



Plan Local d'Urbanisme



Règlement



SOMMAIRE

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES	3
<i>Chapitre 1 – Dispositions d’ordre administratif ou réglementaire</i>	4
<i>Chapitre 2 – Dispositions applicables à toutes les zones</i>	7
TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS AFFECTES PAR UN RISQUE NATUREL	10
<i>Chapitre 1. Exceptions aux interdictions générales</i>	11
<i>Chapitre 2. Dispositions concernant les fosses, canaux et chantournes</i>	12
<i>Chapitre 3. Dispositions s’appliquant aux secteurs indicés reportés au plan de zonage</i>	12
TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	19
ZONES UA ET UB.....	20
<i>Chapitre U-1– Destination des constructions, usages des sols et natures d’activité</i>	20
<i>Chapitre U-2- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</i>	21
<i>Chapitre U-3 – Equipement et réseaux</i>	27
ZONE UE.....	30
<i>Chapitre UE-1– Destination des constructions, usages des sols et natures d’activité</i>	30
<i>Chapitre UE-2- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</i>	31
<i>Chapitre UE-3 – Equipement et réseaux</i>	34
ZONE UY.....	37
<i>Chapitre UY-1– Destination des constructions, usages des sols et natures d’activité</i>	37
<i>Chapitre UY-2- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</i>	38
<i>Chapitre UY-3 – Equipement et réseaux</i>	42
ZONE UI.....	45
<i>Chapitre UI-1– Destination des constructions, usages des sols et natures d’activité</i>	45
<i>Chapitre UI-2- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</i>	46
<i>Chapitre UI-3 – Equipement et réseaux</i>	50
TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	53
ZONE AUB.....	54
<i>Chapitre AUB-1– Destination des constructions, usages des sols et natures d’activité</i>	54
<i>Chapitre AUB -2- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</i> ...	55
<i>Chapitre AUB-3 – Equipement et réseaux</i>	60
ZONE AU.....	63
<i>Chapitre AU-1– Destination des constructions, usages des sols et natures d’activité</i>	63
<i>Chapitre AU-2- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</i>	64
<i>Chapitre AU-3 – Equipement et réseaux</i>	66
TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	69
ZONE A.....	70
<i>Chapitre A-1– Destination des constructions, usages des sols et natures d’activité</i>	70
<i>Chapitre A-2- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</i>	73
<i>Chapitre A-3 – Equipement et réseaux</i>	77
TITRE VI - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	80
ZONE N.....	81
<i>Chapitre N-1– Destination des constructions, usages des sols et natures d’activité</i>	81
<i>Chapitre N-2- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</i>	84
<i>Chapitre N-3 – Equipement et réseaux</i>	87
TITRE VII - LEXIQUE	91

Titre I - Dispositions générales

Chapitre 1 – Dispositions d'ordre administratif ou réglementaire

1.1. Champ d'Application Territorial

Le présent règlement s'applique au territoire de Meyrié. Il comprend un document écrit et des documents graphiques.

Il fixe sous réserve du droit des tiers et du respect de toutes autres réglementations en vigueur, les conditions d'utilisation des sols (règles générales et servitudes d'utilisation des sols).

Il délimite les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles et les zones naturelles et forestières.

1.2. Portée respective du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols.

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

- Les servitudes d'utilité publique mentionnées en annexe du PLU ;

- Articulation entre les règles de lotissement et celles du Plan Local d'Urbanisme :

Les dispositions des articles L. 442-9, L. 442-10, L. 442-11, L. 442-13, L. 442-14 du Code de l'Urbanisme sont applicables.

- Le Plan de Prévention des Risques naturels d'inondation (PPRI) de la « Bourbre moyenne » figurant en annexe du PLU :

Le PPRI de la « Bourbre moyenne » a été approuvé le 14 janvier 2008 par l'arrêté préfectoral n° 2008-00281. Une modification du PPRNi a été approuvée le 2 mars 2012 par arrêté préfectoral n° 2012-062-0009. Le PPRI s'impose comme servitude au Plan Local d'Urbanisme.

1.3. Destination des constructions

Le Code de l'urbanisme détermine la liste des destinations qui peuvent faire l'objet de règles différentes au travers des différents articles du règlement du PLU.

Article R151-29 du code de l'urbanisme

Les définitions et le contenu des sous-destinations mentionnées à l'article R. 151-28 sont précisées par arrêté du ministre chargé de l'urbanisme.

Les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.

Définition des destinations et sous-destinations de constructions issue de l'arrêté ministériel du 10/11/2016.

- La destination de construction « **exploitation agricole et forestière** » prévue au 1° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les deux sous-destinations suivantes : exploitation agricole, exploitation forestière.

La sous-destination « **exploitation agricole** » recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.

La sous-destination « **exploitation forestière** » recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

• La destination de construction « **habitation** » prévue au 2° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les deux sous-destinations suivantes : logement, hébergement.

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

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

• La destination de construction « **commerce et activité de service** » prévue au 3° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les six sous-destinations suivantes : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma.

La sous-destination « **artisanat et commerce de détail** » recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.

La sous-destination « **restauration** » recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.

La sous-destination « **commerce de gros** » recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.

La sous-destination « **activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle** » recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.

La sous-destination « **hébergement hôtelier et touristique** » recouvre les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.

La sous-destination « **cinéma** » recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.

• La destination de construction « **équipements d'intérêt collectif et services publics** » prévue au 4° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les six sous-destinations suivantes : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public.

La sous-destination « **locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés** » recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des

collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.

La sous-destination « **locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés** » recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.

La sous-destination « **établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale** » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.

La sous-destination « **salles d'art et de spectacles** » recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.

La sous-destination « **équipements sportifs** » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.

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

• La destination de construction « **autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire** » prévue au 5° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les quatre sous-destinations suivantes : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.

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

La sous-destination « **entrepôt** » recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.

La sous-destination « **bureau** » recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.

La sous-destination « **centre de congrès et d'exposition** » recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

1.4. Article L111-16 du code de l'urbanisme relatif aux performances environnementales et énergétiques des constructions

« Nonobstant les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions des plans locaux d'urbanisme, des plans d'occupation des sols, des plans d'aménagement de zone et des règlements des lotissements, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable **ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable** correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable **peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.** La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par décret.

1.5. Aménagement des clôtures (Article 2.3.1.)

L'aménagement de clôtures est soumis à déclaration préalable au titre de l'art.R.421-12 d du code de l'urbanisme.

1.6. Article L111-3 du code rural et de la pêche maritime relatif au principe de réciprocité concernant l'éloignement entre constructions agricoles et habitations

« Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction et à tout changement de destination précités à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes. »

Chapitre 2 – Dispositions applicables à toutes les zones

2.1. Modalités d'application des règles de stationnement (Article 2.4)

Les modalités d'application des règles de stationnement édictées à l'article II.4 des différentes zones sont les suivantes :

- Ces règles sont applicables à la création de nouvelles constructions et aux changements d'affectation, de destination, aux réaménagements, aux extensions.
- Pour les aménagements, extensions ou surélévations, les normes ne s'appliquent qu'à l'augmentation de la surface de plancher. Il sera tenu compte du nombre de places excédentaires de la construction existante au regard de la norme exigée : les places existantes seront déduites du nombre de places à créer ;
- Si une place de stationnement est supprimée sur la parcelle, elle doit être remplacée de manière à ce que le nombre de places disponibles corresponde aux normes énoncées dans cet article.

Exemple : Parcelle avec un logement et une obligation de 2 places de stationnement. Présence de 2 places de stationnement dont une est supprimée pour construire une extension → Obligation d'aménager une place de stationnement en remplacement de la place supprimée.

- Pour les changements de destination ou d'affectation, le nombre de places exigibles correspond à la norme de la nouvelle destination, en déduisant le nombre de places existantes. L'arrondi se fait à l'entier inférieur.
- Chaque fois qu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des emplacements de stationnement exigible sera déterminé en appliquant à chaque destination la norme qui lui est propre, en fonction de sa surface.

Lorsque le règlement d'une zone impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, cette obligation est réduite de 15 % lorsque sont mis à disposition des véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en auto-partage.

2.2. Dispositions graphiques du zonage

Bois protégés

Les bois protégés relèvent de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.

Les bois repérés à ce titre doivent être maintenus. Dans la mesure du possible, ils ne doivent pas être détruits. Néanmoins, pour les besoins de gestion forestière, ou pour les besoins d'un projet d'intérêt collectif ou pour des raisons techniques particulières, ils peuvent être détruits à condition d'être remplacés par un (des) élément(s) au moins aussi important(s) en terme qualitatif et quantitatif.

Haies et bosquets protégés

Les haies et bosquets protégés relèvent de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.

Les haies et bosquets repérés à ce titre doivent être maintenus. Dans la mesure du possible, ils ne doivent pas être détruits. Néanmoins, pour les besoins d'un projet d'intérêt collectif ou pour des raisons techniques particulières, ils peuvent être détruits à condition d'être remplacés par un (des) élément(s) au moins aussi important(s) en terme qualitatif et quantitatif.

Arbres isolés protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme

Les arbres isolés protégés relèvent de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.

Les arbres isolés repérés à ce titre doivent être maintenus. Dans la mesure du possible, ils ne doivent pas être détruits. Néanmoins, pour les besoins d'un projet d'intérêt collectif ou pour des raisons techniques particulières, ils peuvent être détruits à condition d'être remplacés par un (des) élément(s) au moins aussi important(s) en terme qualitatif et quantitatif.

Secteurs humides protégés

Les secteurs humides protégés relèvent de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.

Les secteurs humides repérées à ce titre doivent être maintenues. Elles ne doivent pas être détruites.

Patrimoine architectural protégé

Les éléments du patrimoine architectural protégé relèvent de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.

Les éléments bâtis protégés à ce titre doivent être maintenus. Ils peuvent être réhabilités ou rénovés à condition de respecter les caractéristiques qui en font l'intérêt patrimonial (voir liste des éléments du patrimoine bâti protégés annexée au zonage)

Vue paysagère à protéger

Les vues à protéger relèvent de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.

Les vues repérées à ce titre doivent être maintenues :

- angle de vue existant à la date d'approbation du PLU à maintenir ;
- qualité de la vue existant à la date d'approbation du PLU à maintenir.

Les constructions, ouvrage ou installation qui viendraient obstruer la vue peuvent être refusés.

Périmètre de logements avec objectif de mixité sociale

Le périmètre de logements avec objectif de mixité sociale relève de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme

Dans le secteur concerné, 20% des logements créés seront des logements locatifs sociaux.

Périmètre d'attente de projet

Ce périmètre est institué au titre de l'article L151-41-5° du code de l'urbanisme, en raison de sa localisation stratégique en entrée Ouest du village, et de la nécessité de mettre en place un projet cohérent en terme de desserte et d'accès et d'encadrer les futures constructions. Il est institué pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global. Les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement de la zone concernée (UA) sont interdites. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes, dans la limite d'une surface de plancher inférieure ou égale à 40 m². Les annexes sont autorisées dans la limite d'une emprise au sol inférieure ou égale à 30 m² et dans la limite d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20% de la surface de plancher de la construction principale.

Emplacement réservé

Les emplacements réservés relèvent de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme.

Zone non aedificandi

Aucune construction principale n'est admise dans cette zone. Les piscines et les constructions annexes d'emprise au sol inférieure ou égale à 25 m² sont autorisées.

Chemin piéton à conserver et à mettre en valeur

Les chemins piétons à conserver et à mettre en valeur relèvent de l'article L.151-38 du code de l'urbanisme.

Ils doivent être maintenus, a minima, et valorisés dans le cadre de projets.

Itinéraire cyclable à créer / Voie à requalifier au titre de l'article L.151-38 du C.Urb.*

Les itinéraires cyclables à créer / Voie à requalifier relèvent de l'article L.151-38 du code de l'urbanisme.

Ils doivent être maintenus, a minima, et valorisés dans le cadre de projets.

Titre II – Dispositions applicables aux secteurs affectés par un risque naturel

Les secteurs concernés par le PPRI « Bourbre moyenne » sont repérés aux documents graphiques et doivent se reporter au PPRI figurant en annexe du PLU.

La commune de Meyrié est également concernée par des risques naturels non gérés par le PPRI « Bourbre moyenne ». Le zonage fait figurer ces secteurs sur le plan de zonage « Risques naturels hors PPRI »

Il est rappelé que **la carte des aléas**, présentée dans les annexes du PLU, affiche l'existence de risques naturels justifiant que les constructions ou installations autorisées ci-après soient soumises à des conditions spéciales ; les projets de constructions devront respecter les documents risques en vigueur.

Les sous-secteurs exposés à des risques naturels sont indicés avec une répartition en deux classes (première lettre, B ou R) puis par types d'aléas (deuxième lettre, minuscule suivant B ou majuscule suivant R, liée à l'aléa) :

- les sous-secteurs soumis à des prescriptions spéciales :
 - Bc liés à des risques de crue rapide des rivières,
 - Bi' liés à des risques d'inondation de pied de versant,
 - Bg liés à des risques de glissement de terrain,
 - Bt liés à des risques de crue des torrents et des ruisseaux torrentiels,
 - Bv liés à des risques de ravinement et ruissellement sur versant.
- les sous-secteurs inconstructibles sauf exceptions :
 - RC liés à des risques de crue rapide des rivières,
 - RI liés à des risques d'inondation de plaine,
 - RG liés à des risques de glissement de terrain,
 - RT liés à des risques de crue des torrents et des ruisseaux torrentiels,
 - RV liés à des risques de ravinement et ruissellement sur versant.
 - RP liés à des risques de chutes de pierres et de blocs.

Lorsqu'un point est réglementé à la fois par les règles incluses dans les différentes zones et par les règles générales applicables aux secteurs affectés par un risque naturel, les deux dispositions s'appliquent, c'est-à-dire que la disposition la plus contraignante est celle à appliquer.

Chapitre 1. Exceptions aux interdictions générales

Dans les zones où la prise en compte des risques naturels conduit à interdire de manière générale tout projet nouveau, sous réserve notamment de ne pas aggraver les risques et de ne pas en provoquer de nouveaux, certains des types de projets particuliers suivants sont autorisés lorsque les prescriptions relatives à la zone concernée le précisent :

a) sous réserve complémentaire qu'ils ne conduisent pas à une augmentation de la population exposée : les travaux courants d'entretien et de gestion des constructions et installations existantes, notamment les aménagements internes, les traitements de façades, la réfection des toitures.

b) sous réserve complémentaire d'un renforcement de la sécurité des personnes et de réduction de la vulnérabilité des biens :

- les extensions limitées nécessaires à des mises aux normes, notamment d'habitabilité ou de sécurité ;

- la reconstruction ou la réparation de bâtiments sinistrés dans le cas où les dommages n'ont pas de lien avec le risque à l'origine du classement en zone interdite, s'ils ne sont pas situés dans un secteur où toute construction est prohibée.

- c) les changements de destination sous réserve de l'absence d'augmentation de la vulnérabilité des personnes exposées.
- d) sous réserve complémentaire qu'ils ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente et que la sécurité des personnes soit assurée :
- les abris légers, annexes des bâtiments d'habitation d'une surface inférieure à 20 m², ainsi que les bassins et les piscines non couvertes et liées à des habitations existantes. Les bassins et piscines ne sont pas autorisés en zone de glissement de terrain interdite à la construction.
 - les constructions et installations nécessaires à l'exploitation des carrières soumises à la législation sur les installations classées, à l'exploitation agricole ou forestière, à l'activité culturelle, touristique, sportive et de loisirs, si leur implantation est liée à leur fonctionnalité.
- e) sous réserve complémentaire que le maître d'ouvrage prenne des dispositions appropriées aux risques, y compris ceux créés par les travaux :
- les constructions et les installations nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif ou général déjà implantés dans la zone.
 - les infrastructures (notamment les infrastructures de transports, de fluides, les ouvrages de dépollution, les aménagements hydroélectriques) et les équipements et ouvrages techniques qui s'y rattachent.
- f) tous travaux et aménagements de nature à réduire les risques.

Chapitre 2. Dispositions concernant les fosses, canaux et chantournes

Pour tout projet autorisé en bordure de fossé, canal ou chantourne, à défaut de précision particulière des prescriptions ou des plans, les marges de recul à respecter sont égales :

- pour les canaux et chantournes : à 10 m par rapport à l'axe du lit, avec un minimum de 4 m par rapport au sommet des berges ;
- pour les fossés : à 5 m par rapport à l'axe du lit, avec un minimum de 4 m par rapport au sommet des berges.

Le long de tous ces cours d'eau, une bande de 4 m comptée à partir du sommet des berges doit rester dépourvue d'obstacle pour permettre l'entretien et l'intervention d'urgence en situation de crise.

La marge de recul de 4 m n'est cependant pas applicable aux ouvrages de protection contre les inondations implantés sans retrait par rapport au sommet des berges et comportant une crête circulaire de largeur égale à 4 m minimum.

Chapitre 3. Dispositions s'appliquant aux secteurs indicés reportés au plan de zonage

Article 1.1 – Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont interdits :

- **Dans les secteurs indicés RG, RT, RV, RP**, toute construction en dehors des exceptions définies à l'article 1.2 respectant les conditions énoncées à cet article.
- **Dans les secteurs indicés RV**, tout exhaussement sauf dans le cadre de travaux et aménagements de nature à réduire les risques ou dans le cadre d'infrastructures de desserte, après étude d'incidence pour les sous-secteurs.

- **Dans les sous-secteurs indicés Bi'2, Bt, RG et RT**, les affouillements et exhaussements, sauf dans le cadre de travaux et aménagements de nature à réduire les risques ou d'infrastructures de desserte :
 - après étude géotechnique de stabilité locale et générale du versant pour les secteurs indicés RG ;
 - après étude d'incidence pour les secteurs indicés Bi'2, Bt et RT.
- **Dans les sous-secteurs indicés RC et RI**, tous les projets nouveaux à l'exception de ceux admis à l'article 1.2, notamment, les remblais autres que ceux strictement nécessaires à la mise en œuvre d'aménagements autorisés à l'article 1.2 ci-après, les aires de stationnement et le camping caravanage.
- **Dans les sous-secteurs indicés Bv**, les sous-sols.
- **Dans les sous-secteurs indicés RT**, les clôtures fixes à l'intérieur d'une bande de 4 m comptée à partir du sommet des berges.
- **Dans les sous-secteurs indicés Bc1 et Bc2**, les remblais autres que ceux strictement nécessaires à la mise en œuvre d'aménagements autorisés à l'article 1.2 ci-après.
 - **Dans les sous-secteurs indicés Bc1, Bc2, Bi'2**,
 - en dehors des hangars agricoles ouverts et des modifications de bâtiments existants et extensions de moins de 20 m², les parties utilisables de constructions situées sous le niveau de référence (+0,5 m par rapport au terrain naturel pour les secteurs indicés Bc1 ou Bi'1 / +1 m par rapport au terrain naturel pour les secteurs indicés Bc2 ou Bi'2)
 - les changements de destination des locaux existants situés sous le niveau de référence (+0,5 m par rapport au terrain naturel pour les secteurs indicés Bc1 ou Bi'1 / +1 m par rapport au terrain naturel pour les secteurs indicés Bc2 ou Bi'2) conduisant à augmenter la vulnérabilité des biens ou des personnes.
- **Dans les sous-secteurs indicés Bc2, Bi'2, RV, RP** le camping caravanage et les aires de stationnement
- **Dans les sous-secteurs indicés Bt, RG**, le camping caravanage
- **Dans les sous-secteurs indicés Bc1**, les aires de stationnement dans les bandes de recul le long des fossés, canaux, chantournes et petits cours d'eau.

Article 1.2 – Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Il est précisé que les hauteurs de surélévation fixées pour les sous-secteurs Bc1, Bc2, Bi et Bv sont applicables en l'absence de document définissant les cotes de crue de référence. En cas de réalisation d'un tel document, les cotes de crue de référence ainsi données se substituent aux niveaux de référence notés ci-après.

Sont admis sous conditions :

- **Dans les sous-secteurs indicés Bg**, à condition d'être autorisés dans la zone :
 - la construction sous réserve de rejeter les eaux usées, pluviales et de drainage soit dans les réseaux les conduisant hors zones de risque de glissement, d'effondrement de cavités, d'affaissement ou de suffosion, soit dans un exutoire

superficiel capable de recevoir un débit supplémentaire sans aggraver les risques ou en provoquer de nouveaux ;

- l'affouillement et l'exhaussement compatibles avec la zone sous réserve de ne pas aggraver le risque d'instabilité.

➤ **Dans les sous-secteurs indicés RC**

Sont admis sous réserve de respect des prescriptions s'appliquant aux constructions autorisées dans les sous-secteurs indicés RI présentées ci-après :

• En présence de digue de protection contre les inondations, dans la bande de 50 m comptée à partir du pied de digue côté terre :

- les exceptions définies aux alinéas a) et f) de la catégorie « Exceptions aux interdictions générales » (Titre II / chapitre 1) respectant les conditions énoncées par ce chapitre ;

- les extensions des installations existantes visées au e) de la catégorie « Exceptions aux interdictions générales » (Titre II / chapitre 1) respectant les conditions énoncées par ce chapitre.

• En l'absence de digue de protection contre les inondations ou à plus de 50 m du pied d'une telle digue côté terre, les exceptions définies à par la catégorie « Exceptions aux interdictions générales » (Titre II / chapitre 1) respectant les conditions énoncées par ce chapitre.

• Les travaux prévus aux articles L211-7 et suivants du Code de l'Environnement :

- aménagement d'un bassin ou d'une fraction de bassin hydrographique ;

- aménagement d'un cours d'eau non domanial, y compris les accès à ce cours d'eau ;

- approvisionnement en eau ;

- maîtrise des eaux pluviales et de ruissellement ;

- défense contre les inondations ;

- lutte contre la pollution ;

- protection et conservation des eaux souterraines ;

- protection et de restauration des sites, des écosystèmes aquatiques et des zones humides ainsi que les formations boisées riveraines ;

- aménagements hydrauliques concourant à la sécurité civile.

• Sous réserve de l'absence d'augmentation de la vulnérabilité des biens ou des personnes, les extensions limitées de constructions existantes qui seraient rendues nécessaires par des mises aux normes, notamment d'habitabilité ou de sécurité ;

• Les clôtures à fils superposés avec poteaux sans fondation faisant saillie sur le sol naturel, sans remblaiement ;

• sous réserve de l'absence de remblaiement, les espaces verts, les aires de jeux et de sport et, dans la limite d'une emprise au sol totale de 20 m², les installations sanitaires nécessaires à ces équipements.

Prescriptions s'appliquant aux constructions autorisées dans les sous-secteurs indicés RC

• en cas de reconstruction totale d'un bâtiment, le RESI, tel que défini dans le lexique, ne devra pas dépasser celui de la construction préexistante et le premier plancher utilisable devra être situé à un niveau supérieur à celui de la crue de référence.

• marge de recul par rapport aux fossés, canaux et chantournes : voir Titre II / chapitre 2.

• les ouvertures des bâtiments autres que les hangars agricoles ouverts doivent avoir leur base au dessus du niveau de la crue de référence.

➤ **Dans les sous-secteurs indicés RI,**

Sont admis sous réserve de respect des prescriptions s'appliquant aux constructions autorisées dans les sous-secteurs indicés RI présentées ci-après :

- En présence de digue de protection contre les inondations, dans la bande de 50 m comptée à partir du pied de digue côté terre :
 - les exceptions définies aux alinéas a) et f) de la catégorie « Exceptions aux interdictions générales » (Titre II / chapitre 1) respectant les conditions énoncées par ce chapitre ;
 - les extensions des installations existantes visées au e) de la catégorie « Exceptions aux interdictions générales » (Titre II / chapitre 1) respectant les conditions énoncées par ce chapitre.
- En l'absence de digue de protection contre les inondations ou à plus de 50 m du pied d'une telle digue côté terre, les exceptions définies à par la catégorie « Exceptions aux interdictions générales » (Titre II / chapitre 1) respectant les conditions énoncées par ce chapitre.
- Les travaux prévus aux articles L211-7 et suivants du Code de l'Environnement :
 - aménagement d'un bassin ou d'une fraction de bassin hydrographique ;
 - aménagement d'un cours d'eau non domanial, y compris les accès à ce cours d'eau ;
 - approvisionnement en eau ;
 - maîtrise des eaux pluviales et de ruissellement ;
 - défense contre les inondations ;
 - lutte contre la pollution ;
 - protection et conservation des eaux souterraines ;
 - protection et de restauration des sites, des écosystèmes aquatiques et des zones humides ainsi que les formations boisées riveraines ;
 - aménagements hydrauliques concourant à la sécurité civile.
- Sous réserve de l'absence d'augmentation de la vulnérabilité des biens ou des personnes , les extensions limitées de constructions existantes qui seraient rendues nécessaires par des mises aux normes, notamment d'habitabilité ou de sécurité ;
- Les clôtures à fils superposés avec poteaux sans fondation faisant saillie sur le sol naturel, sans remblaiement ;
- sous réserve de l'absence de remblaiement, les espaces verts, les aires de jeux et de sport et, dans la limite d'une emprise au sol totale de 20 m² , les installations sanitaires nécessaires à ces équipements ;
- les structures agricoles légères sans équipement de chauffage fixe tels qu'abris de tunnels bas ou serres sans soubassement ;
- les hangars agricoles ouverts destinés à protéger une activité agricole préexistant sur le lieu de leur implantation, sous réserve d'une parfaite transparence hydraulique et d'une structure et de fondations conçus pour résister aux affouillements, terrassements, érosions et chocs d'embâcles éventuels ;
- les aménagements et exploitations temporaires à condition que toutes les dispositions techniques soient prises pour que ces installations soient démontées et évacuées en temps voulu en cas de crue.

Prescriptions s'appliquant aux constructions autorisées dans les sous-secteurs indicés RI

- en cas de reconstruction totale d'un bâtiment, le RESI, tel que défini dans le lexique, ne

devra pas dépasser celui de la construction préexistante et le premier plancher utilisable devra être situé à un niveau supérieur à celui de la crue de référence.

- marge de recul par rapport aux fossés, canaux et chantournes : voir Titre II / Chapitre 2.
- les ouvertures des bâtiments autres que les hangars agricoles ouverts doivent avoir leur base au dessus du niveau de la crue de référence.

➤ **Dans les sous-secteurs indicés Bc1, Bc2**

Sont admis les projets nouveaux autres que ceux interdits par l'article 1.1, sous réserve du respect des prescriptions définies ci-après :

- les hangars agricoles ouverts seront réalisés sans remblaiement ;
- modifications de bâtiments existants et extensions de moins de 20 m² : surélévation des équipements et matériels vulnérables au dessus du niveau de référence ;
- constructions autres que hangars agricoles ouverts et que modifications de bâtiments existants et extensions de moins de 20 m² : surélévation du premier niveau utilisable au dessus du niveau de référence.

Le RESI, tel que défini au lexique, devra être :

- inférieur ou égal à 0,30 pour les constructions individuelles et leurs annexes
- inférieur ou égal à 0,50 :
 - * pour les permis groupés ;
 - * pour les lotissements (globalement pour infrastructures et bâtiments) ;
 - * pour les opérations d'aménagement d'ensemble nouvelles (globalement pour infrastructures et bâtiments) ;
 - * pour les bâtiments d'activités agricoles, artisanales, industrielles ou commerciales ;
 - * pour les zones d'activités ou d'aménagement existantes (globalement pour infrastructures et bâtiments).

Pour les lotissements et les opérations d'aménagement d'ensemble nouvelles, c'est le règlement du lotissement ou de la zone qui fixe, par lot, la surface occupée par le remblaiement et la construction.

En cas de reconstruction d'un bâtiment ou de changement d'affectation, le RESI pourra être dépassé à concurrence du RESI de la construction préexistante.

- marge de recul par rapport aux fossés, canaux et chantournes : voir Titre II / chapitre 2.
- les ouvertures des bâtiments autres que les hangars agricoles ouverts doivent avoir leur base au dessus du niveau de référence ;
- les clôtures, cultures, plantations et espaces verts et de jeux s'effectueront sans remblaiement.

En Bc1 : les campings-caravanages doivent être mis hors d'eau.

➤ **Dans les sous-secteurs indicés Bi'2**

Sont admis les projets nouveaux autres que ceux interdits par l'article 1.1 et sous réserve du respect des prescriptions définies ci-après, notamment les aménagements et exploitations temporaires sous le niveau de référence à condition que toutes les dispositions techniques soient prises pour que ces installations soient démontées et évacuées en temps voulu en cas de crue.

Prescriptions à respecter par les projets admis dans les sous-secteurs indicés Bi'2 :

- Les hangars agricoles ouverts seront réalisés sans remblaiement.
- Modifications de bâtiments existants et extensions de moins de 20 m² : surélévation des équipements et matériels vulnérables au dessus du niveau de référence.
- Constructions autres que hangars agricoles ouverts et que modifications de bâtiments existants et extensions de moins de 20 m² : surélévation du premier niveau utilisable au dessus du niveau de référence.

Le RESI, tel que défini au lexique, devra être :

- inférieur ou égal à 0,30 pour les constructions individuelles et leurs annexes
- inférieur à 0,50 :
 - * pour les permis groupés R 421-7-1 ;
 - * pour les lotissements (globalement pour infrastructures et bâtiments) ;
 - * pour les opérations d'aménagement d'ensemble nouvelles (globalement pour infrastructures et bâtiments) ;
 - * pour les bâtiments d'activités agricoles, artisanales, industrielles ou commerciales ;
 - * pour les zones d'activités ou d'aménagement existantes (globalement pour infrastructures et bâtiments)

Pour les lotissements et les opérations d'aménagement d'ensemble nouvelles, c'est le règlement du lotissement ou de la zone qui fixe, par lot, la surface occupée par le remblaiement et la construction.

En cas de reconstruction d'un bâtiment ou de changement d'affectation, le RESI pourra être dépassé à concurrence du RESI de la construction préexistante.

- Marge de recul par rapport aux fossés, canaux et chantournes : voir Titre II / chapitre 2.
- Les ouvertures des bâtiments autres que les hangars agricoles ouverts doivent avoir leur base au dessus du niveau de référence ;
- Les clôtures, cultures, plantations et espaces verts et de jeux s'effectueront sans remblaiement.

➤ ***Dans les sous-secteurs indicés Bt***

La construction est autorisée, sous réserve de respect des prescriptions ci-dessous :

- Le RESI, tel que défini au lexique, devra être :

- inférieur ou égal à 0,30 pour les constructions individuelles et leurs annexes
- inférieur ou égal à 0,50 :
 - * pour les permis groupés R 421-7-1 ;
 - * pour les lotissements (globalement pour infrastructures et bâtiments) ;
 - * pour les opérations d'aménagement d'ensemble nouvelles (globalement pour infrastructures et bâtiments) ;
 - * pour les bâtiments d'activités agricoles, artisanales, industrielles ou commerciales ;
 - * pour les zones d'activités ou d'aménagement existantes (globalement pour infrastructures et bâtiments)

Pour les lotissements et les opérations d'aménagement d'ensemble nouvelles, c'est le

règlement du lotissement ou de la zone qui fixe, par lot, la surface occupée par le remblaiement et la construction.

En cas de reconstruction d'un bâtiment ou de changement d'affectation, le RESI pourra être dépassé à concurrence du RESI de la construction préexistante.

- Modifications de bâtiments existants et extensions de moins de 20 m² : surélévation des équipements et matériels vulnérables de 0,50 m au dessus du terrain naturel.

- Constructions autres que modifications de bâtiments existants et extensions de moins de 20 m² : surélévation du premier niveau utilisable de 0,50 m au dessus du terrain naturel

- Adaptation de la construction à la nature du risque, notamment accès par une façade non exposée.

➤ ***Dans les sous-secteurs indicés RV***

La zone est définie précisément par les marges de recul suivantes :

- 10 m par rapport à l'axe des talwegs
- 4m par rapport aux sommets de berges des fossés

➤ ***Dans les sous-secteurs indicés Bv***

La construction est autorisée, sous réserve que la base des ouvertures soit surélevée de 0,50 m par rapport au terrain naturel ou soit protégée d'une lame d'eau de 0,50 m de hauteur par un ouvrage déflecteur.

Le Camping caravanage est autorisé si mise hors d'eau.

Titre III - Dispositions applicables aux zones urbaines

Zones UA et UB

Chapitre U-1– Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Article U-1.1 – Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Les usages et affectations des sols suivants sont interdits, dès lors qu'ils ne sont pas liés aux travaux de construction ou d'aménagement admis dans la zone :

- Dépôt de matériaux ;
- Remblaiement, exhaussement de sols ;
- Affouillement ;

L'assèchement des zones humides telles que les mares, fossés, prairies humides, bois rivulaires et bois humides est interdit.

Les destinations ou sous-destinations de constructions suivantes sont interdites :

- Exploitation agricole et forestière ;
- Industrie ;
- Entrepôt ;
- ICPE ;
- Carrières.

Dans les sous-secteurs exposés à des risques naturels identifiés au plan de zonage « Risques naturels hors PPRI », les prescriptions définies au Titre II / Chapitre 3 / Article 1.1. « Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités » sont opposables à toute occupation ou utilisation du sol.

Dans les sous-secteurs exposés à des risques naturels identifiés au plan de zonage comme relevant du PPRI « Bourbre moyenne », les prescriptions définies au PPRI « Bourbre moyenne » figurant en annexe du PLU sont opposables à toute occupation ou utilisation du sol.

Article U-1.2 – Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Dans le secteur repéré au zonage comme « Périmètre d'attente de projet relevant de l'article L.151-41-5° du code de l'urbanisme », toute nouvelle construction de superficie supérieure à 20 m² est interdite jusqu'à l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, en respectant les dispositions du chapitre 2.2. du titre I « Dispositions générales »

Pour les constructions repérées au zonage comme patrimoine architectural repéré au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, les dispositions du chapitre 2.2. du titre 1 « Dispositions générales » doivent être respectées.

Les piscines sont autorisées à condition que leur superficie (surface en eau) soit inférieure ou égale à 50 m².

Dans les sous-secteurs exposés à des risques naturels identifiés au plan de zonage « Risques naturels hors PPRI », les prescriptions définies au Titre II / Chapitre 3 / Article

1.2. « Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités » sont opposables à toute occupation ou utilisation du sol.

Dans les sous-secteurs exposés à des risques naturels identifiés au plan de zonage comme relevant du PPRI « Bourbre moyenne », les prescriptions définies au PPRI « Bourbre moyenne » figurant en annexe du PLU sont opposables à toute occupation ou utilisation du sol.

Article U-1.3 – Mixité fonctionnelle et sociale

Toutes les opérations de plus de 5 logements devront comprendre 15% de logements sociaux arrondis à l'entier supérieur.

Des dispositions différentes peuvent être admises dans le cas de reconstruction après sinistre.

Chapitre U-2- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article U-2.1 - Volumétrie et implantation des constructions

U-2.1.1 – Implantation topographique et volumétrie des constructions

Les constructions doivent s'insérer dans la topographie naturelle du terrain et présenter une simplicité de volume.

Les constructions sur remblais sont interdites.

U-2.1.2 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques doit répondre aux objectifs suivants :

- présenter une qualité urbaine et paysagère ;
- ne pas gêner la sécurité des piétons, modes doux et automobilistes.

Les portails et portes de garage peuvent être implantés en limite de voirie sauf :

- en cas d'impossibilité technique ;
- pour des raisons de sécurité ;
- pour les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services public ou d'intérêt collectif.

Pour les constructions existantes, les extensions et les annexes doivent être en cohérence avec l'implantation des constructions existantes.

Les piscines doivent être implantées à 2 m minimum des voies et emprises publiques.

Des dispositions différentes peuvent être admises en cas de reconstruction après sinistre.

U-2.1.3 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

L'implantation en limite séparative est autorisée dans les cas suivants :

- au droit d'une construction existante implantée en limite séparative ;

- constructions qui sont édifiées simultanément sur des tènements contigus ;
- à l'intérieur d'une opération d'ensemble, et à l'exclusion des limites externes de l'opération d'ensemble sur lesquelles les règles de distance s'appliquent ;
- reconstruction après sinistre ;
- annexes de hauteur inférieure ou égale à 2,5 m ;
- constructions de hauteur inférieure ou égale à 3 m en limite séparative ;
- Equipements d'intérêt collectifs ou services publics.

Dans tous les cas, la construction sur limite est autorisée sur une seule limite séparative à condition que la hauteur de la construction soit inférieure ou égale à 3 mètres sur limite et que la longueur de la construction sur limite soit inférieure ou égale à 10 mètres (y compris l'existant en cas d'extension)

Dans les autres cas, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieur à 4 mètres.

Les piscines doivent être implantées à 2 m minimum des limites séparatives.

U-2.1.4 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementée.

U-2.1.5 – Hauteur des constructions

La hauteur des constructions principales doit être inférieure ou égale à 7 mètres.

La hauteur des constructions annexes est limitée à 3,5 m.

Des hauteurs différentes peuvent être admises pour :

- les équipements d'intérêt collectif ou services publics, de manière à répondre à des exigences particulières de ces équipements ;
- les constructions existantes, dans l'objectif de conserver le caractère du bâti existant et sans que la hauteur autorisée ne dépasse la hauteur du bâtiment existant ;
- la reconstruction après sinistre, sans que la hauteur autorisée ne dépasse la hauteur du bâtiment existant.

Article U-2.2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

U-2.2.1 – Aspect extérieur des constructions

U-2.2.1.1 - Les façades

Les façades doivent être soignées et entretenues. Leurs couleurs doivent être en cohérence par rapport à l'environnement existant et avoir une tonalité douce. Les couleurs vives sont interdites.

U-2.2.1.2 - Les toitures

Les toitures à pans doivent :

- comporter deux pans minimum, sauf les annexes de moins de 4 m² qui peuvent ne comporter qu'un pan.
- avoir une pente de toit de 30% minimum.

Les toitures terrasses sont autorisées.

Les toitures terrasses doivent assurer, autant que possible, un usage (par exemple : terrasse accessible) ou un intérêt environnemental. Les toitures végétalisées sont autorisées.

Les couleurs utilisées pour les matériaux de couverture doivent s'intégrer dans leur environnement. Notamment, les couleurs vives sont interdites.

Pour les nouvelles constructions, les panneaux solaires, et autres éléments d'architecture bioclimatique, doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions.

Les antennes et paraboles doivent être installés de manière à être le moins visible possible depuis l'espace public.

Des dispositions différentes peuvent être admises pour les équipements d'intérêt collectif ou services publics.

U-2.2.2 – Performances énergétiques et environnementales des constructions

Les constructions mettant en œuvre des dispositifs techniques concourant à une efficacité énergétique ou environnementale, nécessitant un plenum ou un plancher technique important, peuvent bénéficier d'une majoration de la hauteur du bâtiment. La hauteur ainsi majorée ne doit pas excéder 2 mètres supplémentaires par rapport à la hauteur maximale autorisée.

U-2.2.3 – Emprise au sol des constructions

Le CES devra être inférieur ou égal à 0,6.

Des dispositions différentes peuvent être admises dans les cas suivants :

- Impossibilité technique liée à la configuration de la parcelle ;
- Equipements d'intérêt collectif ou services publics ;
- Reconstruction après sinistre.

Article U-2.3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

U-2.3.1 – Les clôtures

La hauteur des clôtures est limitée à 2 m maximum.

Les dispositifs de pare-vue opaques constitués de panneau, toile ou rouleau de plastique ou dérivé sont interdits.

Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant, notamment concernant les couleurs et les matériaux. Leur aspect doit être fini. Les matériaux conçus pour être enduits doivent l'être.

Au minimum 50% des clôtures d'une parcelle doivent être constituées de haies vives, répondant aux exigences suivantes :

- être composées d'espèces diversifiées d'arbres et/ou arbustes : au moins 3 espèces différentes ;
- être composées d'au moins deux tiers d'espèces d'arbres et/ou arbustes caduques ;
- absence de murets au bas de la haie.

Les haies monospécifiques (comprenant une seule espèce végétale) sont interdites.

La part de murs de clôture devra être inférieure ou égal à 25% maximum du périmètre total des limites de la parcelle, de manière à favoriser la biodiversité en limitant l'infranchissabilité par la faune.

De plus, sur chacune des limites de parcelle, la part de murs sera de 50% maximum de la longueur de la limite.

Des dispositions différentes peuvent être admises pour :

- les constructions existantes à la date d'approbation du plan local d'urbanisme ;
- les équipements d'intérêt collectif ou services publics.

U-2.3.2 – Aménagement des espaces extérieurs

• Zones UA et UB

Les arbres isolés, haies et bosquets repérés au zonage comme étant à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme doivent être maintenus en respectant les dispositions du chapitre 2.2. du titre I « Dispositions générales ». Dans le cas où des contraintes techniques nécessiteraient la destruction d'une partie de ce patrimoine végétal, celui-ci devra être remplacé par la plantation, à proximité, de végétaux au moins équivalent en qualité et en quantité.

La création de surface imperméable doit être limitée aux stricts besoins de l'opération et de ses usagers.

Chaque parcelle ou opération doit présenter un projet paysager, valorisant pour le cadre de vie et l'ambiance des lieux, et s'intégrant dans le paysage environnant. Les vues depuis le tènement et les vues sur le tènement doivent être prises en compte.

La végétation existante présentant un intérêt écologique ou paysager doit être prise en compte dans le projet, et maintenue dans la mesure du possible.

Les essences végétales à privilégier sont les essences locales et/ou adaptées aux conditions édapho-climatiques ainsi que les espèces caduques. Les terrains nus doivent être végétalisés (plantation et/ou semis)

Les essences d'arbres ou d'arbustes plantées sur la parcelle doivent répondre aux exigences suivantes :

- être composées d'espèces diversifiées : au moins 3 espèces différentes ;
- être composées d'au moins deux tiers d'espèces caduques.

Les arbres de haute tige doivent respecter une distance de 2 mètres minimum par rapport aux limites parcellaires.

Pour les opérations de 6 logements ou plus, il peut être demandé la réalisation d'une aire de jeux et de loisirs, située à proximité de ces logements au profit notamment des enfants et des adolescents, et correspondant à l'importance de l'opération.

Des dispositions différentes peuvent être admises pour :

- les constructions existantes à la date d'approbation du plan local d'urbanisme ;
- les équipements d'intérêt collectif ou services publics.

• Zone UA

Chaque tènement devra présenter une part minimale de surface en pleine terre de 10%.

• Zone UB

Chaque tènement devra présenter une part minimale de surface en pleine terre de 20%.

U-2.3.3 – Gestion des eaux pluviales

Les aménagements et les constructions doivent respecter les dispositions du « zonage d'assainissement des eaux usées et zonage des eaux pluviales » annexé au PLU.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir une infiltration sur place des eaux pluviales, par des dispositifs de collecte, de rétention et d'infiltration assurant une absence de rejet des eaux pluviales dans les canalisations existantes à la périphérie du secteur, sauf impossibilité technique.

Les dispositifs de gestion des eaux pluviales sont soit enterrés, soit intégrés au paysage. Les dispositifs permettant une surveillance aisée des dysfonctionnements ainsi qu'une gestion et un entretien facilités sont recommandés, notamment les systèmes «à ciel ouvert».

Pour les parkings réalisés en surface, les revêtements perméables seront privilégiés.

Article U-2.4 – Stationnement

U-2.4.1 – Stationnement des véhicules motorisés

Modalités d'application : voir Titre I / Chapitre 2 « Dispositions applicables à toutes les zones ».

Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins et caractéristiques des constructions et doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective. Pour chaque création d'aire de stationnement supérieure à 5 places, la plantation d'un arbre (sur l'aire de stationnement ou à proximité immédiate) par tranche de 5 places est exigée, arrondi à l'entier supérieur.

Des bornes de recharge peuvent être installées pour le stationnement des véhicules électriques. Ces emplacements sont comptabilisés comme des stationnements.

Le nombre de places de stationnement requis est différent selon la destination des constructions réalisées. Pour celles citées, il est déterminé selon les normes suivantes :

- Hôtels et restauration

Une place par unité d'hébergement en hôtel, et une place pour 10 m² de salle de restaurant, café – bar, arrondi à l'entier inférieur.

- Bureaux, services, équipements publics et artisanat

Une place pour 50 m² de surface de plancher, arrondi à l'entier inférieur.

- Commerces

Une place de stationnement de véhicule automobile par tranche indivisible de 50 m² de surface de plancher, arrondi à l'entier inférieur.

Exemple de calcul :

Un logement de SDP de 200 m² avec 2 places de stationnement devient un commerce.

Norme commerce : 200 / 50 = 4 places

Nombre de places à créer : 4 - 2 = 2 places

Des dispositions différentes peuvent être admises dans les cas suivants :

- Impossibilité technique liée à la configuration de la parcelle ;
- Constructions existantes ;
- Equipements d'intérêt collectif ou services publics ;
- Reconstruction après sinistre.

• Zone UA

Habitation

Une place par logement.

En supplément, pour les logements collectifs, une place visiteur par tranche de 5 logements, arrondi à l'entier inférieur.

Des dispositions différentes peuvent être admises dans les cas suivants :

- Impossibilité technique liée à la configuration de la parcelle ;
- Constructions existantes ;
- Equipements d'intérêt collectif ou services publics ;
- Reconstruction après sinistre.

• Zone UB

Habitation

Deux places par logement, sauf pour les constructions ci-après :

- logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat : 1 place par logement ;
- 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) : 1 place par logement.

Pour les logements collectifs, au moins 20% des places de stationnement seront réalisées en surface.

Des dispositions différentes peuvent être admises dans les cas suivants :

- Impossibilité technique liée à la configuration de la parcelle ;
- Constructions existantes ;
- Equipements d'intérêt collectif ou services publics ;
- Reconstruction après sinistre.

U-2.4.2 – Stationnement des vélos

- Habitation

Pour toute opération de 3 logements ou plus, il est exigé un local sécurisé pour vélos intégré aux constructions, d'une superficie de 5 m² par tranche de 3 logements.

- Commerces, bureaux et équipements publics

Pour toute construction de plus de 50 m² de surface de plancher, deux stationnements vélos sécurisés sont exigés par tranche de 50 m² de surface de plancher, arrondi à l'entier inférieur.

Des dispositions différentes peuvent être admises dans les cas suivants :

- Impossibilité technique liée à la configuration de la parcelle ;
- Constructions existantes ;
- Equipements d'intérêt collectif ou services publics ;
- Reconstruction après sinistre.

Chapitre U-3 – Equipement et réseaux

Article U-3.1 - Desserte par les voies publiques ou privées

U-3.1.1 – Accès

Une opération doit comporter un nombre d'accès sur les voies publiques limité au strict nécessaire. En outre, les accès doivent être localisés et configurés en tenant compte des éléments suivants :

- la morphologie des lieux dans lesquels s'insère l'opération ;
- la nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic...);
- le type de trafic généré par l'opération (fréquence journalière et nombre de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés...);
- les conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manoeuvre sur la voie de desserte ;
- Les accès doivent présenter des caractéristiques adaptées à la lutte contre l'incendie.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès se fait sur la voie qui présente le moins de gêne et de risque pour la circulation.

U-3.1.2 – Voirie

Les aménagements, travaux et constructions doivent respecter les itinéraires cyclables à créer / Voies à requalifier, repérés au zonage au titre de l'article L.151-38 du code de l'urbanisme, en se référant aux dispositions du chapitre 2.2. du titre I du code de l'urbanisme.

La voirie constitue la desserte du terrain sur lequel est projetée l'opération ou la construction. Il s'agit de voies de statut privé ou public, ou de l'emprise d'une servitude de passage.

Les voiries doivent avoir des caractéristiques suffisantes pour desservir les constructions projetées et permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

U-3.1.3 – Cheminements piétons

Les cheminements piétons reliant chaque construction aux équipements publics doivent être le plus aisé possible.

Article U-3.2 - Desserte par les réseaux

U-3.2.1 – Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément à la réglementation en vigueur.

U-3.2.2 – Assainissement des eaux usées

Les aménagements et les constructions doivent respecter les dispositions du « zonage d'assainissement des eaux usées et zonage des eaux pluviales » annexé au PLU.

Dans les zones d'assainissement collectif définies au plan de zonage d'assainissement joint en annexe du PLU, toute construction ou installation rejetant des eaux usées domestiques

doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées, via un branchement séparatif.

La séparation des réseaux «eaux pluviales» et «eaux usées» dans l'emprise de l'unité foncière est obligatoire quel que soit le point de rejet envisagé.

Le raccordement des eaux usées non domestiques au réseau public d'assainissement est soumis à autorisation expresse et préalable de la collectivité compétente en matière d'assainissement et fera l'objet d'un arrêté d'autorisation de déversement, éventuellement assorti d'une convention de déversement, conformément à l'article L1331-10 du code de la santé publique.

U-3.2.3 – Assainissement des eaux pluviales

Les aménagements et les constructions doivent respecter les dispositions du « zonage d'assainissement des eaux usées et zonage des eaux pluviales » annexé au PLU.

Sauf impossibilité technique, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir une infiltration sur place des eaux pluviales, par des dispositifs de collecte, de rétention et d'infiltration.

Les ouvrages d'infiltration seront dimensionnés :

- secteurs situés dans la zone III du zonage d'assainissement des eaux pluviales : pour la pluie d'occurrence 30 ans ;
- secteurs situés dans la zone V du zonage d'assainissement des eaux pluviales : pour la pluie d'occurrence 10 ans ou 30 ans selon le contexte, en conformité avec l'avis de l'autorité compétente.

Les dispositifs de gestion des eaux pluviales seront soit enterrés, soit paysagés.

En cas d'impossibilité d'infiltrer, les rejets doivent être régulés :

- à 15 l/s/ha pour les secteurs situés en zone III du zonage d'assainissement des eaux pluviales ;
- à 25 l/s/ha pour les secteurs situés en zone V du zonage d'assainissement des eaux pluviales.

Le raccordement au réseau d'eau pluviale peut être exigé ou refusé par l'autorité compétente, en fonction des conditions de desserte réseau actuelles ou prévues par le schéma directeur d'assainissement, et en fonction de la capacité d'infiltration du tènement.

La séparation des réseaux «eaux pluviales» et «eaux usées» dans l'emprise de l'unité foncière est obligatoire quel que soit le point de rejet envisagé.

U-3.2.4 – Electricité, éclairage et télécommunication

Le réseau Moyenne Tension est réalisé en souterrain sauf en cas d'impossibilité technique.

Le réseau Basse Tension est réalisé en souterrain sauf en cas d'impossibilité technique.

Le réseau téléphonique est réalisé en souterrain sauf en cas d'impossibilité technique.

U-3.2.5 – Collecte des déchets

Les opérations d'ensemble de plus de 4 logements doivent prévoir une aire adaptée pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte des ordures ménagères, en accès le plus direct possible avec le domaine public et en lien avec les principes de collecte locaux.

Elle doit être aménagée de manière à ne pas générer de nuisance pour le voisinage et à garantir une bonne intégration paysagère.

U-3.2.6 – Infrastructures et réseaux de communication électroniques

Lors de toute opération d'ensemble ou toute nouvelle construction principale, les équipements nécessaires pour accueillir la fibre optique ou toute nouvelle technologie de communication qui pourrait s'y substituer devront être réalisées. Les réseaux correspondant devront être enterrés.

U-3.2.7 – Réseau de gaz

Toute nouvelle opération devra prévoir un réseau d'alimentation en gaz.

Zone UE

Chapitre UE-1– Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Article UE-1.1 – Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Les usages et affectations des sols suivants sont interdits, dès lors qu'ils ne sont pas liés aux travaux de construction ou d'aménagement admis dans la zone :

- Dépôt de matériaux ;
- Remblaiement, exhaussement de sols ;
- Affouillement.

L'assèchement des zones humides telles que les mares, fossés, prairies humides, bois rivulaires et bois humides est interdit.

Les destinations ou sous-destinations de constructions suivantes sont interdites :

- Exploitations agricole et forestière ;
- Habitations-;
- Commerces ;
- Activités de service ;
- Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire ;
- Carrières.

Les piscines liées à une éventuelle habitation sont interdites.

Dans les sous-secteurs exposés à des risques naturels identifiés au plan de zonage « Risques naturels hors PPRI », les prescriptions définies au Titre II / Chapitre 3 / Article 1.1. « Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités » sont opposables à toute occupation ou utilisation du sol.

Dans les sous-secteurs exposés à des risques naturels identifiés au plan de zonage comme relevant du PPRI « Bourbre moyenne », les prescriptions définies au PPRI « Bourbre moyenne » figurant en annexe du PLU sont opposables à toute occupation ou utilisation du sol.

Article UE-1.2 – limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Dans les sous-secteurs exposés à des risques naturels identifiés au plan de zonage « Risques naturels hors PPRI », les prescriptions définies au Titre II / Chapitre 3 / Article 1.2. « Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités » sont opposables à toute occupation ou utilisation du sol.

Dans les sous-secteurs exposés à des risques naturels identifiés au plan de zonage comme relevant du PPRI « Bourbre moyenne », les prescriptions définies au PPRI « Bourbre moyenne » figurant en annexe du PLU sont opposables à toute occupation ou utilisation du sol.

Article UE-1.3 – Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet

Chapitre UE-2- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article UE-2.1 - Volumétrie et implantation des constructions

UE-2.1.1 – Implantation topographique et volumétrie des constructions

Les constructions doivent s'insérer dans la topographie naturelle du terrain et présenter une simplicité de volume.

Les constructions sur remblais sont interdites.

UE-2.1.2 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques doit répondre aux objectifs suivants :

- présenter une qualité urbaine et paysagère ;
- ne pas gêner la sécurité des piétons, modes doux et automobilistes.

Pour les constructions existantes, les extensions et les annexes doivent être en cohérence avec l'implantation des constructions existantes.

UE-2.1.3 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent s'implanter soit en limite séparative soit en retrait. Dans le cas d'une implantation en retrait, celui-ci doit être supérieur ou égal à 4 m.

UE-2.1.4 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Entre deux constructions non jointives, la distance minimale est de 3 m.

UE-2.1.5 – Hauteur des constructions

La hauteur des constructions principales doit être inférieure ou égale à 10 m.

Des hauteurs différentes peuvent être admises pour :

- les installations techniques telles que cheminées, etc ;
- des raisons techniques liées à la spécificité de certains équipements d'intérêt collectif ou services publics, de manière à répondre à des exigences particulières de ces équipements.

Article UE-2.2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

UE-2.2.1 – Aspect extérieur des constructions

UE-2.2.1.1 - Les façades

L'ensemble des façades doit être soigné et entretenu. Les couleurs des façades doivent être en cohérence par rapport à l'environnement existant et avoir une tonalité douce. Les couleurs vives sont interdites.

UE-2.2.1.2 - Les toitures

Les couleurs utilisées pour les matériaux de couverture doivent s'intégrer dans leur environnement. Notamment, les couleurs vives sont interdites.

Les toitures terrasses sont autorisées.

Pour les nouvelles constructions, les panneaux solaires, et autres éléments d'architecture bioclimatique, doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions.

UE-2.2.2 – Performances énergétiques et environnementales des constructions

Les constructions mettant en œuvre des dispositifs techniques concourant à une efficacité énergétique ou environnementale, nécessitant un plenum ou un plancher technique important, peuvent bénéficier d'une majoration de la hauteur du bâtiment. La hauteur ainsi majorée ne doit pas excéder 2 mètres supplémentaires par rapport à la hauteur maximale autorisée.

UE-2.2.3 – Emprise au sol des constructions

Non réglementée.

Article UE-2.3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

UE-2.3.1 – Les clôtures

La hauteur des clôtures est limitée à 2 m maximum.

Les dispositifs de pare-vue opaques constitués de panneau, toile ou rouleau de plastique ou dérivé sont interdits.

Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant, notamment concernant les couleurs et les matériaux. Leur aspect doit être fini. Les matériaux conçus pour être enduits doivent l'être.

Les haies devront :

- être composées d'espèces diversifiées d'arbres et/ou arbustes : au moins 3 espèces différentes ;
- être composées d'au moins deux tiers d'espèces d'arbres et/ou arbustes caduques.

Les haies monospécifiques (comprenant une seule espèce végétale) sont interdites.

UE-2.3.2 – Aménagement des espaces extérieurs

Les arbres isolés, haies et bosquets repérés au zonage comme étant à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme doivent être maintenus en respectant les dispositions du chapitre 2.2. du titre I « Dispositions générales ». Dans le cas où des contraintes techniques nécessiteraient la destruction d'une partie de ce patrimoine végétal, celui-ci devra être remplacé par la plantation, à proximité, de végétaux au moins équivalent en qualité et en quantité.

La création de surface imperméable doit être limitée aux stricts besoins des usages autorisés dans la zone.

Chaque tènement devra présenter une part minimale de surface en pleine terre de 10%.

Chaque parcelle doit présenter un projet paysager, valorisant pour le cadre de vie et l'ambiance des lieux, et s'intégrant dans le paysage environnant. Les vues depuis le tènement et les vues sur le tènement doivent être prises en compte.

La végétation existante présentant un intérêt écologique ou paysager doit être prise en compte dans le projet, et maintenue dans la mesure du possible.

Les essences végétales à privilégier sont les essences locales et/ou adaptées aux conditions édapho-climatiques ainsi que les espèces caduques. Les terrains nus doivent être végétalisés (plantation et/ou semis)

Les essences d'arbres ou d'arbustes plantées sur la parcelle doivent répondre aux exigences suivantes :

- être composées d'espèces diversifiées d'arbres et/ou arbustes : au moins 3 espèces différentes ;
- être composées d'au moins deux tiers d'espèces d'arbres et/ou arbustes caduques.

Les arbres de haute tige doivent respecter une distance de 2 mètres minimum par rapport aux limites parcellaires.

Des dispositions différentes peuvent être admises pour les constructions existantes à la date d'approbation du plan local d'urbanisme.

UE-2.3.3 – Gestion des eaux pluviales

Les aménagements et les constructions doivent respecter les dispositions du « zonage d'assainissement des eaux usées et zonage des eaux pluviales » annexé au PLU.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir une infiltration sur place des eaux pluviales, par des dispositifs de collecte, de rétention et d'infiltration assurant une absence de rejet des eaux pluviales dans les canalisations existantes à la périphérie du secteur, sauf impossibilité technique.

Les dispositifs de gestion des eaux pluviales sont soit enterrés, soit intégrés au paysage. Les dispositifs permettant une surveillance aisée des dysfonctionnements ainsi qu'une gestion et un entretien facilités sont recommandés, notamment les systèmes « à ciel ouvert ».

Article UE-2.4 – Stationnement

UE-2.4.1 – Stationnement des véhicules motorisés

Modalités d'application : voir Titre I / Chapitre 2 « Dispositions applicables à toutes les zones ».

Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins et caractéristiques des équipements et constructions, et doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

Des bornes de recharge peuvent être installées pour le stationnement des véhicules électriques. Ces emplacements sont comptabilisés comme des stationnements.

Pour chaque création d'aire de stationnement supérieure à 5 places, la plantation d'un arbre (sur l'aire de stationnement ou à proximité immédiate) par tranche de 5 places est exigée, arrondi à l'entier supérieur.

UE-2.4.2 – Stationnement des vélos

Le stationnement des vélos doit correspondre aux besoins et caractéristiques des équipements et constructions, et doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

Chapitre UE-3 – Equipement et réseaux

Article UE-3.1 - Desserte par les voies publiques ou privées

UE-3.1.1 – Accès

Une opération doit comporter un nombre d'accès sur les voies publiques limité au strict nécessaire. En outre, les accès doivent être localisés et configurés en tenant compte des éléments suivants :

- la morphologie des lieux dans lesquels s'insère l'opération ;
- la nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic...) ;
- le type de trafic généré par l'opération (fréquence journalière et nombre de véhicules accédant au site, type de véhicules concernés...) ;
- les conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte ;
- Les accès doivent présenter des caractéristiques adaptées à la lutte contre l'incendie.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès se fait sur la voie qui présente le moins de gêne et de risque pour la circulation.

UE-3.1.2 – Voirie

La voirie constitue la desserte du terrain sur lequel est projetée l'opération ou la construction. Il s'agit de voies de statut privé ou public, ou de l'emprise d'une servitude de passage.

Les voiries doivent avoir des caractéristiques suffisantes pour desservir les constructions projetées et permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

UE-3.1.3 – Cheminements piétons

Non réglementé.

Article UE-3.2 - Desserte par les réseaux

UE-3.2.1 – Eau potable

Toute construction requérant une adduction d'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément à la réglementation en vigueur.

UE-3.2.2 – Assainissement des eaux usées

Les aménagements et les constructions doivent respecter les dispositions du « zonage d'assainissement des eaux usées et zonage des eaux pluviales » annexé au PLU.

Dans les zones d'assainissement collectif définies au plan de zonage d'assainissement joint en annexe du PLU, toute construction ou installation rejetant des eaux usées domestiques doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées, via un branchement séparatif.

La séparation des réseaux «eaux pluviales» et «eaux usées» dans l'emprise de l'unité foncière est obligatoire quel que soit le point de rejet envisagé.

Le raccordement des eaux usées non domestiques au réseau public d'assainissement est soumis à autorisation expresse et préalable de la collectivité compétente en matière d'assainissement et fera l'objet d'un arrêté d'autorisation de déversement, éventuellement assorti d'une convention de déversement, conformément à l'article L1331-10 du code de la santé publique.

UE-3.2.3 – Assainissement des eaux pluviales

Les aménagements et les constructions doivent respecter les dispositions du « zonage d'assainissement des eaux usées et zonage des eaux pluviales » annexé au PLU.

Sauf impossibilité technique, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir une infiltration sur place des eaux pluviales, par des dispositifs de collecte, de rétention et d'infiltration.

Les ouvrages d'infiltration seront dimensionnés :

- secteurs situés dans la zone III du zonage d'assainissement des eaux pluviales : pour la pluie d'occurrence 30 ans ;
- secteurs situés dans la zone V du zonage d'assainissement des eaux pluviales : pour la pluie d'occurrence 10 ans ou 30 ans selon le contexte, en conformité avec l'avis de l'autorité compétente.

Les dispositifs de gestion des eaux pluviales seront soit enterrés, soit paysagés.

En cas d'impossibilité d'infiltrer, les rejets doivent être régulés :

- à 15 l/s/ha pour les secteurs situés en zone III du zonage d'assainissement des eaux pluviales ;
- à 25 l/s/ha pour les secteurs situés en zone V du zonage d'assainissement des eaux pluviales.

Le raccordement au réseau d'eau pluviale peut être exigé ou refusé par l'autorité compétente, en fonction des conditions de desserte réseau actuelles ou prévues par le schéma directeur d'assainissement, et en fonction de la capacité d'infiltration du tènement.

La séparation des réseaux «eaux pluviales» et «eaux usées» dans l'emprise de l'unité foncière est obligatoire quel que soit le point de rejet envisagé.

UE-3.2.4 – Electricité, éclairage et télécommunication

Le réseau Moyenne Tension est réalisé en souterrain sauf en cas d'impossibilité technique.
Le réseau Basse Tension est réalisé en souterrain sauf en cas d'impossibilité technique.
Le réseau téléphonique est réalisé en souterrain sauf en cas d'impossibilité technique.

UE-3.2.5 – Collecte des déchets

Les opérations avec une superficie de terrain supérieure ou égale à 300 m² doivent prévoir une aire adaptée pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte des ordures ménagères, en accès le plus direct possible avec le domaine public et en lien avec les principes de collecte locaux.

Elle doit être aménagée de manière à ne pas générer de nuisance pour le voisinage et à garantir une bonne intégration paysagère.

UE-3.2.6 – Infrastructures et réseaux de communication électroniques

Lors de toute opération avec une superficie de terrain supérieure ou égale à 300 m², les équipements nécessaires pour accueillir la fibre optique ou toute nouvelle technologie de communication qui pourrait s'y substituer devront être réalisées. Les réseaux correspondant devront être enterrés.

UE-3.2.7 – Réseau de gaz

Non réglementé.

Zone UY

Chapitre UY-1– Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Article UY-1.1 – Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Les usages et affectations des sols suivants sont interdits, dès lors qu'ils ne sont pas liés aux travaux de construction ou d'aménagement admis dans la zone :

- Dépôt de matériaux ;
- Remblaiement, exhaussement de sols ;
- Affouillement.

L'assèchement des zones humides telles que les mares, fossés, prairies humides, bois rivulaires et bois humides est interdit.

Les destinations ou sous-destinations de constructions suivantes sont interdites :

- Exploitations agricole et forestière ;
- Habitations ;
- Commerces, Restauration, services, hébergement hôtelier et touristique, cinéma ;
- Equipements d'intérêt collectif et services publics ;
- Entrepôts, centre de congrès et d'exposition ;
- Bureaux autres que ceux autorisées à l'article UY-1.2 ;
- Carrières.

Les piscines liées à une éventuelle habitation sont interdites.

Dans les sous-secteurs exposés à des risques naturels identifiés au plan de zonage « Risques naturels hors PPRI », les prescriptions définies au Titre II / Chapitre 3 / **Article 1.1.** « Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités » sont opposables à toute occupation ou utilisation du sol.

Dans les sous-secteurs exposés à des risques naturels identifiés au plan de zonage comme relevant du PPRI « Bourbre moyenne », les prescriptions définies au PPRI « Bourbre moyenne » figurant en annexe du PLU sont opposables à toute occupation ou utilisation du sol.

Article UY-1.2 – Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Pour les constructions repérées au zonage comme patrimoine architectural repéré au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, les dispositions du chapitre 2.2. du titre 1 « Dispositions générales » doivent être respectées.

Les bureaux sont autorisés à condition d'être directement liés à l'activité artisanale ou industrielle de la zone.

Dans les sous-secteurs exposés à des risques naturels identifiés au plan de zonage « Risques naturels hors PPRI », les prescriptions définies au Titre II / Chapitre 3 / **Article 1.2.** « Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités » sont opposables à toute occupation ou utilisation du sol.

Dans les sous-secteurs exposés à des risques naturels identifiés au plan de zonage comme relevant du PPRI « Bourbre moyenne », les prescriptions définies au PPRI « Bourbre moyenne » figurant en annexe du PLU sont opposables à toute occupation ou utilisation du sol.

Article UY-1.3 – Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet

Chapitre UY-2- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article UY-2.1 - Volumétrie et implantation des constructions

UY-2.1.1 – Implantation topographique et volumétrie des constructions

Les constructions doivent s'insérer dans la topographie naturelle du terrain et présenter une simplicité de volume.

Les constructions sur remblais sont interdites.

UY-2.1.2 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques doit répondre aux objectifs suivants :

- présenter une qualité urbaine et paysagère ;
- ne pas gêner la sécurité des piétons, modes doux et automobilistes.

Pour les constructions existantes, les extensions et les annexes doivent être en cohérence avec l'implantation des constructions existantes.

UY-2.1.3 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent s'implanter soit en limite séparative soit en retrait. Dans le cas d'une implantation en retrait, celui-ci doit être supérieur ou égal à 4 m.

UY-2.1.4 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Entre deux constructions non jointives, la distance minimale est de 3 m.

UY-2.1.5 – Hauteur des constructions

La hauteur des constructions principales doit être inférieure ou égale à 10 m.

Des hauteurs différentes peuvent être admises pour :

- les installations techniques telles que cheminées, etc ;
- les équipements d'intérêt collectif ou services publics, de manière à répondre à des exigences particulières de ces équipements ;
- les constructions existantes, dans l'objectif de conserver le caractère du bâti ancien et sans que la hauteur autorisée ne dépasse la hauteur du bâtiment existant ;

- la reconstruction après sinistre, sans que la hauteur autorisée ne dépasse la hauteur du bâtiment existant.

Article UY-2.2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

UY-2.2.1 – Aspect extérieur des constructions

UY-2.2.1.1 - Les façades

L'ensemble des façades doit être soigné et entretenu. Les couleurs des façades doivent être en cohérence par rapport à l'environnement existant et avoir une tonalité douce. Les couleurs vives sont interdites.

UY-2.2.1.2 - Les toitures

Les couleurs utilisées pour les matériaux de couverture doivent s'intégrer dans leur environnement. Notamment, les couleurs vives sont interdites.

Pour les nouvelles constructions, les panneaux solaires, et autres éléments d'architecture bioclimatique, doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions.

Des dispositions différentes peuvent être admises pour les équipements d'intérêt collectif ou services publics.

UY-2.2.2 – Performances énergétiques et environnementales des constructions

Les constructions mettant en œuvre des dispositifs techniques concourant à une efficacité énergétique ou environnementale, nécessitant un plenum ou un plancher technique important, peuvent bénéficier d'une majoration de la hauteur du bâtiment. La hauteur ainsi majorée ne doit pas excéder 2 mètres supplémentaires par rapport à la hauteur maximale autorisée.

UY-2.2.3 – Emprise au sol des constructions

Le CES devra être inférieur ou égal à 0,6.

Des dispositions différentes peuvent être admises dans les cas suivants :

- Impossibilité technique liée à la configuration de la parcelle ;
- Equipements d'intérêt collectif ou services publics ;
- Reconstruction après sinistre.

Article UY-2.3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

UY-2.3.1 – Les clôtures

La hauteur des clôtures est limitée à 2 m maximum.

Les dispositifs de pare-vue opaques constitués de panneau, toile ou rouleau de plastique ou dérivé sont interdits.

Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant, notamment concernant les couleurs et les matériaux. Leur aspect doit être fini. Les matériaux conçus pour être enduits doivent l'être.

Au minimum 25% des clôtures d'une parcelle doivent être constituées de haies vives, répondant aux exigences suivantes :

- être composées d'espèces diversifiées d'arbres et/ou arbustes : au moins 3 espèces différentes ;
- être composées d'au moins deux tiers d'espèces d'arbres et/ou arbustes caduques.

Les haies monospécifiques (comprenant une seule espèce végétale) sont interdites.

UY-2.3.2 – Aménagement des espaces extérieurs

Les arbres isolés, haies et bosquets repérés au zonage comme étant à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme doivent être maintenus en respectant les dispositions du chapitre 2.2. du titre I « Dispositions générales ». Dans le cas où des contraintes techniques nécessiteraient la destruction d'une partie de ce patrimoine végétal, celui-ci devra être remplacé par la plantation, à proximité, de végétaux au moins équivalent en qualité et en quantité.

La création de surface imperméable doit être limitée aux stricts besoins de l'activité.

Chaque tènement devra présenter une part minimale de surface en pleine terre de 10%.

Chaque parcelle doit présenter un projet paysager, valorisant pour le cadre de vie et l'ambiance des lieux, et s'intégrant dans le paysage environnant. Les vues depuis le tènement et les vues sur le tènement doivent être prises en compte.

La végétation existante présentant un intérêt écologique ou paysager doit être prise en compte dans le projet, et maintenue dans la mesure du possible.

Les essences végétales à privilégier sont les essences locales et/ou adaptées aux conditions édapho-climatiques ainsi que les espèces caduques. Les terrains nus doivent être végétalisés (plantation et/ou semis)

Les essences d'arbres ou d'arbustes plantées sur la parcelle doivent répondre aux exigences suivantes :

- être composées d'espèces diversifiées d'arbres et/ou arbustes : au moins 3 espèces différentes ;
- être composées d'au moins deux tiers d'espèces d'arbres et/ou arbustes caduques.

Les arbres de haute tige doivent respecter une distance de 2 mètres minimum par rapport aux limites parcellaires.

Des dispositions différentes peuvent être admises pour :

- les constructions existantes à la date d'approbation du plan local d'urbanisme ;
- les équipements d'intérêt collectif ou services publics.

UY-2.3.3 – Gestion des eaux pluviales

Les aménagements et les constructions doivent respecter les dispositions du « zonage d'assainissement des eaux usées et zonage des eaux pluviales » annexé au PLU.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir une infiltration sur place des eaux pluviales, par des dispositifs de collecte, de rétention et d'infiltration assurant une absence de rejet des eaux pluviales dans les canalisations existantes à la périphérie du secteur.

Les dispositifs de gestion des eaux pluviales sont soit enterrés, soit intégrés au paysage.

Les dispositifs permettant une surveillance aisée des dysfonctionnements ainsi qu'une gestion et un entretien facilités sont recommandés, notamment les systèmes «à ciel ouvert».

Article UY-2.4 – Stationnement

UY-2.4.1 – Stationnement des véhicules motorisés

Modalités d'application : voir Titre I / Chapitre 2 « Dispositions applicables à toutes les zones ».

Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins et caractéristiques des constructions et activités, et doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

Des bornes de recharge peuvent être installées pour le stationnement des véhicules électriques. Ces emplacements sont comptabilisés comme des stationnements.

Pour chaque création d'aire de stationnement supérieure à 5 places, la plantation d'un arbre (sur l'aire de stationnement ou à proximité immédiate) par tranche de 5 places est exigée, arrondi à l'entier supérieur.

Le nombre minimum de places de stationnement requis est différent selon la destination des constructions réalisées. Pour celles citées, il est déterminé selon les normes suivantes :

- Bureaux

Une place pour 30 m² de surface de plancher, arrondi à l'entier inférieur.

- Artisanat / Industrie

Une place pour 100 m² de surface de plancher, arrondi à l'entier inférieur.

Pour les bâtiments d'une superficie supérieure à 1000 m² : une place pour 300 m².

Des dispositions différentes peuvent être admises pour :

- la construction d'annexe ;
- la reconstruction après sinistre.

UY-2.4.2 – Stationnement des vélos

- Artisanat

Pour toute construction de plus de 100 m² de surface de plancher, le stationnement vélos doit respecter l'ensemble des règles minimales suivantes :

- une place de stationnement vélo par tranche de 100 m² de surface de plancher, arrondi à l'entier inférieur ;
- 1 m² d'espace de stationnement vélos par tranche de 100 m² de surface de plancher, arrondi à l'entier inférieur.

- Bureaux

Pour toute construction de plus de 70 m² de surface de plancher, le stationnement vélos doit respecter l'ensemble des règles minimales suivantes :

- une place de stationnement vélo par tranche de 70 m² de surface de plancher, arrondi à l'entier inférieur ;
- 1 m² d'espace de stationnement vélos par tranche de 70 m² de surface de plancher, arrondi à l'entier inférieur.

Des dispositions différentes peuvent être admises pour :

- la construction d'annexe ;
- la reconstruction après sinistre.

Chapitre UY-3 – Equipement et réseaux

Article UY-3.1 - Desserte par les voies publiques ou privées

UY-3.1.1 – Accès

Une opération doit comporter un nombre d'accès sur les voies publiques limité au strict nécessaire. En outre, les accès doivent être localisés et configurés en tenant compte des éléments suivants :

- la morphologie des lieux dans lesquels s'insère l'opération ;
- la nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic...) ;
- le type de trafic généré par l'opération (fréquence journalière et nombre de véhicules accédant au site, type de véhicules concernés...) ;
- les conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte ;
- Les accès doivent présenter des caractéristiques adaptées à la lutte contre l'incendie.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès se fait sur la voie qui présente le moins de gêne et de risque pour la circulation.

UY-3.1.2 – Voirie

La voirie constitue la desserte du terrain sur lequel est projetée l'opération ou la construction. Il s'agit de voies de statut privé ou public, ou de l'emprise d'une servitude de passage.

Les voiries doivent avoir des caractéristiques suffisantes pour desservir les constructions projetées et permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

UY-3.1.3 – Cheminements piétons

Le(s) cheminement(s) piéton(s) à l'intérieur de la parcelle ou de l'opération doivent permettre de rejoindre le plus facilement possible les cheminements piétons des espaces publics ou collectifs.

Article UY-3.2 - Desserte par les réseaux

UY-3.2.1 – Eau potable

Toute construction à usage d'activité ou d'habitation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément à la réglementation en vigueur.

UY-3.2.2 – Assainissement des eaux usées

Les aménagements et les constructions doivent respecter les dispositions du « zonage d'assainissement des eaux usées et zonage des eaux pluviales » annexé au PLU.

Dans les zones d'assainissement collectif définies au plan de zonage d'assainissement joint en annexe du PLU, toute construction ou installation rejetant des eaux usées domestiques doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées, via un branchement séparatif.

La séparation des réseaux «eaux pluviales» et «eaux usées» dans l'emprise de l'unité foncière est obligatoire quel que soit le point de rejet envisagé.

Le raccordement des eaux usées non domestiques au réseau public d'assainissement est soumis à autorisation expresse et préalable de la collectivité compétente en matière d'assainissement et fera l'objet d'un arrêté d'autorisation de déversement, éventuellement assorti d'une convention de déversement, conformément à l'article L1331-10 du code de la santé publique.

UY-3.2.3 – Assainissement des eaux pluviales

Les aménagements et les constructions doivent respecter les dispositions du « zonage d'assainissement des eaux usées et zonage des eaux pluviales » annexé au PLU.

Sauf impossibilité technique, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir une infiltration sur place des eaux pluviales, par des dispositifs de collecte, de rétention et d'infiltration.

Les ouvrages d'infiltration seront dimensionnés :

- secteurs situés dans la zone III du zonage d'assainissement des eaux pluviales : pour la pluie d'occurrence 30 ans ;
- secteurs situés dans la zone V du zonage d'assainissement des eaux pluviales : pour la pluie d'occurrence 10 ans ou 30 ans selon le contexte, en conformité avec l'avis de l'autorité compétente.

Les dispositifs de gestion des eaux pluviales seront soit enterrés, soit paysagés.

En cas d'impossibilité d'infiltrer, les rejets doivent être régulés :

- à 15 l/s/ha pour les secteurs situés en zone III du zonage d'assainissement des eaux pluviales ;
- à 25 l/s/ha pour les secteurs situés en zone V du zonage d'assainissement des eaux pluviales.

Le raccordement au réseau d'eau pluviale peut être exigé ou refusé par l'autorité compétente, en fonction des conditions de desserte réseau actuelles ou prévues par le schéma directeur d'assainissement, et en fonction de la capacité d'infiltration du tènement.

La séparation des réseaux «eaux pluviales» et «eaux usées» dans l'emprise de l'unité foncière est obligatoire quel que soit le point de rejet envisagé.

UY-3.2.4 – Electricité, éclairage et télécommunication

Le réseau Moyenne Tension est réalisé en souterrain sauf en cas d'impossibilité technique.

Le réseau Basse Tension est réalisé en souterrain sauf en cas d'impossibilité technique.

Le réseau téléphonique est réalisé en souterrain sauf en cas d'impossibilité technique.

UY-3.2.5 – Collecte des déchets

Les opérations avec une superficie de terrain supérieure ou égale à 300 m² doivent prévoir une aire adaptée pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte des ordures

ménagères, en accès le plus direct possible avec le domaine public et en lien avec les principes de collecte locaux.

Elle doit être aménagée de manière à ne pas générer de nuisance pour le voisinage et à garantir une bonne intégration paysagère.

UY-3.2.6 – Infrastructures et réseaux de communication électroniques

Lors de toute opération avec une superficie de terrain supérieure ou égale à 300 m², les équipements nécessaires pour accueillir la fibre optique ou toute nouvelle technologie de communication qui pourrait s'y substituer devront être réalisés. Les réseaux correspondant devront être enterrés.

UY-3.2.7 – Réseau de gaz

Non réglementé.

Zone UI

Chapitre UI-1– Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Article UI-1.1 – Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Les usages et affectations des sols suivants sont interdits, dès lors qu'ils ne sont pas liés aux travaux de construction ou d'aménagement admis dans la zone :

- Remblaiement, exhaussement de sols ;
- Affouillement.

L'assèchement des zones humides telles que les mares, fossés, prairies humides, bois rivulaires et bois humides est interdit.

Les destinations ou sous-destinations de constructions suivantes sont interdites :

- Exploitations agricole et forestière ;
- Habitation ;
- **Commerces de SDP supérieure à 300 m² ;**
- Carrières.

Les travaux sur les constructions existantes, y compris celles accueillant des commerces quelle que soit leur taille, sont autorisés.

Dans les sous-secteurs exposés à des risques naturels identifiés au plan de zonage « Risques naturels hors PPRI », les prescriptions définies au Titre II / Chapitre 3 / **Article 1.1.** « Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités » sont opposables à toute occupation ou utilisation du sol.

Dans les sous-secteurs exposés à des risques naturels identifiés au plan de zonage comme relevant du PPRI « Bourbre moyenne », les prescriptions définies au PPRI « Bourbre moyenne » figurant en annexe du PLU sont opposables à toute occupation ou utilisation du sol.

Article UI-1.2 – Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Pour les constructions repérées au zonage comme patrimoine architectural repéré au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, les dispositions du chapitre 2.2. du titre 1 « Dispositions générales » doivent être respectées.

Dans les sous-secteurs exposés à des risques naturels identifiés au plan de zonage « Risques naturels hors PPRI », les prescriptions définies au Titre II / Chapitre 3 / **Article 1.2.** « Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités » sont opposables à toute occupation ou utilisation du sol.

Dans les sous-secteurs exposés à des risques naturels identifiés au plan de zonage comme relevant du PPRI « Bourbre moyenne », les prescriptions définies au PPRI « Bourbre moyenne » figurant en annexe du PLU sont opposables à toute occupation ou utilisation du sol.

Article UI-1.3 – Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet

Chapitre UI-2- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article UI-2.1 - Volumétrie et implantation des constructions

UI-2.1.1 – Implantation topographique et volumétrie des constructions

Les constructions doivent s'insérer dans la topographie naturelle du terrain et présenter une simplicité de volume.

Les constructions sur remblais sont interdites.

UI-2.1.2 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques doit répondre aux objectifs suivants :

- présenter une qualité urbaine et paysagère ;
- ne pas gêner la sécurité des piétons, modes doux et automobilistes.

Pour les constructions existantes, les extensions et les annexes doivent être en cohérence avec l'implantation des constructions existantes.

UI-2.1.3 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent s'implanter soit en limite séparative soit en retrait. Dans le cas d'une implantation en retrait, celui-ci doit être supérieur ou égal à 3 m.

UI-2.1.4 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Entre deux constructions non jointives, la distance minimale est de 3 m.

UI-2.1.5 – Hauteur des constructions

La hauteur des constructions principales doit être inférieure ou égale à 12 m.

Des hauteurs différentes peuvent être admises pour :

- les installations techniques telles que cheminées, etc ;
- les équipements d'intérêt collectif ou services publics, de manière à répondre à des exigences particulières de ces équipements ;
- les constructions existantes, dans l'objectif de conserver le caractère du bâti ancien et sans que la hauteur autorisée ne dépasse la hauteur du bâtiment existant ;
- la reconstruction après sinistre, sans que la hauteur autorisée ne dépasse la hauteur du bâtiment existant.

Article UI-2.2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

UI-2.2.1 – Aspect extérieur des constructions

UI-2.2.1.1 - Les façades

L'ensemble des façades doit être soigné et entretenu. Les couleurs des façades doivent être en cohérence par rapport à l'environnement existant et avoir une tonalité douce. Les couleurs vives sont interdites.

UI-2.2.1.2 - Les toitures

Les couleurs utilisées pour les matériaux de couverture doivent s'intégrer dans leur environnement. Notamment, les couleurs vives sont interdites.

Les toitures terrasses sont autorisées.

Pour les nouvelles constructions, les panneaux solaires, et autres éléments d'architecture bioclimatique, doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions.

Des dispositions différentes peuvent être admises pour les équipements d'intérêt collectif ou services publics.

UI-2.2.2 – Performances énergétiques et environnementales des constructions

Les constructions mettant en œuvre des dispositifs techniques concourant à une efficacité énergétique ou environnementale, nécessitant un plenum ou un plancher technique important, peuvent bénéficier d'une majoration de la hauteur du bâtiment. La hauteur ainsi majorée ne doit pas excéder 2 mètres supplémentaires par rapport à la hauteur maximale autorisée.

UI-2.2.3 – Emprise au sol des constructions

Le CES devra être inférieur ou égal à 0,6.

Des dispositions différentes peuvent être admises dans les cas suivants :

- Impossibilité technique liée à la configuration de la parcelle ;
- Travaux à l'intérieur du volume bâti de constructions existantes présentant un CES supérieur à 0,6 à la date d'approbation du PLU ;
- Equipements d'intérêt collectif ou services publics ;
- Reconstruction après sinistre.

Article UI-2.3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

UI-2.3.1 – Les clôtures

La hauteur des clôtures est limitée à 2 m maximum.

Les dispositifs de pare-vue opaques constitués de panneau, toile ou rouleau de plastique ou dérivé sont interdits.

Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant, notamment concernant les couleurs et les matériaux. Leur aspect doit être fini. Les matériaux conçus pour être enduits doivent l'être.

Au minimum 25% des clôtures d'une parcelle doivent être constituées de haies vives, répondant aux exigences suivantes :

- être composées d'espèces diversifiées d'arbres et/ou arbustes : au moins 3 espèces différentes ;
- être composées d'au moins deux tiers d'espèces d'arbres et/ou arbustes caduques.

Les haies monospécifiques (comprenant une seule espèce végétale) sont interdites.

UI-2.3.2 – Aménagement des espaces extérieurs

Les arbres isolés, haies et bosquets repérés au zonage comme étant à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme doivent être maintenus en respectant les dispositions du chapitre 2.2. du titre I « Dispositions générales ». Dans le cas où des contraintes techniques nécessiteraient la destruction d'une partie de ce patrimoine végétal, celui-ci devra être remplacé par la plantation, à proximité, de végétaux au moins équivalent en qualité et en quantité.

La création de surface imperméable doit être limitée aux stricts besoins de l'activité.

Chaque tènement devra présenter une part minimale de surface en pleine terre de 10%.

Chaque parcelle doit présenter un projet paysager, valorisant pour le cadre de vie et l'ambiance des lieux, et s'intégrant dans le paysage environnant. Les vues depuis le tènement et les vues sur le tènement doivent être prises en compte.

La végétation existante présentant un intérêt écologique ou paysager doit être prise en compte dans le projet, et maintenue dans la mesure du possible.

Les essences végétales à privilégier sont les essences locales et/ou adaptées aux conditions édapho-climatiques ainsi que les espèces caduques. Les terrains nus doivent être végétalisés (plantation et/ou semis)

Les essences d'arbres ou d'arbustes plantées sur la parcelle doivent répondre aux exigences suivantes :

- être composées d'espèces diversifiées d'arbres et/ou arbustes : au moins 3 espèces différentes ;
- être composées d'au moins deux tiers d'espèces d'arbres et/ou arbustes caduques.

Les arbres de haute tige doivent respecter une distance de 2 mètres minimum par rapport aux limites parcellaires.

Des dispositions différentes peuvent être admises pour :

- les constructions existantes à la date d'approbation du plan local d'urbanisme ;
- les équipements d'intérêt collectif ou services publics.

UI-2.3.3 – Gestion des eaux pluviales

Les aménagements et les constructions doivent respecter les dispositions du « zonage d'assainissement des eaux usées et zonage des eaux pluviales » annexé au PLU.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir une infiltration sur place des eaux pluviales, par des dispositifs de collecte, de rétention et d'infiltration assurant une absence de rejet des eaux pluviales dans les canalisations existantes à la périphérie du secteur, sauf impossibilité technique.

Les dispositifs de gestion des eaux pluviales sont soit enterrés, soit intégrés au paysage. Les dispositifs permettant une surveillance aisée des dysfonctionnements ainsi qu'une gestion et un entretien facilités sont recommandés, notamment les systèmes «à ciel ouvert».

Article UI-2.4 – Stationnement

UI-2.4.1 – Stationnement des véhicules motorisés

Modalités d'application : voir Titre I / Chapitre 2 « Dispositions applicables à toutes les zones ».

Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins et caractéristiques des constructions et activités, et doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

Des bornes de recharge peuvent être installées pour le stationnement des véhicules électriques. Ces emplacements sont comptabilisés comme des stationnements.

Pour chaque création d'aire de stationnement supérieure à 5 places, la plantation d'un arbre (sur l'aire de stationnement ou à proximité immédiate) par tranche de 5 places est exigée, arrondi à l'entier supérieur.

Le nombre minimum de places de stationnement requis est différent selon la destination des constructions réalisées. Pour celles citées, il est déterminé selon les normes suivantes :

- Bureaux, services, équipements publics

Une place pour 30 m² de surface de plancher, arrondi à l'entier inférieur.

- Artisanat et Industrie

Une place pour 100 m² de surface de plancher, arrondi à l'entier inférieur.

Pour les bâtiments d'une superficie supérieure à 1000 m² : une place pour 300 m².

- Commerces

Une place de stationnement de véhicule automobile par tranche indivisible de 50 m² de surface de plancher, arrondi à l'entier inférieur.

- Hôtels et restauration

Une place par unité d'hébergement en hôtel, et une place pour 10 m² de salle de restaurant, café – bar, arrondi à l'entier inférieur.

Des dispositions différentes peuvent être admises pour :

- la construction d'annexe ;
- les équipements d'intérêt collectif ou services publics ;
- la reconstruction après sinistre.

UI-2.4.2 – Stationnement des vélos

- Artisanat et industrie

Pour toute construction de plus de 100 m² de surface de plancher, le stationnement vélos doit respecter l'ensemble des règles minimales suivantes :

- une place de stationnement vélo par tranche de 100 m² de surface de plancher, arrondi à l'entier inférieur ;
- 1 m² d'espace de stationnement vélos par tranche de 100 m² de surface de plancher, arrondi à l'entier inférieur.

- Bureaux, services, commerces, et équipements publics

Pour toute construction de plus de 70 m² de surface de plancher, le stationnement vélos doit respecter l'ensemble des règles minimales suivantes :

- une place de stationnement vélo par tranche de 70 m² de surface de plancher, arrondi à l'entier inférieur ;
- 1 m² d'espace de stationnement vélos par tranche de 70 m² de surface de plancher, arrondi à l'entier inférieur.

- Hôtels

Le stationnement vélos doit respecter l'ensemble des règles minimales suivantes :

- une place de stationnement vélo par tranche de 5 unités d'hébergement, arrondi à l'entier inférieur.

Des dispositions différentes peuvent être admises pour :

- la construction d'annexe ;
- les équipements d'intérêt collectif ou services publics ;
- la reconstruction après sinistre.

Chapitre UI-3 – Equipement et réseaux

Article UI-3.1 - Desserte par les voies publiques ou privées

UI-3.1.1 – Accès

Une opération doit comporter un nombre d'accès sur les voies publiques limité au strict nécessaire. En outre, les accès doivent être localisés et configurés en tenant compte des éléments suivants :

- la morphologie des lieux dans lesquels s'insère l'opération ;
- la nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic...) ;
- le type de trafic généré par l'opération (fréquence journalière et nombre de véhicules accédant au site, type de véhicules concernés...) ;
- les conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manoeuvre sur la voie de desserte ;
- Les accès doivent présenter des caractéristiques adaptées à la lutte contre l'incendie.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès se fait sur la voie qui présente le moins de gêne et de risque pour la circulation.

UI-3.1.2 – Voirie

Les aménagements, travaux et constructions doivent respecter les itinéraires cyclables à créer / Voies à requalifier, repérés au zonage au titre de l'article L.151-38 du code de l'urbanisme, en se référant aux dispositions du chapitre 2.2. du titre I du code de l'urbanisme.

La voirie constitue la desserte du terrain sur lequel est projetée l'opération ou la construction. Il s'agit de voies de statut privé ou public, ou de l'emprise d'une servitude de passage.

Les voiries doivent avoir des caractéristiques suffisantes pour desservir les constructions projetées et permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

UI-3.1.3 – Cheminements piétons

Le(s) cheminement(s) piéton(s) à l'intérieur de la parcelle ou de l'opération doivent permettre de rejoindre le plus facilement possible les cheminements piétons des espaces publics ou collectifs.

Article UI-3.2 - Desserte par les réseaux

UI-3.2.1 – Eau potable

Toute construction à usage d'activité ou d'habitation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément à la réglementation en vigueur.

UI-3.2.2 – Assainissement des eaux usées

Les aménagements et les constructions doivent respecter les dispositions du « zonage d'assainissement des eaux usées et zonage des eaux pluviales » annexé au PLU.

Dans les zones d'assainissement collectif définies au plan de zonage d'assainissement joint en annexe du PLU, toute construction ou installation rejetant des eaux usées domestiques doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées, via un branchement séparatif.

La séparation des réseaux «eaux pluviales» et «eaux usées» dans l'emprise de l'unité foncière est obligatoire quel que soit le point de rejet envisagé.

En l'absence de réseau public, un dispositif d'assainissement non collectif, conforme aux normes et réglementations en vigueur, peut être admis, sous réserve que la filière projetée soit compatible avec la nature et les caractéristiques du sol et du sous-sol du terrain d'assiette, et justifiée par une étude d'aptitude des sols réalisée à la parcelle.

Le raccordement des eaux usées non domestiques au réseau public d'assainissement est soumis à autorisation expresse et préalable de la collectivité compétente en matière d'assainissement et fera l'objet d'un arrêté d'autorisation de déversement, éventuellement assorti d'une convention de déversement, conformément à l'article L1331-10 du code de la santé publique.

UI-3.2.3 – Assainissement des eaux pluviales

Les aménagements et les constructions doivent respecter les dispositions du « zonage d'assainissement des eaux usées et zonage des eaux pluviales » annexé au PLU.

Sauf impossibilité technique, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir une infiltration sur place des eaux pluviales, par des dispositifs de collecte, de rétention et d'infiltration.

Les ouvrages d'infiltration seront dimensionnés :

- secteurs situés dans la zone III du zonage d'assainissement des eaux pluviales : pour la pluie d'occurrence 30 ans ;
- secteurs situés dans la zone V du zonage d'assainissement des eaux pluviales : pour la pluie d'occurrence 10 ans ou 30 ans selon le contexte, en conformité avec l'avis de l'autorité compétente.

Les dispositifs de gestion des eaux pluviales seront soit enterrés, soit paysagés.

En cas d'impossibilité d'infiltrer, les rejets doivent être régulés :

- à 15 l/s/ha pour les secteurs situés en zone III du zonage d'assainissement des eaux pluviales ;
- à 25 l/s/ha pour les secteurs situés en zone V du zonage d'assainissement des eaux pluviales.

Le raccordement au réseau d'eau pluviale peut être exigé ou refusé par l'autorité compétente, en fonction des conditions de desserte réseau actuelles ou prévues par le schéma directeur d'assainissement, et en fonction de la capacité d'infiltration du tènement.

La séparation des réseaux «eaux pluviales» et «eaux usées» dans l'emprise de l'unité foncière est obligatoire quel que soit le point de rejet envisagé.

UI-3.2.4 – Electricité, éclairage et télécommunication

Le réseau Moyenne Tension est réalisé en souterrain sauf en cas d'impossibilité technique.

Le réseau Basse Tension est réalisé en souterrain sauf en cas d'impossibilité technique.

Le réseau téléphonique est réalisé en souterrain sauf en cas d'impossibilité technique.

UI-3.2.5 – Collecte des déchets

Les opérations avec une superficie de terrain supérieure ou égale à 300 m² doivent prévoir une aire adaptée pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte des ordures ménagères, en accès le plus direct possible avec le domaine public et en lien avec les principes de collecte locaux.

Elle doit être aménagée de manière à ne pas générer de nuisance pour le voisinage et à garantir une bonne intégration paysagère.

UI-3.2.6 – Infrastructures et réseaux de communication électroniques

Lors de toute opération avec une superficie de terrain supérieure ou égale à 300 m², les équipements nécessaires pour accueillir la fibre optique ou toute nouvelle technologie de communication qui pourrait s'y substituer devront être réalisées. Les réseaux correspondant devront être enterrés.

UI-3.2.7 – Réseau de gaz

Non réglementé.

Titre IV - Dispositions applicables aux zones à urbaniser

Zone AUb

Chapitre AUb-1– Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Article AUb -1.1 – Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Les usages et affectations des sols suivants sont interdits, dès lors qu'ils ne sont pas liés aux travaux de construction ou d'aménagement admis dans la zone :

- Dépôt de matériaux ;
- Remblaiement, exhaussement de sols ;
- Affouillement ;

L'assèchement des zones humides telles que les mares, fossés, prairies humides, bois rivulaires et bois humides est interdit.

Les destinations ou sous-destinations de constructions suivantes sont interdites :

- Exploitation agricole et forestière ;
- Industrie ;
- Entrepôt ;
- ICPE ;
- Carrières.

Aucune construction principale ne sera autorisée dans la bande non aedificandi repérée au zonage. Les piscines et les constructions annexes d'emprise au sol inférieure ou égale à 25 m² sont autorisées dans la zone non aedificandi, comme prévu au chapitre 2.2. du titre I « Dispositions générales ».

Dans les sous-secteurs exposés à des risques naturels identifiés au plan de zonage « Risques naturels hors PPRI », les prescriptions définies au Titre II / Chapitre 3 / Article 1.1. « Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités » sont opposables à toute occupation ou utilisation du sol.

Dans les sous-secteurs exposés à des risques naturels identifiés au plan de zonage comme relevant du PPRI « Bourbre moyenne », les prescriptions définies au PPRI « Bourbre moyenne » figurant en annexe du PLU sont opposables à toute occupation ou utilisation du sol.

Article AUb -1.2 – Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Dans les secteurs repérés au zonage comme « Périmètre de logements avec mixité sociale relevant de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme », 20% des logements devront être destinés à du locatif social.

Les opérations bâties sont autorisées dans les conditions suivantes :

- faire l'objet d'une opération d'ensemble sur l'ensemble de la zone AUb concernée ;
- avoir une surface de plancher supérieure ou égale à 1 000 m² et respecter un plan d'aménagement urbain et paysager cohérent à l'échelle de la totalité de la zone AUb.

Toutefois, cette disposition n'est pas applicable aux terrains restant non bâtis compris dans la zone AUb, ayant déjà fait l'objet d'une ou plusieurs opérations d'ensemble, dès lors que la superficie totale de l'ensemble de ces terrains est inférieure aux seuils indiqués ci-dessus, ou ne permet pas de réaliser la surface de plancher exigée.

Toute opération doit être compatible avec les dispositions des Orientations d'Aménagement et de Programmation prévues pour le secteur considéré.

Les piscines sont autorisées à condition que leur superficie (surface en eau) soit inférieure ou égale à 50 m².

Dans les sous-secteurs exposés à des risques naturels identifiés au plan de zonage « Risques naturels hors PPRI », les prescriptions définies au Titre II / Chapitre 3 / Article 1.2. « Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités » sont opposables à toute occupation ou utilisation du sol.

Dans les sous-secteurs exposés à des risques naturels identifiés au plan de zonage comme relevant du PPRI « Bourbre moyenne », les prescriptions définies au PPRI « Bourbre moyenne » figurant en annexe du PLU sont opposables à toute occupation ou utilisation du sol.

Article AUb -1.3 – Mixité fonctionnelle et sociale

Dans le secteur repéré au zonage comme périmètre de logements avec objectif de mixité sociale, les dispositions du chapitre 2.2. du titre 1 « Dispositions générales » doivent être respectées.

Toute opération doit être compatible avec les dispositions de l'Orientations d'Aménagement et de Programmation prévue pour le secteur considéré.

Chapitre AUb -2- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article AUb -2.1 - Volumétrie et implantation des constructions

AUb -2.1.1 – Implantation topographique et volumétrie des constructions

Les constructions doivent s'insérer dans la topographie naturelle du terrain et présenter une simplicité de volume.

Les constructions sur remblais sont interdites.

AUb -2.1.2 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques doit répondre aux objectifs suivants :

- présenter une qualité urbaine et paysagère ;
- ne pas gêner la sécurité des piétons, modes doux et automobilistes.

Les extensions et les annexes doivent être en cohérence avec l'implantation des constructions principales.

Les piscines doivent être implantées à 2 m minimum des voies et emprises publiques.

AUb -2.1.3 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

L'implantation en limite séparative est autorisée dans les cas suivants :

- au droit d'une construction existante implantée en limite séparative ;
- constructions qui sont édifiées simultanément sur des tènements contigus ;
- à l'intérieur d'une opération d'ensemble, et à l'exclusion des limites externes de l'opération d'ensemble sur lesquelles les règles de distance s'appliquent ;
- annexes de hauteur inférieure ou égale à 2,5 m, y compris en limite externe d'opération d'ensemble ;
- Equipements d'intérêt collectifs ou services publics.

Dans tous les cas, la construction sur limite séparative est autorisée à condition que la longueur de la construction sur limite soit inférieure ou égale à 10 mètres (y compris l'existant en cas d'extension)

Dans les autres cas, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieur à 4 mètres.

Les piscines doivent être implantées à 2 m minimum des limites séparatives.

AUb-2.1.4 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementée.

AUb-2.1.5 – Hauteur des constructions

La hauteur des constructions principales doit être inférieure ou égale à 10 mètres.

La hauteur des constructions annexes est limitée à 3,5 m.

Des hauteurs différentes peuvent être admises pour les équipements d'intérêt collectif ou services publics, de manière à répondre à des exigences particulières de ces équipements.

Article AUb-2.2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

AUb-2.2.1 – Aspect extérieur des constructions

AUb-2.2.1.1 - Les façades

Les façades doivent être soignées et entretenues. Leurs couleurs doivent être en cohérence par rapport à l'environnement existant et avoir une tonalité douce. Les couleurs vives sont interdites.

AUb-2.2.1.2 - Les toitures

Les toitures à pans doivent :

- comporter deux pans minimum, sauf les annexes de moins de 4 m² qui peuvent ne comporter qu'un pan.
- avoir une pente de toit de 30% minimum.

Les toitures terrasses sont autorisées.

Les toitures terrasses doivent assurer, autant que possible, un usage (par exemple : terrasse accessible) ou un intérêt environnemental. Les toitures végétalisées sont autorisées.

Les couleurs utilisées pour les matériaux de couverture doivent s'intégrer dans leur environnement. Notamment, les couleurs vives sont interdites.

Les panneaux solaires, et autres éléments d'architecture bioclimatique, doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions.

Les antennes et paraboles doivent être installés de manière à être le moins visible possible depuis l'espace public.

Des dispositions différentes peuvent être admises pour les équipements d'intérêt collectif ou services publics.

AUb-2.2.2 – Performances énergétiques et environnementales des constructions

Les constructions mettant en œuvre des dispositifs techniques concourant à une efficacité énergétique ou environnementale, nécessitant un plenum ou un plancher technique important, peuvent bénéficier d'une majoration de la hauteur du bâtiment. La hauteur ainsi majorée ne doit pas excéder 2 mètres supplémentaires par rapport à la hauteur maximale autorisée.

AUb-2.2.3 – Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article AUb-2.3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

AUb-2.3.1 – Les clôtures

La hauteur des clôtures est limitée à 2 m maximum.

Les dispositifs de pare-vue opaques constitués de panneau, toile ou rouleau de plastique ou dérivé sont interdits.

Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant, notamment concernant les couleurs et les matériaux. Leur aspect doit être fini. Les matériaux conçus pour être enduits doivent l'être.

Au minimum 50% des clôtures d'une parcelle doivent être constituées de haies vives, répondant aux exigences suivantes :

- être composées d'espèces diversifiées d'arbres et/ou arbustes : au moins 3 espèces différentes ;
- être composées d'au moins deux tiers d'espèces d'arbres et/ou arbustes caduques ;
- absence de murets au bas de la haie.

Les haies monospécifiques (comprenant une seule espèce végétale) sont interdites.

La part de murs de clôture devra être inférieure ou égal à 25% maximum du périmètre total des limites de la parcelle, de manière à favoriser la biodiversité en limitant l'infranchissabilité par la faune.

De plus, sur chacune des limites de parcelle, la part de murs sera de 50% maximum de la longueur de la limite.

AUb-2.3.2 – Aménagement des espaces extérieurs

Les arbres isolés, haies et bosquets repérés au zonage comme étant à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme doivent être maintenus en respectant les dispositions du chapitre 2.2. du titre I « Dispositions générales ». Dans le cas où des contraintes techniques nécessiteraient la destruction d'une partie de ce patrimoine végétal, celui-ci devra être remplacé par la plantation, à proximité, de végétaux au moins équivalent en qualité et en quantité.

La création de surface imperméable doit être limitée aux stricts besoins de l'opération et de ses usagers.

Chaque tènement devra présenter une part minimale de surface en pleine terre de 20%.

Chaque parcelle ou opération doit présenter un projet paysager, valorisant pour le cadre de vie et l'ambiance des lieux, et s'intégrant dans le paysage environnant. Les vues depuis le tènement et les vues sur le tènement doivent être prises en compte.

La végétation existante présentant un intérêt écologique ou paysager doit être prise en compte dans le projet, et maintenue dans la mesure du possible.

Les essences végétales à privilégier sont les essences locales et/ou adaptées aux conditions édapho-climatiques ainsi que les espèces caduques. Les terrains nus doivent être végétalisés (plantation et/ou semis)

Les essences d'arbres ou d'arbustes plantées sur la parcelle doivent répondre aux exigences suivantes :

- être composées d'espèces diversifiées : au moins 3 espèces différentes ;
- être composées d'au moins deux tiers d'espèces caduques.

Les arbres de haute tige doivent respecter une distance de 2 mètres minimum par rapport aux limites parcellaires.

Pour les opérations de 6 logements ou plus, il peut être demandé la réalisation d'une aire de jeux et de loisirs, située à proximité de ces logements au profit notamment des enfants et des adolescents, et correspondant à l'importance de l'opération.

Des dispositions différentes peuvent être admises pour les équipements d'intérêt collectif ou services publics.

AUb-2.3.3 – Gestion des eaux pluviales

Les aménagements et les constructions doivent respecter les dispositions du « zonage d'assainissement des eaux usées et zonage des eaux pluviales » annexé au PLU.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir une infiltration sur place des eaux pluviales, par des dispositifs de collecte, de rétention et d'infiltration assurant une absence de rejet des eaux pluviales dans les canalisations existantes à la périphérie du secteur, sauf impossibilité technique.

Les dispositifs de gestion des eaux pluviales sont soit enterrés, soit intégrés au paysage. Les dispositifs permettant une surveillance aisée des dysfonctionnements ainsi qu'une gestion et un entretien facilités sont recommandés, notamment les systèmes «à ciel ouvert».

Pour les parkings réalisés en surface, 50% des places de stationnements seront réalisées avec des revêtements perméables.

Article AUb-2.4 – Stationnement

AUb-2.4.1 – Stationnement des véhicules motorisés

Modalités d'application : voir Titre I / Chapitre 2 « Dispositions applicables à toutes les zones ».

Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins et caractéristiques des constructions et doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective. Pour chaque création d'aire de stationnement supérieure à 5 places, la plantation d'un arbre (sur l'aire de stationnement ou à proximité immédiate) par tranche de 5 places est exigée, arrondi à l'entier supérieur.

Des bornes de recharge peuvent être installées pour le stationnement des véhicules électriques. Ces emplacements sont comptabilisés comme des stationnements.

Le nombre de places de stationnement requis est différent selon la destination des constructions réalisées. Pour celles citées, il est déterminé selon les normes suivantes :

Habitation

Deux places par logement, sauf pour les constructions ci-après :

- logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat : 1 place par logement ;
- 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) : 1 place par logement.

Pour les logements collectifs, au moins 20% des places de stationnement seront réalisées en surface.

- Hôtels et restauration

Une place par unité d'hébergement en hôtel, et une place pour 10 m² de salle de restaurant, café – bar, arrondi à l'entier inférieur.

- Bureaux, services, équipements publics et artisanat

Une place pour 50 m² de surface de plancher, arrondi à l'entier inférieur.

- Commerces

Une place de stationnement de véhicule automobile par tranche indivisible de 50 m² de surface de plancher, arrondi à l'entier inférieur.

Les places de stationnement peuvent être mutualisées entre plusieurs parcelles contigües.

Exemple de calcul :

Un logement de 100 m² avec 2 places de stationnement devient un commerce.

Norme commerce : $100 / 15 = 6,66$ arrondi à 6 places

Nombre de places à créer : $6 - 2 = 4$ places

Des dispositions différentes peuvent être admises dans les cas suivants :

- Impossibilité technique liée à la configuration de la parcelle ;
- Equipements d'intérêt collectif ou services publics.

AUb-2.4.2 – Stationnement des vélos

- Habitation

Pour toute opération de 3 logements ou plus, il est exigé un local sécurisé pour vélos intégré aux constructions, d'une superficie de 5 m² par tranche de 3 logements.

- Commerces, bureaux et équipements publics

Pour toute construction de plus de 50 m² de surface de plancher, deux stationnements vélos sécurisés sont exigés par tranche de 50 m² de surface de plancher, arrondi à l'entier inférieur.

Des dispositions différentes peuvent être admises dans les cas suivants :

- Impossibilité technique liée à la configuration de la parcelle ;
- Equipements d'intérêt collectif ou services publics.

Chapitre AUb-3 – Equipement et réseaux

Article AUb-3.1 - Desserte par les voies publiques ou privées

AUb-3.1.1 – Accès

Une opération doit comporter un nombre d'accès sur les voies publiques limité au strict nécessaire. En outre, les accès doivent être localisés et configurés en tenant compte des éléments suivants :

- la morphologie des lieux dans lesquels s'insère l'opération ;
- la nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic...) ;
- le type de trafic généré par l'opération (fréquence journalière et nombre de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés...) ;
- les conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manoeuvre sur la voie de desserte ;
- Les accès doivent présenter des caractéristiques adaptées à la lutte contre l'incendie.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès se fait sur la voie qui présente le moins de gêne et de risque pour la circulation.

AUb-3.1.2 – Voirie

La voirie constitue la desserte du terrain sur lequel est projetée l'opération ou la construction. Il s'agit de voies de statut privé ou public, ou de l'emprise d'une servitude de passage.

Les voiries doivent avoir des caractéristiques suffisantes pour desservir les constructions projetées et permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

S'agissant des caractéristiques du tracé des voies nouvelles, tout projet d'aménagement doit prendre en compte les objectifs d'urbanisme poursuivis pour l'aménagement cohérent et notamment :

- disposer d'un réseau de voirie défini en fonction de la trame viaire environnante afin de favoriser une insertion optimale du secteur AUb considéré dans le tissu urbain ;
- garantir une fluidité de la circulation automobile et des conditions de sécurité satisfaisantes tant à l'intérieur du secteur AUb que sur les voies adjacentes ;
- assurer une cohérence du réseau viaire de l'ensemble du secteur, même dans le cas d'un aménagement réalisé par tranches successives.

AUb-3.1.3 – Cheminements piétons

Les cheminements piétons reliant chaque construction aux équipements publics doivent être le plus aisé possible.

Article AUb-3.2 - Desserte par les réseaux

AUb-3.2.1 – Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément à la réglementation en vigueur.

AUb-3.2.2 – Assainissement des eaux usées

Les aménagements et les constructions doivent respecter les dispositions du « zonage d'assainissement des eaux usées et zonage des eaux pluviales » annexé au PLU.

Dans les zones d'assainissement collectif définies au plan de zonage d'assainissement joint en annexe du PLU, toute construction ou installation rejetant des eaux usées domestiques doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées, via un branchement séparatif.

La séparation des réseaux «eaux pluviales» et «eaux usées» dans l'emprise de l'unité foncière est obligatoire quel que soit le point de rejet envisagé.

Le raccordement des eaux usées non domestiques au réseau public d'assainissement est soumis à autorisation expresse et préalable de la collectivité compétente en matière d'assainissement et fera l'objet d'un arrêté d'autorisation de déversement, éventuellement assorti d'une convention de déversement, conformément à l'article L1331-10 du code de la santé publique.

AUb-3.2.3 – Assainissement des eaux pluviales

Les aménagements et les constructions doivent respecter les dispositions du « zonage d'assainissement des eaux usées et zonage des eaux pluviales » annexé au PLU.

Sauf impossibilité technique, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir une infiltration sur place des eaux pluviales, par des dispositifs de collecte, de rétention et d'infiltration.

Les ouvrages d'infiltration seront dimensionnés :

- secteurs situés dans la zone III du zonage d'assainissement des eaux pluviales : pour la pluie d'occurrence 30 ans ;
- secteurs situés dans la zone V du zonage d'assainissement des eaux pluviales : pour la pluie d'occurrence 10 ans ou 30 ans selon le contexte, en conformité avec l'avis de l'autorité compétente.

Les dispositifs de gestion des eaux pluviales seront soit enterrés, soit paysagés.

En cas d'impossibilité d'infiltrer, les rejets doivent être régulés :

- à 15 l/s/ha pour les secteurs situés en zone III du zonage d'assainissement des eaux pluviales ;
- à 25 l/s/ha pour les secteurs situés en zone V du zonage d'assainissement des eaux pluviales.

Le raccordement au réseau d'eau pluviale peut être exigé ou refusé par l'autorité compétente, en fonction des conditions de desserte réseau actuelles ou prévues par le schéma directeur d'assainissement, et en fonction de la capacité d'infiltration du tènement.

La séparation des réseaux «eaux pluviales» et «eaux usées» dans l'emprise de l'unité foncière est obligatoire quel que soit le point de rejet envisagé.

AUb-3.2.4 – Electricité, éclairage et télécommunication

Le réseau Moyenne Tension est réalisé en souterrain sauf en cas d'impossibilité technique.
Le réseau Basse Tension est réalisé en souterrain sauf en cas d'impossibilité technique.
Le réseau téléphonique est réalisé en souterrain sauf en cas d'impossibilité technique.

AUb-3.2.5 – Collecte des déchets

Les opérations d'ensemble de plus de 4 logements doivent prévoir une aire adaptée pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte des ordures ménagères, en accès le plus direct possible avec le domaine public et en lien avec les principes de collecte locaux. Elle doit être aménagée de manière à ne pas générer de nuisance pour le voisinage et à garantir une bonne intégration paysagère.

AUb-3.2.6 – Infrastructures et réseaux de communication électroniques

Lors de toute opération d'ensemble ou toute nouvelle construction principale, les équipements nécessaires pour accueillir la fibre optique ou toute nouvelle technologie de communication qui pourrait s'y substituer devront être réalisées. Les réseaux correspondant devront être enterrés.

AUb-3.2.7 – Réseau de gaz

Toute nouvelle opération devra prévoir un réseau d'alimentation en gaz.

Zone AU

Chapitre AU-1– Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Article AU-1.1 – Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Les usages et affectations des sols suivants sont interdits, dès lors qu'ils ne sont pas liés aux travaux de construction ou d'aménagement admis dans la zone :

- Dépôt de matériaux ;
- Remblaiement, exhaussement de sols ;
- Affouillement.

L'assèchement des zones humides telles que les mares, fossés, prairies humides, bois rivulaires et bois humides est interdit.

Toute construction nouvelle est interdite hormis celles autorisées à l'article AU-1.2.

Les destinations ou sous-destinations de constructions suivantes sont interdites :

- Exploitation agricole et forestières ;
- Habitations ;
- Commerces et activités de services ;
- Bâtiments d'équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- Entrepôts non liés à une exploitation agricole ou forestière ;
- Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.

Dans les sous-secteurs exposés à des risques naturels identifiés au plan de zonage « Risques naturels hors PPRI », les prescriptions définies au Titre II / Chapitre 3 / Article 1.1. « Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités » sont opposables à toute occupation ou utilisation du sol.

Dans les sous-secteurs exposés à des risques naturels identifiés au plan de zonage comme relevant du PPRI « Bourbre moyenne », les prescriptions définies au PPRI « Bourbre moyenne » figurant en annexe du PLU sont opposables à toute occupation ou utilisation du sol.

Article AU-1.2 – Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont autorisés :

- Les ouvrages et installations, hors construction, ayant un intérêt collectif ou de service public ;
- Les constructions, travaux et ouvrages notamment hydrauliques liés à la gestion des cours et plans d'eau, à la prévention et à la gestion des risques ;
- Les constructions, travaux ou ouvrages à destination d'équipements techniques liés aux différents réseaux, à la voirie, aux infrastructures, dès lors qu'ils sont intégrés au paysage ;
- les clôtures.

Recommandations en matière de pratiques culturelles :

Pour les secteurs situés dans une bande de 200 m en périphérie des zones humides, il est recommandé de maintenir ou de créer des surfaces herbagères extensives (prairies de fauche).

Dans les sous-secteurs exposés à des risques naturels identifiés au plan de zonage « Risques naturels hors PPRI », les prescriptions définies au Titre II / Chapitre 3 / Article 1.2. « Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités » sont opposables à toute occupation ou utilisation du sol.

Dans les sous-secteurs exposés à des risques naturels identifiés au plan de zonage comme relevant du PPRI « Bourbre moyenne », les prescriptions définies au PPRI « Bourbre moyenne » figurant en annexe du PLU sont opposables à toute occupation ou utilisation du sol.

Article AU-1.3 – Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet

Chapitre AU-2- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article AU-2.1 - Volumétrie et implantation des constructions

AU-2.1.1 – Implantation topographique et volumétrie des constructions

Les constructions, travaux et ouvrages doivent s'insérer dans la topographie naturelle du terrain et présenter une simplicité de volume.

Les constructions sur remblais sont interdites, hormis lorsque cela est exigé pour la lutte contre les risques naturels par des dispositions issues du titre II du présent règlement.

AU-2.1.2 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Non réglementé.

AU-2.1.3 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Non réglementé.

AU-2.1.4 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

AU-2.1.5 – Hauteur des constructions

Non réglementé.

Article AU-2.2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

AU-2.2.1 – Aspect extérieur des constructions

AU-2.2.1.1 - Les façades

Non réglementé.

AU-2.2.1.2 - Les toitures

Non réglementé.

AU-2.2.2 – Performances énergétiques et environnementales des constructions

Non réglementé.

AU-2.2.3 – Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article AU-2.3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

AU-2.3.1 – Les clôtures

La hauteur des clôtures est limitée à 2 m maximum.

Clôtures agricoles ou forestières :

Les murs sont interdits.

AU-2.3.2 – Aménagement des espaces extérieurs

Les arbres isolés, haies et bosquets repérés au zonage comme étant à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme doivent être maintenus en respectant les dispositions du chapitre 2.2. du titre I « Dispositions générales ». Dans le cas où des contraintes techniques nécessiteraient la destruction d'une partie de ce patrimoine végétal, celui-ci devra être remplacé par la plantation, à proximité, de végétaux au moins équivalent en qualité et en quantité.

AU-2.3.3 – Gestion des eaux pluviales

Les aménagements et les constructions doivent respecter les dispositions du « zonage d'assainissement des eaux usées et zonage des eaux pluviales » annexé au PLU.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir une infiltration sur place des eaux pluviales, par des dispositifs de collecte, de rétention et d'infiltration assurant une absence de rejet des eaux pluviales dans les canalisations existantes à la périphérie du secteur sauf impossibilité technique.

Les dispositifs de gestion des eaux pluviales sont soit enterrés, soit intégrés au paysage. Les dispositifs permettant une surveillance aisée des dysfonctionnements ainsi qu'une gestion et un entretien facilités sont recommandés, notamment les systèmes «à ciel ouvert».

Article AU-2.4 – Stationnement

AU-2.4.1 – Stationnement des véhicules motorisés

Modalités d'application : voir Titre I / Chapitre 2 « Dispositions applicables à toutes les zones ».

Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins et caractéristiques des constructions et activités, et doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

Des bornes de recharge doivent être installées pour le stationnement des véhicules électriques. Ces emplacements sont comptabilisés comme des stationnements.

AU-2.4.2 – Stationnement des vélos

Le stationnement des vélos doit correspondre aux besoins et caractéristiques des constructions et activités, et doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

Chapitre AU-3 – Equipement et réseaux

Article AU-3.1 - Desserte par les voies publiques ou privées

AU-3.1.1 – Accès

Une opération doit comporter un nombre d'accès sur les voies publiques limité au strict nécessaire. En outre, les accès doivent être localisés et configurés en tenant compte des éléments suivants :

- la morphologie des lieux dans lesquels s'insère l'opération ;
- la nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic...) ;
- le type de trafic généré par l'opération (fréquence journalière et nombre de véhicules accédant au site, type de véhicules concernés...) ;
- les conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte ;
- Les accès doivent présenter des caractéristiques adaptées à la lutte contre l'incendie.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès se fait sur la voie qui présente le moins de gêne et de risque pour la circulation.

AU-3.1.2 – Voirie

La voirie constitue la desserte du terrain sur lequel est projetée l'opération ou la construction. Il s'agit de voies de statut privé ou public, ou de l'emprise d'une servitude de passage.

Les voiries doivent avoir des caractéristiques suffisantes pour desservir les constructions projetées et permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

AU-3.1.3 – Cheminements piétons

Le(s) cheminement(s) piéton(s) à l'intérieur de la parcelle ou de l'opération doivent permettre de rejoindre le plus facilement possible les cheminements piétons des espaces publics ou collectifs.

Article AU-3.2 - Desserte par les réseaux

AU-3.2.1 – Eau potable

Toute construction d'habitation ou requérant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément à la réglementation en vigueur.

AU-3.2.2 – Assainissement des eaux usées

Les aménagements et les constructions doivent respecter les dispositions du « zonage d'assainissement des eaux usées et zonage des eaux pluviales » annexé au PLU.

Dans les zones d'assainissement collectif définies au plan de zonage d'assainissement joint en annexe du PLU, toute construction ou installation rejetant des eaux usées domestiques doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées, via un branchement séparatif.

La séparation des réseaux «eaux pluviales» et «eaux usées» dans l'emprise de l'unité foncière est obligatoire quel que soit le point de rejet envisagé.

Le raccordement des eaux usées non domestiques au réseau public d'assainissement est soumis à autorisation expresse et préalable de la collectivité compétente en matière d'assainissement et fera l'objet d'un arrêté d'autorisation de déversement, éventuellement assorti d'une convention de déversement, conformément à l'article L1331-10 du code de la santé publique.

AU-3.2.3 – Assainissement des eaux pluviales

Les aménagements et les constructions doivent respecter les dispositions du « zonage d'assainissement des eaux usées et zonage des eaux pluviales » annexé au PLU.

Sauf impossibilité technique, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir une infiltration sur place des eaux pluviales, par des dispositifs de collecte, de rétention et d'infiltration.

Les ouvrages d'infiltration seront dimensionnés :

- secteurs situés dans la zone III du zonage d'assainissement des eaux pluviales : pour la pluie d'occurrence 30 ans ;
- secteurs situés dans la zone V du zonage d'assainissement des eaux pluviales : pour la pluie d'occurrence 10 ans ou 30 ans selon le contexte, en conformité avec l'avis de l'autorité compétente.

Les dispositifs de gestion des eaux pluviales seront soit enterrés, soit paysagés.

En cas d'impossibilité d'infiltrer, les rejets doivent être régulés :

- à 15 l/s/ha pour les secteurs situés en zone III du zonage d'assainissement des eaux pluviales ;

- à 25 l/s/ha pour les secteurs situés en zone V du zonage d'assainissement des eaux pluviales.

Le raccordement au réseau d'eau pluviale peut être exigé ou refusé par l'autorité compétente, en fonction des conditions de desserte réseau actuelles ou prévues par le schéma directeur d'assainissement, et en fonction de la capacité d'infiltration du tènement.

La séparation des réseaux «eaux pluviales» et «eaux usées» dans l'emprise de l'unité foncière est obligatoire quel que soit le point de rejet envisagé.

AU -3.2.4 – Electricité, éclairage et télécommunication

Le réseau Moyenne Tension est réalisé en souterrain sauf en cas d'impossibilité technique.
Le réseau Basse Tension est réalisé en souterrain sauf en cas d'impossibilité technique.
Le réseau téléphonique est réalisé en souterrain sauf en cas d'impossibilité technique.

AU -3.2.5 – Collecte des déchets

Les opérations avec une superficie de terrain supérieure ou égale à 300 m² doivent prévoir une aire adaptée pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte des ordures ménagères, en accès le plus direct possible avec le domaine public et en lien avec les principes de collecte locaux.

Elle doit être aménagée de manière à ne pas générer de nuisance pour le voisinage et à garantir une bonne intégration paysagère.

AU-3.2.6 – Infrastructures et réseaux de communication électroniques

Non réglementé.

AU-3.2.7 – Réseau de gaz

Non réglementé.

Titre V - Dispositions applicables aux zones agricoles

Zone A

Chapitre A-1– Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Article A-1.1 – Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Les secteurs humides repérés au zonage au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme doivent être maintenues en respectant les dispositions du chapitre 2.2. du titre I « Dispositions générales ».

• Zones A et AH

Les usages et affectations des sols suivants sont interdits, dès lors qu'ils ne sont pas liés aux travaux de construction ou d'aménagement admis dans la zone :

- Dépôt de matériaux ;
- Remblaiement, exhaussement de sols ;
- Affouillement.

L'assèchement des zones humides telles que les mares, fossés, prairies humides, bois rivulaires et bois humides est interdit.

Les destinations ou sous-destinations de constructions suivantes sont interdites :

- Logement hormis ceux autorisés à l'article A-1.2 ;
- Artisanat hormis celles autorisées à l'article A-1.2 ;
- Commerces hormis ceux autorisés à l'article A-1.2 ;
- Restauration hormis celles autorisées à l'article A-1.2 ;
- Hébergement hôtelier et touristique hormis celles autorisées à l'article A-1.2 ;
- Autres activités de services ;
- Bâtiments d'intérêt collectif ou de services publics ;
- Industries ;
- Entrepôts non liés à une exploitation agricole ou forestière ;
- Bureaux non liés à une exploitation agricole ou forestière ;
- Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire ;
- Carrières.

Les travaux sur les constructions existantes sont autorisés.

• Zone Ap

Les usages et affectations des sols suivants sont interdits, dès lors qu'ils ne sont pas liés aux travaux de construction ou d'aménagement admis dans la zone :

- Dépôt de matériaux ;
- Remblaiement, exhaussement de sols ;
- Affouillement.

L'assèchement des zones humides telles que les mares, fossés, prairies humides, bois rivulaires et bois humides est interdit.

Toute construction nouvelle est interdite.

• Zones A, Ap et AH

Dans les sous-secteurs exposés à des risques naturels identifiés au plan de zonage « Risques naturels hors PPRI », les prescriptions définies au Titre II / Chapitre 3 / Article 1.1. « Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités » sont opposables à toute occupation ou utilisation du sol.

Dans les sous-secteurs exposés à des risques naturels identifiés au plan de zonage comme relevant du PPRI « Bourbre moyenne », les prescriptions définies au PPRI « Bourbre moyenne » figurant en annexe du PLU sont opposables à toute occupation ou utilisation du sol.

Dans les sous-secteurs concernés par le PPI (Périmètre de Protection Immédiat) du puits de captage, aucune activité n'est autorisée.

Dans les sous-secteurs concernés par le PPR (Périmètre de Protection Rapproché) du puits de captage, les usages et affectations des sols suivants sont interdits :

- Toutes constructions ;
- Le forage de puits ;
- L'ouverture d'excavation à ciel ouvert.

Article A-1.2 – Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Pour les constructions repérées au zonage comme patrimoine architectural repéré au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, les dispositions du chapitre 2.2. du titre 1 « Dispositions générales » doivent être respectées.

Les vues paysagères à protéger, repérées au zonage au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, doivent être maintenues en respectant les dispositions du chapitre 2.2. du titre 1 « Dispositions générales ».

• Zones A

Constructions liées à l'activité agricole

Les constructions, travaux, ouvrages et installations suivantes sont autorisées :

- Les constructions, travaux, ouvrages ou installations, dès lors qu'ils sont nécessaires ou liés à l'activité agricole.

Tout nouveau bâtiment d'élevage ou d'engraissement, à l'exclusion des élevages de type familial, doit être éloigné d'au moins 50 mètres, ou 100 m s'il s'agit d'un ICPE :

- de tout bâtiment d'habitation situé dans la zone A ou dans une autre zone ;
- des limites de zones dont l'affectation principale est l'habitat.

- Les constructions, travaux, ouvrages ou installations nécessaires à une activité de transformation et/ou de vente de produit agricole, et/ou d'hébergement de type gîte rural, et/ou de restauration, exercée à titre accessoire par l'exploitant de sa production locale, à condition qu'ils soient localisés à proximité immédiate des bâtiments existants de sièges d'exploitation (moins de 30 mètres), sauf impossibilité technique ou liée à la nature de l'exploitation.

- Les installations ou constructions légères permettant l'utilisation par des exploitants de leurs animaux, à des fins éducatives, sportives ou touristiques, à condition qu'elles soient implantées à au moins 30 mètres des zones à vocation principale d'habitat, sauf impossibilité technique ou liée à la nature de l'exploitation.

Les ICPE à autorisation et à déclaration liées aux activités autorisées dans la zone sont autorisées.

Les clôtures sont autorisées.

Les ouvrages et installations, hors construction, ayant un intérêt collectif ou public, sont autorisés.

Constructions d'habitation existantes non liées à l'activité agricole

Les travaux d'aménagement des constructions existantes sont autorisés, à condition de rester dans le volume initial des constructions existantes.

Les extensions sont autorisées à condition :

- d'avoir une surface de plancher inférieure ou égale à 60 m² ;
- que la surface de plancher totale après extension n'excède pas 150 m².

Les annexes sont autorisées à condition :

- d'être situées à moins de 30 m de la construction principale ;
- d'avoir une emprise au sol n'excédant pas 40 m².

Les clôtures sont autorisées.

• Zones Ap

Les clôtures sont autorisées.

• Zone AH

Les constructions, travaux, ouvrages et installations suivantes sont autorisées :

- Les constructions, travaux, ouvrages ou installations, dès lors qu'ils sont nécessaires ou liés à l'activité agricole.
- Les constructions, travaux, ouvrages ou installations liées à une activité d'hébergement et/ou de restauration, de transformation et/ou de vente de produit agricole.
- Les installations ou constructions légères permettant l'utilisation par des exploitants de leurs animaux, à des fins éducatives, sportives ou touristiques.

Les ICPE à autorisation et à déclaration liées aux activités autorisées dans la zone sont autorisées.

Les clôtures sont autorisées.

Les ouvrages et installations, hors construction, ayant un intérêt collectif ou public, sont autorisés.

Constructions d'habitation existantes non liées à l'activité agricole

Les travaux d'aménagement des constructions existantes sont autorisés, à condition de rester dans le volume initial des constructions existantes.

Les extensions sont autorisées à condition :

- d'avoir une surface de plancher inférieure ou égale à 60 m² ;
- que la surface de plancher totale après extension n'excède pas 150 m².

Les annexes sont autorisées à condition :

- d'être situées à moins de 30 m de la construction principale ;
- d'avoir une emprise au sol n'excédant pas 40 m².

Les clôtures sont autorisées.

• Zones A, Ap et AH

Dans les sous-secteurs exposés à des risques naturels identifiés au plan de zonage « Risques naturels hors PPRI », les prescriptions définies au Titre II / Chapitre 3 / Article 1.2. « Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités » sont opposables à toute occupation ou utilisation du sol.

Dans les sous-secteurs exposés à des risques naturels identifiés au plan de zonage comme relevant du PPRI « Bourbre moyenne », les prescriptions définies au PPRI « Bourbre moyenne » figurant en annexe du PLU sont opposables à toute occupation ou utilisation du sol.

Article A-1.3 – Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet

Chapitre A-2- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article A-2.1 - Volumétrie et implantation des constructions

A-2.1.1 – Implantation topographique et volumétrie des constructions

Les constructions doivent s'insérer dans la topographie naturelle du terrain et présenter une simplicité de volume.

Les constructions sur remblais sont interdites.

A-2.1.2 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques doit répondre aux objectifs suivants :

- présenter une qualité urbaine et paysagère ;
- ne pas gêner la sécurité des piétons, modes doux et automobilistes.

Pour les constructions existantes, les extensions et les annexes doivent être en cohérence avec l'implantation des constructions existantes.

A-2.1.3 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent s'implanter soit en limite séparative soit en retrait. Dans le cas d'une implantation en retrait, celui-ci doit être supérieur ou égal à 2 m.

A-2.1.4 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementée.

A-2.1.5 – Hauteur des constructions

La hauteur des constructions doit être inférieure ou égale à :

- 10 m pour les constructions à usage agricole ;
- 7 m pour les autres constructions.

La hauteur des annexes aux habitations doit être inférieure ou égale à 3,5 m.

Des hauteurs différentes peuvent être admises pour :

- des raisons techniques spécifiques liées à l'exploitation agricole ;
- les équipements d'intérêt collectif ou services publics, de manière à répondre à des exigences particulières de ces équipements ;
- les constructions existantes, dans l'objectif de conserver le caractère du bâti ancien et sans que la hauteur autorisée ne dépasse la hauteur du bâtiment existant ;
- la reconstruction après sinistre, sans que la hauteur autorisée ne dépasse la hauteur du bâtiment existant.

Article A-2.2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

A-2.2.1 – Aspect extérieur des constructions

A-2.2.1.1 - Les façades

L'ensemble des façades doit être soigné et entretenu. Les couleurs des façades doivent être en cohérence par rapport à l'environnement existant et avoir une tonalité douce. Les couleurs vives sont interdites.

Des dispositions différentes peuvent être admises pour les constructions existantes.

A-2.2.1.2 - Les toitures

Les couleurs utilisées pour les matériaux de couverture doivent s'intégrer dans leur environnement. Notamment, les couleurs vives sont interdites.

Les toitures terrasses sont autorisées.

Pour les nouvelles constructions, les panneaux solaires, et autres éléments d'architecture bioclimatique, doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions.

Des dispositions différentes peuvent être admises pour les équipements d'intérêt collectif ou services publics.

A-2.2.2 – Performances énergétiques et environnementales des constructions

Les constructions mettant en œuvre des dispositifs techniques concourant à une efficacité énergétique ou environnementale, nécessitant un plenum ou un plancher technique important, peuvent bénéficier d'une majoration de la hauteur du bâtiment. La hauteur ainsi majorée ne doit pas excéder 2 mètres supplémentaires par rapport à la hauteur maximale autorisée.

A-2.2.3 – Emprise au sol des constructions

Non réglementée.

Article A-2.3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

A-2.3.1 – Les clôtures

• Clôtures agricoles ou forestières

Les murs sont interdits.

• Clôtures non agricoles et non forestières

La hauteur des clôtures est limitée à 2 m maximum.

Les dispositifs de pare-vue opaques constitués de panneau, toile ou rouleau de plastique ou dérivé sont interdits.

Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant, notamment concernant les couleurs et les matériaux. Leur aspect doit être fini. Les matériaux conçus pour être enduits doivent l'être.

Au minimum 25% des clôtures d'une parcelle doivent être constituées de haies vives, répondant aux exigences suivantes :

- être composées d'espèces diversifiées d'arbres et/ou arbustes : au moins 3 espèces différentes ;
- être composées d'au moins deux tiers d'espèces d'arbres et/ou arbustes caduques.

Les haies monospécifiques (comprenant une seule espèce végétale) sont interdites.

A-2.3.2 – Aménagement des espaces extérieurs

Les arbres isolés, haies et bosquets repérés au zonage comme étant à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme doivent être maintenus en respectant les dispositions du chapitre 2.2. du titre I « Dispositions générales ». Dans le cas où des contraintes techniques nécessiteraient la destruction d'une partie de ce patrimoine végétal, celui-ci devra être remplacé par la plantation, à proximité, de végétaux au moins équivalents en qualité et en quantité.

Les dispositions suivantes concernent uniquement les parcelles concernées par une habitation ou activité autres que les parcelles exploitées pour des cultures ou élevage agricoles.

La création de surface imperméable doit être limitée aux stricts besoins de l'activité.

Chaque parcelle doit présenter un projet paysager, valorisant pour le cadre de vie et l'ambiance des lieux, et s'intégrant dans le paysage environnant. Les vues depuis le tènement et les vues sur le tènement doivent être prises en compte.

La végétation existante présentant un intérêt écologique ou paysager doit être prise en compte dans le projet, et maintenue dans la mesure du possible.

Les essences végétales à privilégier sont les essences locales et/ou adaptées aux conditions édapho-climatiques ainsi que les espèces caduques. Les terrains nus doivent être végétalisés (plantation et/ou semis)

Les essences d'arbres ou d'arbustes plantées sur la parcelle doivent répondre aux exigences suivantes :

- être composées d'espèces diversifiées d'arbres et/ou arbustes : au moins 3 espèces différentes ;
- être composées d'au moins deux tiers d'espèces d'arbres et/ou arbustes caduques.

Les arbres de haute tige doivent respecter une distance de 2 mètres minimum par rapport aux limites parcellaires.

Des dispositions différentes peuvent être admises pour :

- les constructions existantes à la date d'approbation du plan local d'urbanisme ;
- les équipements d'intérêt collectif ou services publics.

A-2.3.3 – Gestion des eaux pluviales

Les aménagements et les constructions doivent respecter les dispositions du « zonage d'assainissement des eaux usées et zonage des eaux pluviales » annexé au PLU.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir une infiltration sur place des eaux pluviales, par des dispositifs de collecte, de rétention et d'infiltration assurant une absence de rejet des eaux pluviales dans les canalisations existantes à la périphérie du secteur, sauf impossibilité technique.

Les dispositifs de gestion des eaux pluviales sont soit enterrés, soit intégrés au paysage. Les dispositifs permettant une surveillance aisée des dysfonctionnements ainsi qu'une gestion et un entretien facilités sont recommandés, notamment les systèmes «à ciel ouvert».

Article A-2.4 – Stationnement

A-2.4.1 – Stationnement des véhicules motorisés

Modalités d'application : voir Titre I / Chapitre 2 « Dispositions applicables à toutes les zones ».

Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins et caractéristiques des constructions et activités, et doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

Des bornes de recharge peuvent être installées pour le stationnement des véhicules électriques. Ces emplacements sont comptabilisées comme des stationnements.

Pour chaque création d'aire de stationnement supérieure à 5 places, la plantation d'un arbre (sur l'aire de stationnement ou à proximité immédiate) par tranche de 5 places est exigée, arrondi à l'entier supérieur.

A-2.4.2 – Stationnement des vélos

Le stationnement des vélos doit correspondre aux besoins et caractéristiques des constructions et activités, et doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

Chapitre A-3 – Equipement et réseaux

Article A-3.1 - Desserte par les voies publiques ou privées

A-3.1.1 – Accès

Une opération doit comporter un nombre d'accès sur les voies publiques limité au strict nécessaire. En outre, les accès doivent être localisés et configurés en tenant compte des éléments suivants :

- la morphologie des lieux dans lesquels s'insère l'opération ;
- la nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic...) ;
- le type de trafic généré par l'opération (fréquence journalière et nombre de véhicules accédant au site, type de véhicules concernés...) ;
- les conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte ;
- Les accès doivent présenter des caractéristiques adaptées à la lutte contre l'incendie.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès se fait sur la voie qui présente le moins de gêne et de risque pour la circulation.

A-3.1.2 – Voirie

Les aménagements, travaux et constructions doivent respecter les itinéraires cyclables à créer / Voies à requalifier, repérés au zonage au titre de l'article L.151-38 du code de l'urbanisme, en se référant aux dispositions du chapitre 2.2. du titre I du code de l'urbanisme.

La voirie constitue la desserte du terrain sur lequel est projetée l'opération ou la construction. Il s'agit de voies de statut privé ou public, ou de l'emprise d'une servitude de passage.

Les voiries doivent avoir des caractéristiques suffisantes pour desservir les constructions projetées et permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

A-3.1.3 – Cheminements piétons

Les chemins piétons repérés au zonage comme étant à conserver et à mettre en valeur au titre de l'article L.151-38 du code de l'urbanisme doivent être maintenus en respectant les dispositions du chapitre 2.2. du titre I du code de l'urbanisme.

Le(s) cheminement(s) piéton(s) à l'intérieur de la parcelle ou de l'opération doivent permettre de rejoindre le plus facilement possible les cheminements piétons des espaces publics ou collectifs.

Article A-3.2 - Desserte par les réseaux

A-3.2.1 – Eau potable

Toute construction d'habitation ou requérant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément à la réglementation en vigueur.

A-3.2.2 – Assainissement des eaux usées

Les aménagements et les constructions doivent respecter les dispositions du « zonage d'assainissement des eaux usées et zonage des eaux pluviales » annexé au PLU.

Dans les zones d'assainissement collectif définies au plan de zonage d'assainissement joint en annexe du PLU, toute construction ou installation rejetant des eaux usées domestiques doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées, via un branchement séparatif.

La séparation des réseaux «eaux pluviales» et «eaux usées» dans l'emprise de l'unité foncière est obligatoire quel que soit le point de rejet envisagé.

En l'absence de réseau public, un dispositif d'assainissement non collectif, conforme aux normes et réglementations en vigueur, peut être admis, sous réserve que la filière projetée soit compatible avec la nature et les caractéristiques du sol et du sous-sol du terrain d'assiette, et justifiée par une étude d'aptitude des sols réalisée à la parcelle.

Le raccordement des eaux usées non domestiques au réseau public d'assainissement est soumis à autorisation expresse et préalable de la collectivité compétente en matière d'assainissement et fera l'objet d'un arrêté d'autorisation de déversement, éventuellement assorti d'une convention de déversement, conformément à l'article L1331-10 du code de la santé publique.

A-3.2.3 – Assainissement des eaux pluviales

Les aménagements et les constructions doivent respecter les dispositions du « zonage d'assainissement des eaux usées et zonage des eaux pluviales » annexé au PLU.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir une infiltration sur place des eaux pluviales, par des dispositifs de collecte, de rétention et d'infiltration, sauf :

- en cas d'impossibilité technique ;
- dans les zones I du zonage d'assainissement des eaux pluviales.

Les ouvrages d'infiltration seront dimensionnés :

- secteurs situés dans la zone III du zonage d'assainissement des eaux pluviales : pour la pluie d'occurrence 30 ans ;
- secteurs situés dans la zone V du zonage d'assainissement des eaux pluviales : pour la pluie d'occurrence 10 ans ou 30 ans selon le contexte, en conformité avec l'avis de l'autorité compétente.

Les dispositifs de gestion des eaux pluviales seront soit enterrés, soit paysagés.

En cas d'impossibilité d'infiltrer, les rejets doivent être régulés :

- à 15 l/s/ha pour les secteurs situés en zone III du zonage d'assainissement des eaux pluviales ;

- à 25 l/s/ha pour les secteurs situés en zone V du zonage d'assainissement des eaux pluviales.

Le raccordement au réseau d'eau pluviale peut être exigé ou refusé par l'autorité compétente, en fonction des conditions de desserte réseau actuelles ou prévues par le schéma directeur d'assainissement, et en fonction de la capacité d'infiltration du tènement.

La séparation des réseaux «eaux pluviales» et «eaux usées» dans l'emprise de l'unité foncière est obligatoire quel que soit le point de rejet envisagé.

A-3.2.4 – Electricité, éclairage et télécommunication

Le réseau Moyenne Tension est réalisé en souterrain sauf en cas d'impossibilité technique.
Le réseau Basse Tension est réalisé en souterrain sauf en cas d'impossibilité technique.
Le réseau téléphonique est réalisé en souterrain sauf en cas d'impossibilité technique.

A-3.2.5 – Collecte des déchets

Les opérations avec une superficie de terrain supérieure ou égale à 300 m² doivent prévoir une aire adaptée pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte des ordures ménagères, en accès le plus direct possible avec le domaine public et en lien avec les principes de collecte locaux.

Elle doit être aménagée de manière à ne pas générer de nuisance pour le voisinage et à garantir une bonne intégration paysagère.

A-3.2.6 – Infrastructures et réseaux de communication électroniques

Non réglementé.

A-3.2.7 – Réseau de gaz

Non réglementé.

Titre VI - Dispositions applicables aux zones naturelles

Zone N

Chapitre N-1– Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Article N-1.1 – Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Les secteurs humides repérés au zonage au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme doivent être maintenues en respectant les dispositions du chapitre 2.2. du titre I « Dispositions générales ».

• Zones N, Nr, Nzh et NL

Les usages et affectations des sols suivants sont interdits, dès lors qu'ils ne sont pas liés aux travaux de construction ou d'aménagement admis dans la zone :

- Dépôt de matériaux ;
- Remblaiement, exhaussement de sols ;
- Affouillement.

L'assèchement des zones humides telles que les mares, fossés, prairies humides, bois rivulaires et bois humides est interdit.

Toute construction nouvelle est interdite hormis celles autorisées à l'article N-1.2.

• Zones N

Les destinations ou sous-destinations de constructions suivantes sont interdites :

- Exploitation agricole ;
- Habitations hormis celles autorisées à l'article N-1.2 ;
- Commerces et activités de services ;
- Bâtiments d'équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- Entrepôts non liés à une exploitation agricole ou forestière ;
- Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.

• Zones NL

Les destinations ou sous-destinations de constructions suivantes sont interdites :

- Exploitation agricole et forestières ;
- Habitations ;
- Commerces et activités de services ;
- Bâtiments d'équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- Entrepôts non liés à une exploitation agricole ou forestière ;
- Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.

• Zone Nr

Les destinations ou sous-destinations de constructions suivantes sont interdites :

- Exploitation agricole ;
- Habitations hormis celles autorisées à l'article N-1.2

Les extensions aux constructions d'habitation existantes sont interdites.

- Commerces et activités de services ;
- Bâtiments d'équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- Entrepôts non liés à une exploitation agricole ou forestière ;
- Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.

• Zones N, Nr, Nzh et NL

Dans les sous-secteurs exposés à des risques naturels identifiés au plan de zonage « Risques naturels hors PPRI », les prescriptions définies au Titre II / Chapitre 3 / Article 1.1. « Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités » sont opposables à toute occupation ou utilisation du sol.

Dans les sous-secteurs exposés à des risques naturels identifiés au plan de zonage comme relevant du PPRI « Bourbre moyenne », les prescriptions définies au PPRI « Bourbre moyenne » figurant en annexe du PLU sont opposables à toute occupation ou utilisation du sol.

Dans les sous-secteurs concernés par le PPI (Périmètre de Protection Immédiat) du puits de captage, aucune activité n'est autorisée.

Dans les sous-secteurs concernés par le PPR (Périmètre de Protection Rapproché) du puits de captage, les usages et affectations des sols suivants sont interdits :

- Toutes constructions ;
- Le forage de puits ;
- L'ouverture d'excavation à ciel ouvert.

Article N-1.2 – Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Pour les constructions repérées au zonage comme patrimoine architectural repéré au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, les dispositions du chapitre 2.2. du titre 1 « Dispositions générales » doivent être respectées.

Les vues paysagères à protéger, repérées au zonage au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, doivent être maintenues en respectant les dispositions du chapitre 2.2. du titre 1 « Dispositions générales ».

• Zone N, Nr et NL

Sont autorisés :

- Les installations, travaux ou ouvrages destinés à la pratique, à la connaissance, à la découverte pédagogique du milieu naturel (cheminements piétons ou cyclistes, balisages, tables de lecture...), à la gestion forestière et à la protection du site, à la fréquentation touristique, à condition de ne pas porter atteinte par leur nature ou leur ampleur aux qualités du site ;

- Les constructions, travaux et ouvrages notamment hydrauliques liés à la gestion des cours et plans d'eau, à la mise en valeur du potentiel écologique du site, à la prévention et à la gestion des risques ;
- Les constructions, travaux ou ouvrages à destination d'équipements techniques liés aux différents réseaux, à la voirie, dès lors qu'ils sont intégrés au paysage ;
- Les aires de stationnement de véhicules rendues nécessaires par la fréquentation du public dès lors que leur localisation et leur conception permettent leur intégration au paysage ;
- les clôtures.

Les ouvrages et installations, hors construction, ayant un intérêt collectif ou public, sont autorisés.

Recommandations en matière de pratiques culturelles :

Pour les secteurs situés dans une bande de 200 m en périphérie des zones humides, il est recommandé de maintenir ou de créer des surfaces herbagères extensives (prairies de fauche).

• Zones N uniquement

Les travaux d'aménagement des constructions d'habitation existantes sont autorisés, à condition de rester dans le volume initial des constructions existantes.

Les extensions sont autorisées à condition :

- d'avoir une surface de plancher inférieure ou égale à 60 m² ;
- que la surface de plancher totale après extension n'excède pas 150 m².

Les annexes sont autorisées à condition :

- d'être situées à moins de 30 m de la construction principale ;
- d'avoir une emprise au sol n'excédant pas 40 m².

• Zones Nr uniquement

Les travaux d'aménagement des constructions d'habitation existantes sont autorisés, à condition de rester dans le volume initial des constructions existantes.

Les annexes sont autorisées à condition :

- d'être situées à moins de 30 m de la construction principale ;
- d'avoir une emprise au sol n'excédant pas 40 m².

• Zones Nzh uniquement

Les constructions, travaux et ouvrages notamment hydrauliques liés à la gestion des cours et plans d'eau, à la mise en valeur du potentiel écologique du site, à la prévention et à la gestion des risques sont autorisés à condition de respecter le potentiel écologique du site.

• Zone NL uniquement :

Sont autorisés :

- Les aménagements liés à des aires de loisirs, de jeux et de sport ouvertes au public ;
- les travaux d'aménagement des constructions existantes sans limitation de surface, dès lors qu'ils sont réalisés dans le volume des constructions existantes à la date d'approbation du PLU.

• Zones N, Nr, Nzh et NL

Dans les sous-secteurs exposés à des risques naturels identifiés au plan de zonage « Risques naturels hors PPRI », les prescriptions définies au Titre II / Chapitre 3 / Article

1.2. « Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités » sont opposables à toute occupation ou utilisation du sol.

Dans les sous-secteurs exposés à des risques naturels identifiés au plan de zonage comme relevant du PPRI « Bourbre moyenne », les prescriptions définies au PPRI « Bourbre moyenne » figurant en annexe du PLU sont opposables à toute occupation ou utilisation du sol.

Article N-1.3 – Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet

Chapitre N-2- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article N-2.1 - Volumétrie et implantation des constructions

N-2.1.1 – Implantation topographique et volumétrie des constructions

Les constructions doivent s'insérer dans la topographie naturelle du terrain et présenter une simplicité de volume.

Les constructions sur remblais sont interdites.

N-2.1.2 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques doit répondre aux objectifs suivants :

- présenter une qualité urbaine et paysagère ;
- ne pas gêner la sécurité des piétons, modes doux et automobilistes.

Pour les constructions existantes, les extensions et les annexes doivent être en cohérence avec l'implantation des constructions existantes.

N-2.1.3 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent s'implanter soit en limite séparative soit en retrait. Dans le cas d'une implantation en retrait, celui-ci doit être supérieur ou égal à 2 m.

Des dispositions différentes peuvent être admises dans le cas des constructions existantes.

N-2.1.4 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementée.

N-2.1.5 – Hauteur des constructions

La hauteur des extensions aux habitations existantes doit être inférieure ou égale à 7 m.

La hauteur des annexes aux habitations existantes doit être inférieure ou égale à 3,5 m.

Des hauteurs différentes peuvent être admises pour :

- des raisons techniques spécifiques liées à l'exploitation agricole ;
- les équipements d'intérêt collectif ou services publics, de manière à répondre à des exigences particulières de ces équipements ;
- les constructions existantes, dans l'objectif de conserver le caractère du bâti ancien et sans que la hauteur autorisée ne dépasse la hauteur du bâtiment existant ;
- la reconstruction après sinistre, sans que la hauteur autorisée ne dépasse la hauteur du bâtiment existant.

Article N-2.2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

N-2.2.1 – Aspect extérieur des constructions

N-2.2.1.1 - Les façades

L'ensemble des façades doit être soigné et entretenu. Les couleurs des façades doivent être en cohérence par rapport à l'environnement existant et avoir une tonalité douce. Les couleurs vives sont interdites.

Des dispositions différentes peuvent être admises pour les constructions existantes.

N-2.2.1.2 - Les toitures

Les couleurs utilisées pour les matériaux de couverture doivent s'intégrer dans leur environnement. Notamment, les couleurs vives sont interdites.

Les toitures terrasses sont autorisées.

Pour les nouvelles constructions, les panneaux solaires, et autres éléments d'architecture bioclimatique, doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions.

Des dispositions différentes peuvent être admises pour les équipements d'intérêt collectif ou services publics.

N-2.2.2 – Performances énergétiques et environnementales des constructions

Non réglementé.

N-2.2.3 – Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article N-2.3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

N-2.3.1 – Les clôtures

• Clôtures agricoles ou forestières

Les murs sont interdits.

• Clôtures non agricoles et non forestières

La hauteur des clôtures est limitée à 2 m maximum.

Les dispositifs de pare-vue opaques constitués de panneau, toile ou rouleau de plastique ou dérivé sont interdits.

Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant, notamment concernant les couleurs et les matériaux. Leur aspect doit être fini. Les matériaux conçus pour être enduits doivent l'être.

Au minimum 25% des clôtures d'une parcelle doivent être constituées de haies vives, répondant aux exigences suivantes :

- être composées d'espèces diversifiées d'arbres et/ou arbustes : au moins 3 espèces différentes ;
- être composées d'au moins deux tiers d'espèces d'arbres et/ou arbustes caduques.

Les haies monospécifiques (comprenant une seule espèce végétale) sont interdites.

N-2.3.2 – Aménagement des espaces extérieurs

Les arbres isolés, haies et bosquets repérés au zonage comme étant à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme doivent être maintenus en respectant les dispositions du chapitre 2.2. du titre I « Dispositions générales ». Dans le cas où des contraintes techniques nécessiteraient la destruction d'une partie de ce patrimoine végétal, celui-ci devra être remplacé par la plantation, à proximité, de végétaux au moins équivalent en qualité et en quantité.

Les dispositions suivantes concernent uniquement les parcelles concernées par une habitation ou activité autres que les parcelles exploitées pour des cultures ou élevage agricoles.

La création de surface imperméable doit être limitée aux stricts besoins de l'activité.

Chaque parcelle doit présenter un projet paysager, valorisant pour le cadre de vie et l'ambiance des lieux, et s'intégrant dans le paysage environnant. Les vues depuis le tènement et les vues sur le tènement doivent être prises en compte.

La végétation existante présentant un intérêt écologique ou paysager doit être prise en compte dans le projet, et maintenue dans la mesure du possible.

Les essences végétales à privilégier sont les essences locales et/ou adaptées aux conditions édapho-climatiques ainsi que les espèces caduques. Les terrains nus doivent être végétalisés (plantation et/ou semis)

Les essences d'arbres ou d'arbustes plantées sur la parcelle doivent répondre aux exigences suivantes :

- être composées d'espèces diversifiées d'arbres et/ou arbustes : au moins 3 espèces différentes ;
- être composées d'au moins deux tiers d'espèces d'arbres et/ou arbustes caduques.

Les arbres de haute tige doivent respecter une distance de 2 mètres minimum par rapport aux limites parcellaires.

Des dispositions différentes peuvent être admises pour les équipements d'intérêt collectif ou services publics.

N-2.3.3 – Gestion des eaux pluviales

Les aménagements et les constructions doivent respecter les dispositions du « zonage d'assainissement des eaux usées et zonage des eaux pluviales » annexé au PLU.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir une infiltration sur place des eaux pluviales, par des dispositifs de collecte, de rétention et d'infiltration assurant une absence de rejet des eaux pluviales dans les canalisations existantes à la périphérie du secteur, sauf impossibilité technique.

Les dispositifs de gestion des eaux pluviales sont soit enterrés, soit intégrés au paysage. Les dispositifs permettant une surveillance aisée des dysfonctionnements ainsi qu'une gestion et un entretien facilités sont recommandés, notamment les systèmes «à ciel ouvert».

Article N-2.4 – Stationnement

N-2.4.1 – Stationnement des véhicules motorisés

Modalités d'application : voir Titre I / Chapitre 2 « Dispositions applicables à toutes les zones ».

Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins et caractéristiques des constructions et activités, et doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

Des bornes de recharge peuvent être installées pour le stationnement des véhicules électriques. Ces emplacements sont comptabilisées comme des stationnements.

N-2.4.2 – Stationnement des vélos

Le stationnement des vélos doit correspondre aux besoins et caractéristiques des constructions et activités, et doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

Chapitre N-3 – Equipement et réseaux

Article N-3.1 - Desserte par les voies publiques ou privées

N-3.1.1 – Accès

Une opération doit comporter un nombre d'accès sur les voies publiques limité au strict nécessaire. En outre, les accès doivent être localisés et configurés en tenant compte des éléments suivants :

- la morphologie des lieux dans lesquels s'insère l'opération ;
- la nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic...) ;
- le type de trafic généré par l'opération (fréquence journalière et nombre de véhicules accédant au site, type de véhicules concernés...) ;
- les conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte ;
- Les accès doivent présenter des caractéristiques adaptées à la lutte contre l'incendie.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès se fait sur la voie qui présente le moins de gêne et de risque pour la circulation.

N-3.1.2 – Voirie

Les aménagements, travaux et constructions doivent respecter les itinéraires cyclables à créer / Voies à requalifier, repérés au zonage au titre de l'article L.151-38 du code de l'urbanisme, en se référant aux dispositions du chapitre 2.2. du titre I du code de l'urbanisme.

La voirie constitue la desserte du terrain sur lequel est projetée l'opération ou la construction. Il s'agit de voies de statut privé ou public, ou de l'emprise d'une servitude de passage.

Les voiries doivent avoir des caractéristiques suffisantes pour desservir les constructions projetées et permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

N-3.1.3 – Cheminements piétons

Les chemins piétons repérés au zonage comme étant à conserver et à mettre en valeur au titre de l'article L.151-38 du code de l'urbanisme doivent être maintenus en respectant les dispositions du chapitre 2.2. du titre I du code de l'urbanisme.

Le(s) cheminement(s) piéton(s) à l'intérieur de la parcelle ou de l'opération doivent permettre de rejoindre le plus facilement possible les cheminements piétons des espaces publics ou collectifs.

Article N-3.2 - Desserte par les réseaux

N-3.2.1 – Eau potable

Toute construction d'habitation ou requérant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément à la réglementation en vigueur.

N-3.2.2 – Assainissement des eaux usées

Les aménagements et les constructions doivent respecter les dispositions du « zonage d'assainissement des eaux usées et zonage des eaux pluviales » annexé au PLU.

Dans les zones d'assainissement collectif définies au plan de zonage d'assainissement joint en annexe du PLU, toute construction ou installation rejetant des eaux usées domestiques doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées, via un branchement séparatif.

La séparation des réseaux «eaux pluviales» et «eaux usées» dans l'emprise de l'unité foncière est obligatoire quel que soit le point de rejet envisagé.

En l'absence de réseau public, un dispositif d'assainissement non collectif, conforme aux normes et réglementations en vigueur, peut être admis, sous réserve que la filière projetée soit compatible avec la nature et les caractéristiques du sol et du sous-sol du terrain d'assiette, et justifiée par une étude d'aptitude des sols réalisée à la parcelle.

Le raccordement des eaux usées non domestiques au réseau public d'assainissement est soumis à autorisation expresse et préalable de la collectivité compétente en matière d'assainissement et fera l'objet d'un arrêté d'autorisation de déversement, éventuellement

assorti d'une convention de déversement, conformément à l'article L1331-10 du code de la santé publique.

N-3.2.3 – Assainissement des eaux pluviales

Les aménagements et les constructions doivent respecter les dispositions du « zonage d'assainissement des eaux usées et zonage des eaux pluviales » annexé au PLU.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir une infiltration sur place des eaux pluviales, par des dispositifs de collecte, de rétention et d'infiltration, sauf :

- en cas d'impossibilité technique ;
- dans les zones I du zonage d'assainissement des eaux pluviales.

Les ouvrages d'infiltration seront dimensionnés :

- secteurs situés dans la zone III du zonage d'assainissement des eaux pluviales : pour la pluie d'occurrence 30 ans ;
- secteurs situés dans la zone V du zonage d'assainissement des eaux pluviales : pour la pluie d'occurrence 10 ans ou 30 ans selon le contexte, en conformité avec l'avis de l'autorité compétente.

Les dispositifs de gestion des eaux pluviales seront soit enterrés, soit paysagés.

En cas d'impossibilité d'infiltrer, les rejets doivent être régulés :

- à 15 l/s/ha pour les secteurs situés en zone III du zonage d'assainissement des eaux pluviales ;
- à 25 l/s/ha pour les secteurs situés en zone V du zonage d'assainissement des eaux pluviales.

Le raccordement au réseau d'eau pluviale peut être exigé ou refusé par l'autorité compétente, en fonction des conditions de desserte réseau actuelles ou prévues par le schéma directeur d'assainissement, et en fonction de la capacité d'infiltration du tènement.

La séparation des réseaux «eaux pluviales» et «eaux usées» dans l'emprise de l'unité foncière est obligatoire quel que soit le point de rejet envisagé.

N-3.2.4 – Electricité, éclairage et télécommunication

Le réseau Moyenne Tension est réalisé en souterrain sauf en cas d'impossibilité technique.

Le réseau Basse Tension est réalisé en souterrain sauf en cas d'impossibilité technique.

Le réseau téléphonique est réalisé en souterrain sauf en cas d'impossibilité technique.

N-3.2.5 – Collecte des déchets

Les opérations avec une superficie de terrain supérieure ou égale à 300 m² doivent prévoir une aire adaptée pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte des ordures ménagères, en accès le plus direct possible avec le domaine public et en lien avec les principes de collecte locaux.

Elle doit être aménagée de manière à ne pas générer de nuisance pour le voisinage et à garantir une bonne intégration paysagère.

N-3.2.6 – Infrastructures et réseaux de communication électroniques

Non réglementé.

N-3.2.7 – Réseau de gaz

Non réglementé.

Titre VII - Lexique

Accès

L'accès est la partie de limite du terrain jouxtant la voie de desserte ouverte à la circulation, qu'elle soit publique ou privée, et permettant d'accéder au terrain d'assiette de la construction ou de l'opération.

Dans le cas d'une servitude de passage, l'accès est constitué par le débouché de la servitude sur la voie.

Coefficient d'Emprise au Sol (CES)

Le CES correspond à la part de l'emprise au sol des constructions édifiées sur un même terrain.

L'emprise au sol des constructions correspond à leur projection verticale au sol, exception faite des débords de toiture, des balcons, oriels, dont la largeur est inférieure ou égale à 1 mètre, et des parties de construction dont la hauteur ne dépasse pas 0,50 m au dessus du sol naturel avant travaux. Néanmoins, les surfaces des piscines et des bassins (margelles comprises) sont comptabilisées dans l'emprise au sol.

Pour les débords de toiture, les balcons, oriels d'une largeur supérieure à 1 mètre, l'ensemble sera comptabilisé comme faisant partie de l'emprise au sol.

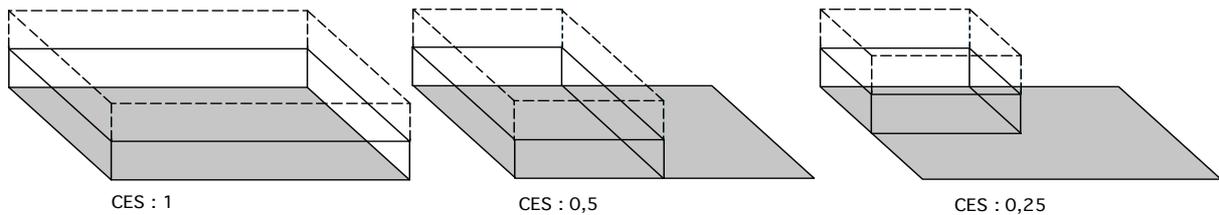


schéma explicatif : CALCUL DU COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL (CES)

Construction principale

Construction abritant la fonction principale du tènement.

Construction annexe

Constructions ayant un caractère accessoire au regard de la destination de la construction principale, implantée isolément, tels que les garages, les abris de jardin, etc.

Les piscines ne sont pas des annexes.

Exemples pour des tènements dont la fonction principale est l'habitat :

- Maison + constructions de garage, abris de jardins : maison = construction principale / garage, abris de jardins = constructions annexes.
- Plusieurs maisons : chacune est considérée comme une construction principale.
- Maison + dépendance avec chambre + abri de jardin : maison et dépendance = constructions principales / abri de jardin = construction annexe.

Exemples pour des tènements industriels :

- Bâtiment d'usine + abri à outils : Bâtiment d'usine = construction principale / abri à outils = annexe
- Plusieurs bâtiments voués à la production industrielle / garages : Bâtiments voués à la production industrielle = constructions principales / garages = annexes

Façade exposée

Notion utilisée dans le titre II relatif aux secteurs affectés par un risque naturel

Le règlement utilise la notion de « façade exposée » (notamment dans le cas de chutes de blocs). Cette notion peut être expliquée de la manière suivante :

La direction de propagation du phénomène est généralement celle de la ligne de plus grande pente (en cas de doute, la carte des phénomènes et la carte des aléas permettront souvent de définir sans ambiguïté le point de départ ainsi que la nature et la direction des écoulements prévisibles) ; elle peut s'en écarter significativement, du fait de la dynamique propre au phénomène (rebonds irréguliers pendant les chutes de blocs, ...), d'irrégularités de la surface topographique, de l'accumulation locale d'éléments transportés (blocs, bois, ...) constituant autant d'obstacles défecteurs ou même de la présence de constructions à proximité pouvant aussi constituer des obstacles défecteurs.

L'angle α est l'angle de pente de la direction de propagation du phénomène. Les façades exposées sont définies en fonction de l'angle α .

C'est pourquoi, sont considérés comme :

- directement exposées, les façades pour lesquelles $0^\circ \leq \alpha < 90^\circ$
- indirectement ou non exposées, les façades pour lesquelles $90^\circ \leq \alpha < 180^\circ$

Le mode de mesure de l'angle α est schématisé ci après.

Toute disposition architecturale particulière ne s'inscrivant pas dans ce schéma de principe devra être traitée dans le sens de la plus grande sécurité. Il peut arriver qu'un site soit concerné par plusieurs directions de propagation ; toutes sont à prendre en compte.

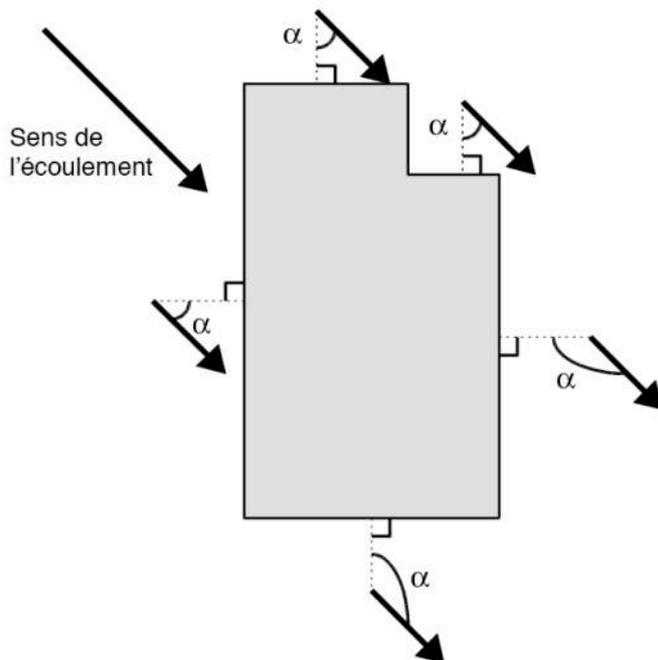


Schéma du mode de mesure de l'angle α définissant les façades exposées

Hauteur d'une construction

La hauteur d'une construction est mesurée du sol naturel jusqu'à l'égout du toit ou l'acrotère.

Hauteur par rapport au terrain naturel

Notion utilisée dans le titre II relatif aux secteurs affectés par un risque naturel

La notion de « hauteur par rapport au terrain naturel » utilisée pour les écoulements des fluides ou pour les chutes de blocs est définie de la manière suivante :

Les irrégularités locales de la topographie ne sont pas forcément prises en compte si elles sont de surface faible par rapport à la surface totale de la zone considérée. Aussi, dans le cas de petits thalwegs ou de petites cuvettes, il faut considérer que la côte du terrain naturel est la côte des terrains environnants (les creux étant vite remplis par les écoulements), conformément au schéma suivant :

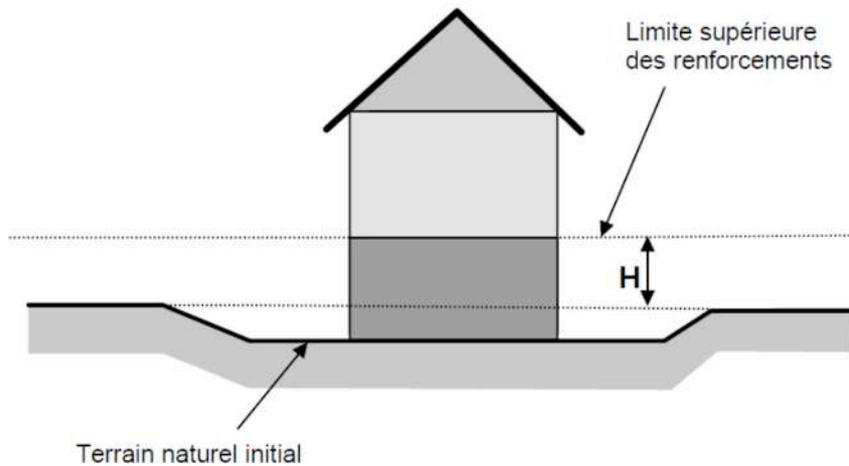


Schéma de définition de la hauteur par rapport au terrain naturel

En cas de terrassements en déblais, la hauteur doit être mesurée par rapport au terrain naturel initial.

En cas de terrassements en remblais, ceux-ci ne peuvent remplacer le renforcement des façades exposées que s'ils sont attenants à la construction et s'ils ont été spécifiquement conçus pour cela (parement exposé aux écoulements subverticaux sauf pour les inondations de plaine, dimensionnement pour résister aux efforts prévisibles, ...). Dans le cas général, la hauteur à renforcer sera mesurée depuis le sommet des remblais.

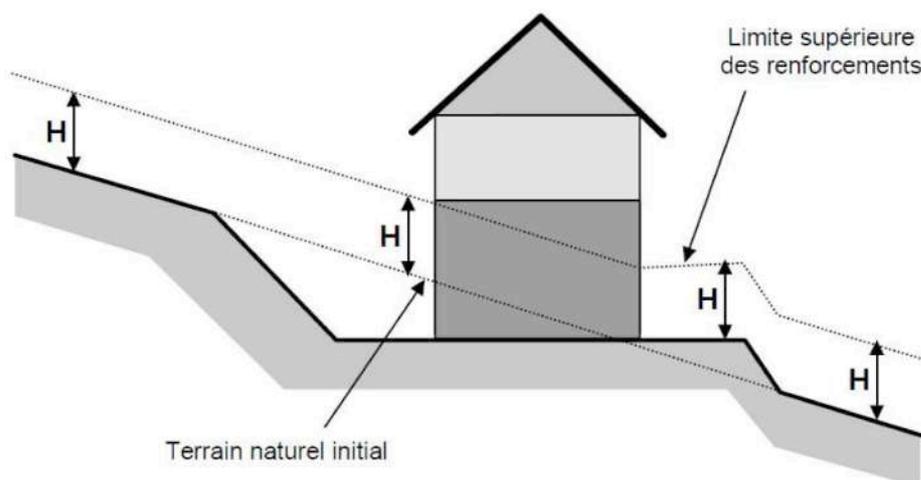


Schéma du mode de calcul des hauteurs de renforcement par rapport au terrain naturel en cas de déblai et/ou remblais.

Toute disposition architecturale particulière ne s'inscrivant pas dans ce schéma de principe devra être traitée dans le sens de la plus grande sécurité.

Local accessoire

Les locaux accessoires sont des locaux qui peuvent être contigus ou situés dans la construction principale (combles, garages, pièces de faibles dimension) mais qui n'ont pas la même destination que le bâtiment principal (lieu de vie du gardien, d'un bâtiment industriel, local de stockage pour un commerce, atelier d'un artisan situé sous son habitation...)

Logement social

Les logements du secteur social sont :

- les logements appartenant à des organismes HLM (Habitation à loyer modéré) ou à d'autres bailleurs de logements sociaux (par exemple, logements détenus par les sociétés immobilières d'économie mixte – SEM, associations agréées par l'État) et qui sont soumis à la législation HLM pour la fixation de leur loyer ;
- les logements en dehors du champ des organismes de HLM mais pratiquant un loyer HLM

Plenum

Partie d'une pièce située au-dessus du faux plafond ou au-dessous du faux plancher, assurant la distribution de la ventilation ou de la climatisation.

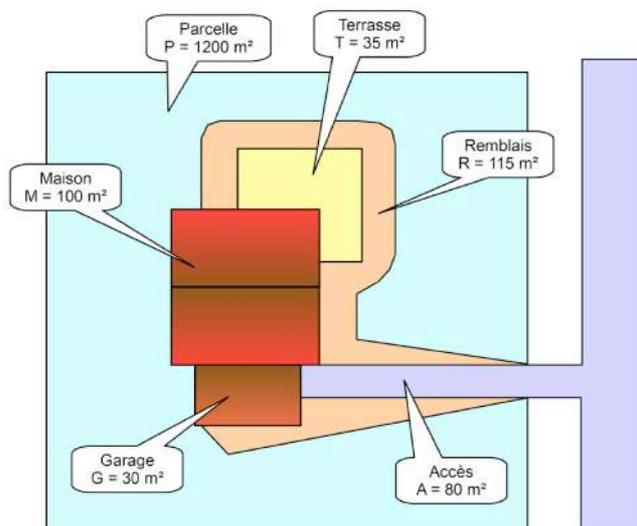
RESI (Rapport d'Emprise au Sol en Zone Inondable)

Dans les zones inondables (crues torrentielles, crue rapide des rivières, ruissellement, inondation de pied de versant), un RESI est appliqué à chaque parcelle, en plus des prescriptions spécifiques concernant la surélévation du niveau habitable par exemple.

Ce RESI a pour objet d'éviter qu'une densification de l'urbanisation (bâti, voiries, talus) n'aboutisse à une concentration des écoulements et à une aggravation des risques, notamment pour les secteurs en aval.

Le RESI est défini par le rapport de l'emprise au sol en zone inondable constructible de l'ensemble des bâtiments et remblais (y compris rampes d'accès et talus) sur la surface de la partie en zone inondable constructible* des parcelles effectivement utilisées par le projet.

$$\text{RESI} = \frac{\text{surface de la partie du projet en zone inondable}}{\text{surface de la partie inondable des parcelles utilisés}}$$



Exemple :

$$\text{RESI} = \frac{M+T+G+A+R}{P}$$

$$\text{RESI} = \frac{100+30+35+80+115}{1200} = 0,30$$

* La notion de zone constructible est liée à la nature du projet : une zone dite «inconstructible» devient une zone constructible pour les exceptions à la règle générale d'inconstructibilité.

Le RESI ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif ou d'intérêt général si leur implantation est liée à leur fonctionnalité, sauf dans les cas d'aléa moyen d'inondation de pied de versant et de crues torrentielles. Dans ces deux cas, si le RESI dépasse 0.3, alors des protections collectives déportées doivent être obligatoirement envisagées de manière à rapporter l'aléa à un niveau faible ou « nul » autorisant un RESI égal à 1.

Les surfaces nécessaires à la réalisation des rampes pour personnes handicapées ne sont pas comptabilisées dans le calcul du RESI.

Sous-sol d'une construction

Le sous-sol d'une construction désigne toute pièce ou étage qui est situé en dessous du rez-de-chaussée, et qui est majoritairement ou entièrement en dessous de la surface du sol.

Par exemple, les sous-sols peuvent être des caves, des garages, des niveaux techniques...