.

2.3 - les affouillements et exhaussements de sol doivent être strictement liés à une opération de construction autorisée ou de travaux publics;

2.4 - les aires de stationnement ouvertes au public et pouvant contenir au moins 10 véhicules, sous réserve que leur aspect extérieur soit compatible avec l'environnement existant.

2.5 -les activités artisanales sous réserve qu'il n'en résulte pas un accroissement de nuisances pour le voisinage, de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt paysager des lieux avoisinants et de respecter des conditions de sécurité satisfaisante.

2.6 -les ouvrages et installations classées nécessaires au fonctionnement des services publics ainsi que les ouvrages techniques liés aux réseaux d'intérêt public, sous réserve de ne pas porter atteinte au paysage, à l'environnement, à la salubrité ou à la sécurité publique.

2.7 Les autres installations classées sous réserve qu'elles soient nécessaires à l'exercice des occupations et utilisations du sol admises, et qu'elles ne soient pas incompatibles avec le voisinage;

2.8 -Les installations à caractère technique et les constructions liées à l'exploitation ferroviaire ;

Envoyé en préfecture le 01/03/2023
Reçu en préfecture le 01/03/2023
Publié le
ID : 026-200040459-20230220-2023_02_20_501-DE

2.9 -Dans les secteurs soumis à risque d'inondation, les constructions nouvelles [illegible] réserve de respecter les règles du P.E.R.I. (valant PPRI), en particulier que le premier plancher utilisable soit situé au-dessus de la cote de référence de celui-ci.

SECTION II -CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 3 -ACCES ET VOIRIE

3.1 - Accès : Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins. Les accès doivent être adaptés à l'opération et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes.

Le long de la RD 73, les accès carrossables directs sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.

Dans les lotissements, un seul accès par lot est autorisé.

3.2 - Voirie : Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux besoins des opérations qu'elles desservent.

Les nouvelles voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent au minimum être aménagées afin de permettre le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics. Dans toute opération d'ensemble, une continuité de voirie avec les terrains ou opérations riverains doit être assurée.

3.3 - Dans les secteurs soumis à risque d'inondation : les réseaux et équipements électriques, électroniques, micro-mécaniques et les installations de chauffage, doivent être placés au-dessus de la cote de référence, ainsi que leurs dispositifs de coupure (cf. règlement P.E.R.I.).

ARTICLE UB 4 -DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - Eau potable : Toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

4.2 - Eaux pluviales : Les aménagements réalisés doivent permettre l'infiltration des eaux pluviales sur le terrain. A défaut, l'écoulement des eaux pluviales pourra être autorisé dans le réseau collecteur sous réserve d'un débit de fuite à définir en fonction de la capacité du réseau. Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Dans le cadre d'opérations d'ensemble, les eaux pluviales issues des espaces communs nouveaux créés doivent être dirigées vers des dispositifs adaptés au terrain et à la taille de l'opération, de telle façon que le débit induit rejeté ne soit pas supérieur au débit naturel avant travaux.

4.3 - Eaux usées : Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement. Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités à caractère artisanal, industriel ou commercial est soumis à autorisation préalable. Cette autorisation fixe, suivant la nature du rejet, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus.

4.4 - Electricité : Sauf cas d'impossibilité technique, le réseau moyenne tension doit être réalisé ensouterrain.
Le réseau basse-tension d'une opération d'ensemble doit être réalisé en souterrain.

4.5 – Téléphone, réseaux cablés : Les réseaux de téléphone et câblés des opérations d'ensemble doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE UB 5 -CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Néant

ARTICLE UB 6 -IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES (publiques et

Envoyé en préfecture le 01/03/2023
Reçu en préfecture le 01/03/2023
Publié le
ID : 026-200040459-20230220-2023_02_20_501-DE

privées) ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 - Toute construction nouvelle doit être implantée suivant le reculement indiqué au plan. A défaut de reculement indiqué au plan, les constructions doivent être édifiées à **5 mètres** au moins de l'alignement actuel ou futur des voies et des emprises publiques. La règle peut être adaptée pour la préservation d'un alignement architectural ou d'un espace planté.

6.2 -Toutefois les constructions envisagées en mitoyenneté de bâtiments existants peuvent être édifiées pour tout ou partie en prolongement de ces bâtiments. Il en est de même lorsque la voie présente un alignement particulier ; la construction peut alors être implantée suivant ce même alignement.

Toutefois, les constructions liées aux stationnements peuvent être implantées à 2 mètres au moins de l'alignement actuel ou futur des voies et des emprises publiques, sous conditions qu'un aménagement sécuritaire suffisant soit présent en bordure de la voie et qu'une harmonie dans le front bâti des constructions soit préservée ou créée.

6.3- Les débords de toiture, les pare soleil ou auvents ainsi que les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs d'énergie solaire), chacun n'ayant pas de pilier de soutien, ne sont pas pris en compte dans le calcul du retrait des constructions. Il en est de même pour les dispositifs d'isolation extérieure pour l'habitat existant.

6.4 - La réfection ou l'extension des constructions existantes ne respectant pas les règles du 1er alinéa sont autorisées.

6.5 - Les piscines peuvent être implantées à 2 mètres minimum de l'alignement futur ou actuel des voies et emprises publiques.

6.6 - Des dispositions différentes sont admises pour les ouvrages de faible importance réalisés dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris de voyageurs, abris de collecte des ordures ménagères, etc…) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

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

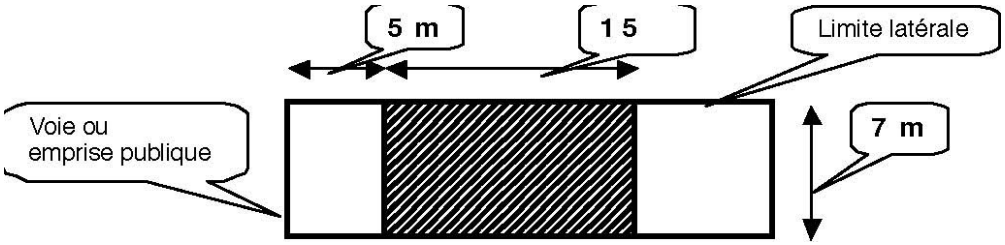
7.1 -<u>Bâtiments ou annexes d'une hauteur maximale de 4 mètres au faîtage</u> :

Ces bâtiments doivent être établis, soit en limite de propriété, soit à une distance minimale de 2 mètres des limites séparatives. Dans ce cas, le linéaire total de bâti implanté sur **une même** limite séparative ne peut excéder **15 mètres** de longueur.

7.2 -<u>Par rapport aux limites latérales :</u>

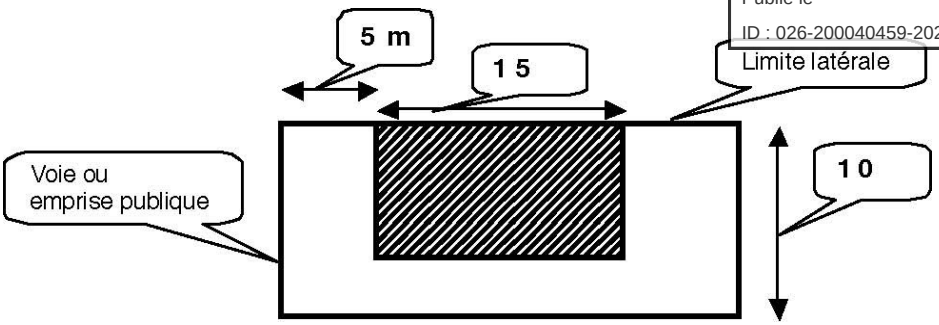
7.2.1 -Dans une bande de 15 mètres de profondeur à partir du recul par rapport à l'alignement :

- **Parcelles dont la largeur de façade est inférieure ou égale à 8 mètres** : les constructions doivent être édifiées en ordre continu d'une limite latérale à l'autre;



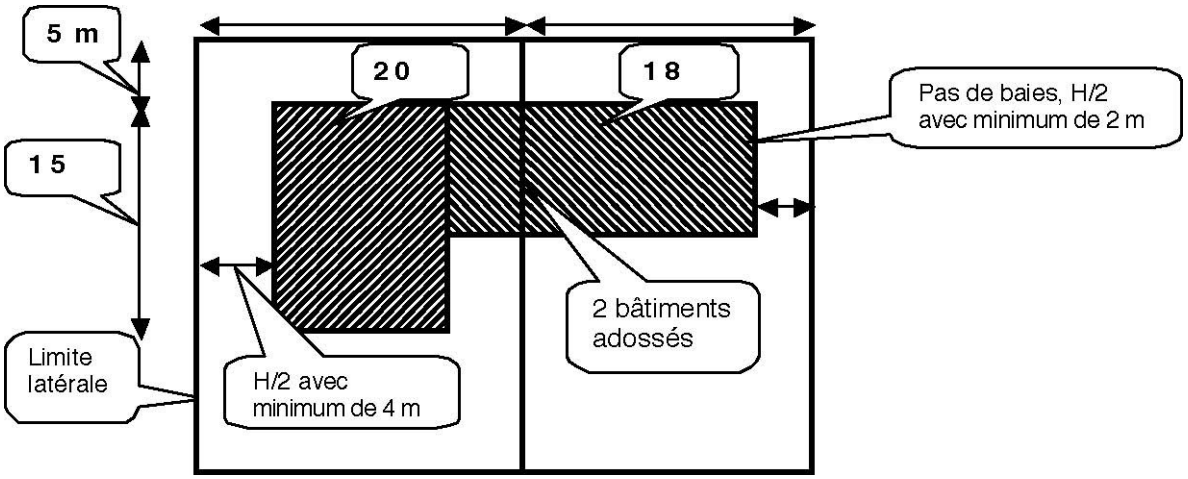
- **Parcelles dont la largeur de façade est comprise entre 8 mètres et 14 mètres** : les constructions peuvent être édifiées soit sur l'une, soit sur l'autre des limites latérales de la propriété.

Envoyé en préfecture le 01/03/2023
Reçu en préfecture le 01/03/2023
Publié le
ID : 026-200040459-20230220-2023_02_20_501-DE



- **Parcelles dont la largeur de façade est supérieure à 14 mètres** : les constructions doivent être implantées à une distance de la limite séparative au moins égale à sa demi hauteur avec un minimum de 4 mètres. Toutefois, lorsque les façades qui font face aux limites séparatives ne comportent pas de baies nécessaires à l'éclairement des pièces d'habitation ou de travail, cette distance peut être réduite de moitié avec un minimum de 2 mètres.

Les constructions peuvent s'adosser aux bâtiments existants sur les parcelles mitoyennes (en respectant leur linéaire d'implantation : exemple ci-après), implantés eux-mêmes sur limite latérale et former ainsi des bâtiments jointifs. Dans ce cas une différence de hauteur entre les deux bâtiments jointifs est admise sans pouvoir dépasser un niveau.



7.2.2 - Au delà de cette bande de 15 mètres de profondeur :

Les constructions doivent être implantées à une distance de la limite séparative au moins égale à sa demi hauteur avec **un minimum de 4 mètres**. Toutefois, lorsque les façades qui font face aux limites séparatives <u>ne comportent pas de baies nécessaires à l'éclairement des pièces d'habitation ou de travail</u>, cette distance peut être réduite de moitié **avec un minimum de 2 mètres**.

7.3 -**<u>Par rapport aux autres limites séparatives:</u>**

Les constructions doivent être implantées à une distance de la limite séparative au moins égale à sa demi-hauteur avec **un minimum de 4 mètres**. Toutefois, lorsque les façades qui font face aux limites séparatives ne comportent pas de baies nécessaires à l'éclairement des pièces d'habitation ou de travail, cette distance peut être réduite de moitié **avec un minimum de 2 mètres**.

7.4- Les débords de toiture, les pare soleil ou auvents ainsi que les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs d'énergie solaire), chacun n'ayant pas de pilier de soutien, ne sont pas pris en compte dans le calcul du retrait des constructions. Il en est de même pour les dispositifs d'isolation extérieure pour l'habitat existant.

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

Envoyé en préfecture le 01/03/2023
Reçu en préfecture le 01/03/2023
Publié le
ID : 026-200040459-20230220-2023_02_20_501-DE

Deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété doivent être édifiées à une distance l'une de l'autre, au moins égale à la plus grande hauteur des constructions, sans être inférieure à 8 mètres. Cette distance peut être réduite de moitié sans jamais être inférieure à 4 mètres lorsqu'une des façades des constructions en vis-à-vis, ne comporte pas de baies nécessaires à l'éclairement des pièces d'habitation ou de travail.

La distance entre deux constructions sur une même propriété, ne s'applique pas aux piscines.

Les débords de toiture, les pare soleil ou auvents ainsi que les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs d'énergie solaire), chacun n'ayant pas de pilier de soutien, ne sont pas pris en compte dans le calcul du retrait des constructions. Il en est de même pour les dispositifs d'isolation extérieure pour l'habitat existant.

ARTICLE UB 9 -EMPRISE AU SOL

9.1 - Dans le secteur soumis à risque d'inondation : L'emprise au sol ne doit pas dépasser **30 %** de la surface totale de la propriété.

9.2 - Installations ou constructions nécessaires aux équipements publics ou d'intérêt collectif : non réglementé

ARTICLE UB 10 -HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1 - Sauf contrainte technique dûment justifiée, la hauteur des constructions ne doit pas dépasser **15 mètres à l'égout du toit**. En aucun cas la hauteur d'une construction ne pourra dépasser deux fois sa longueur.

10.2 - Bâtiments annexes : La hauteur des bâtiments annexes ne doit pas dépasser **4 mètres** au faîtage ou à l'acrotère.

10.3 - Clôtures : La hauteur des murs de clôture à l'alignement des voies publiques ne doit pas dépasser **1 mètre**.

10.4 - En secteur soumis à risque d'inondation : le plan de masse des permis de construire comportera des points de niveaux rattachés en N.G.F. de manière à connaître les cotes de référence du sol support. La hauteur maximale fixée ci-dessus pourra être augmentée d'un mètre maximum pour permettre la prise en compte du risque inondation.

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1 - Volume : les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (enharmonie avec l'espace bâti et l'environnement de la zone).

Le recours à des matériaux ou des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction permettant l'utilisation d'énergies renouvelables, et/ou d'améliorer les performances énergétiques et/ou acoustiques pourront être autorisés

11.2 – Toitures : la couverture doit être réalisée en tuiles rondes ou « canal ». Les toitures d'un autre type pouvant présenter un intérêt architectural ou technique pourront être autorisées.

11.3 – Façades, ouvertures, appareils extérieurs :

11.3.1 - Les ouvertures : les ouvertures doivent être dans des dimensions et proportions compatibles avec le caractère architectural environnant.

11.3.2 - Les climatiseurs ne peuvent en aucun cas être apposés en façade mais peuvent néanmoins être engravés et masqués par une grille en harmonie avec le style de la construction.

11.3.4 - Les antennes : Une seule antenne de télévision doit être autorisée par bâtiment ou ensemble de bâtiments. Les antennes paraboliques doivent être implantées de manière à ne pas porter atteinte aux sites et paysages ni au caractère architectural de l'immeuble.

11.3.5 - Teintes **:** Toute polychromie agressive est interdite. Une harmonie devra être recherchée dans les teintes traditionnellement utilisées dans la région.

11.4 -**Terrassements :** Les travaux de terrassement nécessaires à l'aménagement des terrains et à la construction des bâtiments seront limités au strict nécessaire. Chaque fois que cela est possible, le terrain doit être laissé à l'état naturel.

Envoyé en préfecture le 01/03/2023
Reçu en préfecture le 01/03/2023
Publié le
ID : 026-200040459-20230220-2023_02_20_501-DE

11.5 -**Clôtures :** Les clôtures et portails doivent être de formes simples. Toute maçonnerie en parpaings doit être recouverte par un enduit traité en harmonie avec les façades.

11.5.1 - A l'alignement des voies, les clôtures autorisées sont :

- des haies vives, éventuellement doublées de grillage à l'intérieur,
- des grilles éventuellement doublées de haies vives surmontant un mur dont la hauteur ne peut dépasser 1 mètre par rapport au terrain naturel. L'ensemble ne peut dépasser 2 mètres.

11.5.2 - Les clôtures en limite séparative doivent être constituées soit par des haies vives, soit par des grillages obligatoirement doublées de haies vives, grilles ou tout autre dispositif à claire voie comportant ou non un mur dont la hauteur ne peut dépasser 2 mètres par rapport au terrain naturel. L'ensemble ne doit pas dépasser 2 mètres.

11.6 – L'aménagement et la rénovation des bâtiments identifiés au titre de l'article L123-1-5 III 2° (désormais codifiés L.151-19 et L.151-23) du Code de l'urbanisme devront respecter l'esprit de l'architecture d'origine du bâti, notamment la trame des ouvertures. Les alignements d'arbres remarquables seront préservés sauf nécessité sanitaire ou raisons de sécurité.

ARTICLE UB 12 -STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1 -Chaque constructeur doit assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules induit par toute occupation ou utilisation du sol. Il doit être prévu pour les locaux dont la destination est la suivante :

12.1.1 - Pour les **habitations** : au minimum **2 places** de stationnement par logement nouveau créé. 50 % de ces places doivent être aménagées en sous-sol, en sous-sol partiel, ou dans l'emprise du bâtiment principal. De plus, cette proportion peut être diminuée en fonction des difficultés spécifiques à la nature du sous-sol ou aux contraintes liées à l'affleurement de la nappe phréatique. Dans les secteurs soumis à risque d'inondation, et en cas d'impossibilité technique de réaliser les places de stationnement dans les bâtiments principaux, ces places peuvent être réalisées dans des bâtiments spécifiques hors d'eau non contigus aux bâtiments principaux.

12.1.2 - Pour les **hébergements hôteliers** : 1 place par chambre d'hôtel ;

12.1.3 - Pour les **bureaux** : 1 place par tranche de 40 m^2 de surface de plancher.

12.1.4 - Pour les **commerces** : 1 place par tranche de 30 m^2 de surface de plancher.

12.1.5 -Pour les constructions à **usage artisanal, d'entrepôt** : 1 place de stationnement pour 200 m^2 de surface de plancher. A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport de personnes s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.

12.1.6 - Pour les **services publics ou d'intérêt collectif** : non réglementé.

12.2 - La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle qui s'applique aux constructions ou établissements qui leur sont le plus directement assimilables.

12.3 -Dispositions générales pour les locaux autres que destinés à l'habitation : Une aire pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs, motocyclettes, et, des véhicules utilisés par les personnes handicapées devra être aménagée.

12.4 - En application de l'article L123-1-13 (désormais codifié L.151-34 et suivants) du code de l'urbanisme, **pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il n'est exigé qu'une place de stationnement par logement.**

12.5 – Il pourra être dérogé aux règles de stationnement édictées ci-dessus afin de préserver les caractéristiques architecturales et paysagères des bâtiments identifiés **au titre de l'article L123-1-5 III 2°** (désormais codifiés L.151-19 et L.151-23) du Code de l'urbanisme.

ARTICLE UB 13 -ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 -Les arbres existants en bon état doivent être maintenus ou remplacés par un nombre de plantations équivalentes. Les aires de stationnement au sol doivent être plantées à raison d'**un** arbre de haute tige pour **quatre places** de stationnement.

13.2 -Au minimum **10%** de la surface totale de terrain doit obligatoirement être réservée aux espaces verts (jardins,

Envoyé en préfecture le 01/03/2023
Reçu en préfecture le 01/03/2023
Publié le
ID : 026-200040459-20230220-2023_02_20_501-DE

plantations, terrains de jeux d'enfants, ...).

13.3 – Pour les opérations d'ensemble, en bordure des voies des alignements d'arbres dont l'espacement sera fixé en fonction de l'essence, doivent être constitués.

SECTION III -POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 14 -COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

CHAPITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

Caractère de la zone : Il s'agit d'une zone de constructions à usage d'habitation (immeubles collectifs et constructions individuelles), de services publics ou d'intérêt collectif, de commerces et d'activités. Cette zone comprend :

- un secteur **UCa** où le gabarit maximum de constructions est plus bas que dans le reste de la zone UC.
- un secteur **UCc** où les mesures de hauteur à respecter se font à partir d'une cote NGF.
- Un secteur **UCef** spécifique à l'implantation de services publics ou d'intérêt collectif à vocation d'équipements funéraires.

Les constructions y sont autorisées selon les dispositions ci-après, sous réserve du respect des Orientations d'Aménagement de Secteur lorsqu'elles existent

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

ARTICLE UC 1 -OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 – Dans l'ensemble de la zone UC :
- les constructions à usage d'activités industrielles,
- les constructions à usage agricole,
- les carrières,
- les constructions à usage d'habitations légères de loisirs,
- les terrains de camping ou de caravaning,
- le stationnement des caravanes isolées, conformément aux articles R.111-34, R.111-47 à R.111.50 du Code de l'urbanisme.

1.2 - Dans le secteur soumis à risque d'inondation : les constructions à usage d'entrepôts ;

ARTICLE UC 2 -OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1 - Les constructions à usage de moyennes et grandes surfaces commerciales sont autorisées sous réserve que :
- leur aspect extérieur soit compatible avec l'environnement existant;
- les conditions d'accessibilité puissent être remplies dans de bonnes conditions de sécurité;
- la capacité en places de stationnement induite par la fréquentation de l'établissement soit assurée intégralement sur le terrain de l'établissement et soit définie d'un commun accord avec la commune;

2.2 - Les bâtiments à usage d'entrepôts ne doivent pas excéder 500 m^2 en emprise au sol.

2.3 - les affouillements et exhaussements de sol doivent être strictement liés à une opération de construction autorisée ou de travaux publics;

Envoyé en préfecture le 01/03/2023
Reçu en préfecture le 01/03/2023
Publié le
ID : 026-200040459-20230220-2023_02_20_501-DE

2.4 - les aires de stationnement ouvertes au public et pouvant contenir au moins 10 véhicules, sous réserve que leur aspect extérieur soit compatible avec l'environnement existant.

2.5 -les activités artisanales sous réserve qu'il n'en résulte pas un accroissement de nuisances pour le voisinage, de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt paysager des lieux avoisinants et de respecter des conditions de sécurité satisfaisante.

2.6 -les ouvrages et installations classées nécessaires au fonctionnement des services publics ainsi que les ouvrages techniques liés aux réseaux d'intérêt public, sous réserve de ne pas porter atteinte au paysage, à l'environnement, à la salubrité ou à la sécurité publique.

2.7 -Les installations à caractère technique et les constructions liées à l'exploitation ferroviaire ;

2.8 -Dans les secteurs soumis à risque d'inondation, les constructions nouvelles ou extensions sont autorisées sous réserve de respecter les règles du P.E.R.I. (valant PPRI), en particulier que le premier plancher utilisable soit situé au-dessus de la cote de référence de celui-ci.

SECTION II -CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 3 -ACCES ET VOIRIE

3.1 - **Accès :** Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins. Les accès doivent être adaptés à l'opération et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes.

Le long de la RN 7 et des RD 540a, 11a et 73, les accès carrossables directs sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.

Dans les lotissements, un seul accès par lot est autorisé.

3.2 - Voirie : Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux besoins des opérations qu'elles desservent.

Les nouvelles voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent au minimum être aménagées afin de permettre le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics. Dans toute opération d'ensemble, une continuité de voirie avec les terrains ou opérations riverains doit être assurée.

3.3 - **Dans les secteurs soumis à risque d'inondation** : les réseaux et équipements électriques, électroniques, micro-mécaniques et les installations de chauffage, doivent être placés au-dessus de la cote de référence, ainsi que leurs dispositifs de coupure (cf. règlement P.E.R.I.).

ARTICLE UC 4 -DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - **Eau potable :** Toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

4.2 - Eaux pluviales : Les aménagements réalisés doivent permettre l'infiltration des eaux pluviales sur le terrain. A défaut, l'écoulement des eaux pluviales pourra être autorisé dans le réseau collecteur sous réserve d'un débit de fuite à définir en fonction de la capacité du réseau. Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Dans le cadre d'opérations d'ensemble, les eaux pluviales issues des espaces communs nouveaux créés doivent être dirigées vers des dispositifs adaptés au terrain et à la taille de l'opération, de telle façon que le débit induit rejeté ne soit pas supérieur au débit naturel avant travaux.

4.3- Eaux usées : Les eaux usées en provenance de toutes occupations et utilisation du sol doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement. Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités à caractère artisanal, industriel ou commercial est soumis à autorisation préalable. Cette autorisation fixe, suivant la nature du rejet, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus.

4.4 - **Electricité :** Sauf cas d'impossibilité technique, le réseau moyenne tension doit être réalisé ensouterrain.
Le réseau basse-tension d'une opération d'ensemble doit être réalisé en souterrain.

4.5 – **Téléphone, réseaux câblés :** Les réseaux de téléphone et câblés des opérations d'ensemble doivent être réalisés en souterrain.

Envoyé en préfecture le 01/03/2023
Reçu en préfecture le 01/03/2023
Publié le
ID : 026-200040459-20230220-2023_02_20_501-DE

ARTICLE UC 5 -CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Néant

ARTICLE UC 6 -IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES (publiques et privées) ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 - Toute construction nouvelle doit être implantée suivant le reculement indiqué au plan. A défaut de reculement indiqué au plan, les constructions doivent être édifiées à **5 m** au moins de l'alignement actuel ou futur des voies et des emprises publiques. La règle peut être adaptée pour la préservation d'un alignement architectural ou d'un espace planté.

6.2 -Toutefois les constructions envisagées en mitoyenneté de bâtiments existants peuvent être édifiées pour tout ou partie en prolongement de ces bâtiments.

Toutefois, les constructions liées aux stationnements peuvent être implantées à 2 mètres au moins de l'alignement actuel ou futur des voies et des emprises publiques, sous conditions qu'un aménagement sécuritaire suffisant soit présent en bordure de la voie et qu'une harmonie dans le front bâti des constructions soit préservée ou créée.

6.3- Les débords de toiture, les pare soleil ou auvents ainsi que les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs d'énergie solaire), chacun n'ayant pas de pilier de soutien, ne sont pas pris en compte dans le calcul du retrait des constructions. Il en est de même pour les dispositifs d'isolation extérieure pour l'habitat existant.

6.4 - La réfection ou l'extension des constructions existantes ne respectant pas les règles du 1er alinéa sont autorisées.

6.5 - Les piscines peuvent être implantées à 2 mètres minimum de l'alignement futur ou actuel des voies et emprises publiques.

6.6 - Des dispositions différentes sont admises pour les ouvrages de faible importance réalisés dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris de voyageurs, abris de collecte des ordures ménagères, etc…) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

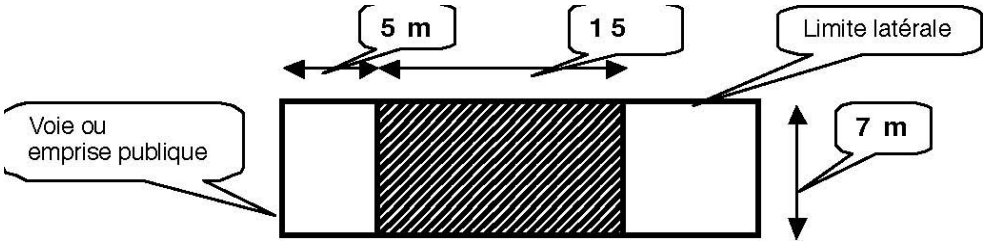
ARTICLE UC 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 -<u>Bâtiments ou annexes d'une hauteur maximale de 4 mètres au faîtage</u> :
Ces bâtiments doivent être établis, soit en limite de propriété, soit à une distance minimale de 2 m des limites séparatives. Dans ce cas, le linéaire total de bâti implanté sur **une même** limite séparative ne peut excéder **15 mètres** de longueur.

7.2 -<u>Par rapport aux limites latérales :</u>

7.2.1 -Dans une bande de 15 m de profondeur à partir du recul par rapport à l'alignement :

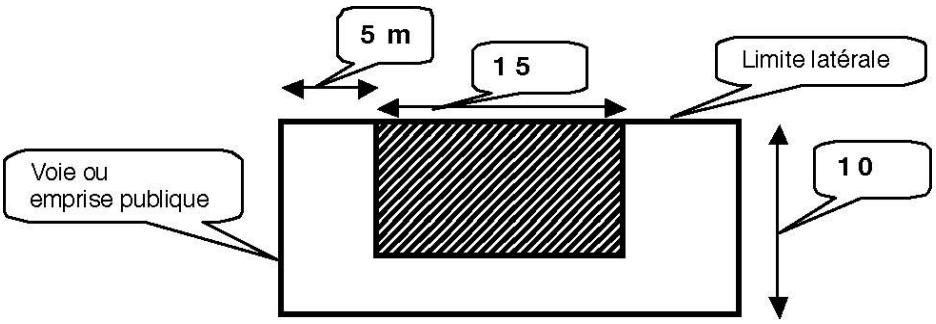
- **Parcelles dont la largeur de façade est inférieure ou égale à 8 m** : les constructions doivent être édifiées en ordre continu d'une limite latérale à l'autre ;



- **Parcelles dont la largeur de façade est comprise entre 8 m et 14 m** : les constructions peuvent être édifiées

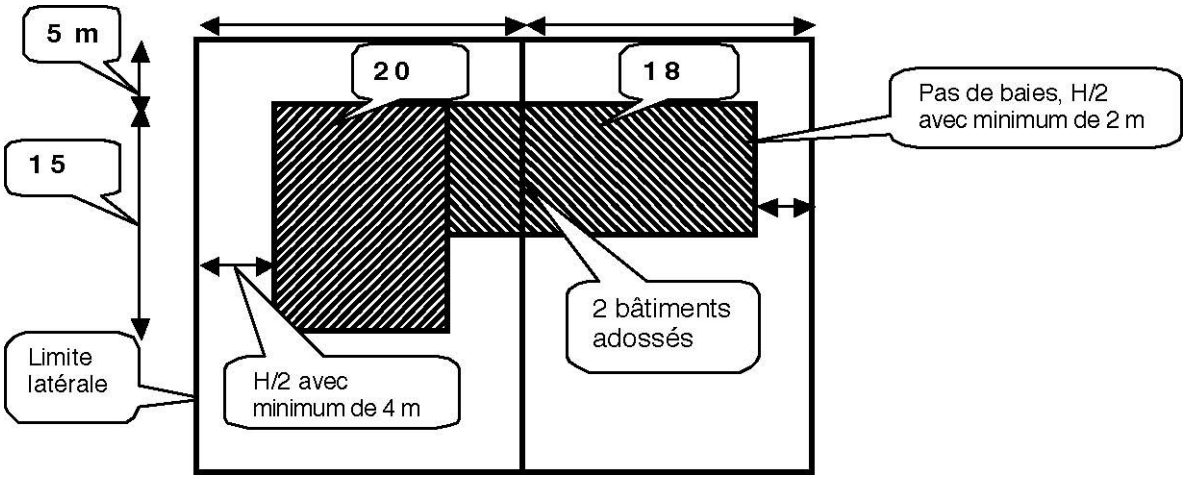
Envoyé en préfecture le 01/03/2023
Reçu en préfecture le 01/03/2023
Publié le
ID : 026-200040459-20230220-2023_02_20_501-DE

soit sur l'une, soit sur l'autre des limites latérales de la propriété.



- **Parcelles dont la largeur de façade est supérieure à 14 m** : les constructions doivent être implantées à une distance de la limite séparative au moins égale à sa demi-hauteur avec un minimum de 4mètres. Toutefois, lorsque les façades qui font face aux limites séparatives ne comportent pas de baies nécessaires à l'éclairement des pièces d'habitation ou de travail, cette distance peut être réduite de moitié avec un minimum de 2 mètres.

Les constructions peuvent s'adosser aux bâtiments existants sur les parcelles mitoyennes (en respectant leur linéaire d'implantation : exemple ci-après), implantés eux-mêmes sur limite latérale et former ainsi des bâtiments jointifs. Dans ce cas une différence de hauteur entre les deux bâtiments jointifs est admise sans pouvoir dépasser un niveau.



7.2.2 - Au-delà de cette bande de 15 m de profondeur :

Les constructions doivent être implantées à une distance de la limite séparative au moins égale à sa demi-hauteur avec **un minimum de 4 mètres**. Toutefois, lorsque les façades qui font face aux limites séparatives ne comportent pas de baies nécessaires à l'éclairement des pièces d'habitation ou de travail, cette distance peut être réduite de moitié **avec un minimum de 2 mètres**.

7.3 -**Par rapport aux autres limites séparatives :**

Les constructions doivent être implantées à une distance de la limite séparative au moins égale à sa demi-hauteur avec **un minimum de 4 mètres**. Toutefois, lorsque les façades qui font face aux limites séparatives ne comportent pas de baies nécessaires à l'éclairement des pièces d'habitation ou de travail, cette distance peut être réduite de moitié **avec un minimum de 2 mètres**.

7.4- Les débords de toiture, les pare soleil ou auvents ainsi que les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs d'énergie solaire), chacun n'ayant pas de pilier de soutien, ne sont pas pris en compte dans le calcul du retrait des constructions. Il en est de même pour les dispositifs d'isolation extérieure pour l'habitat existant.

Envoyé en préfecture le 01/03/2023
Reçu en préfecture le 01/03/2023
Publié le
ID : 026-200040459-20230220-2023_02_20_501-DE

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

Deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété doivent être édifiées à une distance l'une de l'autre, au moins égale à la plus grande hauteur des constructions, sans être inférieure à 8 mètres. Cette distance peut être réduite de moitié sans jamais être inférieure à 4 mètres lorsqu'une des façades des constructions en vis-à-vis, ne comporte pas de baies nécessaires à l'éclairement des pièces d'habitation ou de travail.

La distance entre deux constructions sur une même propriété, ne s'applique pas aux piscines.

Les débords de toiture, les pare soleil ou auvents ainsi que les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs d'énergie solaire), chacun n'ayant pas de pilier de soutien, ne sont pas pris en compte dans le calcul du retrait des constructions. Il en est de même pour les dispositifs d'isolation extérieure pour l'habitat existant.

ARTICLE UC 9 -EMPRISE AU SOL

9.1 – Dans toute la zone UC, sauf en secteur soumis à risque d'inondation : L'emprise au sol ne doit pas dépasser **50 %** de la surface totale de la propriété.

9.2 - Dans le secteur soumis à risque d'inondation : L'emprise au sol ne doit pas dépasser **30 %** de la surface totale de la propriété.

9.3- Installations ou constructions nécessaires aux équipements publics ou d'intérêt collectif : non réglementé

ARTICLE UC 10 -HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1 - Dans l'ensemble de la zone UC, sauf en UCa et UCc : Sauf contrainte technique dûment justifiée, la hauteur des constructions ne doit pas dépasser **12 mètres à l'égout du toit**. En aucun cas la hauteur d'une construction ne pourra dépasser deux fois sa longueur.
La hauteur des constructions établies en continuité de volume avec les immeubles contigus peut au plus être égale à la hauteur du plus élevé de ces derniers, une liaison harmonieuse devant de toute façon être réalisée avec cesimmeubles.

10.2 - Dans le secteur UCa : la hauteur calculée à l'égout du toit est limitée à **9 mètres**.

10.3 - Dans le secteur UCc : la hauteur maximum des constructions calculée à l'égout du toit ne peut dépasser la cote NGF de **102 mètres**.

10.4 – Dans le secteur UCef: La hauteur calculée à l'égout du toit est limitée à **8.5 mètres**, sauf en cas d'impossibilité technique et hors équipements fonctionnels liés à la nature du bâtiment.

10.5 - Bâtiments annexes : La hauteur des bâtiments annexes ne doit pas dépasser **4 mètres** au faîtage ou acrotère.

10.6 - Clôtures : La hauteur des murs de clôture à l'alignement des voies publiques ne doit pas dépasser **1 mètre**.

En Secteur UCef, la hauteur des murs clôture, pour des raisons de sécurité et de préservation, pourront atteindre 2 mètres au maximum tout en respectant un recul de 3 mètres par rapport à l'emprise de la voie de la RN7 DPL.

10.7 - En secteur soumis à risque d'inondation : le plan de masse des permis de construire comportera des points de niveaux rattachés en N.G.F. de manière à connaître les cotes de référence du sol support. La hauteur maximale fixée ci-dessus pourra être augmentée d'un mètre maximum pour permettre la prise en compte du risque inondation.

ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1 - Volume : les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (en

Envoyé en préfecture le 01/03/2023
Reçu en préfecture le 01/03/2023
Publié le
ID : 026-200040459-20230220-2023_02_20_501-DE

harmonie avec l'espace bâti et l'environnement de la zone).

Le recours à des matériaux ou des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction permettant l'utilisation d'énergies renouvelables, et/ou d'améliorer les performances énergétiques et/ou acoustiques pourront être autorisés

En secteur UCef, les constructions publiques pourront observer un caractère monumental seyant aux équipements mortuaires. Le style architectural s'intégrera à un projet d'ensemble marquant la spécificité de l'usage des lieux.

11.2 – Toitures : la couverture doit être réalisée en tuiles rondes ou « canal ». Les toitures d'un autre type pouvant présenter un intérêt architectural ou technique pourront être autorisées.

11.3 – Façades, ouvertures, appareils extérieurs :

11.3.1 - Les ouvertures : les ouvertures doivent être dans des dimensions et proportions compatibles avec le caractère architectural environnant.

En secteur Ucef, les dimensions des ouvertures pourront être en rapport avec le caractère monumental donné au projet de construction publique.

11.3.2 - Les climatiseurs ne peuvent en aucun cas être apposés en façade mais peuvent néanmoins être engravés et masqués par une grille en harmonie avec le style de la construction.

11.3.4 - Les antennes : Une seule antenne de télévision doit être autorisée par bâtiment ou ensemble de bâtiments. Les antennes paraboliques doivent être implantées de manière à ne pas porter atteinte aux sites et paysages ni au caractère architectural de l'immeuble.

11.3.5 - Teintes **:** Toute polychromie agressive est interdite. Une harmonie devra être recherchée dans les teintes traditionnellement utilisées dans la région.

11.4 -**Terrassements :** Les travaux de terrassement nécessaires à l'aménagement des terrains et à la construction des bâtiments seront limités au strict nécessaire. Chaque fois que cela est possible, le terrain doit être laissé à l'état naturel.

11.5 -**Clôtures :** Les clôtures et portails doivent être de formes simples. Toute maçonnerie en parpaings doit être recouverte par un enduit traité en harmonie avec les façades.

11.5.1 - A l'alignement des voies, les clôtures autorisées sont :

- des haies vives, éventuellement doublées de grillage à l'intérieur,
- des grilles éventuellement doublées de haies vives surmontant un mur dont la hauteur ne peut dépasser 1 mètre par rapport au terrain naturel. L'ensemble ne peut dépasser 2 mètres.

En secteur UCef, le mur de clôture pourra dépasser 1 mètre sans dépasser 2 mètres. La hauteur totale de la clôture ne dépassera pas 2,5 mètres.

11.5.2 - Les clôtures en limite séparative doivent être constituées soit par des haies vives, soit par des grillages obligatoirement doublées de haies vives, grilles ou tout autre dispositif à claire voie comportant ou non un mur dont la hauteur ne peut dépasser 2 m par rapport au terrain naturel. L'ensemble ne doit pas dépasser 2 mètres.

En secteur UCef, le mur de clôture pourra dépasser 1 mètre sans dépasser 2 mètres. La hauteur totale de la clôture ne dépassera pas 2,5 mètres tout en respectant un recul de 3mètres par rapport à l'emprise de la voie de la RN7 DPL.

ARTICLE UC 12 -STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1 -Chaque constructeur doit assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules induit par toute occupation ou utilisation du sol. Il doit être prévu pour les locaux dont la destination est la suivante :

12.1.1 - Pour les **habitations** : au minimum **2 places** de stationnement par logement nouveau créé **+ 1 place** visiteur par tranche complète de 200 m^2 de surface de plancher : 50 % de ces places doivent être aménagées en sous-sol, en sous-sol partiel, ou dans l'emprise du bâtiment principal. De plus, cette proportion peut être diminuée en fonction des difficultés spécifiques à la nature du sous-sol ou aux contraintes liées à l'affleurement de la nappe phréatique. Dans les secteurs soumis à risque d'inondation, et en cas d'impossibilité technique de réaliser les places de stationnement dans les bâtiments principaux, ces places peuvent être réalisées dans des bâtiments spécifiques hors d'eau non contigus aux bâtiments principaux.

Envoyé en préfecture le 01/03/2023
Reçu en préfecture le 01/03/2023
Publié le
ID : 026-200040459-20230220-2023_02_20_501-DE

12.1.2 - Pour les **hébergements hôteliers** : 1 place par chambre d'hôtel;

12.1.3 - Pour les **bureaux** : 1 place par tranche de 40 m² de surface de plancher.

12.1.4 - Pour les **commerces** : 1 place par tranche de 30 m² de surface de plancher.

12.1.5 - Pour les constructions à **usage artisanal, d'entrepôt** : 1 place de stationnement pour 200 m² de surface de plancher. A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport de personnes s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.

12.1.6 - Pour les **services publics ou d'intérêt collectif** : non réglementé.

12.2 - La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle qui s'applique aux constructions ou établissements qui leur sont le plus directement assimilables.

12.3 -Dispositions générales pour les locaux autres que destinés à l'habitation : Une aire pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs, motocyclettes, et, des véhicules utilisés par les personnes handicapées devra être aménagée.

12.4 - En application de l'article L123-1-13 (désormais codifié L.151-34 et suivants) du Code de l'urbanisme, **pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il n'est exigé qu'une place de stationnement par logement.**

ARTICLE UC 13 -ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 -Les arbres existants en bon état doivent être maintenus ou remplacés par un nombre de plantations équivalentes. Les aires de stationnement au sol doivent être plantées à raison d'**un** arbre de haute tige pour quatre places de stationnement.

13.2 Au minimum **10%** de la surface totale de terrain doit obligatoirement être réservée aux espaces verts (jardins, plantations, terrains de jeux d'enfants, ...).

13.3 – Pour les opérations d'ensemble, en bordure des voies des alignements d'arbres dont l'espacement sera fixé en fonction de l'essence, doivent être constitués.

SECTION III -POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 14 -COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Dispositions supprimées en application de la loi ALUR du 24 mars 2014.

Envoyé en préfecture le 01/03/2023
Reçu en préfecture le 01/03/2023
Publié le
ID : 026-200040459-20230220-2023_02_20_501-DE

CHAPITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD

Caractère de la zone : Il s'agit d'une zone de constructions individuelles à usage d'habitation implantées isolément ou en groupe. Cette zone comprend plusieurs secteurs :

- Le secteur UDi où l'implantation de commerces est encadrée
- le secteur UDc correspondant à des quartiers de moindre densité
- le secteur UDd, où des dispositifs d'assainissement autonomes sont autorisés ;
- le secteur UDp correspondant à des quartiers où l'intérêt paysager conduit à prévoir des superficies minimales des terrains.

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

ARTICLE UD 1 -OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les constructions à usage d'activités industrielles ou agricoles, sauf celles admises en UD2
- les carrières,
- les constructions à usage d'habitations légères de loisirs,
- les terrains de camping ou de caravaning,
- le stationnement des caravanes isolées, conformément aux articles R.111-34, R.111-47 à R.111.50 du Code de l'urbanisme.

ARTICLE UD 2 -OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1 – En secteur UDi, les constructions à usage de commerce sont autorisées sous réserve que la surface de plancher ne dépasse pas 300 m² par unité foncière.
Dans le reste de la zone UD, Les constructions à usage de commerce de plus de 300 m² sont autorisées sous réserve que :

- leur aspect extérieur soit compatible avec l'environnement existant;
- les conditions d'accessibilité puissent être remplies dans de bonnes conditions de sécurité;

La capacité en places de stationnement induite par la fréquentation de l'établissement soit assurée intégralement sur le terrain de l'établissement et soit définie d'un commun accord avec la commune ;

2.2 - Les extensions des bâtiments agricoles ou d'activités industrielles existants sous réserve de ne pas engendrer des nuisances pour le voisinage ;

2.3 - Les bâtiments à usage d'entrepôts ne doivent pas excéder 500 m² en emprise au sol.

2.4 - Les affouillements et exhaussements de sol doivent être strictement liés à une opération de construction autorisée ou de travaux publics ;

2.5 -Les aires de stationnement ouvertes au public et pouvant contenir au moins 10 véhicules, sous réserve que leur aspect extérieur soit compatible avec l'environnement existant.

2.6 - Les ouvrages et installations classées nécessaires au fonctionnement des services publics ainsi que les ouvrages techniques liés aux réseaux d'intérêt public, sous réserve de ne pas porter atteinte au paysage, à l'environnement, à la salubrité ou à la sécurité publique.

2.7 - Les installations à caractère technique et les constructions liées à l'exploitation ferroviaire ;

2.8 -Dans les secteurs soumis à risque d'inondation, les constructions nouvelles ou extensions sont autorisées sous réserve de respecter les règles du P.E.R.I. (valant PPRI), en particulier que le premier plancher utilisable soit situé au-dessus de la cote de référence de celui-ci.

Envoyé en préfecture le 01/03/2023
Reçu en préfecture le 01/03/2023
Publié le
ID : 026-200040459-20230220-2023_02_20_501-DE

SECTION II -CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UD 3 -ACCES ET VOIRIE

3.1 - **Accès :** Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins. Les accès doivent être adaptés à l'opération et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes.

Le long de la RN 7, de la RN 102, des RD 540a, 11 et 73, les accès directs sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.

Dans les lotissements, un seul accès par lot est autorisé.

3.2 -**Voirie :** Les voies publiques ainsi que les voies privées communes doivent être aménagées afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour.

3.3 -**Dans le secteur soumis à risque d'inondation** : Les réseaux et équipements électriques, électroniques, micromécaniques et les installations de chauffage, doivent être placés au-dessus de la cote de référence, ainsi que leurs dispositifs de coupure (cf règlement P.E.R.I.).

ARTICLE UD 4 -DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

4.2 - **Eaux pluviales** : Les aménagements réalisés doivent permettre l'infiltration des eaux pluviales sur le terrain. A défaut, l'écoulement des eaux pluviales pourra être autorisé dans le réseau collecteur sous réserve d'un débit de fuite à définir en fonction de la capacité du réseau. Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Dans le cadre d'opérations d'ensemble, les eaux pluviales issues des espaces communs nouveaux créés doivent être dirigées vers des dispositifs adaptés au terrain et à la taille de l'opération, de telle façon que le débit induit rejeté ne soit pas supérieur au débit naturel avant travaux.

4.3 - Eaux usées : Dans l'ensemble de la zone UD, à l'exception du secteur UDd : le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire. Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités à caractère artisanal, industriel ou commercial est soumis à autorisation préalable. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus.

Dans le secteur UDd, les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être, à défaut de branchement possible sur le réseau public d'assainissement, traitées par un dispositif d'assainissement autonome adapté à la nature géologique du sol. L'évacuation des eaux usées dans les puits perdus, fossés, cours d'eau ou réseau d'eaux pluviales est interdite.

4.4 - **Electricité :** Le réseau basse tension d'une opération d'ensemble doit être réalisé en souterrain et en aérien dans les autres cas. Le réseau moyenne tension pourra être réalisé en aérien avec possibilité en souterrain dans les opérations d'ensemble.

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

ARTICLE UD 5 -CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Dispositions supprimées en application de la loi ALUR du 24 mars 2014.

ARTICLE UD 6 -IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES (publiques et privées) ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 - Toute construction nouvelle doit être implantée suivant le reculement indiqué au plan. A défaut de reculement

Envoyé en préfecture le 01/03/2023
Reçu en préfecture le 01/03/2023
Publié le
ID : 026-200040459-20230220-2023_02_20_501-DE

indiqué au plan, les constructions doivent être édifiées à **5 mètres** au moins de l'alignement actuel ou futur des voies et des emprises publiques. La règle peut être adaptée pour la préservation d'un alignement architectural ou d'un espace planté.

6.2 -Toutefois les constructions envisagées en mitoyenneté de bâtiments existants peuvent être édifiées pour tout ou partie en prolongement de ces bâtiments.

Toutefois, les constructions liées aux stationnements peuvent être implantées à 2 mètres au moins de l'alignement actuel ou futur des voies et des emprises publiques, sous conditions qu'un aménagement sécuritaire suffisant soit présent en bordure de la voie et qu'une harmonie dans le front bâti des constructions soit préservée ou créée.

6.3- Les débords de toiture, les pare soleil ou auvents ainsi que les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs d'énergie solaire), chacun n'ayant pas de pilier de soutien, ne sont pas pris en compte dans le calcul du retrait des constructions. Il en est de même pour les dispositifs d'isolation extérieure pour l'habitat existant.

6.4 - La réfection ou l'extension des constructions existantes ne respectant pas les règles du 1er alinéa sont autorisées.

6.5 - Les piscines peuvent être implantées à 2 mètres minimum de l'alignement futur ou actuel des voies et emprises publiques.

6.6 - Des dispositions différentes sont admises pour les ouvrages de faible importance réalisés dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris de voyageurs, abris de collecte des ordures ménagères, etc…) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

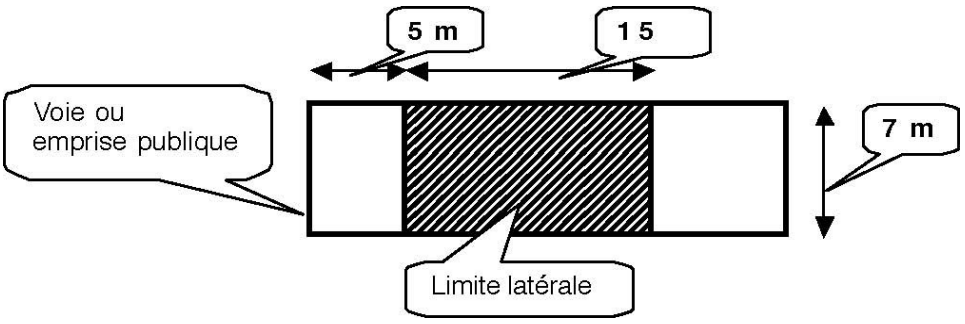
ARTICLE UD 7 -IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 -**<u>Bâtiments ou annexes d'une hauteur maximale de 4 mètres au faîtage</u>** :
Ces bâtiments doivent être établis, soit en limite de propriété, soit à une distance minimale de 2 m des limites séparatives. Dans ce cas, le linéaire total de bâti implanté sur une même limite séparative ne peut excéder **15 mètres** de longueur.

7.2 -**<u>Par rapport aux limites latérales :</u>**

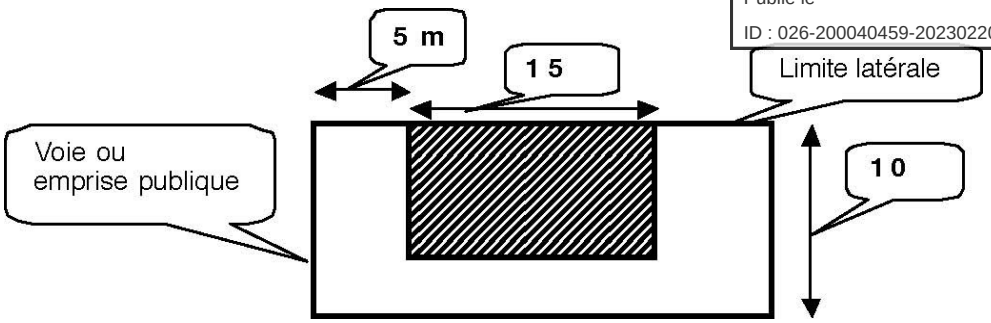
7.2.1 - Dans une bande de 15 m de profondeur à partir du recul par rapport à l'alignement :

- **Parcelles dont la largeur de façade est inférieure ou égale à 8 m** : les constructions doivent être édifiées en ordre continu d'une limite latérale à l'autre.



- **Parcelles dont la largeur de façade est comprise entre 8 m et 14 m** : les constructions peuvent être édifiées soit sur l'une, soit sur l'autre des limites latérales de la propriété.

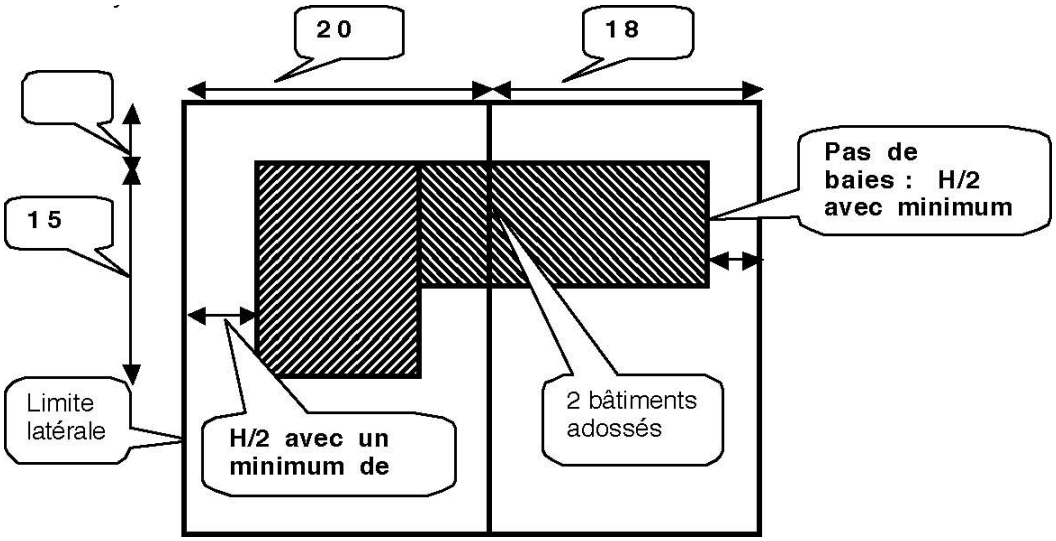
Envoyé en préfecture le 01/03/2023
Reçu en préfecture le 01/03/2023
Publié le
ID : 026-200040459-20230220-2023_02_20_501-DE



- **Parcelles dont la largeur de façade est supérieure à 14 m** : les constructions peuvent être implantées soit en limite séparative, soit à une distance de la limite séparative au moins égale à sa demi hauteur avec un minimum de 4mètres.

Toutefois, lorsque les façades qui font face aux limites séparatives ne comportent pas de baies nécessaires à l'éclairement des pièces d'habitation ou de travail, cette distance peut être réduite de moitié avec un minimum de 2 mètres.

Les constructions peuvent s'adosser aux bâtiments existants sur les parcelles mitoyennes (en respectant leur linéaire d'implantation : exemple ci-après), implantés eux-mêmes sur limite latérale et former ainsi des bâtiments jointifs.



7.2.2 - Au-delà de cette bande de 15 m de profondeur :

Les constructions doivent être implantées à une distance de la limite séparative au moins égale à sa demi hauteur avec **un minimum de 4 mètres**. Toutefois, lorsque les façades qui font face aux limites séparatives ne comportent pas de baies nécessaires à l'éclairement des pièces d'habitation ou de travail, cette distance peut être réduite de moitié **avec un minimum de 2 mètres**.

7.3 -Par rapport aux autres limites séparatives :

Les constructions doivent être implantées à une distance de la limite séparative au moins égale à sa demi hauteur avec **un minimum de 4 mètres**. Toutefois, lorsque les façades qui font face aux limites séparatives ne comportent pas de baies nécessaires à l'éclairement des pièces d'habitation ou de travail, cette distance peut être réduite de moitié **avec un minimum de 2 mètres**.

7.4 - Les débords de toiture, les pare soleil ou auvents ainsi que les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs d'énergie solaire), chacun n'ayant pas de pilier de soutien, ne sont pas pris en compte dans le calcul du retrait des constructions. Il en est de même pour les dispositifs d'isolation extérieure pour l'habitat existant.

Envoyé en préfecture le 01/03/2023
Reçu en préfecture le 01/03/2023
Publié le
ID : 026-200040459-20230220-2023_02_20_501-DE

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

Deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété doivent être édifiées à une distance l'une de l'autre, au moins égale à la plus grande hauteur des constructions, sans être inférieure à **8 mètres**. Cette distance peut être réduite de moitié sans jamais être inférieure à 4 **mètres** lorsqu'une des façades des constructions en vis-à-vis, ne comporte pas de baies nécessaires à l'éclairement des pièces d'habitation ou de travail.

La distance entre deux constructions sur une même propriété, ne s'applique pas aux piscines.

Les débords de toiture, les pare soleil ou auvents ainsi que les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs d'énergie solaire), chacun n'ayant pas de pilier de soutien, ne sont pas pris en compte dans le calcul du retrait des constructions. Il en est de même pour les dispositifs d'isolation extérieure pour l'habitat existant.

ARTICLE UD 9 -EMPRISE AU SOL

9.1 - **Dans le secteur soumis à risque d'inondation** : l'emprise au sol est limitée à 30% conformément au P.E.R.I.
9.2 - **Dans le reste de la zone UD sauf UDc et UDp** : L'emprise au sol ne doit pas dépasser **50 %** de la surface totale de la propriété.
9.3 En UDc et UDp : L'emprise au sol ne doit pas dépasser **30 %** de la surface totale de la propriété.
9.4 Installations ou constructions nécessaires aux équipements publics ou d'intérêt collectif : non réglementé.

ARTICLE UD 10 -HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1 - **La hauteur à l'égout du toit des constructions** est limitée à **7 mètres** sauf contrainte technique dûment justifiée. **Toutefois, pour les installations ou constructions nécessaires aux équipements publics ou d'intérêt collectif, la hauteur est portée à 10 mètres maximum**, sous réserve que le projet s'intègre harmonieusement dans le milieu urbain environnant.

10.2 - **La hauteur des murs de clôture**, à l'alignement des voies publiques, ne doit pas dépasser 1 mètre.

10.3 - **Bâtiments annexes** : La hauteur des bâtiments annexes ne doit pas dépasser 4 mètres au faîtage ou à l'acrotère.

10.4 - **Dans le secteur soumis à risque d'inondation :** le plan de masse des permis de construire comportera des points de niveau rattachés en N.G.F. de manière à connaître les cotes de référence du sol support. La hauteur maximale fixée ci-dessus pourra être augmentée d'un mètre maximum pour permettre la prise en compte du risque inondation.

ARTICLE UD 11 -ASPECT EXTERIEUR

11.1 - **Volume :** les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (enharmonie avec l'espace bâti et l'environnement de la zone).

Le recours à des matériaux ou des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction permettant l'utilisation d'énergies renouvelables, et/ou d'améliorer les performances énergétiques et/ou acoustiques pourront être autorisés

11.2 – **Toitures :** la couverture doit être réalisée en tuiles rondes ou « canal ». Les toitures d'un autre type pouvant présenter un intérêt architectural ou technique pourront être autorisées.

11.3 -Façades, ouvertures, appareils extérieurs :

11.3.1 - Les ouvertures : les ouvertures doivent être dans des dimensions et proportions compatibles avec le caractère architectural environnant.

11.3.2 - Les climatiseurs ne peuvent en aucun cas être apposés en façade mais peuvent néanmoins être engravés et masqués par une grille en harmonie avec le style de la construction.

11.3.3 - Les antennes : Une seule antenne de télévision doit être autorisée par bâtiment ou ensemble de

Envoyé en préfecture le 01/03/2023
Reçu en préfecture le 01/03/2023
Publié le
ID : 026-200040459-20230220-2023_02_20_501-DE

bâtiments. Les antennes paraboliques de réception TV par satellite ainsi que les mâts d'antennes destinées à l'émission ou à la réception d'ondes hertziennes ou radio devront être implantées de manière à ne pas porter atteinte aux sites et paysages ni au caractère architectural de l'immeuble.

11.3.4 - Teintes **:** Toute polychromie agressive est interdite. Une harmonie devra être recherchée dans les teintes traditionnellement utilisées dans la région.

11.4 - Terrassements : Les travaux de terrassement nécessaires à l'aménagement des terrains et à la construction des bâtiments seront limités au strict nécessaire. Chaque fois que cela est possible, le terrain doit être laissé à l'état naturel.

11.5 - Clôtures : Les clôtures et portails doivent être de formes simples. Toute maçonnerie en parpaings doit être recouverte par un enduit traité en harmonie avec les façades.

11.5.1 - A l'alignement des voies, les clôtures autorisées sont :

- des haies vives, éventuellement doublées de grillage à l'intérieur,
- des grilles éventuellement doublées de haies vives surmontant un mur dont la hauteur ne peut dépasser 1 mètre par rapport au terrain naturel. L'ensemble ne peut dépasser 2 mètres.

11.5.2 - Les clôtures en limite séparative ne peuvent dépasser 2 mètres.

ARTICLE UD 12 -STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1 -Chaque constructeur doit assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules induit par toute occupation ou utilisation du sol. Il doit être prévu pour les locaux dont la destination est la suivante :

12.1.1 -Pour les **habitations** : au minimum **2 places** de stationnement par logement nouveau créé **+ 1 place** visiteur par tranche complète de 200 m^2 de surface de plancher.

12.1.2 -Pour les **hébergements hôteliers** : 1 place par chambre d'hôtel;

12.1.3 -Pour les **bureaux** : 1 place par tranche de 40 m^2 de surface de plancher

12.1.4 - Pour les **commerces** : 1 place par tranche de 30 m^2 de surface de plancher.

12.1.5 - Pour les **constructions à usage industriel, artisanal, d'entrepôt :** 1 place de stationnement pour 200 m^2 de surface de plancher. A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport de personnes s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.

12.1.6 - Pour les **services publics ou d'intérêt collectif** : non réglementé.

12.2 - La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle qui s'applique aux constructions ou établissements qui leur sont le plus directement assimilables.

12.3 -Dispositions générales pour les locaux autres que destinés à l'habitation : Une aire pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs, motocyclettes, et, des véhicules utilisés par les personnes handicapées devra être aménagée.

12.4 - En application de l'article L123-1-13 (désormais codifié L.151-34 et suivants) du Code de l'urbanisme, **pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il n'est exigé qu'une place de stationnement par logement.**

ARTICLE UD 13 -ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 - Les arbres existants en bon état doivent être maintenus ou remplacés par un nombre de plantations équivalentes. Les aires de stationnement au sol doivent être plantées à raison d'**un** arbre de haute tige pour quatre places de stationnement.

13.2 - Au minimum **10%** de la surface totale de terrain doit obligatoirement être réservée aux espaces verts (jardins, plantations, terrains de jeux d'enfants, ...).

13.3 – Pour les opérations d'ensemble, en bordure des voies, des alignements d'arbres dont l'espacement sera fixé en fonction de l'essence, doivent être constitués.

Envoyé en préfecture le 01/03/2023
Reçu en préfecture le 01/03/2023
Publié le
ID : 026-200040459-20230220-2023_02_20_501-DE

SECTION III -POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UD 14 -COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Dispositions supprimées en application de la loi ALUR du 24 mars 2014.

Envoyé en préfecture le 01/03/2023
Reçu en préfecture le 01/03/2023
Publié le
ID : 026-200040459-20230220-2023_02_20_501-DE

CHAPITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UI

Caractère de la zone : Elle comprend les zones d'activités industrielles, commerciales, tertiaires et artisanales.
Cette zone comprend :

- un secteur UIs correspondant au quartier de la gare
- un secteur UIcg où le commerce est limité.

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

ARTICLE UI 1 -OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les carrières,
- les constructions à usage d'habitation
- les constructions à usage agricole
- les constructions à usage d'habitations légères de loisirs,
- les terrains de camping ou de caravaning,
- le stationnement des caravanes isolées, conformément aux articles R.111-34, R.111-47 à R.111.50 du Code de l'urbanisme.

Dans le secteur UIcg, les constructions et changements de destination à usage de commerce de détail (présentation et vente de bien directe à une clientèle non professionnelle) sont interdits.

Sont en outre interdits dans les zones de risques technologiques liés aux canalisations de distribution et de transport de gaz :

- Dans la zone des effets létaux significatifs (ELS) (sur une distance de 15 mètres à partir de la canalisation) : les établissements recevant du public de plus de 100 personnes
- Dans la zone des effets létaux (PEL) (sur une distance de 20 mètres à partir de la canalisation) : les établissements recevant du public de 1ère à 3ème catégories (plus de 300 personnes), les immeubles de grande hauteur et les installations nucléaires de base.

ARTICLE UI 2 -OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1 - Les constructions à usage d'équipement collectif compatibles avec la vocation principale de la zone.
2.2 - Les aires de stationnement public d'une capacité supérieure ou égale à 10 véhicules et les dépôts de véhicules supérieurs ou égaux à 10 véhicules doivent être réalisés dans des conditions d'accès et de sécurité suffisants .
2.3 - Les affouillements et exhaussements de sol doivent être strictement liés à une opération de construction autorisée ou de travaux publics.
2.4 - Les ouvrages et installations classées nécessaires au fonctionnement des services publics ainsi que les ouvrages techniques liés aux réseaux d'intérêt public, sous réserve de ne pas porter atteinte au paysage, à l'environnement, à la salubrité ou à la sécurité publique.
2.5 - Les autres installations classées sont autorisées sous réserve de ne pas porter atteinte au paysage, à l'environnement, à la salubrité ou à la sécurité publique, notamment au regard de l'impact potentiel de ces installations sur les parcelles voisines.
2.6 - Dans le secteur **UIs** :

- Les installations à caractère technique et les constructions liées à l'exploitation ferroviaire ;
- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement et à l'entretien du service public ferroviaire réalisées par l'exploitant, les installations à caractère technique et les constructions liées à l'exploitation ferroviaire.
- Les constructions, installations et dépôts réalisés pour l'exercice d'activités liées au service public ferroviaire concernant l'accueil et l'hébergement des voyageurs, l'entreposage, le stockage et le conditionnement des marchandises.

2.7 -Dans les secteurs soumis à risque d'inondation, les constructions nouvelles ou extensions sont autorisées sous réserve de respecter les règles du PPRI, en particulier que le premier plancher utilisable soit situé au-dessus de la cote de référence de celui-ci.

Envoyé en préfecture le 01/03/2023
Reçu en préfecture le 01/03/2023
Publié le
ID : 026-200040459-20230220-2023_02_20_501-DE

2.8 -Dans le secteur UIcg, seul le commerce de gros est autorisé sous réserve d'être destiné à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle. Toutefois, pour les bâtiments existants à vocation de commerce de détail, une extension limitée à 20% de la surface de plancher existante à la date de l'approbation de la modification n°2, sera autorisée.

SECTION II -CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UI 3 -ACCES ET VOIRIE

3.1 - **Accès :** Les accès d'un établissement, d'une installation ou d'une construction à partir des voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés de manière à assurer une visibilité suffisante et à ne pas créer de difficultés ou de dangers pour la circulation générale, et notamment pour les modes de déplacement doux. Les véhicules automobiles doivent pouvoir entrer et sortir sans manœuvre

Le long de la RD 73 et de la RN7, les accès directs sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.

3.2 - Voirie : Les nouvelles voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent au minimum être aménagées afin de permettre le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics. La chaussée ne peut être inférieure à 7 mètres de largeur.

ARTICLE UI 4 -DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - **Alimentation en Eau potable :** Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit obligatoirement être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable. Toutefois, les ressources en eau non destinées à la consommation humaine peuvent être trouvées, en accord avec les autorités compétentes, sur l'unité foncière concernée.

4.2 - **Eaux pluviales** : Les aménagements réalisés doivent permettre l'infiltration des eaux pluviales sur le terrain. A défaut, l'écoulement des eaux pluviales peut se faire dans le réseau collecteur sous réserve d'un débit de fuite à définir en fonction de la capacité du réseau. Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Dans le cadre d'opérations d'ensemble, les eaux pluviales issues des espaces communs nouveaux créés doivent être dirigées vers des dispositifs adaptés au terrain et à la taille de l'opération, de telle façon que le débit induit rejeté ne soit pas supérieur au débit naturel avant travaux.

4.3. - Eaux usées : Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être obligatoirement rejetées dans le réseau public d'assainissement. Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités à caractère artisanal, industriel ou commercial est soumis à autorisation préalable. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus. Les eaux de refroidissement ne peuvent être rejetées au milieu naturel que si leur température est inférieure à 20 degrés.

4.4 - Electricité : Sauf cas d'impossibilité technique, la distribution en énergie électrique basse tension doit être réalisée par câble souterrain ou par câble isolé pré assemblé ou posé.

ARTICLE UI 5 -CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Néant.

ARTICLE UI 6 -IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES (publiques et privées) ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 - Toute construction nouvelle doit être implantée suivant le reculement indiqué au plan. A défaut de reculement indiqué au plan, les constructions doivent respecter un recul de **5 mètres** minimum par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies et des emprises publiques.

6.2 - Toutefois, peuvent être implantés à moins de 5 mètres de l'alignement actuel ou futur, les postes de transformation, distribution de carburants.

Envoyé en préfecture le 01/03/2023
Reçu en préfecture le 01/03/2023
Publié le
ID : 026-200040459-20230220-2023_02_20_501-DE

6.3 - Les débords de toiture, les pare soleil ou auvents ainsi que les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs d'énergie solaire), chacun n'ayant pas de pilier de soutien, ne sont pas pris en compte dans le calcul du retrait des constructions. Il en est de même pour les dispositifs d'isolation extérieure pour l'habitat existant.

6.4 - Des dispositions différentes sont admises pour les ouvrages de faible importance réalisés dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris de voyageurs, abris de collecte des ordures ménagères, etc…) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

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

7.1 - **Par rapport aux limites de la zone** : En limite de zone à vocation d'habitat, la marge d'isolement doit avoir une largeur minimum de 10 mètres.

7.2 - **Par rapport aux limites de terrain** : Toute construction doit être implantée à une même distance des limites séparatives au moins égale à sa demi-hauteur avec un minimum de 5 mètres. Toutefois, les constructions peuvent s'adosser aux bâtiments existants sur les parcelles mitoyennes (en respectant leur linéaire d'implantation), implantés eux-mêmes sur limite latérale et former ainsi des bâtiments jointifs.

7.3 - **Pour les établissements dangereux**, classés en raison d'un danger d'explosion, la marge d'isolement doit être égale au minimum à 10 mètres.

7.4 - Les débords de toiture, les pare soleil ou auvents ainsi que les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs d'énergie solaire), chacun n'ayant pas de pilier de soutien, ne sont pas pris en compte dans le calcul du retrait des constructions. Il en est de même pour les dispositifs d'isolation extérieure pour l'habitat existant.

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

Deux bâtiments non contigus implantés sur une même propriété doivent être à une distance l'un de l'autre au moins égale à la hauteur du plus élevé d'entre eux avec un minimum de 10 mètres. Cette distance peut être réduite à la moitié de cette hauteur avec un minimum de 5 mètres entre deux façades non percées de baies servant à l'éclairementou à l'aération des locaux de travail et à condition que les constructions soient dotées de mesures de protection propres à éviter la propagation des incendies.

Les débords de toiture, les pare soleil ou auvents ainsi que les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs d'énergie solaire), chacun n'ayant pas de pilier de soutien, ne sont pas pris en compte dans le calcul du retrait des constructions. Il en est de même pour les dispositifs d'isolation extérieure pour l'habitat existant.

ARTICLE UI 9 -EMPRISE AU SOL

La surface occupée par des constructions ne doit pas dépasser 2/3 de la surface totale de la propriété.

ARTICLE UI 10 -HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1 - La hauteur des constructions à usage d'activités ne doit pas dépasser **15 mètres** à l'égout du toit sauf dans le cas d'installations techniques spéciales.
10.2 - La hauteur des murs de clôture, à l'alignement des voies publiques, ne doit pas dépasser **1 mètre**.

Envoyé en préfecture le 01/03/2023
Reçu en préfecture le 01/03/2023
Publié le
ID : 026-200040459-20230220-2023_02_20_501-DE

ARTICLE UI 11 -ASPECT EXTERIEUR

11.1 - Les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux paysages urbains.

Le recours à des matériaux ou des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction permettant l'utilisation d'énergies renouvelables, et/ou d'améliorer les performances énergétiques et/ou acoustiques pourront être autorisés

11.2 - Lorsque le terrain est riverain d'une zone agricole (A), une clôture ou la plantation d'une haie vive devra être réalisé en limite de la zone agricole. Les dépôts autres que les expositions de produits finis prêts à la vente ne doivent pas être visibles depuis la RN 7, la RN 106 et les routes départementales.

ARTICLE UI 12 -STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1 -Chaque constructeur doit assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules induit par toute occupation ou utilisation du sol. Il doit être prévu pour les locaux dont la destination est la suivante :

12.1.1 -Pour les **hébergements hôteliers** : 1 place par chambre d'hôtel;

12.1.2 -Pour les **bureaux** : 1 place par tranche de 40 m² de surface de plancher.

12.1.3 - Pour les **commerces** : 1 place par tranche de 30 m² de surface de plancher sauf pour le commerce de gros en secteur UIcg où il doit être prévu 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher.

12.1.4 -Pour les **constructions à usage industriel, artisanal, d'entrepôt :** 1 place de stationnement pour 200 m² de surface de plancher. A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport de personnes s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.

12.1.5 -Pour les **services publics ou d'intérêt collectif** : non réglementé.

12.2 - La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle qui s'applique aux constructions ou établissements qui leur sont le plus directement assimilables.

12.3 - Dispositions générales pour les locaux autres que destinés à l'habitation : Une aire pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs, motocyclettes, et, des véhicules utilisés par les personnes handicapées devra être aménagée.

ARTICLE UI 13 -ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 - L'espace compris entre la voie de desserte et le bâtiment ainsi que la marge d'isolement en limite de la zone doivent avoir un aspect paysager et être traités avec soin.

13.2 - Les aires traitées en espaces verts doivent correspondre à une superficie au moins égale à **15 %** de la surface totale du terrain. Elles doivent en outre être plantées à raison d'un arbre de haute tige par 100 m ²de terrain à l'exception de la marge l'isolement en limite de la zone qui doit être plantée d'une rangée d'arbres de haute tige espacés de 4 mètres au maximum et de halliers.

13.3 -Les façades de terrains affectés à des dépôts doivent être plantées de haies vives. Les places de stationnement devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour trois places.

SECTION III -POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UI 14 -COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

Envoyé en préfecture le 01/03/2023
Reçu en préfecture le 01/03/2023
Publié le
ID : 026-200040459-20230220-2023_02_20_501-DE

CHAPITRE VI

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UV

Caractère de la zone: Il s'agit d'une zone destinée à l'accueil d'une aire d'accueil des gens du voyage.

SECTION I -NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UV 1 -OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :
Toutes constructions, installations ou aménagements non autorisés à l'article UV 2

ARTICLE UV 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Seuls sont autorisés :

2.1- le stationnement des caravanes isolées ou non à condition de disposer des installations sanitaires répondant aux normes en vigueur,

2.2 - Les affouillements et exhaussements de sol doivent être strictement liés à une opération de construction autorisée ou de travaux publics.

2.3 - Les ouvrages et installations classées nécessaires au fonctionnement des services publics ainsi que les ouvrages techniques liés aux réseaux d'intérêt public, sous réserve de ne pas porter atteinte au paysage, à l'environnement, à la salubrité ou à la sécurité publique.

SECTION II -CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UV 3 -ACCES ET VOIRIE

Tout terrain enclavé est inconstructible. Les terrains doivent être desservis par un accès et une voirie présentant les caractéristiques permettant de satisfaire aux besoins des opérations projetées, aux exigences de sécurité pour la circulation générale, de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de ramassage des ordures ménagères.

ARTICLE UV 4 -DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - **Eau potable :** Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable. A défaut de réseau public, des dispositions techniques telles que captage, forage ou puits particulier sont autorisées en conformité avec la réglementation en vigueur.

4.2 - **Assainissement et eaux usées**: Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être, à défaut de branchement possible sur le réseau public d'assainissement, traitées par un dispositif d'assainissement autonome adapté à la nature géologique du sol et conforme à la règlementation en vigueur.

4.3. Eaux pluviales : Les aménagements réalisés doivent permettre l'infiltration des eaux pluviales sur le terrain. A défaut, l'écoulement des eaux pluviales peut se faire dans le réseau collecteur sous réserve d'un débit de fuite à définir en fonction de la capacité du réseau. Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

ARTICLE UV 5 -CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Envoyé en préfecture le 01/03/2023
Reçu en préfecture le 01/03/2023
Publié le
ID : 026-200040459-20230220-2023_02_20_501-DE

Dans le secteur soumis à risque d'inondation seulement : Les constructions doivent respecter le P.E.R.I.

ARTICLE UV 6 -IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES (publiques ou privées) ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 - Les constructions doivent être implantées à une distance de l'axe de la voie ou de la limite de l'emprise publique au moins égale au recul indiqué au plan. A défaut d'indication donnée par ce document, elles doivent être implantées à **10 mètres** au moins de l'axe des voies ou de la limite de l'emprise publique et à **5 mètres** au moins de l'alignement actuel ou futur des voies et des emprises publiques.

6.2 - Toutefois la réfection des constructions existantes et comprises en tout ou partie entre l'alignement et le recul imposé peut être autorisée.

6.3- Les débords de toiture, les pare soleil ou auvents ainsi que les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs d'énergie solaire), chacun n'ayant pas de pilier de soutien, ne sont pas pris en compte dans le calcul du retrait des constructions.

6.4 - Si les règles ci-dessus entraînent l'implantation d'un bâtiment à un emplacement tel que la sécurité publique en soit compromise, les services techniques compétents peuvent imposer une implantation différente.

6.5 - Des dispositions différentes sont admises pour les ouvrages de faible importance réalisés dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris de voyageurs, abris de collecte des ordures ménagères, etc…) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

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

Les constructions doivent être implantées à une distance de la limite séparative au moins égale à sa hauteur avec un minimum de **4 mètres**.

Les débords de toiture, les pare soleil ou auvents ainsi que les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs d'énergie solaire), chacun n'ayant pas de pilier de soutien, ne sont pas pris en compte dans le calcul du retrait des constructions. Il en est de même pour les dispositifs d'isolation extérieure pour l'habitat existant.

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

Non réglementé.

ARTICLE UV 9 -EMPRISE AU SOL

9.1 - Dans le secteur soumis à risque d'inondation : application des règles du P.E.R.I..

9.2 - Dans le reste de la zone UV: non réglementé.

ARTICLE UV 10 -HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur calculée à l'égout du toit des constructions ne doit pas dépasser **7 mètres**. Cette règle de hauteur ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UV 11 -ASPECT EXTERIEUR

Envoyé en préfecture le 01/03/2023
Reçu en préfecture le 01/03/2023
Publié le
ID : 026-200040459-20230220-2023_02_20_501-DE

Les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, ainsi qu'aux paysages naturels.
Le recours à des matériaux ou des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction permettant l'utilisation d'énergies renouvelables, et/ou d'améliorer les performances énergétiques et/ou acoustiques pourront être autorisés

ARTICLE UV 12 -STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules induit par toute occupation ou utilisation du sol doit être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE UV 13 -ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Dans le secteur soumis à risque d'inondation, les plantations doivent être réalisées dans le respect des règles du P.E.R.I.

SECTION III -POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UV 14 -COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

Envoyé en préfecture le 01/03/2023
Reçu en préfecture le 01/03/2023
Publié le
ID : 026-200040459-20230220-2023_02_20_501-DE

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Envoyé en préfecture le 01/03/2023
Reçu en préfecture le 01/03/2023
Publié le
ID : 026-200040459-20230220-2023_02_20_501-DE

CHAPITRE VII

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU

Caractère de la zone : Il s'agit d'une zone à dominante naturelle, réservée pour une urbanisation future organisée. Elle couvre des terrains insuffisamment ou non équipés. Son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou une révision préalable du P.L.U.

SECTION I -NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU 1 -OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les constructions à usage d'activités industrielles,
- les constructions à usage d'artisanat,
- les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles visées à l'article AU2,
- les constructions à usage de commerce,
- les constructions à usage de bureaux,
- les constructions à usage d'hébergement hôtelier
- les constructions à usage d'entrepôt,
- les constructions à usage agricole à l'exception de celles visées à l'article AU2,
- les installations classées,
- les carrières,
- les constructions à usage d'habitations légères de loisirs,
- les terrains de camping ou de caravaning,
- le stationnement des caravanes isolées, conformément aux articles R.111-34, R.111-47 à R.111.50 du Code de l'urbanisme.

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

- les affouillements et les exhaussements du sol, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone et à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols, l'écoulement des eaux ou la qualité de la nappe, et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.
- sans obligation d'utiliser les procédures précédemment décrites, l'extension limitée des constructions existantes à usage d'habitation (y compris par changement de destination), à condition qu'elle ne compromette pas l'aménagement futur de la zone.

- sans obligation d'utiliser les procédures précédemment décrites, les constructions annexes aux habitations existantes, dans la limite de 20 m² de surface de plancher ainsi que les piscines et leurs installations connexes.
- sans obligation d'utiliser les procédures précédemment décrites, l'extension des bâtiments agricoles, à condition d'être nécessaire à l'activité agricole des installations existantes.
- sans obligation d'utiliser les procédures précédemment décrites :
  - 0 - les bassins de rétention des eaux pluviales.
  - 1 - les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Envoyé en préfecture le 01/03/2023
Reçu en préfecture le 01/03/2023
Publié le
ID : 026-200040459-20230220-2023_02_20_501-DE

SECTION II -CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU 3 -ACCES ET VOIRIE

3.1 - **Accès :** Tout terrain enclavé est inconstructible. Les accès doivent être adaptés à l'opération et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes.

3.2 - **Voirie :** Les nouvelles voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent au minimum être aménagées afin de permettre le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics.

ARTICLE AU 4 -DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

4.2 - **Assainissement :** Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être traitées par un dispositif d'assainissement autonome adapté à la nature géologique du sol et prescrit parle rapport d'études d'aptitude des sols à l'assainissement autonome. L'évacuation des eaux usées dans les puits perdus, fossés, cours d'eau ou réseau d'eaux pluviales est interdite.

ARTICLE AU 5 -CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Néant.

ARTICLE AU 6 -IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES (publiques et privées) ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 -Les constructions doivent être implantées à une distance de l'axe de la voie et de la limite de l'emprise publique au moins égale au recul indiqué au plan. A défaut d'indication donnée par ce document, elles doivent être implantées à **5 mètres** au moins de l'alignement actuel ou futur des voies et des emprises publiques.

6.2 -L'extension des constructions existantes et comprise en tout ou partie entre l'alignement et le recul imposé est autorisée, à condition que le recul existant ne soit pas aggravé.

6.3 - Les débords de toiture, les pare soleil ou auvents ainsi que les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs d'énergie solaire), chacun n'ayant pas de pilier de soutien, ne sont pas pris en compte dans le calcul du retrait des constructions. Il en est de même pour les dispositifs d'isolation extérieure pour l'habitat existant.

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

Les constructions doivent être implantées à une distance de la limite séparative au moins égale à sa demi-hauteur avec un minimum de 4 mètres. Toutefois, lorsque les façades qui font face aux limites séparatives ne comportent pas de baies nécessaires à l'éclairement des pièces d'habitation ou de travail, cette distance peut être réduite de moitié avec un minimum de 2 mètres.
Les débords de toiture, les pare soleil ou auvents ainsi que les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs d'énergie solaire), chacun n'ayant pas de pilier de soutien, ne sont pas pris en compte dans le calcul du retrait des constructions. Il en est de même pour les dispositifs d'isolation extérieure pour l'habitat existant.

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

Sans objet.

Envoyé en préfecture le 01/03/2023
Reçu en préfecture le 01/03/2023
Publié le
ID : 026-200040459-20230220-2023_02_20_501-DE

ARTICLE AU 9 -EMPRISE AU SOL
Sans objet.

ARTICLE AU 10 -HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS
Sans objet.

ARTICLE AU 11 -ASPECT EXTERIEUR
Sans objet.

ARTICLE AU 12 -STATIONNEMENT DES VEHICULES
Sans objet.

ARTICLE AU 13 -ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS
Sans objet.

SECTION III -POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU 14 -COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL
Sans objet.

Envoyé en préfecture le 01/03/2023
Reçu en préfecture le 01/03/2023
Publié le
ID : 026-200040459-20230220-2023_02_20_501-DE

CHAPITRE VIII

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU1

Caractère de la zone : La zone « **AU1** » est une zone naturelle où les équipements de viabilité sont insuffisants ou incomplets. Cette zone est destinée principalement à de l'habitat individuel ou collectif et ses services liés, et à une urbanisation future organisée où il convient d'éviter des occupations ou utilisations du sol qui la rendrait impropre ultérieurement à l'urbanisation ou rendrait celle-ci plus difficile.

Les constructions y sont autorisées **lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble sur la totalité des terrains correspondant à des unités homogènes** (sauf pour les terrains résiduels existants et les terrains supportant des bâtiments), **et sous réserve du respect des Orientations d'Aménagement de Secteur lorsqu'elles existent**.

Dans la situation de terrains supportant des bâtiments, l'urbanisation pourra être réalisée, à titre dérogatoire, sous forme de plusieurs opérations, menées conjointement ou de façon successive et aboutissant au final à un aménagement d'ensemble. Dans ce cas, les opérations devront s'inscrire dans le cadre d'une réflexion et d'un aménagement global de la zone considérée afin de garantir la cohérence de l'urbanisation de la totalité de la zone.

Cette zone comprend des secteurs :

- **AU1a** à l'intérieur duquel des densités plus faibles sont admises. Il comprend un sous-secteur AU1ai où le commerce est limité.
- **AU1ap** où l'intérêt paysager de la zone est garanti par l'instauration d'une surface minimale des terrains ;
- **AU1b**, de plus forte densité**.**

SECTION I -NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU1 1 -OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les constructions à usage d'activités industrielles,
- les constructions à usage agricole,
- les carrières,
- les constructions à usage d'habitations légères de loisirs,
- les terrains de camping ou de caravaning,
- le stationnement des caravanes isolées, conformément aux articles R.111-34, R.111-47 à R.111.50 du Code de l'urbanisme.

ARTICLE AU1 2 -OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1 -Dans les secteurs soumis à risque d'inondation, les constructions nouvelles ou extensions sont autorisées sous réserve de respecter les règles du P.E.R.I. (valant PPRI), en particulier que le premier plancher utilisable soit situé au-dessus de la cote de référence de celui-ci.

2.2 - Les bâtiments à usage d'entrepôts ne doivent pas excéder 500 m² en emprise au sol.

2.3 – **En secteur AU1ai**, les constructions à usage de commerce ne doivent pas excéder 300 m² de surface de plancher par unité foncière.

2.4 -Les bâtiments à **usage hôtelier, de commerce, d'artisanat et de bureaux** doivent être intégrés dans une opération d'ensemble à vocation principale d'habitat

2.5 -En dehors des opérations d'ensemble, sont également autorisés les bâtiments à usage d'habitation nécessaires au fonctionnement des activités existantes, notamment pour permettre le gardiennage, la surveillance ou la direction des dites activités.

2.6 - les affouillements et exhaussements de sol doivent être strictement liés à une opération de construction autorisée ou de travaux publics ;

Envoyé en préfecture le 01/03/2023
Reçu en préfecture le 01/03/2023
Publié le
ID : 026-200040459-20230220-2023_02_20_501-DE

2.7 - les aires de stationnement ouvertes au public et pouvant contenir au moins 10 véhicules, sous réserve que leur aspect extérieur soit compatible avec l'environnement existant.

2.8 -les ouvrages et installations classées nécessaires au fonctionnement des services publics ainsi que les ouvrages techniques liés aux réseaux d'intérêt public, sous réserve de ne pas porter atteinte au paysage, à l'environnement, à la salubrité ou à la sécurité publique.

SECTION II -CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU1 3 -ACCES ET VOIRIE

3.1 - Accès : Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins.

Dans les lotissements, un seul accès par lot est autorisé.

3.2 - Voirie : Toute construction doit être reliée directement à une voie permettant l'accès du matériel de lutte contre l'incendie. Le long du RD7, de la RN 7, des RD 540 et 73, les accès directs sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.

ARTICLE AU1 4 -DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

4.2 - **Eaux pluviales :** Les aménagements réalisés doivent permettre l'infiltration des eaux pluviales sur le terrain. A défaut, l'écoulement des eaux pluviales pourra être autorisé dans le réseau collecteur sous réserve d'un débit de fuite à définir en fonction de la capacité du réseau. Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Dans le cadre d'opérations d'ensemble, les eaux pluviales issues des espaces communs nouveaux créés doivent être dirigées vers des dispositifs adaptés au terrain et à la taille de l'opération, de telle façon que le débit induit rejeté ne soit pas supérieur au débit naturel avant travaux.

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

Dans le secteur **AU1ap**: Lorsqu'il existe, le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire. En l'absence de réseau les constructions doivent être équipées d'un dispositif d'épuration autonome. Un même dispositif d'assainissement autonome peut être réalisé pour plusieurs constructions en réseau collectif. Ce réseau doit pouvoir à terme être raccordé au réseau public d'assainissement collectif.

4.4 - **Electricité :** Le réseau basse tension d'une opération d'ensemble doit être réalisé en souterrain et en aérien dans les autres cas. Sauf cas d'impossibilité technique, le réseau moyenne tension doit être réalisé en souterrain.

4.5 - **Téléphone -réseaux câblés :** Toute construction à usage d'habitation ou d'équipement recevant du public devra être raccordée aux réseaux de communication électronique haut débit ou très haut débit lorsqu'ils existent. Enl'absence de ces réseaux, les aménagements des opérations d'ensemble devront obligatoirement prévoir leur raccordement ultérieur.
Les réseaux câblés et de téléphone des opérations d'ensemble doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE AU1 5 -CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Dispositions supprimées en application de la loi ALUR du 24 mars 2014.

ARTICLE AU1 6 -IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES (publiques et privées) ET EMPRISES PUBLIQUES

Envoyé en préfecture le 01/03/2023
Reçu en préfecture le 01/03/2023
Publié le
ID : 026-200040459-20230220-2023_02_20_501-DE

6.1 - Les constructions doivent être édifiées à **5 mètres** au moins de l'alignement actuel ou futur des voies et des emprises publiques. La règle peut être adaptée pour la préservation d'un alignement architectural ou d'un espace planté.

6.2 - Toutefois les constructions envisagées en mitoyenneté de bâtiments existants peuvent être édifiées pour tout ou partie en prolongement de ces bâtiments.

Toutefois, les constructions liées aux stationnements peuvent être implantées à 2 mètres au moins de l'alignement actuel ou futur des voies et des emprises publiques, sous conditions qu'un aménagement sécuritaire suffisant soit présent en bordure de la voie et qu'une harmonie dans le front bâti des constructions soit préservée ou créée.

6.3 - Les débords de toiture, les pare soleil ou auvents ainsi que les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs d'énergie solaire), chacun n'ayant pas de pilier de soutien, ne sont pas pris en compte dans le calcul du retrait des constructions. Il en est de même pour les dispositifs d'isolation extérieure pour l'habitat existant.

6.4 - La réfection ou l'extension des constructions existantes ne respectant pas les règles du 1er alinéa sont autorisées, à condition de ne pas aggraver le recul existant

6.5 - Les piscines peuvent être implantées à 2 mètres minimum de l'alignement futur ou actuel des voies et emprises publiques.

6.6 - Des dispositions différentes sont admises pour les ouvrages de faible importance réalisés dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris de voyageurs, abris de collecte des ordures ménagères, etc…) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

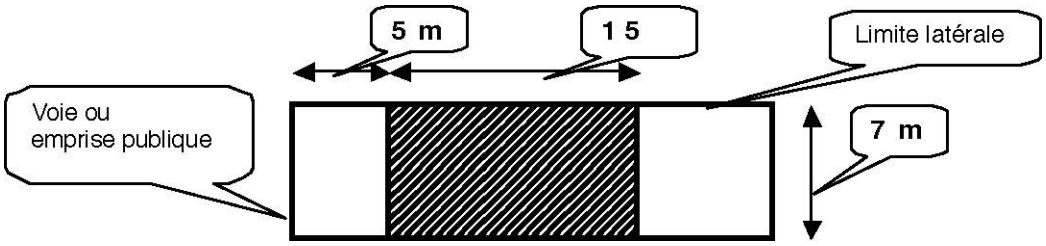
ARTICLE AU1 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 - **<u>Bâtiments ou annexes d'une hauteur maximale de 4 mètres au faîtage</u>** :
Ces bâtiments doivent être établis, soit en limite de propriété, soit à une distance minimale de 2 mètres des limites séparatives. Dans ce cas, le linéaire total de bâti implanté sur une même limite séparative ne peut excéder **15 mètres** de longueur.

7.2 -**<u>Par rapport aux limites latérales :</u>**

7.2.1 - Dans une bande de 15 mètres de profondeur à partir du recul par rapport à l'alignement :

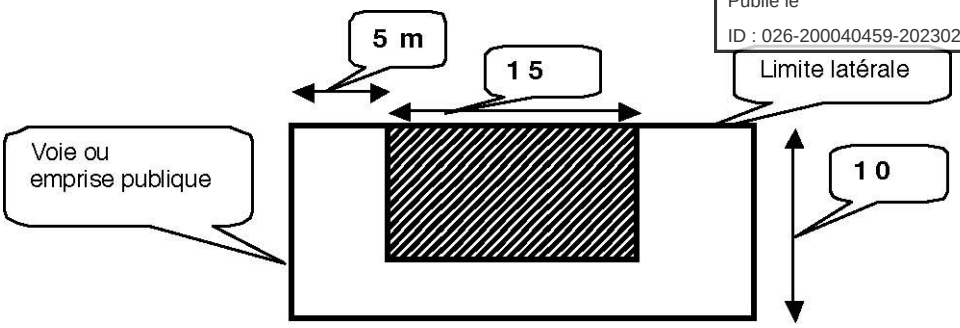
- **Parcelles dont la largeur de façade est inférieure ou égale à 8 mètres** : les constructions doivent être édifiées en ordre continu d'une limite latérale à l'autre ;



1

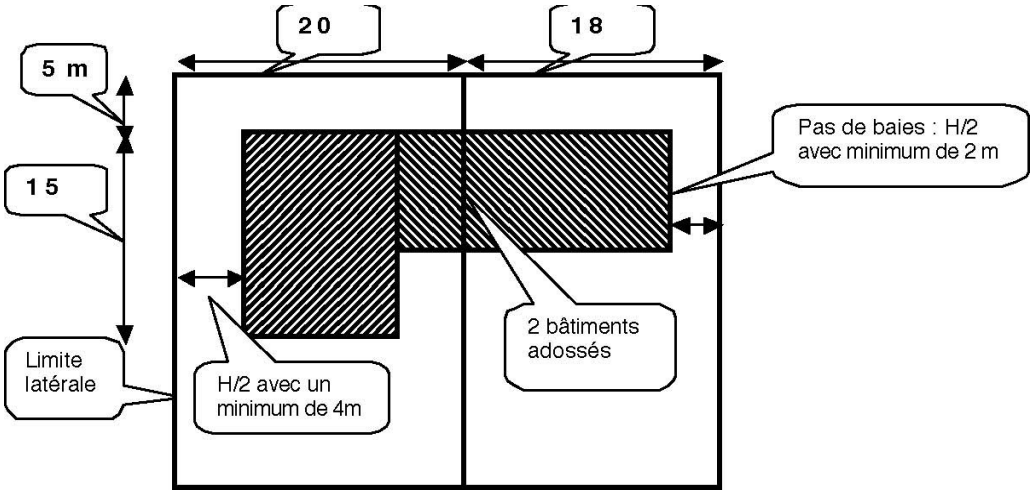
- **Parcelles dont la largeur de façade est comprise entre 8 mètres et 14 mètres** : les constructions peuvent être édifiées soit sur l'une, soit sur l'autre des limites latérales de la propriété.

Envoyé en préfecture le 01/03/2023
Reçu en préfecture le 01/03/2023
Publié le
ID : 026-200040459-20230220-2023_02_20_501-DE



- **Parcelles dont la largeur de façade est supérieure à 14 mètres** : les constructions doivent être implantées à une distance de la limite séparative au moins égale à sa demi-hauteur avec un minimum de 4 mètres. Toutefois, lorsque les façades qui font face aux limites séparatives ne comportent pas de baies nécessaires à l'éclairement des pièces d'habitation ou de travail, cette distance peut être réduite de moitié avec un minimum de 2 mètres.

Les constructions peuvent également s'adosser aux bâtiments existants sur les parcelles mitoyennes (en respectant leur linéaire d'implantation : exemple ci-après), implantés eux-mêmes sur limite latérale et former ainsi des bâtiments jointifs.



En secteur AU1a, les constructions en rez-de-chaussée ou en R+1 peuvent également s'implanter en limite séparative.

7.2.2 - Au-delà de cette bande de 15 mètres de profondeur :

Les constructions doivent être implantées à une distance de la limite séparative au moins égale à sa demi hauteur avec **un minimum de 4 mètres**. Toutefois, lorsque les façades qui font face aux limites séparatives ne comportent pas de baies nécessaires à l'éclairement des pièces d'habitation ou de travail, cette distance peut être réduite de moitié **avec un minimum de 2 mètres**.

7.3 -**<u>Par rapport aux autres limites séparatives :</u>**

Les constructions doivent être implantées à une distance de la limite séparative au moins égale à sa demi hauteur avec **un minimum de 4 mètres**. Toutefois, lorsque les façades qui font face aux limites séparatives ne comportent pas de baies nécessaires à l'éclairement des pièces d'habitation ou de travail, cette distance peut être réduite de moitié **avec un minimum de 2 mètres**.

7.4- Les débords de toiture, les pare soleil ou auvents ainsi que les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs d'énergie solaire), chacun n'ayant pas de pilier de soutien, ne sont pas pris en compte dans le calcul du retrait des constructions. Il en est de même pour les dispositifs d'isolation extérieure pour l'habitat existant.

ARTICLE AU1 8 -IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Envoyé en préfecture le 01/03/2023
Reçu en préfecture le 01/03/2023
Publié le
ID : 026-200040459-20230220-2023_02_20_501-DE

Deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété doivent être édifiées à une distance l'une de l'autre, au moins égale à la plus grande hauteur des constructions, sans être inférieure à 8 mètres. Cette distance peut être réduite de moitié sans jamais être inférieure à 4 mètres lorsqu'une des façades des constructions en vis-à-vis, ne comporte pas de baies nécessaires à l'éclairement des pièces d'habitation ou de travail.

La distance entre deux constructions sur une même propriété, ne s'applique pas aux piscines.

Les débords de toiture, les pare soleil ou auvents ainsi que les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs d'énergie solaire), chacun n'ayant pas de pilier de soutien, ne sont pas pris en compte dans le calcul du retrait des constructions. Il en est de même pour les dispositifs d'isolation extérieure pour l'habitat existant.

ARTICLE AU1 9 -EMPRISE AU SOL

9.1 : Dans les secteurs AU1ap : l'emprise au sol ne doit pas dépasser **20 %** de la surface totale de la propriété.

9.2 : Dans les secteurs AU1a AU1b : l'emprise au sol ne doit pas dépasser **50 %** de la surface totale de la propriété.

9.3 : Dans le secteur soumis à risque d'inondation : La surface occupée par les constructions ne doit pas dépasser 30 % de la surface totale de la propriété.

9.4 : Installations ou constructions nécessaires aux équipements publics ou d'intérêt collectif : non réglementé.

ARTICLE AU1 10 -HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1 –**Sauf en AU1ap**, la hauteur des constructions ne doit pas dépasser **9 mètres** à l'égout du toit. En aucun cas la hauteur d'une construction ne pourra dépasser deux fois sa longueur.

10.2- En AU1ap, la hauteur des constructions ne doit pas dépasser **7 mètres** à l'égout du toit. En aucun cas la hauteur d'une construction ne pourra dépasser deux fois sa longueur.

10.3 -**Bâtiments annexes** : La hauteur des bâtiments annexes ne doit pas dépasser 4 mètres au faîtage ou à l'acrotère.

10.4 - La hauteur des murs de **clôture**, à l'alignement des voies publiques ne doit pas dépasser 1 mètre.

10.5 -**Dans le secteur soumis à risque d'inondation** : le plan de masse des permis de construire comportera des points de niveau rattachés en N.G.F. de manière à connaître les cotes de référence du sol support. La hauteur maximale fixée ci-dessus pourra être augmentée d'un mètre maximum pour permettre la prise en compte du risque inondation.

ARTICLE AU1 11 -ASPECT EXTERIEUR

11.1 - **Volume :** les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (en harmonie avec l'espace bâti et l'environnement de la zone).

Le recours à des matériaux ou des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction permettant l'utilisation d'énergies renouvelables, et/ou d'améliorer les performances énergétiques et/ou acoustiques pourront être autorisés

11.2 – **Toitures :** la couverture doit être réalisée en tuiles rondes ou « canal ». Les toitures d'un autre type pouvant présenter un intérêt architectural ou technique pourront être autorisées.

11.3 - Façades, ouvertures, appareils extérieurs :

11.3.1 - Les ouvertures : les ouvertures doivent être dans des dimensions et proportions compatibles avec le caractère architectural environnant.

11.3.2 - Les climatiseurs ne peuvent en aucun cas être apposés en façade mais peuvent néanmoins être engravés et masqués par une grille en harmonie avec le style de la construction, sans saillie par rapport au nu

Envoyé en préfecture le 01/03/2023
Reçu en préfecture le 01/03/2023
Publié le
ID : 026-200040459-20230220-2023_02_20_501-DE

de la façade.

11.3.3 - Les antennes : Une seule antenne de télévision doit être autorisée par bâtiment ou ensemble de bâtiments. Les antennes paraboliques de réception TV par satellite ainsi que les mâts d'antennes destinées à l'émission ou à la réception d'ondes hertziennes ou radio devront être implantées de manière à ne pas porter atteinte aux sites et paysages ni au caractère architectural de l'immeuble.

11.3.4 **-** Teintes **:** Toute polychromie agressive est interdite. Une harmonie devra être recherchée dans les teintes traditionnellement utilisées dans la région.

11.4 - Terrassements : Les travaux de terrassement nécessaires à l'aménagement des terrains et à la construction des bâtiments seront limités au strict nécessaire. Chaque fois que cela est possible, le terrain doit être laissé à l'état naturel.

11.5 - Clôtures : Les clôtures et portails doivent être de formes simples. Toute maçonnerie en parpaings doit être recouverte par un enduit traité en harmonie avec les façades.

11.5.1 - A l'alignement des voies, les clôtures autorisées sont :

- des haies vives, éventuellement doublées de grillage à l'intérieur,
- des grilles éventuellement doublées de haies vives surmontant un mur dont la hauteur ne peut dépasser 1 mètre par rapport au terrain naturel. L'ensemble ne peut dépasser 2 mètres.

11.5.2 -Les clôtures en limite séparative doivent être constituées soit par des haies vives, soit par des grillages obligatoirement doublées de haies vives, grilles ou tout autre dispositif à claire voie comportant ou non un mur dont la hauteur ne peut dépasser 2 mètres par rapport au terrain naturel. L'ensemble ne doit pas dépasser 2 mètres.

ARTICLE AU1 12 -STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1 -Chaque constructeur doit assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules induit par toute occupation ou utilisation du sol. Il doit être prévu pour les locaux dont la destination est la suivante :

12.1.1 -Pour les **habitations** : au minimum **2 places** de stationnement par logement nouveau créé **+ 1 place** visiteur par tranche complète 200 m² de surface de plancher.

En dehors des secteurs soumis à risque d'inondation, 50 % de ces places doivent être aménagées en sous-sol, en sous-sol partiel, ou dans l'emprise du bâtiment principal. De plus, cette proportion peut être diminuée en fonction des difficultés spécifiques à la nature du sous-sol ou aux contraintes liées à l'affleurement de la nappe phréatique.

Dans les secteurs soumis à risque d'inondation, ces places peuvent être réalisées dans des bâtiments spécifiques hors d'eau non contigus aux bâtiments principaux.

Les places de stationnement pourront être réalisées dans le cadre de parcs de stationnement communs situés à moins de 100 mètres des habitations.
Par dérogation, en zone AU1a – secteur des Clées identifié par les orientations d'aménagements n° 12 et 13 - pour les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L.312-1 du code de l'action sociale et des familles, il devra être créé, au minimum, 0.5 place de stationnement par place d'hébergement créée.

12.1.2 - Pour les **hébergements hôteliers** : 1 place par chambre d'hôtel ;

12.1.3 - Pour les **bureaux** : 1 place par tranche de 40 m² de surface de plancher.

12.1.4 - Pour les **commerces** : 1 place par tranche de 30 m² de surface de plancher.

12.1.5 - Pour les **constructions à usage artisanal, d'entrepôt :** 1 place de stationnement pour 200 m² de surface de plancher. A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport de personnes s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.

12.1.6 - Pour les **services publics ou d'intérêt collectif** : non réglementé.

Envoyé en préfecture le 01/03/2023
Reçu en préfecture le 01/03/2023
Publié le
ID : 026-200040459-20230220-2023_02_20_501-DE

12.2 - La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus, est celle qui s'applique aux constructions ou établissements qui leur sont le plus directement assimilables.

12.3 -Dispositions générales pour les locaux autres que destinés à l'habitation : Une aire pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs, motocyclettes, et, des véhicules utilisés par les personnes handicapées devra être aménagée.

12.4 - En application de l'article L123-1-13 (désormais codifié L.151-34 et suivants) du Code de l'urbanisme, **pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il n'est exigé qu'une place de stationnement par logement.**

ARTICLE AU1 13 -ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 - Les arbres existants en bon état doivent être maintenus ou remplacés par un nombre de plantations équivalentes. Les aires de stationnement au sol doivent être plantées à raison de deux arbres de haute tige pour trois places de stationnement. 10% de la surface du terrain doit obligatoirement être réservée aux espaces verts (jardins, plantations de terrains de jeux d'enfants, ...).

13.2 – Pour les opérations d'ensemble, en bordure des voies, des alignements d'arbres dont l'espacement sera fixé en fonction de l'essence, doivent être constitués.

SECTION III -POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU1 14 -COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Dispositions supprimées en application de la loi ALUR du 24 mars 2014.

Envoyé en préfecture le 01/03/2023
Reçu en préfecture le 01/03/2023
Publié le
ID : 026-200040459-20230220-2023_02_20_501-DE

CHAPITRE IX

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUI

Caractère de la zone : La zone « **AUI** » est une zone à dominante naturelle où les équipements de viabilité sont insuffisants ou incomplets. Cette zone est destinée à une urbanisation future organisée (pour des activités industrielles, artisanales, tertiaires et commerciales) où il convient d'éviter des occupations ou utilisations du sol qui la rendrait impropre ultérieurement à l'urbanisation ou rendrait celle-ci plus difficile.

Les constructions y sont autorisées **soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble**, **soit au fur et à mesure** de **la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et le règlement.**

Cependant, des constructions isolées sont tolérées en zone AUI, sous certaines conditions, lorsqu'elles ne sont pas susceptibles de compromettre l'aménagement ultérieur de la zone.

Elle comprend :

Un secteur AUIa où des hauteurs plus importantes sont admises.
Un secteur AUIb destiné à l'activité artisanale.
Des secteurs AUIcg et AUIacg où le commerce est limité.

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

ARTICLE AUI 1 -OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les constructions à usage d'habitation,
- les installations classées à l'exception de celles visées à l'article AUI2,
- les constructions à usage agricole
- les carrières,
- les constructions à usage d'habitations légères de loisirs,
- les terrains de camping ou de caravaning,
- le stationnement des caravanes isolées, conformément aux articles R.111-34, R.111-47 à R.111.50 du Code de l'urbanisme.

En **AUIb**, toutes les constructions non mentionnées à l'article AUI2 sont interdites

Dans les secteurs **AUIcg et AUIacg**, les constructions et changements de destination à usage de commerce de détail (présentation et vente de bien directe à une clientèle non professionnelle) sont interdits.

Sont en outre interdits dans les zones de risques technologiques liés aux canalisations de distribution et de transport de gaz :

- Dans la zone des effets létaux significatifs (ELS) (sur une distance de 15 mètres à partir de la canalisation) : les établissements recevant du public de plus de 100 personnes
- Dans la zone des effets létaux (PEL) (sur une distance de 20 mètres à partir de la canalisation) : les établissements recevant du public de 1ère à 3ème catégories (plus de 300 personnes), les immeubles de grande hauteur et les installations nucléaires de base.

ARTICLE AUI 2 -OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sans utiliser les procédures décrites au « caractère de la zone », sont admises les occupations et utilisations du sol ci-après :

- Les extensions mesurées des constructions à usage d'activités existantes, à condition de ne pas compromettre le développement futur de la zone et de disposer des conditions de desserte et d'équipement permettant la réalisation de la construction.
- Les affouillements et les exhaussements du sol, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des

Envoyé en préfecture le 01/03/2023
Reçu en préfecture le 01/03/2023
Publié le
ID : 026-200040459-20230220-2023_02_20_501-DE

occupations et utilisations du sol admises dans la zone et à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols, l'écoulement des eaux ou la qualité de la nappe, et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.

- Les installations classées, à condition qu'elles ne présentent 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. En outre, leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement et avec les équipements collectifs nécessaires au personnel de l'installation.
- Les ouvrages et installations classées nécessaires au fonctionnement des services publics ainsi que les ouvrages techniques liés aux réseaux d'intérêt public, sous réserve de ne pas porter atteinte au paysage, à l'environnement, à la salubrité ou à la sécurité publique.

- Les installations à caractère technique et les constructions liées à l'exploitation ferroviaire ;

- Sur des terrains dont les caractéristiques ne permettent pas la réalisation d'opérations d'ensemble, les constructions à usage d'activités sont tolérées, à condition de ne pas compromettre le développement futur de la zone et de disposer des conditions de desserte et d'équipement permettant la réalisation de la construction

- En secteur AUIb, les constructions à usages de bureaux, d'artisanat, de petite industrie non nuisante et de commerce dans la limite de 100m² de surface de vente par unité foncière, ainsi que les constructions à usage d'entrepôts

- Dans les secteurs soumis à risque d'inondation, les constructions nouvelles ou extensions sont autorisées sous réserve de respecter les règles du PPRI, en particulier que le premier plancher utilisable soit situé au-dessus de la cote de référence de celui-ci.

- Dans les secteurs AUIcg et AUIacg, seul le commerce de gros est autorisé sous réserve d'être destiné à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle. Toutefois, pour les bâtiments existants à vocation de commerce de détail, une extension limitée à 20% de la surface de plancher existante à la date de l'approbation de la modification n°2, sera autorisée.

SECTION II -CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUI 3 -ACCES ET VOIRIE

3.1 - **Accès :** Les accès d'un établissement, d'une installation ou d'une construction à partir des voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés de manière à assurer une visibilité suffisante et à ne pas créer de difficultés ou de dangers pour la circulation générale, notamment pour les modes de déplacement doux. Les véhicules automobiles doivent pouvoir entrer et sortir sans manœuvre

Le long de la RD 73 et de la RN7, les accès directs sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.

3.2 - **Voirie :** Les nouvelles voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent au minimum être aménagées afin de permettre le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics. Leur chaussée ne peut être inférieure à 7 mètres de largeur.

ARTICLE AUI 4 -DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - **Alimentation en Eau potable :** Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit obligatoirement être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable. Toutefois, les ressources en eau non destinées à la consommation humaine peuvent être trouvées, en accord avec les autorités compétentes, sur l'unité foncière concernée.

4.2 -**Eaux pluviales** : Les aménagements réalisés doivent permettre l'infiltration des eaux pluviales sur le terrain. A défaut, l'écoulement des eaux pluviales peut se faire dans le réseau collecteur sous réserve d'un débit de fuite à définir en fonction de la capacité du réseau. Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Dans le cadre d'opérations d'ensemble, les eaux pluviales issues des espaces communs nouveaux créés doivent être dirigées vers des dispositifs adaptés au terrain et à la taille de l'opération, de telle façon que le débit induit rejeté ne soit pas supérieur au débit naturel avant travaux.

4.3 -Eaux usées : Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être obligatoirement

Envoyé en préfecture le 01/03/2023
Reçu en préfecture le 01/03/2023
Publié le
ID : 026-200040459-20230220-2023_02_20_501-DE

rejetées dans le réseau public d'assainissement. Le déversement des effluents autres que les eaux usées domestiques en provenance d'activités à caractère artisanal, industriel ou commercial est soumis à autorisation préalable. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus. Les eaux de refroidissement ne peuvent être rejetées au milieu naturel que si leur température est inférieure à **20 degrés**.

4.4 - <u>Electricité :</u> Sauf cas d'impossibilité technique, la distribution en énergie électrique basse tension doit être réalisée par câble souterrain ou par câble isolé pré-assemblé ou posé.

ARTICLE AUI 5 -CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Néant

ARTICLE AUI 6 -IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES (publiques et privées) ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 -Toute construction nouvelle doit être implantée suivant le reculement indiqué au plan. A défaut de reculement indiqué au plan, les constructions doivent respecter un recul de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies et des emprises publiques.

6.2 -Toutefois, peuvent être implantés à moins de 5 mètres de l'alignement actuel ou futur, les postes de transformation, distribution de carburants.

6.3 - Les débords de toiture, les pare soleil ou auvents ainsi que les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs d'énergie solaire), chacun n'ayant pas de pilier de soutien, ne sont pas pris en compte dans le calcul du retrait des constructions. Il en est de même pour les dispositifs d'isolation extérieure pour l'habitat existant.

6.4 - Des dispositions différentes sont admises pour les ouvrages de faible importance réalisés dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris de voyageurs, abris de collecte des ordures ménagères, etc…) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

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

7.1 - Par rapport aux limites de la zone : En limite de zone à vocation d'habitat, la marge d'isolement doit avoir une largeur minimum de 10 mètres.

7.2 - **Par rapport aux limites de terrain** : Toute construction doit être implantée à une même distance des limites séparatives au moins égale à sa demi hauteur avec un minimum de 5 mètres. Toutefois, les constructions peuvent s'adosser aux bâtiments existants sur les parcelles mitoyennes (en respectant leur linéaire d'implantation), implantés eux-mêmes sur limite latérale et former ainsi des bâtiments jointifs.

7.3 - Les débords de toiture, les pare soleil ou auvents ainsi que les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs d'énergie solaire), chacun n'ayant pas de pilier de soutien, ne sont pas pris en compte dans le calcul du retrait des constructions. Il en est de même pour les dispositifs d'isolation extérieure pour l'habitat existant.

7.4 - **Pour les établissements dangereux**, classés en raison d'un danger d'explosion, la marge d'isolement doit être égale au minimum à 10 mètres.

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

Deux bâtiments non contigus implantés sur une même propriété doivent être à une distance l'un de l'autre au moins égale à la hauteur du plus élevé d'entre eux avec un minimum de 10 mètres. Cette distance peut être réduite à la moitié de cette hauteur avec un minimum de 5 mètres entre deux façades non percées de baies servant à l'éclairementou à l'aération des locaux de travail et à condition que les constructions soient dotées de mesures de protection propres à éviter la propagation des incendies.

Envoyé en préfecture le 01/03/2023
Reçu en préfecture le 01/03/2023
Publié le
ID : 026-200040459-20230220-2023_02_20_501-DE

Les débords de toiture, les pare soleil ou auvents ainsi que les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs d'énergie solaire), chacun n'ayant pas de pilier de soutien, ne sont pas pris en compte dans le calcul du retrait des constructions. Il en est de même pour les dispositifs d'isolation extérieure pour l'habitat existant.

ARTICLE AUI 9 -EMPRISE AU SOL

La surface occupée par des constructions ne doit pas dépasser les **2/3** de la surface totale de la propriété.

ARTICLE AUI 10 -HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1 – Dans l'ensemble de la zone AUI sauf en AUIa : La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 15 mètres à l'égout du toit sauf dans le cas d'installations techniques spéciales.

10.2 – **Dans le secteur AUIa et le sous-secteur AUIai** : La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 20 mètres à l'égout du toit sauf dans le cas d'installations techniques spéciales.

10.3 - La hauteur des murs de clôture, à l'alignement des voies publiques, ne doit pas dépasser **1 mètre**.

ARTICLE AUI 11 -ASPECT EXTERIEUR

Les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ououvrages à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux paysages urbains.

Le recours à des matériaux ou des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction permettant l'utilisation d'énergies renouvelables, et/ou d'améliorer les performances énergétiques et/ou acoustiques pourront être autorisés.

ARTICLE AUI 12 -STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1 -Chaque constructeur doit assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules induit par toute occupation ou utilisation du sol. Il doit être prévu pour les locaux dont la destination principale est la suivante :

12.1.1 - Pour les **hébergements hôteliers** : 1 place par chambre d'hôtel;

12.1.2 - Pour les **bureaux** : 1 place par tranche de 40 m² de surface de plancher.

12.1.3 - Pour les **commerces** : 1 place par tranche de 30 m² de surface de plancher sauf pour le commerce de gros en secteurs AUIcg et AUIacg où il doit être prévu 1 place par tranche de 50m2 de surface de plancher.

12.1.4 - Pour les **constructions à usage industriel, artisanal, d'entrepôt :** 1 place de stationnement pour 200 m² de surface de plancher. A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport de personnes s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.

12.1.5 -Pour les **services publics ou d'intérêt collectif** : non réglementé

12.2 - La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle qui s'applique aux constructions ou établissements qui leur sont le plus directement assimilables.

12.3 -Dispositions générales pour les locaux autres que destinés à l'habitation : Une aire pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs, motocyclettes, et, des véhicules utilisés par les personnes handicapées devra être aménagée.

ARTICLE AUI 13 -ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 - L'espace compris entre la voie de desserte et le bâtiment ainsi que la marge d'isolement en limite de la zone doivent avoir un aspect paysager et être traités avec soin.

13.2 - Les aires traitées en espaces verts doivent correspondre à une superficie au moins égale à **15 %** de la surface totale du terrain. Elles doivent en outre être plantées à raison d'un arbre de haute tige par 100 m² de terrain à

Envoyé en préfecture le 01/03/2023
Reçu en préfecture le 01/03/2023
Publié le
ID : 026-200040459-20230220-2023_02_20_501-DE

l'exception de la marge l'isolement en limite de la zone qui doit être plantée d'une rangée d'arbres de haute tige espacés de 4 mètres au maximum et de halliers. Les façades de terrains affectés à des dépôts doivent être plantées dehaies vives.

13.3 - Les places de stationnement devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour trois places de stationnement.

SECTION III -POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUI 14 -COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

Envoyé en préfecture le 01/03/2023
Reçu en préfecture le 01/03/2023
Publié le
ID : 026-200040459-20230220-2023_02_20_501-DE

CHAPITRE X

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUIp

Caractère de la zone : La zone « **AUIp** » est une zone naturelle où les équipements de viabilité sont insuffisants ou incomplets. Les équipements urbains seront réalisés dans le cadre de la **Zone d'Aménagement Concerté duPlateau**. Cette ZAC est destinée principalement à accueillir des activités commerciales, d'hôtellerie, des activités tertiaires et des installations d'intérêt collectif.

Il convient d'éviter des occupations ou utilisations du sol qui la rendrait impropre ultérieurement à l'urbanisation ou rendrait celle-ci plus difficile.

Les constructions y sont autorisées **dans le cadre de la ZAC,** au fur et à mesure de la réalisation des équipements prévus au dossier de réalisation. Le règlement de PLU peut être complété par un cahier des charges de cession de terrain.

La Zone AUIp comprend 1 secteur **AUIp1** où les constructions de plus grande hauteur sont admises sous conditions.

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

ARTICLE AUIp 1 -OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les constructions à usage d'habitation, à l'exception de celles visées à l'article AUIp2
- les installations classées à l'exception de celles visées à l'article AUIp2,
- l'ouverture de carrières,
- les constructions à usage d'habitations légères de loisirs,
- les terrains de camping ou de caravaning,
- le stationnement des caravanes isolées, conformément aux articles R.111-34, R.111-47 à R.111.50 du Code de l'urbanisme.

ARTICLE AUIp 2 -OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées à conditions d'être inscrites dans une opération de Zone d'Aménagement Concerté :

- Les constructions destinées au commerce
- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier
- Les constructions destinées aux bureaux
- Les constructions destinées à l'artisanat
- Les constructions d'intérêt collectif
- Les entrepôts
- Les logements de fonction et les locaux d'habitation affectés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance des établissements autorisés dans la zone
- Les affouillements et les exhaussements du sol, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone et à condition qu'ils ne compromettent pas l'écoulement des eaux ou la qualité de la nappe, et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.
- Les ouvrages et installations classées nécessaires au fonctionnement des services publics ainsi que les ouvrages techniques liés aux réseaux d'intérêt public, sous réserve de ne pas porter atteinte au paysage, à l'environnement, à la salubrité ou à la sécurité publique.
- les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration compatible avec la destination de la zone et le milieu environnant.

SECTION II -CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUIp 3 -ACCES ET VOIRIE

3.1 - **Accès :** Les accès d'un établissement, d'une installation ou d'une construction à partir des voies ouvertes à la

Envoyé en préfecture le 01/03/2023
Reçu en préfecture le 01/03/2023
Publié le
ID : 026-200040459-20230220-2023_02_20_501-DE

circulation publique doivent être aménagés de manière à assurer une visibilité suffisante et à ne pas créer de difficultés ou de dangers pour la circulation générale. Les véhicules automobiles doivent pouvoir entrer et sortir sans manœuvre.

Le long de la RN7 et long de la liaison routière RN7 chemin des Clées, les accès directs en dehors de ceux prévus au plan de voirie de la ZAC et de la liaison routière RN7 chemin des Clées sont interdits.

3.2 - Voirie : Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux besoins des opérations qu'elles desservent. Les nouvelles voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent au minimum être aménagées afin de permettre le passage ou le retournement sans difficultés des véhicules des services publics (services secours, enlèvement des ordures ménagères).

Toute construction nouvelle devra être raccordée au réseau de cheminements piétonniers préexistant, soit directement soit par la création d'un cheminement sur le terrain.

ARTICLE AUIp 4 -DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - **Alimentation en Eau potable :** Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit obligatoirement être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable. Toutefois, les ressources en eau non destinées à la consommation humaine peuvent être trouvées, en accord avec les autorités compétentes, sur l'unité foncière concernée.

4.2 - **Eaux pluviales** : Les aménagements réalisés doivent permettre l'infiltration des eaux pluviales sur le terrain. En cas d'impossibilité technique, l'écoulement des eaux pluviales doit se faire dans un réseau collecteur autorisé ou déclaré. Le pétitionnaire devra respecter les prescriptions du dossier loi sur l'eau, et en particulier le coefficient d'imperméabilisation.

4.3- Eaux usées : Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être obligatoirement rejetées dans le réseau public d'assainissement. Le déversement des effluents autres que domestiques est soumis à autorisation préalable. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus.

4.4 - Electricité : Sauf cas d'impossibilité technique, la distribution en énergie électrique basse tension doit être réalisée par câble souterrain ou par câble isolé pré-assemblé ou posé.

ARTICLE AUIp 5 -CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Néant.

ARTICLE AUIp 6 -IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES (publiques et privées) ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 -Toute construction nouvelle doit être implantée suivant le reculement indiqué au plan. A défaut de reculement indiqué au plan, les constructions doivent respecter un recul de **5 mètres** minimum par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies et des emprises publiques, sauf en bordure des cheminements doux (non ouverts à la circulation automobile) où les constructions peuvent être implantées à l'alignement.

6.2 - Des dispositions différentes sont admises pour les ouvrages de faible importance réalisés dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris de voyageurs, abris de collecte des ordures ménagères, etc…) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

6.3 - Les débords de toiture, les pare soleil ou auvents ainsi que les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs d'énergie solaire), chacun n'ayant pas de pilier de soutien, ne sont pas pris en compte dans le calcul du retrait des constructions.

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

7.1 - Par rapport aux limites de la zone : en limite de zone, la marge de recul doit avoir une largeur minimum de 5 mètres.

7.2 - **Par rapport aux limites de terrain** : Les constructions peuvent s'implanter en limite séparative. A défaut, elles doivent être implantées à une distance minimum de 5 mètres par rapport à la limite séparative.

Envoyé en préfecture le 01/03/2023
Reçu en préfecture le 01/03/2023
Publié le
ID : 026-200040459-20230220-2023_02_20_501-DE

7.3- Les débords de toiture, les pare soleil ou auvents ainsi que les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs d'énergie solaire), chacun n'ayant pas de pilier de soutien, ne sont pas pris en compte dans le calcul du retrait des constructions.

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

Deux bâtiments non contigus implantés sur une même propriété doivent être à une distance l'un de l'autre au moins égale à 4 mètres.
Les débords de toiture, les pare soleil ou auvents ainsi que les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs d'énergie solaire), chacun n'ayant pas de pilier de soutien, ne sont pas pris en compte dans le calcul du retrait des constructions.

ARTICLE AUIp 9 -EMPRISE AU SOL

Non règlementé.

ARTICLE AUIp 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1 – **Dans l'ensemble de la zone AUIp sauf en AUIp1** : La hauteur des constructions ne doit pas dépasser **15 mètres** à l'acrotère et égout du toit sauf dans le cas d'installations techniques spéciales.

10.2 – **Dans le secteur AUIp1** : La hauteur des constructions ne doit pas dépasser **20 mètres** à l'acrotère et égout du toit sauf dans le cas d'installations techniques spéciales.

10.3 – **Dans l'ensemble de la** zone, la réalisation d'un élément architectural est admis sous réserves qu'il soit intégré au projet d'ensemble, et dans la limite de **25 mètres** hors tout.

ARTICLE AUIp 11 -ASPECT EXTERIEUR et AMENAGEMENT DES ABORDS

Les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux paysages urbains.

Matériaux et couleurs :
Les matériaux nus destinés à être recouverts sont interdits.
Les ensembles architecturaux devront proposer une harmonie dans le choix des teintes et des matériaux selon un camaïeu chromatique assurant une bonne intégration paysagère.
Enseignes :
Il pourra être installé au maximum une enseigne par cellule commerciale, uniquement sur la façade principale, et sans dépasser 20 % de la surface de celle-ci et sans débord.

ARTICLE AUIp 12 -STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1 -Chaque constructeur doit assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules induit par toute occupation ou utilisation du sol. Il doit au minimum être prévu pour les locaux dont la destination principale est la suivante :

12.1.1 - Pour les **hébergements hôteliers** : 1 place par chambre d'hôtel ;

12.1.2 - Pour les **bureaux** : 1 place par tranche entamée de 40 m² de surface de plancher.

12.1.3 - Pour les **commerces** : 1 place par tranche entamée de 50 m² de surface de plancher.

12.1.4 - Pour les **constructions à usage industriel, artisanal, d'entrepôt :** 1 place par tranche entamée de 200 m² de surface de plancher. A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport de personnes s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.

12.1.5 -Pour les **services publics ou d'intérêt collectif** : en fonction de la capacité globale d'accueil et des réglementations spécifiques liées à l'activité.

Envoyé en préfecture le 01/03/2023
Reçu en préfecture le 01/03/2023
Publié le
ID : 026-200040459-20230220-2023_02_20_501-DE

12.2 - La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus, est celle qui s'applique aux constructions ou établissements qui leur sont le plus directement assimilables.

12.3 - Une aire pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs, motocyclettes, et, des véhicules utilisés par les personnes handicapées devra être aménagée.

12.4- Il pourra être satisfait aux règles de stationnement par l'attribution par convention avec l'aménageur des places réalisées dans l'opération, y compris dans le cadre de parcs de stationnements mutualisés.

ARTICLE AUIp 13 -ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 - L'espace compris entre la voie de desserte et le bâtiment ainsi que la marge de recul en limite de la zone doivent avoir un aspect paysager et être traités avec soin.

13.2 - Les aires traitées en espaces verts doivent correspondre à une superficie au moins égale à **10 %** de la surface totale du terrain (hors espaces circulables), elles pourront être mutualisées dans le cadre de l'opération d'ensemble. Elles doivent être végétalisées en utilisant des essences locales, et doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige par 100 m^2 d'espace vert de terrain. Les façades de terrains affectés à des dépôts doivent être plantées de haies vives.

13.3- L'espace de recul des constructions en marge de la RN7 doit donner lieu à un aménagement végétal non masquant offrant des perspectives sur le site.

13.4 - Les places de stationnement devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre places.

SECTION III -POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUIp 14 -COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

Envoyé en préfecture le 01/03/2023
Reçu en préfecture le 01/03/2023
Publié le
ID : 026-200040459-20230220-2023_02_20_501-DE

CHAPITRE XI

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUE

Caractère de la zone : La zone « **AUE** » est une zone naturelle où les équipements de viabilité sont absents, insuffisants ou incomplets. Cette zone est destinée à un aménagement organisé pour des équipements et constructions publiques ou d'intérêt général et où il convient d'éviter des occupations ou utilisations du sol qui la rendrait impropre ultérieurement à l'aménagement ou rendrait celui-ci plus difficile.

Les constructions y sont autorisées **soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble**, **soit au fur et à mesure** de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et le règlement. Des constructions isolées sont tolérées lorsqu'elles ne sont pas susceptibles de compromettre l'aménagement ultérieur de la zone.

La zone AUE comprend quatre secteurs :

- le secteur **AUEc** réservés aux installations et constructions à usage culturel, sportif
- le secteur **AUEh** réservé aux constructions et installations hospitalières, sanitaires et sociales.
- le secteur **AUEa** réservé aux activités aéronautiques.
- le secteur **AUEs** réservé aux locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les constructions à usage industriel,
- les constructions à usage d'artisanat,
- les constructions à usage d'entrepôt sauf celles admises en AUE2
- les constructions à usage agricole,
- les constructions à usage hôtelier,
- les constructions à usage de commerce à l'exception de celles décrites à l'article AUE2,
- les constructions à usage de logement à l'exception de celles décrites à l'article AUE2,
- les carrières,
- les constructions à usage d'habitations légères de loisirs,
- le stationnement des caravanes isolées, conformément aux articles R.111-34, R.111-47 à R.111.50 du Code de l'urbanisme.

Dans les secteurs AUEc et AUEa : Toutes constructions, installations ou aménagements non autorisés à l'article AUE2

Dans le secteur AUEh : Toutes constructions, installations ou aménagements non autorisés à l'article AUE2.

Dans le secteur AUEs : Toutes constructions, installations ou aménagements non autorisés à l'article AUE2.

ARTICLE AUE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1 -Sans utiliser les procédures décrites au « caractère de la zone », sont admises les occupations et utilisations du sol ci-après :

- Les constructions à usage d'habitation de fonction à condition qu'elles soient liées à la direction, au gardiennage, à la surveillance des installations admises dans la zone.
- Les extensions mesurées des constructions à usage d'habitation existantes,
- Les affouillements et les exhaussements du sol, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone et à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols, l'écoulement des eaux ou la qualité de la nappe, et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.
- Les installations classées, à condition qu'elles ne présentent 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. En outre, leurs exigences de fonctionnement,

Envoyé en préfecture le 01/03/2023
Reçu en préfecture le 01/03/2023
Publié le
ID : 026-200040459-20230220-2023_02_20_501-DE

- lors de leur ouverture ou à terme, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement et avec les équipements collectifs nécessaires au personnel de l'installation
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ainsi que les ouvrages techniques liés aux réseaux d'intérêt public, sous réserve de ne pas porter atteinte au paysage, à l'environnement, à la salubrité ou à la sécurité publique.
- Les installations à caractère technique et les constructions liées à l'exploitation ferroviaire ;

2.2 - Dans le secteur AUEa, Sans utiliser les procédures décrites au « caractère de la zone », sont admises les occupations et utilisations du sol ci-après :

- les aménagements et ouvrages destinés au fonctionnement de la piste de l'aérodrome ;
- les constructions à usage d'activités et commerciales liées aux activités aéronautiques,
- les constructions à usage d'entrepôts
- les hôtels
- les équipements d'intérêt général liés aux activités aéronautiques,
- l'aménagement et l'extension mesurée des constructions à usage d'activités, commerciales et muséographiques existantes,

2.3 - Dans le secteur AUEc, Sans utiliser les procédures décrites au « caractère de la zone », sont admises les occupations et utilisations du sol ci-après :

2.3.1 - Les installations sportives, culturelles liées à la vocation générale de la zone.

2.3.2 - Les campings – caravanings compatibles dès lors qu'ils ne compromettent pas l'aménagement d'ensemble de la zone.

2.3.3 - Dans le sous-secteur **AUEc soumis à risque d'inondation**, les constructions nouvelles ou extensions ne pourront être autorisées que conformément aux règles du P.E.R.I.

2.4 - Dans le secteur AUEh, Sans utiliser les procédures décrites au « caractère de la zone », sont admises les occupations et utilisations du sol ci-après :

- Les constructions à usage sanitaire ou hospitalier, ainsi que les logements de fonctions qui y sont associés

2.5. Dans le secteur AUEs, sans utiliser les procédures décrites « au caractère de la zone », sont admises les occupations et utilisations du sol ci-après :
- les locaux (y compris hébergement du personnel, entrepôt…) et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés et notamment les constructions permettant d'assurer des missions régaliennes de l'Etat telles que la caserne de pompier.

2.6 Dans les secteurs soumis à risque d'inondation, les constructions nouvelles ou extensions sont autorisées sous réserve de respecter les règles du PPRI, en particulier que le premier plancher utilisable soit situé au-dessus de la cote de référence de celui-ci.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUE 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 - Accès : Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de manière à ne pas créer de difficultés ou dangers pour la circulation générale ; ils doivent satisfaire aux besoins des constructions projetées notamment en ce qui concerne les possibilités d'intervention des services publics.

3.1.1. Dans le secteur AUEs : l'accès sera réalisé depuis la RD n°206. Un accès unique, aménagé en trapèze, sera créé permettant de dissocier les flux entrants et sortants.

3.2 - Voirie : Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans les conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés. Les caractéristiques des voies doivent également répondre aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie ainsi que de la protection civile et du service de collecte des déchets urbains.

ARTICLE AUE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

4.2 - Eaux pluviales : Les aménagements réalisés doivent permettre l'infiltration des eaux pluviales sur le terrain. A défaut, l'écoulement des eaux pluviales peut se faire dans le réseau collecteur sous réserve d'un débit de fuite à définir en fonction de la capacité du réseau. Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Envoyé en préfecture le 01/03/2023
Reçu en préfecture le 01/03/2023
Publié le
ID : 026-200040459-20230220-2023_02_20_501-DE

Dans le cadre d'opérations d'ensemble, les eaux pluviales issues des espaces communs nouveaux créés doivent être dirigées vers des dispositifs adaptés au terrain et à la taille de l'opération, de telle façon que le débit induit rejeté ne soit pas supérieur au débit naturel avant travaux.

4.3 - Eaux usées : Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être, à défaut de branchement possible sur le réseau public d'assainissement, traitées par un dispositif d'assainissement autonome adapté à la nature géologique du sol. L'évacuation des eaux usées dans les puits perdus, fossés, cours d'eau ou réseau d'eaux pluviales est interdite.

ARTICLE AUE 5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE AUE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES (publiques et privées) ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 -Toute construction nouvelle doit être implantée suivant le reculement indiqué au plan. A défaut de reculement indiqué au plan, les constructions doivent respecter un recul de **5 mètres** minimum par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies et des emprises publiques.

6.2 -Toutefois, peuvent être implantés à moins de 5 mètres de l'alignement actuel ou futur, les postes de transformation, distribution de carburants.

6.3- Les débords de toiture, les pare soleil ou auvents ainsi que les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs d'énergie solaire), chacun n'ayant pas de pilier de soutien, ne sont pas pris en compte dans le calcul du retrait des constructions. Il en est de même pour les dispositifs d'isolation extérieure pour l'habitat existant.

6.4 - Des dispositions différentes sont admises pour les ouvrages de faible importance réalisés dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris de voyageurs, abris de collecte des ordures ménagères, etc…) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

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

7.1. Dans l'ensemble de la zone AUE à l'exception du secteur AUEs **:** Les constructions doivent être implantées à une distance de la limite séparative au moins égale à sa demi hauteur avecun minimum de 4 mètres.
Les débords de toiture, les pare soleil ou auvents ainsi que les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs d'énergie solaire), chacun n'ayant pas de pilier de soutien, ne sont pas pris en compte dans le calcul du retrait des constructions. Il en est de même pour les dispositifs d'isolation extérieure pour l'habitat existant.

7.2. Dans le secteur AUEs uniquement : les constructions (hors installations techniques spéciales) doivent être implantées :
- en respectant une distance minimale de 7 mètres vis-à-vis de la limite Sud du secteur ;
- en respectant une distance vis-à-vis des autres limites séparatives au moins égale à sa demi hauteur avec un minimum de 5 mètres.

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

8.1. Dans l'ensemble de la zone AUE à l'exception du secteur AUEs : Deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété doivent être édifiées à une distance l'une de l'autre, au moins égale à la plus grande hauteur des constructions, **sans être inférieure à 8 mètres**. Cette distance peut être réduite de moitié **sans jamais être inférieure à 4 mètres** lorsqu'une des façades des constructions en vis-à- vis, ne comporte pas de baies nécessaires à l'éclairement des pièces d'habitation ou de travail.

Les débords de toiture, les pare soleil ou auvents ainsi que les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs d'énergie solaire), chacun n'ayant pas de pilier de soutien, ne sont pas pris en compte dans le calcul du retrait des constructions. Il en est de même pour les dispositifs d'isolation extérieure pour l'habitat existant.

8.2. Dans le secteur AUEs : non réglementé.

ARTICLE AUE 9 - EMPRISE AU SOL

Envoyé en préfecture le 01/03/2023
Reçu en préfecture le 01/03/2023
Publié le
ID : 026-200040459-20230220-2023_02_20_501-DE

9.1 – Dans le secteur **soumis à risque d'inondation** : l'emprise au sol est limitée à **30 %** de la surface du terrain.

9.2 – Reste de la zone : Non réglementé.

ARTICLE AUE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1 - Dans le secteur **AUEc** : La hauteur calculée à l'égout du toit est limitée à 15 mètres.

10.2 - Dans le secteur **AUEh** : néant.

10.3 – Dans le secteur **AUEa :** La hauteur des constructions ne doit pas dépasser **13 mètres** à l'égout du toit sauf dans le cas d'installations techniques spéciales.

10.4 Dans le secteur **AUEs :** La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 12 mètres à l'égout du toit sauf dans le cas d'installations techniques spéciales. Ainsi, les pylônes et autres éléments techniques ne sont pas pris en compte dans le calcul de la règle générale.

ARTICLE AUE 11 - ASPECT EXTERIEUR

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres occupations du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Le recours à des matériaux ou des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction permettant l'utilisation d'énergies renouvelables, et/ou d'améliorer les performances énergétiques et/ou acoustiques pourront être autorisés.

Dans le secteur AUEs : Les matériaux seront choisis en fonction de leur qualité de surface, leur durabilité et leur pérennité. Ils seront en nombre limité pour donner cohérence au bâtiment. Les couleurs seront en nombre limité et privilégieront des tons neutres, afin de limiter l'impact du projet global dans son environnement.

ARTICLE AUE 12 -STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1 -Chaque constructeur doit assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules induit par toute occupation ou utilisation du sol. Il doit être prévu pour les locaux dont la destination principale est la suivante :

12.1.1 - Pour les **habitations** : au minimum **2 places** de stationnement par logement nouveau créé **+ 1 place** visiteur par tranche de 200 m² de surface de plancher.

12.1.2 - Pour les **commerces** : 1 place par tranche de 30 m² de surface de plancher.

12.1.3 - Pour les **constructions à usage d'entrepôt :** 1 place de stationnement pour 200 m² de surface de plancher. A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport de personnes s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.

12.1.4 -Pour les **constructions à usage d'hôtellerie :** 1 place par chambre

12.1.5 - Pour les **services publics ou d'intérêt collectif** : non réglementé

12.2 - La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle qui s'applique aux constructions ou établissements qui leur sont le plus directement assimilables.

12.3 - Dispositions générales pour les locaux autres que destinés à l'habitation : Une aire pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs, motocyclettes, et, des véhicules utilisés par les personnes handicapées devra être aménagée.

ARTICLE AUE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les constructions, voie d'accès et toutes utilisations du sol admises doivent être implantées de manière à préserver les plantations existantes. Dans la mesure où l'abattage d'arbres s'avèrerait indispensable, ceux-ci devront être soit transplantés, soit remplacés. Les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre places.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

Envoyé en préfecture le 01/03/2023
Reçu en préfecture le 01/03/2023
Publié le
ID : 026-200040459-20230220-2023_02_20_501-DE

CHAPITRE XII

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUM1

Caractère de la zone : La zone "**AUM1**" est une zone d'urbanisation future où les équipements de viabilité sont insuffisants ou incomplets. Les équipements urbains seront réalisés dans le cadre de la **Zone d'Aménagement Concerté des Terrasses de Maubec**. Cette ZAC est destinée principalement à accueillir de l'habitat individuel (isolé ou groupé), de l'habitat collectif, des commerces et des activités tertiaires.

Il convient d'éviter des occupations ou utilisations du sol qui rendrait la zone impropre ultérieurement à l'urbanisation ou rendrait celle-ci plus difficile.

Les constructions y sont autorisées **dans le cadre de la ZAC,** au fur et à mesure de la réalisation des équipements prévus au dossier de réalisation. Le règlement de PLU peut être complété par un cahier des charges de cession de terrain. La ZAC des Terrasses de Maubec fait l'objet d'une orientation particulière d'aménagement insérée au document PLU.

La zone AUM1 comprend deux secteurs :
- le secteur **AUM1i** où l'implantation de commerce est encadrée,
- le secteur **AUM1nc** où l'implantation de commerce est interdite.

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

ARTICLE AUM1 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les constructions à usage d'activités industrielles,
- les constructions à usage agricole,
- les carrières,
- les constructions à usage d'habitations légères de loisirs,
- les terrains de camping ou de caravaning,
- le stationnement des caravanes isolées, conformément aux articles R.111-34, R.111-47 à R.111.50 du Code de l'urbanisme.
- En zone **AUM1nc**, les constructions et changements de destination à destination de commerce (de gros et de détail) est interdit.

ARTICLE AUM1 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1 – Sauf en AUM1i et en AUM1nc, les constructions à usage de moyennes surfaces commerciales sont autorisées sous réserve que - leur aspect extérieur soit compatible avec l'environnement existant ;
- les conditions d'accessibilité puissent être remplies dans de bonnes conditions de sécurité ;
- la capacité en places de stationnement induite par la fréquentation de l'établissement soit assurée intégralement sur le terrain de l'établissement et soit définie d'un commun accord avec la commune ;
En secteur AUM1i, les constructions à usage de commerce sont autorisées sous réserve que la surface de plancher ne dépasse pas 300 m² par unité foncière.
2.2 - Les bâtiments à usage d'entrepôts ne doivent pas excéder 500 m² en emprise au sol
2.3 - les affouillements et exhaussements de sol doivent être strictement liés à une opération de construction autorisée ou de travaux publics ;
2.4 – En dehors des aires de stationnement liées aux opérations de logement ou d'activités autorisées, les aires de stationnement ouvertes au public et pouvant contenir au moins 10 véhicules, sous réserve que leur aspect extérieur soit compatible avec l'environnement existant.
2.5 - les activités artisanales sous réserve qu'il n'en résulte pas un accroissement de nuisances pour le voisinage, de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt paysager des lieux avoisinants et de respecter des conditions de sécurité satisfaisante.
2.6 - les ouvrages et installations classées nécessaires au fonctionnement des services publics ou des activités autorisées ainsi que les ouvrages techniques liés aux réseaux d'intérêt public, sous réserve de ne pas porter atteinte au paysage, à l'environnement, à la salubrité ou à la sécurité publique. Seules les ICPE soumises à déclaration sont autorisées.

Envoyé en préfecture le 01/03/2023
Reçu en préfecture le 01/03/2023
Publié le
ID : 026-200040459-20230220-2023_02_20_501-DE

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUM1 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 - **Accès :** Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins. Les accès doivent être adaptés à l'opération et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes.

3.2 - **Voirie :** Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux besoins des opérations qu'elles desservent. Les nouvelles voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent au minimum être aménagées afin de permettre le passage ou le retournement des véhicules des services publics (services secours, enlèvement des ordures ménagères) sans manœuvre. Dans toute opération d'ensemble, une continuité de voirie avec les terrains ou opérations riverains doit être assurée.

ARTICLE AUM1 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - Eau potable : Toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

4.2 - Eaux pluviales : Les aménagements réalisés doivent permettre l'infiltration des eaux pluviales sur le terrain. A défaut, l'écoulement des eaux pluviales peut se faire dans le réseau collecteur sous réserve d'un débit de fuite à définir en fonction de la capacité du réseau. Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Dans le cadre d'opérations d'ensemble, les eaux pluviales issues des espaces communs nouveaux créés doivent être dirigées vers des dispositifs adaptés au terrain et à la taille de l'opération, de telle façon que le débit induit rejeté ne soit pas supérieur au débit naturel avant travaux.

4.3 - Eaux usées : Les eaux usées en provenance de toutes occupations et utilisation du sol doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement. Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités à caractère artisanal, ou commercial est soumis à autorisation préalable. Cette autorisation fixe, suivant la nature du rejet, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus.

4.4 - Electricité : Sauf cas d'impossibilité technique, le réseau moyenne tension doit être réalisé en souterrain. Le réseau basse-tension d'une opération d'ensemble doit être réalisé en souterrain.

4.5 – **Téléphone, réseaux cablés :** Les réseaux de téléphone et câblés des opérations d'ensemble doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE AUM1 5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE AUM1 6 -IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES (publiques et privées) ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 – Si elles ne sont pas construites à l'alignement, les constructions d'habitation doivent être édifiées à **1 mètre** au moins de l'alignement actuel ou futur des voies et des emprises publiques. La règle peut être adaptée pour la préservation ou la création d'un alignement architectural ou d'un espace planté. Les bâtiments d'activité non alignés respecteront un recul de **5 mètres** par rapport à l'alignement.

6.2 - Toutefois les constructions envisagées en mitoyenneté de bâtiments existants peuvent être édifiées pour tout ou partie en prolongement de ces bâtiments.

6.3 - La réfection ou l'extension des constructions existantes ne respectant pas les règles du 1er alinéa sont autorisées.

6.4 - Les piscines peuvent être implantées à 2 mètres minimum de l'alignement futur ou actuel des voies et emprises publiques.

Envoyé en préfecture le 01/03/2023
Reçu en préfecture le 01/03/2023
Publié le
ID : 026-200040459-20230220-2023_02_20_501-DE

6.5 - Des dispositions différentes sont admises pour les ouvrages de faible importance réalisés dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris de voyageurs, abris de collecte des ordures ménagères, etc…) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

6.6- Les débords de toiture, les pare soleil ou auvents ainsi que les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs d'énergie solaire), chacun n'ayant pas de pilier de soutien, ne sont pas pris en compte dans le calcul du retrait des constructions. Il en est de même pour les dispositifs d'isolation extérieure pour l'habitat existant.

ARTICLE AUM1 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les bâtiments d'habitation doivent être établis soit en limite de propriété, soit à une distance de la limite séparative au moins égale à sa demi-hauteur avec un minimum de 3 mètres.

Les bâtiments d'activité respecteront un recul de **6 mètres** par rapport aux limites séparatives. Le linéaire total de bâti implanté sur limite séparative ne peut excéder **15 mètres** de longueur.

Toute construction ou partie de construction doit être édifiée à une distance des bâtiments existants sur une parcelle voisine au moins égale à sa demi hauteur. Cette distance peut être réduite de moitié, sans être inférieure à 3 mètres lorsque la façade des bâtiments (nouveaux ou existants), qui fait face à la limite séparative, ne comporte pas de baies nécessaires à l'éclairement des pièces d'habitation ou de travail.

Les constructions peuvent s'adosser aux bâtiments existants sur les parcelles mitoyennes (en respectant leur linéaire d'implantation), implantés eux-mêmes sur limite latérale et former ainsi des bâtiments jointifs. Dans ce cas une différence de hauteur entre les deux bâtiments jointifs est admise sans pouvoir dépasser un niveau.

Les débords de toiture, les pare soleil ou auvents ainsi que les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs d'énergie solaire), chacun n'ayant pas de pilier de soutien, ne sont pas pris en compte dans le calcul du retrait des constructions. Il en est de même pour les dispositifs d'isolation extérieure pour l'habitat existant.

ARTICLE AUM1 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété doivent être à une distance l'une de l'autre, au moins égale à la plus grande hauteur des constructions. Toutefois, deux constructions pourront être espacées de 2 mètres à condition qu'elles soient liées formellement par un système de couverture et à condition que les baies principales d'éclairement des pièces ne donnent pas sur le passage ainsi couvert.

La distance entre deux constructions sur une même propriété, ne s'applique pas aux piscines.

Dès lors que l'un des bâtiments est à usage d'activité, deux bâtiments non contigus implantés sur une même propriété doivent être à une distance l'un de l'autre au moins égale à la hauteur du plus élevé d'entre eux avec un minimum de 10 mètres. Cette distance peut être réduite à la moitié de cette hauteur avec un minimum de 5 mètres entre deux façades non percées de baies servant à l'éclairement ou à l'aération des locaux de travail et à condition que les constructions soient dotées de mesures de protection propres à éviter la propagation des incendies.

Les débords de toiture, les pare soleil ou auvents ainsi que les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs d'énergie solaire), chacun n'ayant pas de pilier de soutien, ne sont pas pris en compte dans le calcul du retrait des constructions. Il en est de même pour les dispositifs d'isolation extérieure pour l'habitat existant.

ARTICLE AUM1 9 - EMPRISE AU SOL

D'une manière générale, l'emprise au sol ne doit pas dépasser **60 %** de la surface totale de la propriété.
Dans le cadre des opérations d'aménagement, un document garantissant une gestion collective des eaux pluviales pourra définir des seuils d'imperméabilisation supérieurs et les modalités de gestion des eaux pluviales à la parcelle.

Envoyé en préfecture le 01/03/2023
Reçu en préfecture le 01/03/2023
Publié le
ID : 026-200040459-20230220-2023_02_20_501-DE

ARTICLE AUM1 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1 –. Modalité de calcul : la hauteur se mesure à partir du terrain aménagé (remblayé ou excavé) jusqu'à l'égout du toit. Dans le cas de terrain en pente, la hauteur est calculée à partir du point le plus bas

10.2 – Pour les constructions à usages d'habitation, la hauteur est limitée à **15 mètres.** Cette hauteur peut être portée à 21 mètres pour des éléments architecturaux symboliques justifiés**.**

10.3 – Pour les constructions à usage d'activité, la hauteur est limitée à **12 mètres**

10.4 - Bâtiments annexes : La hauteur des bâtiments annexes ne doit pas dépasser **4 mètres** au faîtage.

10.6 – Ouvrages de soutènement : les ouvrages de soutènement liés à l'aménagement des terrains (hors bâtiment) sont limités à la hauteur du terrain retenu majoré de 0.2 mètre sans excéder 2 mètres de hauteur au total.

10.7 - Clôtures : La hauteur des murs de clôture (plein, bâti, grillagé) à l'alignement des voies publiques ne doit pas dépasser **1.60 mètres** au point le plus défavorable à compter du niveau du bord de la voie.

ARTICLE AUM1 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1 - Volume : les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (en harmonie avec l'espace bâti et l'environnement de la zone) Les bâtiments et ouvrages annexes doivent faire l'objet du même soin que les bâtiments principaux et s'harmoniser avec eux (couleur, matériaux, niveau de finition).

Le recours à des matériaux ou des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction permettant l'utilisation d'énergies renouvelables, et/ou d'améliorer les performances énergétiques et/ou acoustiques pourront être autorisés

11.2 - Toitures: la couverture doit être réalisée en tuiles rondes ou « canal ». Les toitures d'un autre type pouvant présenter un intérêt architectural ou technique pourront être autorisées. Les toitures terrasses sont autorisées. Les toitures traditionnelles auront une pente comprise entre 25 et 35 %.

11.3 – Façades, ouvertures, appareils extérieurs :

11.3.1 - Les ouvertures : les ouvertures doivent être dans des dimensions et proportions compatibles avec le caractère architectural environnant.

11.3.2 - Les climatiseurs ne peuvent en aucun cas être apposés en façade mais peuvent néanmoins être engravés et masqués par une grille en harmonie avec le style de la construction.

11.3.4 - Les antennes : Une seule antenne de télévision doit être autorisée par bâtiment ou ensemble de bâtiments. Les antennes paraboliques doivent être implantées de manière à ne pas porter atteinte aux sites et paysages ni au caractère architectural de l'immeuble.

11.3.5 - Teintes **:** Toute polychromie agressive est interdite. Une harmonie devra être recherchée dans les teintes traditionnellement utilisées dans la région.

11.4 - **Terrassements :** Les travaux de terrassement nécessaires à l'aménagement des terrains et à la construction des bâtiments seront limités au strict nécessaire. Le terrain remblayé ne peut surmonter le TN de plus de 1.5 mètre, sauf justification par un projet comportant des structures à vocation souterraine et s'intégrant dans l'environnement. Chaque fois que cela est possible, le terrain doit être laissé à l'état naturel.

11.5 - **Clôtures :** Les clôtures et portails doivent être de formes simples. Toute maçonnerie en parpaings doit être recouverte par un enduit traité en harmonie avec les façades.

Les clôtures, à l'alignement des voies comme en limite séparative peuvent être composées de :

- Haies vives
- Grilles ou grillages ou autre dispositif à claire voie doublées de haies vives
- Murs maçonnés
- Clôture en bois sans claire voie

Envoyé en préfecture le 01/03/2023
Reçu en préfecture le 01/03/2023
Publié le
ID : 026-200040459-20230220-2023_02_20_501-DE

Des matériaux ou compositions différentes pourront être admis si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie. L'ensemble devra être busé pour rester hydrauliquement transparent. La clôture est obligatoire en limite pour les bâtiments d'activité voisins d'une parcelle occupée par une habitation ou un équipement public.

ARTICLE AUM1 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1 - Chaque constructeur doit assurer en dehors des voies publiques le stationnement et la manœuvre des véhicules induits par toute occupation ou utilisation du sol. Il doit être prévu pour les locaux dont la destination est la suivante :

12.1.1 - Pour les **habitations** : 2 places de stationnement aménagées par logement. Une troisième place sera réalisée à partir du T5. Ces places peuvent être réalisées dans un parc commun situé à moins de 100 mètres de l'habitation. Dans le cas d'opérations d'ensemble (lotissement ou groupe d'habitations), il est exigé, pour les véhicules visiteurs, la réalisation d'une demi-place supplémentaire par logement créé, en dehors de l'unité foncière.
Pour les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L.312-1 du code de l'action sociale et des familles, il devra être créé, au minimum, 0.5 place de stationnement par place d'hébergement créée.

12.1.2 - Pour les **hébergements hôteliers** : 1 place par chambre d'hôtel;

12.1.3 - Pour les **bureaux** : 1 place voiture et 1 place cycle par tranche de 40 m² de surface de plancher.

12.1.4 - Pour les **commerces** : 2 places voiture et 1 place cycle et par tranche de 60 m² de surface de plancher.

12.1.5 - Pour les constructions à **usage d'artisanat, d'entrepôt** : 1 place de stationnement et 1 place cycle pour 200 m² de surface de plancher.

Pour les constructions à vocation économique, il sera également prévu les aires de services et livraison nécessaires à l'activité.

12.1.6 – Pour les **services publics ou d'intérêt collectif** : non réglementé.

12.2 - La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle qui s'applique aux constructions ou établissements qui leur sont le plus directement assimilables.

12.3 - En application de l'article L123-1-13 (désormais codifié L.151-34 et suivants) du Code de l'urbanisme, **pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il n'est exigé qu'une place de stationnement par logement.**

ARTICLE AUM1 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 Les terrains doivent être aménagés en espaces verts à hauteur de :

- 20 % pour les constructions à usage d'habitation
- 15 % pour les constructions à usage d'activité.

13.2 - Les arbres existants en bon état doivent être maintenus ou remplacés par un nombre de plantations équivalentes. Les aires de stationnement au sol doivent être plantées à raison d'**un** arbre de haute tige pour quatre places de stationnement.

13.3 - Dans le cas d'une opération d'ensemble, 10% de la surface du terrain doit obligatoirement être réservée aux espaces verts communs (jardins, plantations de terrains de jeux d'enfants, ...).

13.4 - En bordure des voies, des alignements d'arbres dont l'espacement sera fixé en fonction de l'essence, doivent être constitués.

Envoyé en préfecture le 01/03/2023
Reçu en préfecture le 01/03/2023
Publié le
ID : 026-200040459-20230220-2023_02_20_501-DE

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUM1 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

Envoyé en préfecture le 01/03/2023
Reçu en préfecture le 01/03/2023
Publié le
ID : 026-200040459-20230220-2023_02_20_501-DE

CHAPITRE XIII

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUM2

Caractère de la zone : La zone "**AUM2**" est une zone d'urbanisation future destinée principalement à de l'habitat individuel située en limite de la Zone d'Aménagement Concerté des Terrasses de Maubec et d'un patrimoine historique et culturel (Abbaye de Maubec notamment).

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

ARTICLE AUM2 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les constructions à usage d'activités industrielles et d'entrepôts,
- les constructions à usage agricole,
- les carrières,
- les constructions à usage d'habitations légères de loisirs,
- les terrains de camping ou de caravaning,
- le stationnement des caravanes isolées, conformément aux articles R.111-34, R.111-47 à R.111.50 du Code de l'urbanisme.

ARTICLE AUM2 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1 - les affouillements et exhaussements de sol doivent être strictement liés à une opération de construction autorisée ou de travaux publics;
2.4 – En dehors des aires de stationnement liées aux opérations de logement ou d'activités autorisées, les aires de stationnement ouvertes au public et pouvant contenir au moins 10 véhicules, sous réserve que leur aspect extérieur soit compatible avec l'environnement existant.
2.5 - les activités artisanales sous réserve qu'il n'en résulte pas un accroissement de nuisances pour le voisinage, de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt paysager des lieux avoisinants et de respecter des conditions de sécurité satisfaisante.
2.6 - les ouvrages et installations classées nécessaires au fonctionnement des services publics ou des activités autorisées ainsi que les ouvrages techniques liés aux réseaux d'intérêt public, sous réserve de ne pas porter atteinte au paysage, à l'environnement, à la salubrité ou à la sécurité publique. Seules les ICPE soumises à déclaration sont autorisées.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUM2 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 - Accès : Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins. Les accès doivent être adaptés à l'opération et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes.

3.2 - Voirie : Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux besoins des opérations qu'elles desservent. Les nouvelles voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent au minimum être aménagées afin de permettre le passage ou le retournement des véhicules des services publics (services secours, enlèvement des ordures ménagères) sans manœuvre. Dans toute opération d'ensemble, une continuité de voirie avec les terrains ou opérations riverains doit être assurée.

ARTICLE AUM2 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - Eau potable : Toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

Envoyé en préfecture le 01/03/2023
Reçu en préfecture le 01/03/2023
Publié le
ID : 026-200040459-20230220-2023_02_20_501-DE

4.2 - Eaux pluviales : Les aménagements réalisés doivent permettre l'infiltration des eaux pluviales sur le terrain. A défaut, l'écoulement des eaux pluviales peut se faire dans le réseau collecteur sous réserve d'un débit de fuite à définir en fonction de la capacité du réseau. Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Dans le cadre d'opérations d'ensemble, les eaux pluviales issues des espaces communs nouveaux créés doivent être dirigées vers des dispositifs adaptés au terrain et à la taille de l'opération, de telle façon que le débit induit rejeté ne soit pas supérieur au débit naturel avant travaux.

4.3 - Eaux usées : Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement. Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités à caractère artisanal, ou commercial est soumis à autorisation préalable. Cette autorisation fixe, suivant la nature du rejet, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus.

4.4 - Electricité : Sauf cas d'impossibilité technique, le réseau moyenne tension doit être réalisé en souterrain. Le réseau basse-tension d'une opération d'ensemble doit être réalisé en souterrain.

4.5 – **Téléphone, réseaux câblés :** Les réseaux de téléphone et câblés des opérations d'ensemble doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE AUM2 5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE AUM2 6 -IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES (publiques et privées) ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 – Si elles ne sont pas construites à l'alignement, les constructions d'habitation doivent être édifiées à **1 mètre** au moins de l'alignement actuel ou futur des voies et des emprises publiques. La règle peut être adaptée pour la préservation ou la création d'un alignement architectural ou d'un espace planté. Les bâtiments d'activité non alignés respecteront un recul de **5 mètres** par rapport à l'alignement.

6.2 - Toutefois les constructions envisagées en mitoyenneté de bâtiments existants peuvent être édifiées pour tout ou partie en prolongement de ces bâtiments.

6.3 - La réfection ou l'extension des constructions existantes ne respectant pas les règles du 1er alinéa sont autorisées.

6.4 - Les piscines peuvent être implantées à 2 mètres minimum de l'alignement futur ou actuel des voies et emprises publiques.

6.5 - Des dispositions différentes sont admises pour les ouvrages de faible importance réalisés dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris de voyageurs, abris de collecte des ordures ménagères, etc…) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

6.6- Les débords de toiture, les pare soleil ou auvents ainsi que les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs d'énergie solaire), chacun n'ayant pas de pilier de soutien, ne sont pas pris en compte dans le calcul du retrait des constructions. Il en est de même pour les dispositifs d'isolation extérieure pour l'habitat existant.

ARTICLE AUM2 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les bâtiments d'habitation doivent être établis soit en limite de propriété, soit à une distance de la limite séparative au moins égale à sa demi-hauteur avec un minimum de 3 mètres.

Envoyé en préfecture le 01/03/2023
Reçu en préfecture le 01/03/2023
Publié le
ID : 026-200040459-20230220-2023_02_20_501-DE

Les bâtiments d'activité respecteront un recul de **6 mètres** par rapport aux limites séparatives. Le linéaire total de bâti implanté sur limite séparative ne peut excéder **15 mètres** de longueur.

Toute construction ou partie de construction doit être édifiée à une distance des bâtiments existants sur une parcelle voisine au moins égale à sa demi hauteur. Cette distance peut être réduite de moitié, sans être inférieure à 3 mètres lorsque la façade des bâtiments (nouveaux ou existants), qui fait face à la limite séparative, ne comporte pas de baies nécessaires à l'éclairement des pièces d'habitation ou de travail.

Les constructions peuvent s'adosser aux bâtiments existants sur les parcelles mitoyennes (en respectant leur linéaire d'implantation), implantés eux-mêmes sur limite latérale et former ainsi des bâtiments jointifs. Dans ce cas une différence de hauteur entre les deux bâtiments jointifs est admise sans pouvoir dépasser un niveau.

Les débords de toiture, les pare soleil ou auvents ainsi que les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs d'énergie solaire), chacun n'ayant pas de pilier de soutien, ne sont pas pris en compte dans le calcul du retrait des constructions. Il en est de même pour les dispositifs d'isolation extérieure pour l'habitat existant.

ARTICLE AUM2 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété doivent être à une distance l'une de l'autre, au moins égale à la plus grande hauteur des constructions. Toutefois, deux constructions pourront être espacées de 2 mètres à condition qu'elles soient liées formellement par un système de couverture et à condition que les baies principales d'éclairement des pièces ne donnent pas sur le passage ainsi couvert.

La distance entre deux constructions sur une même propriété, ne s'applique pas aux piscines.

Dès lors que l'un des bâtiments est à usage d'activité, deux bâtiments non contigus implantés sur une même propriété doivent être à une distance l'un de l'autre au moins égale à la hauteur du plus élevé d'entre eux avec un minimum de 10 mètres. Cette distance peut être réduite à la moitié de cette hauteur avec un minimum de 5 mètres entre deux façades non percées de baies servant à l'éclairement ou à l'aération des locaux de travail et à condition que les constructions soient dotées de mesures de protection propres à éviter la propagation des incendies.

Les débords de toiture, les pare soleil ou auvents ainsi que les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs d'énergie solaire), chacun n'ayant pas de pilier de soutien, ne sont pas pris en compte dans le calcul du retrait des constructions. Il en est de même pour les dispositifs d'isolation extérieure pour l'habitat existant.

ARTICLE AUM2 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol ne doit pas dépasser **60 %** de la surface totale de la propriété.

ARTICLE AUM2 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1 - La hauteur à l'égout du toit des constructions est limitée à **7 mètres** sauf contrainte technique dûment justifiée.

10.2 - Bâtiments annexes : La hauteur des bâtiments annexes ne doit pas dépasser **4 mètres** au faîtage.

10.3 – Ouvrages de soutènement : les ouvrages de soutènement liés à l'aménagement des terrains (hors bâtiment) sont limités à la hauteur du terrain retenu majoré de 0.2 mètre sans excéder 2 mètres de hauteur au total.

10.4 - Clôtures : La hauteur des murs de clôture (plein, bâti, grillagé) à l'alignement des voies publiques ne doit pas dépasser **1.60 mètres** au point le plus défavorable à compter du niveau du bord de la voie.

ARTICLE AUM2 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1 - Volume : les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou l'intérêt des lieux

Envoyé en préfecture le 01/03/2023
Reçu en préfecture le 01/03/2023
Publié le
ID : 026-200040459-20230220-2023_02_20_501-DE

avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (en harmonie avec l'espace bâti et l'environnement de la zone). Les bâtiments et ouvrages annexes doivent faire l'objet du même soin que les bâtiments principaux et s'harmoniser avec eux (couleur, matériaux, niveau de finition).

Le recours à des matériaux ou des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction permettant l'utilisation d'énergies renouvelables, et/ou d'améliorer les performances énergétiques et/ou acoustiques pourront être autorisés

11.2 - Toitures: la couverture doit être réalisée en tuiles rondes ou « canal ». Les toitures d'un autre type pouvant présenter un intérêt architectural ou technique pourront être autorisées. Les toitures terrasses sont autorisées. Les toitures traditionnelles auront une pente comprise entre 25 et 35 %.

11.3 – Façades, ouvertures, appareils extérieurs :

11.3.1 - Les ouvertures : les ouvertures doivent être dans des dimensions et proportions compatibles avec le caractère architectural environnant.

11.3.2 - Les climatiseurs ne peuvent en aucun cas être apposés en façade mais peuvent néanmoins être engravés et masqués par une grille en harmonie avec le style de la construction.

11.3.4 - Les antennes : Une seule antenne de télévision doit être autorisée par bâtiment ou ensemble de bâtiments. Les antennes paraboliques doivent être implantées de manière à ne pas porter atteinte aux sites et paysages ni au caractère architectural de l'immeuble.

11.3.5 - Teintes **:** Toute polychromie agressive est interdite. Une harmonie devra être recherchée dans les teintes traditionnellement utilisées dans la région.

11.4 - **Terrassements :** Les travaux de terrassement nécessaires à l'aménagement des terrains et à la construction des bâtiments seront limités au strict nécessaire. Le terrain remblayé ne peut surmonter le TN de plus de 1.5 mètre, sauf justification par un projet comportant des structures à vocation souterraine et s'intégrant dans l'environnement. Chaque fois que cela est possible, le terrain doit être laissé à l'état naturel.

11.5 - **Clôtures :** Les clôtures et portails doivent être de formes simples. Toute maçonnerie en parpaings doit être recouverte par un enduit traité en harmonie avec les façades.

Les clôtures, à l'alignement des voies comme en limite séparative peuvent être composées de :

- Haies vives
- Grilles ou grillages ou autre dispositif à claire voie doublées de haies vives
- Murs maçonnés
- Clôture en bois sans claire voie

Des matériaux ou compositions différentes pourront être admis si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie. L'ensemble devra être busé pour rester hydrauliquement transparent. La clôture est obligatoire en limite pour les bâtiments d'activité voisins d'une parcelle occupée par une habitation ou un équipement public.

ARTICLE AUM2 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1 - Chaque constructeur doit assurer en dehors des voies publiques le stationnement et la manœuvre des véhicules induits par toute occupation ou utilisation du sol. Il doit être prévu pour les locaux dont la destination est la suivante :

12.1.1 - Pour les **habitations** : 2 places de stationnement aménagées par logement. Une troisième place sera réalisée à partir du T5. Ces places peuvent être réalisées dans un parc commun situé à moins de 100 mètres de l'habitation. Dans le cas d'opérations d'ensemble (lotissement ou groupe d'habitations), il est exigé, pour les véhicules visiteurs, la réalisation d'une demi-place supplémentaire par logement créé, en dehors de l'unité foncière.
Pour les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L.312-1 du code de l'action sociale et des familles, il devra être créé, au minimum, 0.5 place de stationnement par place d'hébergement créée.

12.1.2 - Pour les **hébergements hôteliers** : 1 place par chambre d'hôtel;

12.1.3 - Pour les **bureaux** : 1 place voiture et 1 place cycle par tranche de 40 m² de surface de plancher.

Envoyé en préfecture le 01/03/2023
Reçu en préfecture le 01/03/2023
Publié le
ID : 026-200040459-20230220-2023_02_20_501-DE

12.1.4 - Pour les **commerces** : 2 places voiture et 1 place cycle et par tranche de 60 m² de surface de plancher.

12.1.5 - Pour les constructions à **usage d'artisanat**: 1 place de stationnement et 1 place cycle pour 200 m² de surface de plancher.

Pour les constructions à vocation économique, il sera également prévu les aires de services et livraison nécessaires à l'activité.

12.1.6 - Pour les **services publics ou d'intérêt collectif** : non réglementé.

12.2 - La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle qui s'applique aux constructions ou établissements qui leur sont le plus directement assimilables.

12.3 - En application de l'article L123-1-13 (désormais codifié L.151-34 et suivants) du Code de l'urbanisme, **pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il n'est exigé qu'une place de stationnement par logement.**

ARTICLE AUM2 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 Les terrains doivent être aménagés en espaces verts à hauteur de :
- 20 % pour les constructions à usage d'habitation
- 15 % pour les constructions à usage d'activité.

13.2 - Les arbres existants en bon état doivent être maintenus ou remplacés par un nombre de plantations équivalentes. Les aires de stationnement au sol doivent être plantées à raison d'**un** arbre de haute tige pour quatre places de stationnement.

13.3 - Dans le cas d'une opération d'ensemble, 10% de la surface du terrain doit obligatoirement être réservée aux espaces verts communs (jardins, plantations de terrains de jeux d'enfants, ...).

13.4 - En bordure des voies, des alignements d'arbres dont l'espacement sera fixé en fonction de l'essence, doivent être constitués.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUM2 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

Envoyé en préfecture le 01/03/2023
Reçu en préfecture le 01/03/2023
Publié le
ID : 026-200040459-20230220-2023_02_20_501-DE

CHAPITRE XIV

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUM

Caractère de la zone : Il s'agit d'une zone naturelle, réservée pour une urbanisation future organisée. Elle couvre des terrains insuffisamment ou non équipés. Son ouverture à l'urbanisation y est autorisée à l'occasion d'une modification ou d'une révision du P.L.U.

Les équipements urbains seront réalisés dans le cadre de la **Zone d'Aménagement Concerté des Terrasses de Maubec**. Cette ZAC est destinée principalement à accueillir de l'habitat individuel (isolé ou groupé), de l'habitat collectif, des commerces et des activités tertiaires.

Il convient d'éviter des occupations ou utilisations du sol qui rendrait la zone impropre ultérieurement à l'urbanisation ou rendrait celle-ci plus difficile.

Les constructions y sont autorisées **dans le cadre de la ZAC,** au fur et à mesure de la réalisation des équipements prévus au dossier de réalisation. Le règlement de PLU peut être complété par un cahier des charges de cession de terrain.

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

ARTICLE AUM 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :
Toute construction, installations ou aménagements non autorisés à l'article AUM2

ARTICLE AUM 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- les affouillements et les exhaussements du sol, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone et à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols, l'écoulement des eaux ou la qualité de la nappe, et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.
- sans obligation d'utiliser les procédures précédemment décrites, l'extension limitée des constructions existantes à usage d'habitation (y compris par changement de destination), à condition qu'elle ne compromette pas l'aménagement futur de la zone.

- sans obligation d'utiliser les procédures précédemment décrites, les constructions annexes aux habitations existantes, dans la limite de 20 m² de surface de plancher.
- sans obligation d'utiliser les procédures précédemment décrites, l'extension des bâtiments agricoles, à condition d'être nécessaire à l'activité agricole des installations existantes.
- sans obligation d'utiliser les procédures précédemment décrites :
  - 0 -les bassins de rétention des eaux pluviales.
  - 2 -les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

SECTION II -CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUM 3 -ACCES ET VOIRIE

3.1 - **Accès :** Tout terrain enclavé est inconstructible. Les accès doivent être adaptés à l'opération et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes.
3.2 - **Voirie :** Les nouvelles voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent au minimum être aménagées afin de permettre le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics.

ARTICLE AUM 4 -DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 **- Eau potable :** Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au

Envoyé en préfecture le 01/03/2023
Reçu en préfecture le 01/03/2023
Publié le
ID : 026-200040459-20230220-2023_02_20_501-DE

réseau public d'alimentation en eau potable.
4.2 - **Assainissement :** Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être traitées par un dispositif d'assainissement autonome adapté à la nature géologique du sol et prescrit parle rapport d'études d'aptitude des sols à l'assainissement autonome. L'évacuation des eaux usées dans les puits perdus, fossés, cours d'eau ou réseau d'eaux pluviales est interdite.

ARTICLE AUM 5 -CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Néant.

ARTICLE AUM 6 -IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES (publiques et privées) ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 -Les constructions doivent être implantées à une distance de l'axe de la voie au moins égale au recul indiqué au plan. A défaut d'indication donnée par ce document, elles doivent être implantées à **5 mètres** au moins de l'alignement actuel ou futur des voies et des emprises publiques.

6.2 -L'extension des constructions existantes et comprise en tout ou partie entre l'alignement et le recul imposé est autorisée, à condition que le recul existant ne soit pas aggravé.

6.3- Les débords de toiture, les pare soleil ou auvents ainsi que les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs d'énergie solaire), chacun n'ayant pas de pilier de soutien, ne sont pas pris en compte dans le calcul du retrait des constructions. Il en est de même pour les dispositifs d'isolation extérieure pour l'habitat existant.

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

Les constructions doivent être implantées à une distance de la limite séparative au moins égale à sa demi-hauteur avec un minimum de 4 mètres. Toutefois, lorsque les façades qui font face aux limites séparatives ne comportent pas de baies nécessaires à l'éclairement des pièces d'habitation ou de travail, cette distance peut être réduite de moitié avec un minimum de 2 mètres.
Les débords de toiture, les pare soleil ou auvents ainsi que les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs d'énergie solaire), chacun n'ayant pas de pilier de soutien, ne sont pas pris en compte dans le calcul du retrait des constructions. Il en est de même pour les dispositifs d'isolation extérieure pour l'habitat existant.

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

Sans objet.

ARTICLE AUM 9 -EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE AUM 10 -HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE AUM 11 -ASPECT EXTERIEUR

Sans objet.

ARTICLE AUM 12 -STATIONNEMENT DES VEHICULES

Sans objet.

ARTICLE AUM 13 -ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Envoyé en préfecture le 01/03/2023
Reçu en préfecture le 01/03/2023
Publié le
ID : 026-200040459-20230220-2023_02_20_501-DE

Sans objet.

SECTION III -POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUM 14 -COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

Envoyé en préfecture le 01/03/2023
Reçu en préfecture le 01/03/2023
Publié le
ID : 026-200040459-20230220-2023_02_20_501-DE

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

Envoyé en préfecture le 01/03/2023
Reçu en préfecture le 01/03/2023
Publié le
ID : 026-200040459-20230220-2023_02_20_501-DE

CHAPITRE XV

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

Caractère de la zone : La Zone « A » est une zone de richesses naturelles à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Elle comprend un secteur **Ac** où les constructions sont interdites pour la protection du captage de la Dame

SECTION I -NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 1 -OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sur l'ensemble de la zone A, sont interdits :
Toutes constructions, installations ou aménagements non autorisés à l'article A2.

En secteur Ac, sont de plus interdits :
- Les constructions à usage d'habitation
- Les bâtiments d'élevage
- Les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation
- Toute excavation supérieure à 1,5 m
- La création de retenue d'eau
- La création de voies nouvelles permettant un trafic courant par des véhicules

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

Sont autorisées :
- Les constructions ou installations nécessaires à l'exploitation agricole (cf. définition dans les dispositions générales), sous condition d'être implantées à proximité immédiate des autres bâtiments de l'exploitation, sauf contrainte technique, ou réglementaire, ou cas exceptionnel dûment justifié.
- Les constructions ou installations à caractère technique nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics (y compris ferroviaire) dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. Les installations de parc photovoltaïques au sol sont interdites.

Sont également autorisées, sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et à condition d'assurer le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone :
- L'extension des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU dans la limite de 33 % de la surface totale initiale à condition que la surface totale initiale soit supérieure à 40 m² et que la surface totale de la construction après travaux n'excède pas 250 m² (existant + extensions).
- Les annexes – non accolées – aux habitations existantes, sous réserve que ces annexes soient implantées à une distance maximale de 20 mètres du bâtiment principal de l'habitation dont elles dépendent, dans la limite de 35 m² de surface de plancher et d'emprise au sol (total des annexes hors piscine).
  La superficie du bassin de la piscine est limitée à 50 m².

Des conditions particulières doivent être respectées pour les constructions suivantes :

2.1 - Les affouillements et les exhaussements du sol sont autorisés, à conditions :

- qu'ils soient nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone.

- qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols, l'écoulement des eaux ou la qualité de la nappe

- qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site

2.2 - Les installations classées sont autorisées, à condition d'être directement liées et nécessaires aux besoins des activités non interdites dans la zone.

Envoyé en préfecture le 01/03/2023
Reçu en préfecture le 01/03/2023
Publié le
ID : 026-200040459-20230220-2023_02_20_501-DE

2.3 - Les travaux d'aménagement des éléments de bâti repérés aux plans de zonage au titre de l'article L.123-1-5-7° (désormais codifié L.151-19 et L.151-23) du Code de l'urbanisme sont autorisés à condition qu'ils soient réalisés en préservant les formes, volumes, ouvertures et hauteurs existantes des constructions identifiées. En tout état de cause les travaux entrepris sur ces bâtiments devront respecter et conserver les styles architecturaux d'origine des dites constructions.

2.4 - Dans le secteur soumis à risque d'inondation : les constructions autorisées devront respecter les règles du P.E.R.I. (valant PPRI) ;

2.5 - Dans le secteur identifié comme pouvant accueillir les carrières et les ouvrages techniques associés, sous réserve de l'accord préalable de l'autorité compétente, après avis du service gestionnaire du cours et dans le respect des règles du P.E.R.I.

SECTION II -CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 -ACCES ET VOIRIE

3.1 - **Accès :** Tout terrain enclavé est inconstructible. Tout terrain enclavé est inconstructible. Les terrains doivent être desservis par un accès présentant les caractéristiques permettant de satisfaire aux besoins des opérations projetées, aux exigences de sécurité pour la circulation générale, de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de ramassage des ordures ménagères. Les accès doivent être carrossables en tout temps, y compris en période des hautes eaux.

Le long de la RN 7, de la RN 102 et des Routes Départementales les accès carrossables directs sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.

3.2 - **Voirie :** Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptés aux besoins des opérations qu'elles desservent.

ARTICLE A 4 -DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - **Eau potable :** Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable. A défaut de réseau public, des dispositions techniques telles que captage, forage ou puits particulier sont autorisées en conformité avec la réglementation en vigueur.

4.2 - **Assainissement -** Eaux usées : Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être, à défaut de branchement possible sur le réseau public d'assainissement, traitées par un dispositif d'assainissement autonome adapté à la nature géologique du sol. L'évacuation des eaux usées dans les puits perdus, fossés, cours d'eau ou réseau d'eaux pluviales est interdite.

4.3. Eaux pluviales : Les aménagements réalisés doivent permettre l'infiltration des eaux pluviales sur le terrain. A défaut, l'écoulement des eaux pluviales peut se faire dans le réseau collecteur sous réserve d'un débit de fuite à définir en fonction de la capacité du réseau. Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

ARTICLE A 5 -CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Dispositions supprimées en application de la loi ALUR du 24 mars 2014.

ARTICLE A 6 -IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES (publiques et privées) ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 -Les constructions doivent être implantées à une distance de l'axe de la voie au moins égale au recul indiqué au plan. A défaut d'indication donnée par ce document, elles doivent être implantées à **10 mètres** au moins de l'axe des voies et de la limite des emprises publiques et à **5 mètres** au moins de l'alignement actuel ou futur des voies et des emprises publiques. Toutefois, les constructions liées aux stationnements peuvent être implantées à 2 mètres au moins de l'alignement actuel ou futur des voies et des emprises publiques, sous conditions qu'un aménagement sécuritaire suffisant soit présent en bordure de la voie et qu'une harmonie dans le front bâti des constructions soit préservée ou créée.

6.2 - Toutefois la réfection des constructions existantes et comprises en tout ou partie entre l'alignement et le recul imposé peut être autorisée.

Envoyé en préfecture le 01/03/2023
Reçu en préfecture le 01/03/2023
Publié le
ID : 026-200040459-20230220-2023_02_20_501-DE

6.3 - Dans le cas d'extension d'une construction existante ne respectant pas les règles du présent article, l'implantation pourra ne pas respecter le recul imposé si elle est réalisée dans le prolongement de l'implantation initiale sans restreindre la bande séparant le bâtiment de la voie.

6.4- Les débords de toiture, les pare soleil ou auvents ainsi que les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs d'énergie solaire), chacun n'ayant pas de pilier de soutien, ne sont pas pris en compte dans le calcul du retrait des constructions. Il en est de même pour les dispositifs d'isolation extérieure pour l'habitat existant.

6.5 -Si les règles ci-dessus entraînent l'implantation d'un bâtiment à un emplacement tel que la sécurité publique en soit compromise, les services techniques compétents peuvent imposer une implantation différente.

6.6 - Des dispositions différentes sont admises pour les ouvrages de faible importance réalisés dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris de voyageurs, abris de collecte des ordures ménagères, etc…) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

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

7.1 -Les constructions doivent être implantées à une distance de la limite séparative au moins égale à sa demi hauteur avec un minimum de **4 mètres**.

7.2 - Dans le cas d'une extension limitée d'une construction existante ne respectant pas les règles du présent article, l'implantation pourra ne pas respecter le recul imposé si elle est réalisée dans le prolongement de l'implantation initiale sans restreindre la bande séparant le bâtiment de la limite séparative (hormis pour les constructions situées en limite séparative pour lesquelles s'applique l'article 7.3).

7.3 – En cas d'extension d'une construction existante, celle-ci peut être réalisée sur la limite séparative sans que sa hauteur ne dépasse 4 mètres au faîtage.

7.4- Les débords de toiture, les pare soleil ou auvents pour assurer la protection solaire ainsi que les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs d'énergie solaire), chacun n'excédant pas 50 cm de profondeur par rapport au nu de la façade, ne sont pas pris en compte dans le calcul du retrait des constructions.

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

Deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété doivent être édifiées à une distance l'une de l'autre, au moins égale à la plus grande hauteur des constructions, sans être inférieure à 8 mètres. Cette distance peut être réduite de moitié sans jamais être inférieure à 4 mètres lorsqu'une des façades des constructions en vis-à-vis, ne comporte pas de baies nécessaires à l'éclairement des pièces d'habitation ou de travail.

Ces règles ne s'appliquent pas aux piscines, et abris de jardin dans la limite de 12 m² de surface de plancher maximum.

Les débords de toiture, les pare soleil ou auvents ainsi que les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs d'énergie solaire), chacun n'ayant pas de pilier de soutien, ne sont pas pris en compte dans le calcul du retrait des constructions. Il en est de même pour les dispositifs d'isolation extérieure pour l'habitat existant.

ARTICLE A 9 -EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE A 10 -HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Envoyé en préfecture le 01/03/2023
Reçu en préfecture le 01/03/2023
Publié le
ID : 026-200040459-20230220-2023_02_20_501-DE

10.1 - La hauteur des constructions à usage d'habitation, et de leurs extensions, ne doit pas dépasser 7 mètres à l'égout du toit. En cas d'extension d'une habitation existante dépassant cette hauteur, la hauteur de la construction en extension peut s'aligner sur la hauteur du bâtiment existant.

10.2 - La hauteur au sommet des autres constructions est limitée à **13 mètres**.

10.3 - Bâtiments annexes : La hauteur des bâtiments annexes, mesurée à partir du sol naturel avant travaux, ne doit pas dépasser 4 mètres au faîtage.

ARTICLE A 11 -ASPECT EXTERIEUR

Les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Le recours à des matériaux ou des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction permettant l'utilisation d'énergies renouvelables, et/ou d'améliorer les performances énergétiques et/ou acoustiques pourront être autorisés.

Les constructions réalisées en extension des habitations existantes ainsi que les constructions d'annexes séparées des constructions principales (garages, abris...) peuvent être autorisées sous réserve de l'utilisation de matériaux en harmonie avec la construction principale.

La volumétrie et les toitures des extensions devront notamment être en harmonie avec celles du bâtiment principal.

Les vérandas peuvent être créées sur le bâti ancien sous réserve que leur architecture soit cohérente avec l'existant.

En ce qui concerne les extensions, le souci d'intégration des constructions dans leur contexte peut conduire à proposer un vocabulaire architectural contemporain. Dans ce cas, la demande d'autorisation d'urbanisme devra mettre en avant un argumentaire architectural rigoureux, démontrant la bonne intégration de l'extension dans son environnement bâti et paysager.

ARTICLE A 12 -STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

ARTICLE A 13 -ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les constructions ou installations à usage agricole doivent être accompagnés d'une rangée d'arbres de haute tige d'essence locale ou d'une masse boisée. Les dépôts doivent être ceints d'une haie vive. Les bâtiments d'élevage doivent être entourés d'une rangée d'arbres espacés de 4 mètres et comportant au moins 50 % de résineux.

SECTION III -POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 -COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

Envoyé en préfecture le 01/03/2023
Reçu en préfecture le 01/03/2023
Publié le
ID : 026-200040459-20230220-2023_02_20_501-DE

CHAPITRE XVI

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

Caractère de la zone : Il s'agit d'une zone naturelle ou forestière qu'il convient de protéger en raison notamment de la qualité du paysage et des sites. Elle comprend plusieurs secteurs :

- **Nf** : Il s'agit d'une zone naturelle non équipée qui correspond au domaine public concédé de la Compagnie Nationale du Rhône (C.N.R.).
- **Na** : il s'agit d'un secteur destiné aux loisirs et à l'accueil du public.
- **Np**, correspondant à un parc public urbain où certaines activités commerciales sont autorisées.
- secteur soumis à risque d'inondation : Il s'agit d'une zone naturelle non équipée qu'il convient de protéger intégralement en raison des risques naturels correspondant aux zones inondables du Jabron, du Roubion et du Rhône définies par le P.E.R.I. (Plan d'Exposition aux Risques Naturels).

SECTION I -NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 1 -OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :
Toutes constructions, installations ou aménagements non autorisés à l'article N2

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

Seuls sont autorisés :

2.1 - Les constructions et installations strictement nécessaires à la bonne gestion des zones naturelles ou boisées,

2.2 - Les affouillements et les exhaussements du sol, à conditions :
- qu'ils soient nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone.
- qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols, l'écoulement des eaux ou la qualité de la nappe
- qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site

2.3 – Les constructions ou installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

2.4- Y compris en zone inondable, les ouvrages nécessaires à la découverte des sites et à l'accessibilité auxéquipements collectifs (aires de stationnement, toilettes…etc), ainsi que ceux destinés aux cheminements piétons et cycles, et les ouvrages nécessaires à l'étude, la découverte et la protection de la zone considérée, dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

2.5 - Les travaux de rénovation et de réhabilitation des éléments de bâti repérés aux plans de zonage au titre de l'article L123-1-5 7° (désormais codifié L.151-19 et L.151.23) du Code de l'urbanisme sont autorisés, à condition qu'ils soient réalisés en préservant les formes, volumes, ouvertures et hauteurs existantes des constructions identifiées. En tout état de cause les travaux entrepris sur ces bâtiments devront respecter et conserver les styles architecturaux d'origine des dites constructions.

2.6 - Dans le secteur soumis à risque d'inondation sont uniquement autorisés :
- les constructions annexes et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ;

Envoyé en préfecture le 01/03/2023
Reçu en préfecture le 01/03/2023
Publié le
ID : 026-200040459-20230220-2023_02_20_501-DE

- l'aménagement des constructions agricoles existantes sous réserve de l'application des règles du R.E.R.I.

2.7 -Dans le secteur **Nf** sont uniquement autorisés :

- les constructions et installations nécessaires à l'entretien et le renouvellement des ouvrages de la C.N.R. et en général toutes celles réalisées dans le cadre de la concession à but multiple qu'elle a reçue de l'Etat en application de la loi du 27 mai 1921 et des textes subséquents et après avis conforme des services de tutelle de celle-ci ;
- les constructions à usage d'habitation nécessaires au fonctionnement des installations de la C.N.R.
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics y compris ferroviaires ;

2.8 – Dans le secteur **Na** sont également autorisés :

- Les affouillements et exhaussements du sol liés à la création ou à l'extension d'ouvrages liés au stockage et traitement des eaux, ou à la réduction des nuisances, notamment ceux visant la réduction de nuisances sonores ;
- Les aménagements de terrains de sports et de loisirs de plein air compatibles avec le maintien du caractère naturel de la zone. ;

2.10 -Dans le secteur **Np** sont uniquement autorisés les extensions des constructions existantes à condition :

- Qu'il n'y ait pas de changement de destination ;
- Que l'extension soit inférieure à 20% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU pour les commerces, ou 30 % pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Sont également autorisées, sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et à condition d'assurer le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone :

- L'extension des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU dans la limite de 33 % de la surface totale initiale à condition que la surface totale initiale soit supérieure à 40 m² et que la surface totale de la construction après travaux n'excède pas 250 m² (existant + extensions).
- Les annexes – non accolées – aux habitations existantes, sous réserve que ces annexes soient implantées à une distance maximale de 20 mètres du bâtiment principal de l'habitation dont elles dépendent, dans la limite de 35 m² de surface de plancher et d'emprise au sol (total des annexes hors piscine).
  La superficie du bassin de la piscine est limitée à 50 m².

SECTION II -CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 -ACCES ET VOIRIE

Tout terrain enclavé est inconstructible. Les terrains doivent être desservis par un accès et une voirie présentant les caractéristiques permettant de satisfaire aux besoins des opérations projetées, aux exigences de sécurité pour la circulation générale, de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de ramassage des ordures ménagères. Les accès doivent être carrossables en tout temps, y compris en période des hautes eaux. Le long de la RN 102 et de la RD 6, les accès carrossables directs sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.

ARTICLE N 4 -DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - **Eau potable :** Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable. A défaut de réseau public, des dispositions techniques telles que captage, forage ou puits particulier sont autorisées en conformité avec la réglementation en vigueur.

4.2 - **Assainissement et eaux usées**: Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être, à défaut de branchement possible sur le réseau public d'assainissement, traitées par un dispositif d'assainissement autonome adapté à la nature géologique du sol et conforme à la réglementation en vigueur. L'évacuation des eaux usées dans les puits perdus, fossés, cours d'eau ou réseau d'eaux pluviales est interdite.

4.3. Eaux pluviales : Les aménagements réalisés doivent permettre l'infiltration des eaux pluviales sur le terrain. A défaut, l'écoulement des eaux pluviales peut se faire dans le réseau collecteur sous réserve d'un débit de fuite à définir en fonction de la capacité du réseau.
Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Envoyé en préfecture le 01/03/2023
Reçu en préfecture le 01/03/2023
Publié le
ID : 026-200040459-20230220-2023_02_20_501-DE

ARTICLE N 5 -CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Dispositions supprimées en application de la loi ALUR du 24 mars 2014.

ARTICLE N 6 -IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES (publiques et privées) ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 - Les constructions doivent être implantées à une distance de l'axe de la voie et de la limite des emprises publiques au moins égale au recul indiqué au plan. A défaut d'indication donnée par ce document, elles doivent être implantées à **10 mètres** au moins de l'axe des voies et de la limite des emprises publiques et à **5 mètres** au moins de l'alignement actuel ou futur des voies et des emprises publiques. Toutefois, les constructions liées aux stationnements peuvent être implantées à 2 mètres au moins de l'alignement actuel ou futur des voies et des emprises publiques, sous conditions qu'un aménagement sécuritaire suffisant soit présent en bordure de la voie et qu'une harmonie dans le front bâti des constructions soit préservée ou créée.

6.2 - Toutefois la réfection des constructions existantes et comprises en tout ou partie entre l'alignement et le recul imposé peut être autorisée.

6.3- Les débords de toiture, les pare soleil ou auvents ainsi que les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs d'énergie solaire), chacun n'ayant pas de pilier de soutien, ne sont pas pris en compte dans le calcul du retrait des constructions.

6.4 - Si les règles ci-dessus entraînent l'implantation d'un bâtiment à un emplacement tel que la sécurité publique en soit compromise, les services techniques compétents peuvent imposer une implantation différente.

6.5 - Des dispositions différentes sont admises pour les ouvrages de faible importance réalisés dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris de voyageurs, abris de collecte des ordures ménagères, etc…) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

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

Les constructions doivent être implantées à une distance de la limite séparative au moins égale à sa hauteur avec un minimum de **4 mètres**.
Les débords de toiture, les pare soleil ou auvents ainsi que les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs d'énergie solaire), chacun n'ayant pas de pilier de soutien, ne sont pas pris en compte dans le calcul du retrait des constructions. Il en est de même pour les dispositifs d'isolation extérieure pour l'habitat existant.

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

Deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété doivent être édifiées à une distance l'une de l'autre, au moins égale à la plus grande hauteur des constructions, sans être inférieure à 8 mètres. Cette distance peut être réduite de moitié sans jamais être inférieure à 4 mètres lorsqu'une des façades des constructions en vis-à-vis, ne comporte pas de baies nécessaires à l'éclairement des pièces d'habitation ou de travail.

La distance entre deux constructions sur une même propriété, ne s'applique pas aux piscines.
Les débords de toiture, les pare soleil ou auvents ainsi que les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs d'énergie solaire), chacun n'ayant pas de pilier de soutien, ne sont pas pris en compte dans le calcul du retrait des constructions.

ARTICLE N 9 -EMPRISE AU SOL

9.1 - Dans le secteur soumis à risque d'inondation : application des règles du P.E.R.I..
9.2 - Dans le reste de la zone N: non réglementé.

ARTICLE N 10 -HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Envoyé en préfecture le 01/03/2023
Reçu en préfecture le 01/03/2023
Publié le
ID : 026-200040459-20230220-2023_02_20_501-DE

10.1 - Dans toute la zone N, sauf en Nf : La hauteur calculée à l'égout du toit des constructions ainsi que des extensions des habitations existantes, ne doit pas dépasser **7 mètres**. Cette règle de hauteur ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

10.2 - Dans le secteur Nf : La hauteur calculée à l'égout du toit des constructions ne doit pas dépasser **7 mètres** sauf pour les installations techniques spéciales pouvant avoir une hauteur de 12 m.
Cette règle de hauteur ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

10.3 - Bâtiments annexes : La hauteur des bâtiments annexes, mesurée à partir du sol naturel avant travaux, ne doit pas dépasser 4 mètres au faîtage**.**

ARTICLE N 11 -ASPECT EXTERIEUR

Les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Le recours à des matériaux ou des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction permettant l'utilisation d'énergies renouvelables, et/ou d'améliorer les performances énergétiques et/ou acoustiques pourront être autorisés.

Les constructions réalisées en extension des habitations existantes ainsi que les constructions d'annexes séparées des constructions principales (garages, abris...) peuvent être autorisées sous réserve de l'utilisation de matériaux en harmonie avec la construction principale.

La volumétrie et les toitures des extensions devront notamment être en harmonie avec celles du bâtiment principal.

Les vérandas peuvent être créées sur le bâti ancien sous réserve que leur architecture soit cohérente avec l'existant.

En ce qui concerne les extensions, le souci d'intégration des constructions dans leur contexte peut conduire à proposer un vocabulaire architectural contemporain. Dans ce cas, la demande d'autorisation d'urbanisme devra mettre en avant un argumentaire architectural rigoureux, démontrant la bonne intégration de l'extension dans son environnement bâti et paysager.

ARTICLE N 12 -STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1 - Dans toute la zone N, sauf en Nf : Chaque constructeur doit assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules induit par toute occupation ou utilisation du sol.

12.2 - Dans le secteur Nf : Non réglementé.

ARTICLE N 13 -ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Dans le secteur soumis à risque d'inondation, les plantations doivent être réalisées dans le respect des règles du P.E.R.I.

SECTION III -POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 -COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.