PAYS de VILLERSEXEL
Communauté de Communes

Plan Local d'Urbanisme intercommunal

Communauté de Communes du Pays de Villersexel



Pièce 6.1
Règlement littéral

Dossier Arrêt	
Dossier conforme à celui annexé à la délibération du Conseil Communautaire du 26 février 2026 arrêtant le projet de PLUi.	**Le Président,**

ESTERR
URBANISME · PAYSAGE

O.G.E.
OFFICE DE GÉNIE ÉCOLOGIQUE

Métis Ingénierie

mp2i conseil

SOMMAIRE

SOMMAIRE 2

TITRE I | DISPOSITIONS GÉNÉRALES 3

ARTICLE I : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN 4
ARTICLE II : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES 5
ARTICLE III : CHANGEMENT DE DESTINATION 7
ARTICLE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES À TOUTES LES ZONES 7

TITRE II | DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES 9

CHAPITRE 1 :RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE UAa 10
CHAPITRE 2 :RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE UAb 23
CHAPITRE 3 :RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE UB 37
CHAPITRE 4 :RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE UC 50
CHAPITRE 5 :RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE UE 63
CHAPITRE 6 :RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE UL 70
CHAPITRE 7 :RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE UP 78
CHAPITRE 8 :RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE UX 85

TITRE III | DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER 95

CHAPITRE 9 :RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE 1AU 96
CHAPITRE 10 :RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE 1AUX 108
CHAPITRE 11 :RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE 2AUX 118

TITRE IV | DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES 124

CHAPITRE 12 :RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE A 125
CHAPITRE 13 :RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE AS 135

TITRE V | DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES 142

CHAPITRE 14 :RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE N 143
CHAPITRE 15 :RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE NC 153
CHAPITRE 16 :RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE NE 160
CHAPITRE 17 :RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE NF 167
CHAPITRE 18 :RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE NL 175
CHAPITRE 19 :RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE NP 183
CHAPITRE 20 :RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE NS 191
CHAPITRE 21 :RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE NT 197
CHAPITRE 22 :RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE NV 205
CHAPITRE 23 :RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE NX 213

GLOSSAIRE 221

GUIDE DES ESSENCES LOCALES 226

TITRE I | DISPOSITIONS GÉNÉRALES

ARTICLE I : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique aux 32 communes de la **Communauté de Communes du Pays de Villersexel** :

Commune	Code INSEE
Aillevans	70005
Athesans-Étroitefontaine	70031
Autrey-le-Vay	70042
Belles-Fontaines (Courchaton/Georfans/Vellechevreux-Courbenans)	70180
Beveuge	70072
Bonnal	25072
Crevans-et-la-Chapelle-lès-Granges	70187
Esprels	70219
Fallon	70226
Granges-le-Bourg	70277
Granges-la-Ville	70276
Gouhenans	70271
Grammont	70273
Longevelle	70307
Les Magny	70317
Marast	70332
Mélecey	70336
Mignavillers	70347
Moimay	70349
Oppenans	70395
Oricourt	70396
Pont-sur-l'Ognon	70420
Secenans	70484
Senargent-Mignafans	70487
Saint-Ferjeux	70462
Saint-Sulpice	70474
Tressandans	25570
La Vergenne	70544
Villafans	70552
Villargent	70553
Villersexel	70561
Villers-la-Ville	70562

ARTICLE II : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le règlement délimite, sur les documents graphiques, les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles, les zones naturelles et forestières. Il fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones.

■ Les zones U

« Peuvent être classés en **zone urbaine**, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. »

■ Les zones AU

« Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation. Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des Orientations d'Aménagement et de Programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du Plan Local d'Urbanisme intercommunal notamment les Orientations d'Aménagement et de Programmation de la zone. »

■ Les zones A

« Peuvent être classés en **zone agricole** les secteurs, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Peuvent être autorisées en zone A les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées, ainsi que les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, les changements de destination et les aménagements sous conditions. »

■ Les zones N

« Peuvent être classés en **zone naturelle et forestière** les secteurs, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels, soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles, soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Peuvent être autorisées en zone N les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées, ainsi que les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, les changements de destination et les aménagements sous conditions. »

Type de zone	Zones et secteurs	Description
U **Zones Urbaines**	**UAa**	Noyau urbain historique des communes, caractérisé par un bâti ancien plus dense. La zone présente un caractère résidentiel mais est multifonctionnelle : elle accueille des équipements, des services, des activités, des commerces… Cette zone dispose des règles particulières au niveau architectural
	UAb	Noyau urbain historique des communes, caractérisé par un bâti ancien plus dense. La zone présente un caractère résidentiel mais est multifonctionnelle : elle accueille des équipements, des services, des activités, des commerces…
	UB	Extensions récentes à dominante habitat. Ces zones, multifonctionnelles, sont principalement composées de quartiers résidentiels pavillonnaires.
	UC	Secteurs de cités liées à une activité économique ou ensemble de constructions présentant une cohérence architecturale.
	UE	Zone d'équipements publics.
	UL	Zone de loisirs.
	UP	Zone à fort enjeu patrimonial (château…).
	UX	Zone d'activités économiques à vocation majoritairement artisanale.
AU **Zones À Urbaniser**	**1AU**	Zone à urbaniser à court terme destinée à accueillir principalement de l'habitat.
	1AUX	Zone à urbaniser à court terme destinée à accueillir des activités économiques artisanales.
	2AUX	Zone à urbaniser à long terme destinée à accueillir des activités économiques.
A **Zones Agricoles**	**A**	Zone agricole destinée à l'installation, au développement et à la diversification des exploitations agricoles.
	AS	Zone agricole préservée au regard des enjeux environnementaux.
N **Zones Naturelles**	**N**	Zone naturelle.
	NC	Zone carriérable.
	NE	Zone d'équipements publics isolés.
	NF	Zone de bois et forêts
	NL	Zone de loisirs à vocation culturelle ou sportive.
	NP	Zone naturelle à fort enjeu patrimonial
	NS	Zone naturelle à forts enjeux environnementaux.
	NT	Activités touristiques en zone naturelle (STECAL)
	NV	Zone de vergers.
	NX	Zone d'activités isolées (STECAL)

ARTICLE III : CHANGEMENT DE DESTINATION

Conformément au Code de l'Urbanisme, certaines constructions peuvent faire l'objet d'un changement de destination.

Le règlement, qu'il soit graphique ou écrit, peut désigner dans les zones agricoles, naturelles ou forestières des bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole ou la qualité paysagère du site.

ARTICLE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES À TOUTES LES ZONES

■ Reconstruction à l'identique des bâtiments détruits ou démolis

Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de 10 ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le Plan Local d'Urbanisme intercommunal ou le Plan de Prévention des Risques naturels ou technologiques prévisibles en dispose autrement. Toutefois, dans le cas où un bâtiment a été détruit par un sinistre de nature à exposer les occupants à un risque certain et prévisible, de nature à mettre gravement en danger leur sécurité, la reconstruction du bâtiment peut être interdite.

■ Dispositions relatives à l'assainissement

L'article 8-3 du règlement de chaque zone du PLUi a pour objet de fixer des règles en matière d'assainissement et de définir les conditions et les modalités auxquelles est soumis le déversement des eaux dans les réseaux d'assainissement de la Communauté de Communes. Il se réfère au règlement d'assainissement collectif et de gestion des eaux pluviales et au règlement du service public d'assainissement non-collectif, documents propres au territoire susmentionné.

■ Dispositions relatives à la défense incendie

Les prescriptions techniques générales et particulières du SDIS de Haute-Saône et du Doubs en matière de défense contre l'incendie doivent être respectées. Les constructions et aménagements doivent respecter les Règlements Départementaux de Défense Extérieure Contre l'Incendie (R.D.D.E.C.I.) des SDIS 70 et 25.

■ Adaptations mineures

Les règles et servitudes définies par le Plan Local d'Urbanisme intercommunal peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. Elles ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les dispositions du présent paragraphe.

■ Servitudes d'utilité publique

S'ajoutent aux règles propres du PLUi les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation et l'occupation du sol. Celles-ci sont créées en application de législations particulières, reportées sur le document « Servitudes » et récapitulées dans les annexes du PLUi.

■ Règles limitant les aménagements des abords des voies de circulation aux entrées des villes

En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de 75 mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

■ Protection des éléments remarquables du patrimoine architectural et paysager

En vertu de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, pour les éléments architecturaux ou patrimoniaux indiqués aux plans par le symbole  et  (type édifice, façade, linteau, calvaire, fontaine...) :

- La démolition, la destruction de tout élément bâti repéré aux plans est interdite,
- Toute modification ou déplacement est toléré sous réserve de ne pas altérer la nature, la forme ou la qualité de l'élément,
- Les travaux exécutés sur ces éléments architecturaux doivent être obligatoirement précédés d'une déclaration préalable.

En vertu de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, les éléments paysagers repérés aux plans par les symboles ,  et  (arbre, plantations d'alignement, boqueteau, haie, bois...) doivent être conservés. Les travaux exécutés sur ces éléments végétaux ou naturels, même s'ils sont réalisés pour raison sanitaire ou de sécurité, doivent être obligatoirement précédés d'une déclaration préalable.

En vertu de l'article L. 113-1 du Code de l'Urbanisme, le classement en Espaces Boisés Classés (EBC) interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements, des forêts, des parcs, des arbres isolés, des haies ou des plantations d'alignements.

TITRE II | DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 1 : RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE UAa

Vocation de la zone

La zone UAa correspond au noyau urbain historique des communes, caractérisé par un bâti ancien dense. Elle présente un caractère résidentiel mais est multifonctionnelle : elle accueille des équipements, des services, des activités, des commerces…. Cette zone dispose des règles particulières au niveau architectural.

Secteurs de zone

La zone UAa ne comporte pas de secteur.

Risques et servitudes

Cette zone peut être concernée par des servitudes et des risques naturels ou technologiques. Les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à interdiction, limitation et/ou prescriptions particulières. Les documents, règlements et plans sont joints en annexe du PLUi.

SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES DES ACTIVITÉS

ARTICLE UAa1 | CONSTRUCTIONS, USAGES ET ACTIVITÉS INTERDITS OU LIMITES

ARTICLE UAa1-1 | DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

UAa – Sous-destination	Autorisé	Interdit	Limité
Exploitation agricole et forestière			
Exploitation agricole			Sont autorisées uniquement les constructions, les extensions les transformations ainsi que les annexes techniques liées et nécessaires à une exploitation existante à la date d'approbation du PLUi à condition d'être implantées sur la même unité foncière que l'exploitation agricole préexistante.
Exploitation forestière		X	
Habitation			
Logement	X		
Hébergement	X		
Commerce et activités de services			
Artisanat et commerce de détail	X		
Restauration	X		
Commerce de gros		X	

UAa	Sous-destination	Autorisé	Interdit	Limité
Activités ou services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X		
Hôtels		X		
Autres hébergements touristiques			X	
Cinéma			X	
Équipements d'intérêt collectif et services publics				
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X		
Locaux techniques et industriels des administrations publiques		X		
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X		
Salles d'art et de spectacles		X		
Équipements sportifs		X		
Lieux de culte			X	
Autres équipements recevant du public		X		
Autres activités des secteurs primaire, secondaire et tertiaire				
Industrie			X	
Entrepôt			X	
Bureau		X		
Centre de congrès et d'exposition			X	
Cuisine dédiée à la vente en ligne			X	

Constructions limitées :

Les constructions autorisées ne doivent pas :

- Entrainer de nuisances, bruits, trépidations, odeurs incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone,
- Générer de façon habituelle un trafic important de poids lourds,
- Aggraver les dangers et nuisances éventuels.

ARTICLE UAa1-2 | USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS ET TYPES D'ACTIVITÉS

Usages et affectations des sols et types d'activité interdits :

- Aménagement d'un terrain pour résidence démontable constituant l'habitat permanent de ses utilisateurs.
- Terrains de camping ou les parcs résidentiels de loisirs.
- Parcs d'attractions.
- Aménagement d'un terrain destiné à une aire d'accueil des gens du voyage.
- Activité de caravanage.
- Carrières et exploitation du sous-sol.
- Stockage de matériaux à ciel ouvert et non clos (hors travaux temporaires et stockage de bois).
- Affouillements et exhaussements non liés aux constructions et occupations du sol autorisées.
- Dépôts de véhicules (véhicules neufs ou usagers) non liés à une activité autorisée.

Usages et affectations des sols et types d'activité limités :

Les activités autorisées ne doivent pas :

- Entrainer de nuisances, bruits, trépidations, odeurs incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone,
- Générer de façon habituelle un trafic important de poids lourds,
- Aggraver les dangers et nuisances éventuels.

ARTICLE UAa2 | MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

ARTICLE UAa2-1 | MIXITE SOCIALE

Pas de prescription.

ARTICLE UAa2-2 | MIXITE FONCTIONNELLE

Pas de prescription.

SECTION II – CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE UAa3 | VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur le même terrain, d'un ou plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette du projet doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le présent article s'apprécient au regard de chacun des lots issus d'un lotissement ou de chacun des terrains d'assiette issu d'une division foncière en propriété ou en jouissance.

ARTICLE UAa3-1 | IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Constructions principales et installations

La façade située le long du domaine public devra être édifiée dans une bande comprise entre l'alignement et un recul de 3 mètres du domaine public.

Annexes des constructions principales

1. Les annexes (y compris piscines et abris de jardins) devront être édifiées :
   - En recul de 3 mètres minimum de l'alignement existant ou à créer des voies privées ou publiques ouvertes à la circulation automobile.
   - En recul de 1 mètre minimum de l'alignement existant ou à créer des chemins et autres emprises publiques.
2. Aucune construction annexe ne pourra s'implanter en avant de la construction principale.

Prescriptions générales

1. Le point de référence des mesures est le point le plus saillant de la construction.
2. Les reconstructions, y compris après sinistre, devront respecter les prescriptions de l'article.
3. Pour les constructions situées à l'angle de plusieurs voies, cet article ne s'applique qu'à une seule voie à condition de ne pas porter atteinte aux conditions de sécurité.
4. En cas de transformation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles de l'article, l'implantation peut se faire dans le prolongement de ladite construction, sans jamais aggraver la situation initiale.
5. Les équipements d'intérêt collectif, services publics et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics peuvent s'implanter en mitoyenneté ou en recul des voies et emprises publiques, en fonction de leur nature et de leurs besoins.

ARTICLE UAa3-2 | IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Constructions principales et installations

La construction contigüe à une ou plusieurs limites séparatives de l'unité foncière est autorisée.

Toute construction en recul par rapport à une de ces limites doit être en tout point à une distance de cette limite au moins égale à 3 mètres.

Annexes des constructions principales

Les abris de jardins devront être édifiées en recul de 1 mètre minimum des limites séparatives.

Les autres annexes devront être édifiées en recul de 3 mètres minimum des limites séparatives.

Prescriptions générales

1. Le point de référence des mesures est le point le plus saillant de la construction.

2. Dans une largeur de 10 mètres de part et d'autre des limites extérieures du lit mineur des cours d'eau et des ruisseaux, toute construction nouvelle, remblais, ainsi que tous travaux susceptibles d'entraver l'écoulement des eaux sont interdits. Des modulations sont possibles dans les espaces densément bâtis et pour les constructions, installations et activités en lien avec le cours d'eau sous réserve de prise en compte du risque inondation et du maintien des fonctionnalités des corridors, réservoirs et éléments remarquables de la trame verte et bleue identifiés. Cette prescription s'applique selon la réalité du terrain.

3. Les pompes à chaleur et dispositifs de climatisation peuvent déroger aux prescriptions de l'article.

4. En cas de transformation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles de l'article, l'implantation peut se faire dans le prolongement de ladite construction, sans jamais aggraver la situation initiale.

5. Les équipements d'intérêt collectif, services publics et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics peuvent s'implanter en mitoyenneté ou en recul des limites séparatives, en fonction de leur nature et de leurs besoins.

ARTICLE UAa3-3 | IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME UNITÉ FONCIÈRE

1. Aucune construction ne peut s'implanter en avant de la façade principale de la construction principale.

2. Sur une même unité foncière, les constructions non contiguës doivent être distantes d'au moins 6 m.

ARTICLE UAa3-4 | HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Constructions principales

1. Constructions principales à toit à pans :

1.1. Pour les constructions situées entre deux constructions existantes sur une même voie :

Le faitage devra s'inscrire :
- À égale hauteur d'un ou des faitages voisins les plus proches
- En dessous du faitage le plus haut mais au-dessus du faitage le plus bas

L'égout de toiture devra s'inscrire :
- À égale hauteur d'un ou des égouts de toiture voisins les plus proches
- En dessous de l'égout de toiture le plus haut mais au-dessus de l'égout de toiture le plus bas

Dans le cas où l'une ou les constructions avoisinantes présenterait une hauteur trop faible, la hauteur maximale des constructions ne devra pas excéder 10 mètres au faitage et 7 mètres à l'égout de toiture.

1.2. En l'absence de constructions avoisinantes : la hauteur maximale des constructions ne devra pas excéder 10 mètres au faitage et 7 mètres à l'égout de toiture.

Abris de jardin

La hauteur absolue des abris de jardin ne devra pas excéder 3,5 mètres.

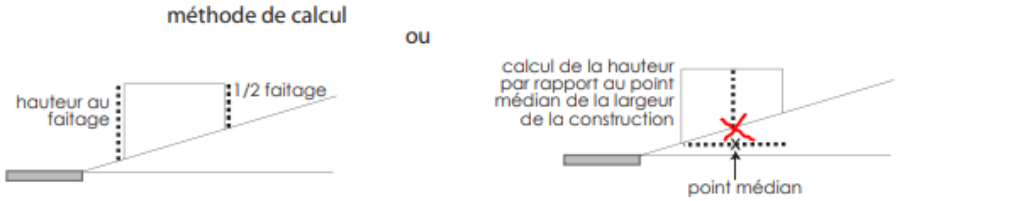
Annexes des constructions principales

La hauteur absolue des autres constructions annexes (sauf abris de jardin) ne devra pas excéder 4,5 mètres.

Prescriptions générales

1. La hauteur d'une construction est mesurée en tout point par rapport au point le plus bas du terrain naturel au droit au polygone d'implantation.

   Pour les constructions principales implantées sur des terrains en pente : La hauteur de la construction principale est mesurée par rapport au point médian de chaque façade impactée par la pente et dont la pente entre les deux extrémités est supérieure à 10%. En cas de décroché, une analyse sera effectuée pour conserver une hauteur harmonieuse.



méthode de calcul de la hauteur des bâtiments dans le cas des terrains en pente

2. En cas d'aménagement, de transformation, de surélévation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles de l'article, la hauteur peut être supérieure à celle autorisée dans la limite de la hauteur préexistante.
3. Cet article ne s'applique pas aux équipements, infrastructures et superstructures d'intérêt collectif, aux édifices monumentaux, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics et aux silos.

ARTICLE UAa4 | QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE UAa4-1 | EMPRISE AU SOL

Constructions principales

Pas de prescription

Annexes des constructions principales

L'emprise au sol totale des annexes et abris de jardin est limitée à 80 m² cumulés sur la partie de l'unité foncière ou du lot classée en UAa, constructions existantes comprises.

Cette prescription ne s'applique pas aux piscines.

Prescriptions générales

L'emprise au sol ne tient pas compte du débord classique de toiture.

ARTICLE UAa4-2 | ASPECT EXTÉRIEUR

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

1. Toute architecture étrangère à la région est interdite.
2. Les matériaux de gros œuvre non destinés à être laissés bruts devront impérativement être recouverts.

ARTICLE UAa4-2-1 | CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES TOITURES DES CONSTRUCTIONS

Constructions principales

Volumétrie des toitures

1. Les toitures du volume principal compteront 2 pans.
2. Les toits comportant plus de 2 pans sont autorisés pour les reconstructions à l'identique de toitures préexistantes et pour les extensions des constructions existantes comportant une toiture à plus de 2 pans.
3. Les volumes additionnels telles que les tours… ne pourront pas dépasser la ligne de faitage ou l'acrotère du volume principal.
4. Les prescriptions des points 1 et 2 du présente article UAa4-2-1 pourront être adaptées pour les constructions situées à l'angle de plusieurs voies.

Aspect des toitures

1. Les rives de toitures doivent être composées d'une planche de bois recouverte de zinc mate.
2. Aucune tuile à rabat ne sera autorisée.
3. Les matériaux de toitures autorisés sont ceux qui respectent l'aspect et la coloration de la terre cuite traditionnelle (coloris mat, de couleur rouge à brun). Tous matériaux contemporains type béton, métal, goudron bitumineux… sont interdits.
4. La couleur de la toiture des extensions des constructions devra être identique à la couleur de la toiture du volume principal.
5. Cette prescription ne s'applique pas pour les reconstructions et rénovations à l'identique.
6. Cette prescription ne s'applique pas aux vérandas, aux fenêtres de toits, aux installations nécessaires aux énergies renouvelables, aux tuiles solaires et aux toits plats.

Annexes des constructions principales

Les constructions annexes sommaires ou réalisées avec des moyens de fortune sont interdites.

Dispositifs de production d'énergie solaire

Construction à toit à pans :

Les installations nécessaires aux énergies renouvelables (panneaux solaires et photovoltaïques) doivent respecter la pente de la toiture sur laquelle ils s'implantent sans inclinaison. Elles pourront

s'implanter en surimposition de la couverture dans un maximum de 20 cm, épaisseur du dispositif comprise.

Ces installations devront former 1 seule ligne horizontale le long de l'égout de toiture, être implantées de rive à rive avec 3 rangées de tuiles de recul par rapport à l'égout.

Les panneaux photovoltaïques seront de teinte foncée. Ils seront de type monocristallin, sans points de liaisons brillants et avec une surface mate. Les cadres seront de même teinte que les panneaux.

Prescriptions générales

Cet article ne s'applique pas aux équipements, infrastructures et superstructures d'intérêt collectif, aux édifices monumentaux et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE UAa4-2-2 | CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES DES CONSTRUCTIONS

Constructions principales

Aspect des façades

1. Les façades seront enduites, en bois ou en pierre naturelle de taille.
   Les façades enduites présenteront une coloration beige à beige ocrée.
2. Les dessins et motifs (bande, fresque…) sont interdits.
3. Les encadrements et éléments en pierre de taille ne devront pas être recouverts ni peints.
4. L'aspect métallique ou plastique est interdit en façade.
5. Les murs en pavés translucides resteront réservés à leur emploi habituel de "jour de souffrance" et ne seront pas posés en façade sur rue.
6. Cet article ne s'applique pas aux vérandas.

Ouvertures

1. Les ouvertures de la façade sur rue devront être plus hautes que larges sauf pour le remplacement à l'identique d'ouvertures existantes. Cette règle ne s'applique pas aux vitrines des commerces et services et aux garages.
2. Une dérogation pourra être accordée pour la création de nouvelles ouvertures si cela permet de s'inscrire en cohérence avec les proportions des ouvertures existantes d'une construction.

Huisseries

1. Les caissons de volets roulants ne devront pas être positionnés en saillie de la façade.
2. Concernant la coloration des huisseries, les couleurs vives, le blanc pur, le noir et le gris anthracite sont interdits. Le gris clair est recommandé. L'imitation du bois est interdite.
3. Les volets battants ayant l'aspect du bois existants à la date d'opposabilité du PLUi devront être conservés.
4. L'ensemble des menuiseries d'une façade devra avoir au plus 2 couleurs.

Annexes des constructions

Les constructions annexes sommaires ou réalisées avec des moyens de fortune sont interdites.

Dispositifs de production d'énergie et climatiseurs

Les pompes à chaleur et les dispositifs liés aux climatiseurs sont interdits en façade sur rue. Pour les autres façades les dispositifs, s'ils sont visibles depuis les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile, doivent s'implanter au sol et être masqués par des caissons à vantelles de teinte hors blanc, noir et gris anthracite.

Pour les immeubles collectifs, ces dispositifs peuvent s'implanter en façade principale à condition d'être masqués par des éléments d'architecture ou intégrés par la teinte.

Prescriptions générales

Les matériaux de gros œuvre non destinés à être laissés bruts devront impérativement être recouverts.

L'emploi de matériaux de fortune est interdit.

Cet article ne s'applique pas aux équipements, infrastructures et superstructures d'intérêt collectif, aux édifices monumentaux et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE UAa4-2-3 | CARACTÉRISTIQUES DES CLÔTURES

Clôtures en limite des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile :

1. La hauteur des maçonneries est limitée à 0,80 mètre. La hauteur totale des clôtures est limitée à 1,60 mètre.
   Dans le cas d'une clôture située à côté d'une clôture voisine existante d'une hauteur supérieure, celle-ci pourra reprendre la même hauteur sans dépasser 1,00m de haut pour le mur bahut.
   Dans le cas d'une clôture constituée d'un mur traditionnel ne respectant pas la règle de hauteur (1,60m), la hauteur préexistante pourra être maintenue. Dans ce cas, l'aspect extérieur du mur devra être maintenu en l'état.

   Les clôtures pourront être constituées :
   - D'une maçonnerie hors gabion
   - De pierres sèches
   - D'un dispositif à clairevoie ou d'un grillage souple, éventuellement soutenu par un mur bahut. Concernant le dispositif à claire-voie, le gris anthracite est interdit.
   - D'une haie végétale, éventuellement doublée d'un dispositif à clairevoie

Dans le cas de parcelles situées à l'angle de plusieurs voies ouvertes à la circulation automobile : la clôture sur rue implantée sur la ou les voie(s) secondaire(s) pourra être constituée :
- D'une maçonnerie d'une hauteur maximale de 0,80 mètre surmontée d'un dispositif à clairevoie
- D'une haie végétale, éventuellement doublée d'un dispositif à clairevoie

2. Les haies monospécifiques sont interdites.
3. L'utilisation de matériaux de fortune est interdite.
4. Les matériaux de gros œuvre non destinés à être laissés bruts devront impérativement être recouverts.

Prescriptions générales

Cet article ne s'applique pas aux équipements, infrastructures et superstructures d'intérêt collectif, aux édifices monumentaux et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE UAa5 | TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les espaces extérieurs non-bâtis ainsi que les nouvelles terrasses devront être végétalisés ou aménagés avec des matériaux perméables. Cette prescription ne s'applique pas aux voies d'accès qui pourront être aménagées avec des matériaux imperméables.

Les essences végétales devront variées dans la mesure du possible (voir Guide en annexe du PLUi).

Les espaces de stationnement seront réalisés avec des matériaux perméables. Cette prescription ne concerne pas les voies d'accès, les quais de déchargement, les espaces de giration et les places de stationnement adaptées aux Personnes à Mobilité Réduite (PMR).

Cet article ne s'applique pas si l'aménagement se justifie par la prise en compte d'une norme de sécurité ou la gestion d'un risque.

Cet article ne s'applique pas aux équipements, infrastructures et superstructures d'intérêt collectif, aux édifices monumentaux et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE UAa6 | STATIONNEMENT

Les places de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et usages et affectation de sols doivent être assurées en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés à l'intérieur des propriétés, traités en matériaux perméables et stabilisés. Des matériaux imperméables pourront être utilisés pour l'aménagement des places de stationnement adaptées aux Personnes à Mobilité Réduite (PMR).

Dans le cas d'immeubles collectifs, chaque place de stationnement doit disposer d'un accès direct sur le domaine public.

Le nombre minimal d'emplacements à réaliser doit respecter les normes définies dans le tableau ci-après. Sauf mention contraire, les règles de stationnement s'appliquent aux nouvelles constructions ; aux extensions des constructions existantes, au changement de destination ou d'affectation.

Sous-destination	Prescription
Exploitation agricole et forestière	
Exploitation agricole	Pas de prescription
Habitation	
Logement	1 place de stationnement par tranche de 50m² de surface de plancher (chaque tranche entamée générera sa place de stationnement) avec un minimum d'1 place par logement créé
Hébergement	*Prescriptions établies au cas par cas selon le projet*
Commerce et activités de services	
Artisanat et commerce de détail	*Prescriptions établies au cas par cas selon le projet*
Restauration	*Prescriptions établies au cas par cas selon le projet*
Activités ou services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	*Prescriptions établies au cas par cas selon le projet*

Sous-destination	Prescription
Hôtels	*Prescriptions établies au cas par cas selon le projet*
Cinéma	*Prescriptions établies au cas par cas selon le projet*
Équipements d'intérêt collectif et services publics	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Pas de prescription
Locaux techniques et industriels des administrations publiques	Pas de prescription
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Pas de prescription
Salles d'art et de spectacles	Pas de prescription
Équipements sportifs	Pas de prescription
Lieux de culte	Pas de prescription
Autres équipements recevant du public	Pas de prescription
Autres activités des secteurs primaire, secondaire et tertiaire	
Bureau	*Prescriptions établies au cas par cas selon le projet*

SECTION III – ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

ARTICLE UAa7 | DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

ARTICLE UAa7-1 | CONDITIONS D'ACCÈS

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée :

- Soit directement sur rue
- Soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou par une servitude de passage suffisante, en application de l'article 682 du code civil.

Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance de l'opération envisagée. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences fixées par les textes réglementaires concernant la défense contre l'incendie, la protection civile et la sécurité des biens et des personnes

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

Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation des véhicules, des cycles, des piétons.

À l'exception des projets en lien avec l'entretien, l'exploitation et le développement des voies d'eau, aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur les chemins de halage et de marchepied, les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie et les sentiers touristiques.

ARTICLE UAa7-2 | CARACTÉRISTIQUES DES VOIRIES

Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées sur des terrains desservis par des voies ouvertes à la circulation publique présentant les caractéristiques suivantes :

- Correspondre à la destination de la construction,
- Permettre les manœuvres de véhicules lourds et encombrants tels que les véhicules d'ordures ménagères dans la limite des possibilités techniques,
- Satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de protection civile.

Les voies nouvelles en impasse, lorsqu'elles ne peuvent être évitées, doivent comporter, à leur extrémité, une aire de retournement, permettant le demi-tour aisé de tous les véhicules (y compris secours et services publics).

Les voies nouvelles doivent permettre d'assurer, la circulation des piétons et des cycles en toute sécurité.

ARTICLE UAa8 | DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

ARTICLE UAa8-1 | CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée indépendamment au réseau public d'alimentation en eau potable.

Les branchements sont réalisés selon la règlementation en vigueur et ils sont à la charge du pétitionnaire.

ARTICLE UAa8-2 | CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'ASSAINISSEMENT

- **Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit obligatoirement être raccordée au réseau d'assainissement collectif. Si le réseau, ainsi que l'ensemble de ses composantes (station d'épuration…) ne peuvent admettre la nature des effluents produits, un pré-traitement sera exigé au pétitionnaire.

En l'absence de tout réseau d'assainissement de type collectif ou en cas d'impossibilité technique de raccordement au réseau collectif, un dispositif conforme à la réglementation en vigueur en matière d'assainissement non collectif doit être réalisé. Celui-ci doit être conçu de manière à pouvoir être raccordé au système public si celui-ci est mis en place.

Les branchements sont réalisés selon les modalités techniques et financières fixées par la réglementation en vigueur et ils sont à la charge du pétitionnaire.

- **Eaux pluviales**

Toute construction ou aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, ni augmenter les ruissellements et les nuisances par rapport à la situation existante à la date du dépôt du projet. Aucun ruissellement induit par un projet ne doit occasionner de nuisances sur les fonds voisins et notamment sur les voiries.

Les constructions ou les aménagements doivent être conçus de manière à obliger la récupération, le stockage et/ou l'infiltration des eaux pluviales sur leur terrain par tous les dispositifs appropriés (puits perdu, drain de restitution, fosse ou noue…), sauf impératifs techniques avérés, notamment afin de ne pas aggraver le risque mouvement de terrain.

Les aménagements devront permettre l'infiltration d'une pluie décennale sur la parcelle et le stockage d'une pluie trentennale au minimum.

Les eaux pluviales pourront être utilisées pour d'autres usages (arrosage des jardins, lavage…). Les plans d'eau de type étang sont interdits. Des dispositifs à l'échelle de plusieurs parcelles, de type bassin de rétention, sont également autorisés.

Lorsqu'un réseau collectif d'eaux pluviales existe, et en cas d'impossibilité technique justifiée de pouvoir infiltrer les eaux pluviales sur la propriété, celles-ci doivent y être dirigées sous condition de respecter les prescriptions du service en termes de quantité, de débit et de qualité (rétention à la parcelle).

ARTICLE UAa8-3 | CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'ENERGIE

Les nouvelles installations en matière de réseaux d'électricité doivent être réalisées en souterrain sur le terrain d'assiette du projet.

ARTICLE UAa9 | OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Pour les nouvelles constructions, des fourreaux enterrés doivent être prévus entre le domaine public et la construction pour assurer le branchement au réseau de fibre optique.

Les nouvelles installations de distribution électrique, de téléphone, de fibre optique et de télédistribution doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles.

Les réseaux définitifs de téléphone, de fibre optique et de télédistribution établis dans le périmètre des lotissements et des opérations groupées doivent être réalisés en souterrain.

CHAPITRE 2 : RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE UAb

Vocation de la zone

La zone UAb correspond au noyau urbain historique des communes, caractérisé par un bâti ancien dense. Elle présente un caractère résidentiel mais est multifonctionnelle : elle accueille des équipements, des services, des activités, des commerces….

Secteurs de zone

La zone UAb ne comporte pas de secteur.

Risques et servitudes

Cette zone peut être concernée par des servitudes et des risques naturels ou technologiques. Les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à interdiction, limitation et/ou prescriptions particulières. Les documents, règlements et plans sont joints en annexe du PLUi.

SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES DES ACTIVITÉS

ARTICLE UAb1 | CONSTRUCTIONS, USAGES ET ACTIVITÉS INTERDITS OU LIMITES

ARTICLE UAb1-1 | DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

UAb	Sous-destination	Autorisé	Interdit	Limité
Exploitation agricole et forestière				
Exploitation agricole				Sont autorisées uniquement les constructions, les extensions les transformations ainsi que les annexes techniques liées et nécessaires à une exploitation existante à la date d'approbation du PLUi à condition d'être implantées sur la même unité foncière que l'exploitation agricole préexistante.
Exploitation forestière			X	
Habitation				
Logement		X		
Hébergement		X		
Commerce et activités de services				
Artisanat et commerce de détail		X		
Restauration		X		
Commerce de gros			X	
Activités ou services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X		

UAb Sous-destination	Autorisé	Interdit	Limité
Hôtels	X		
Autres hébergements touristiques		X	
Cinéma		X	
Équipements d'intérêt collectif et services publics			
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
Locaux techniques et industriels des administrations publiques	X		
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
Salles d'art et de spectacles	X		
Équipements sportifs	X		
Lieux de culte		X	
Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs primaire, secondaire et tertiaire			
Industrie		X	
Entrepôt		X	
Bureau	X		
Centre de congrès et d'exposition		X	
Cuisine dédiée à la vente en ligne		X	

Constructions limitées :

Les constructions autorisées ne doivent pas :

- Entrainer de nuisances, bruits, trépidations, odeurs incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone,
- Générer de façon habituelle un trafic important de poids lourds,
- Aggraver les dangers et nuisances éventuels.

ARTICLE UAb1-2 | USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS ET TYPES D'ACTIVITÉS

Usages et affectations des sols et types d'activité interdits :

- Aménagement d'un terrain pour résidence démontable constituant l'habitat permanent de ses utilisateurs.
- Terrains de camping ou les parcs résidentiels de loisirs.
- Parcs d'attractions.
- Aménagement d'un terrain destiné à une aire d'accueil des gens du voyage.
- Activité de caravanage.
- Carrières et exploitation du sous-sol.
- Stockage de matériaux à ciel ouvert et non clos (hors travaux temporaires et stockage de bois).
- Affouillements et exhaussements non liés aux constructions et occupations du sol autorisées.
- Dépôts de véhicules (véhicules neufs ou usagers) non liés à une activité autorisée.

Usages et affectations des sols et types d'activité limités :

Les activités autorisées ne doivent pas :

- Entrainer de nuisances, bruits, trépidations, odeurs incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone,
- Générer de façon habituelle un trafic important de poids lourds,
- Aggraver les dangers et nuisances éventuels.

ARTICLE UAb2 | MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

ARTICLE UAb2-1 | MIXITE SOCIALE

Pas de prescription.

ARTICLE UAb2-2 | MIXITE FONCTIONNELLE

Pas de prescription.

SECTION II – CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE UAb3 | VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur le même terrain, d'un ou plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette du projet doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le présent article s'apprécient au regard de chacun des lots issus d'un lotissement ou de chacun des terrains d'assiette issu d'une division foncière en propriété ou en jouissance.

ARTICLE UAb3-1 | IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Constructions principales et installations

La façade située le long du domaine public devra être édifiée dans une bande comprise entre l'alignement et un recul de 3 mètres du domaine public.

Annexes des constructions principales

1. Les annexes (y compris piscines et abris de jardins) devront être édifiées :

- En recul de 3 mètres minimum de l'alignement existant ou à créer des voies privées ou publiques ouvertes à la circulation automobile.
- En recul de 1 mètre minimum de l'alignement existant ou à créer des chemins et autres emprises publiques.

5. Aucune construction annexe ne pourra s'implanter en avant de la construction principale.

Prescriptions générales

1. Le point de référence des mesures est le point le plus saillant de la construction.
2. Les reconstructions, y compris après sinistre, devront respecter les prescriptions de l'article.
3. Pour les constructions situées à l'angle de plusieurs voies, cet article ne s'applique qu'à une seule voie à condition de ne pas porter atteinte aux conditions de sécurité.
4. En cas de transformation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles de l'article, l'implantation peut se faire dans le prolongement de ladite construction, sans jamais aggraver la situation initiale.
5. Les équipements d'intérêt collectif, services publics et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics peuvent s'implanter en mitoyenneté ou en recul des voies et emprises publiques, en fonction de leur nature et de leurs besoins.

ARTICLE UAb3-2 | IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Constructions principales et installations

La construction contigüe à une ou plusieurs limites séparatives de l'unité foncière est autorisée.

Toute construction en recul par rapport à une de ces limites doit être en tout point à une distance de cette limite au moins égale à 3 mètres.

Annexes des constructions principales

Les abris de jardins devront être édifiées en recul de 1 mètre minimum des limites séparatives.

Les autres annexes devront être édifiées en recul de 3 mètres minimum des limites séparatives.

Prescriptions générales

1. Le point de référence des mesures est le point le plus saillant de la construction.

2. Dans une largeur de 10 mètres de part et d'autre des limites extérieures du lit mineur des cours d'eau et des ruisseaux, toute construction nouvelle, remblais, ainsi que tous travaux susceptibles d'entraver l'écoulement des eaux sont interdits. Des modulations sont possibles dans les espaces densément bâtis et pour les constructions, installations et activités en lien avec le cours d'eau sous réserve de prise en compte du risque inondation et du maintien des fonctionnalités des corridors, réservoirs et éléments remarquables de la trame verte et bleue identifiés. Cette prescription s'applique selon la réalité du terrain.

3. Les pompes à chaleur et dispositifs de climatisation peuvent déroger aux prescriptions de l'article.

4. En cas de transformation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles de l'article, l'implantation peut se faire dans le prolongement de ladite construction, sans jamais aggraver la situation initiale.

5. Les équipements d'intérêt collectif, services publics et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics peuvent s'implanter en mitoyenneté ou en recul des limites séparatives, en fonction de leur nature et de leurs besoins.

ARTICLE UAb3-3 | IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME UNITÉ FONCIÈRE

1. Aucune construction ne peut s'implanter en avant de la façade principale de la construction principale.

2. Sur une même unité foncière, les constructions non contiguës doivent être distantes d'au moins 6 m.

ARTICLE UAb3-4 | HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Constructions principales

Constructions principales à toit à pans :

Pour les constructions situées entre deux constructions existantes sur une même voie :

Le faitage devra s'inscrire :

- À égale hauteur d'un ou des faitages voisins les plus proches
- En dessous du faitage le plus haut mais au-dessus du faitage le plus bas

L'égout de toiture devra s'inscrire :

- À égale hauteur d'un ou des égouts de toiture voisins les plus proches
- En dessous de l'égout de toiture le plus haut mais au-dessus de l'égout de toiture le plus bas

Dans le cas où l'une ou les constructions avoisinantes présenterait une hauteur trop faible, la hauteur maximale des constructions ne devra pas excéder 10 mètres au faitage et 7 mètres à l'égout de toiture.

En l'absence de constructions avoisinantes : la hauteur maximale des constructions ne devra pas excéder 10 mètres au faitage et 7 mètres à l'égout de toiture.

Constructions principales à toit plat :

L'acrotère devra s'inscrire :

- À égale hauteur d'un ou des égouts de toiture voisins
- En dessous du faitage le plus haut mais au-dessus du faitage le plus bas

Une dérogation pourra être accordée dans le cas où l'une ou les constructions avoisinantes présenterait une hauteur trop faible. Dans ce cas, la hauteur maximale des constructions ne devra pas excéder 10 mètres au faitage et 7 mètres à l'acrotère.

Abris de jardin

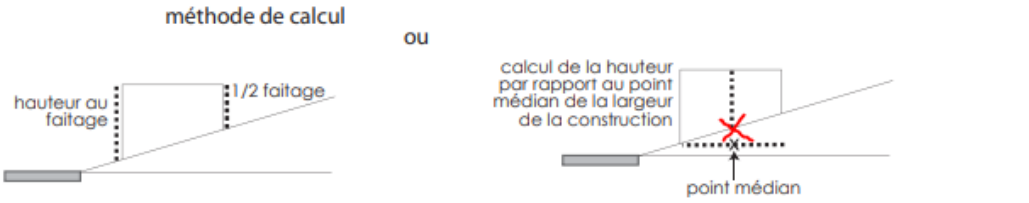
La hauteur absolue des abris de jardin ne devra pas excéder 3,5 mètres.

Annexes des constructions principales

La hauteur absolue des autres constructions annexes (sauf abris de jardin) ne devra pas excéder 4,5 mètres.

Prescriptions générales

1. La hauteur d'une construction est mesurée en tout point par rapport au point le plus bas du terrain naturel au droit au polygone d'implantation.
2. Pour les constructions principales implantées sur des terrains en pente : La hauteur de la construction principale est mesurée par rapport au point médian de chaque façade impactée par la pente et dont la pente entre les deux extrémités est supérieure à 10%. En cas de décroché, une analyse sera effectuée pour conserver une hauteur harmonieuse.



méthode de calcul de la hauteur des bâtiments dans le cas des terrains en pente

3.
4. En cas d'aménagement, de transformation, de surélévation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles de l'article, la hauteur peut être supérieure à celle autorisée dans la limite de la hauteur préexistante.
5. Cet article ne s'applique pas aux équipements, infrastructures et superstructures d'intérêt collectif, aux édifices monumentaux, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics et aux silos.

ARTICLE UAb4 | QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE UAb4-1 | EMPRISE AU SOL

Constructions principales

Pas de prescription

Annexes des constructions principales

L'emprise au sol totale des annexes et abris de jardin est limitée à 80 m² cumulés sur la partie de l'unité foncière ou du lot classée en UAb, constructions existantes comprises.

Cette prescription ne s'applique pas aux piscines.

Prescriptions générales

L'emprise au sol ne tient pas compte du débord classique de toiture.

ARTICLE UAb4-2 | ASPECT EXTÉRIEUR

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

1. Toute architecture étrangère à la région est interdite.
2. Les matériaux de gros œuvre non destinés à être laissés bruts devront impérativement être recouverts.

ARTICLE UAb4-2-1 | CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES TOITURES DES CONSTRUCTIONS

Constructions principales

Volumétrie des toitures

1. Les toitures du volume principal compteront 2 pans ou 4 pans. Dans le cas de constructions à 4 pans, les pans ne pourront être égaux : 2 devront être plus petits que les pans principaux.

2. Les toits comportant plus de 4 pans sont autorisés pour les reconstructions à l'identique de toitures préexistantes et pour les extensions des constructions existantes comportant une toiture à plus de 4 pans.

3. Les volumes additionnels telles que les tours… ne pourront pas dépasser la ligne de faitage ou l'acrotère du volume principal.

4. Les prescriptions des points 1 et 2 de du présente article UAb4-2-1 pourront être adaptées pour les constructions situées à l'angle de plusieurs voies.

Aspect des toitures

1. Les rives de toitures doivent être composées d'une planche de bois recouverte de zinc mat.
2. Aucune tuile à rabat ne sera autorisée.
3. Les matériaux de toitures autorisés sont ceux qui respectent l'aspect et la coloration de la terre cuite traditionnelle (coloris mat, de couleur rouge à brun). Tous matériaux contemporains type béton, métal, goudron bitumineux… sont interdits.
4. La couleur de la toiture des extensions des constructions devra être identique à la couleur de la toiture du volume principal.
5. Cette prescription ne s'applique pas pour les reconstructions et rénovations à l'identique.
6. Cette prescription ne s'applique pas aux vérandas, aux fenêtres de toits, aux installations nécessaires aux énergies renouvelables, aux tuiles solaires et aux toits plats.

Annexes des constructions principales

Les constructions annexes sommaires ou réalisées avec des moyens de fortune sont interdites.

Dispositifs de production d'énergie solaire

Construction à toit à pans :

Les installations nécessaires aux énergies renouvelables (panneaux solaires et photovoltaïques) doivent respecter la pente de la toiture sur laquelle ils s'implantent sans inclinaison. Elles pourront s'implanter en surimposition de la couverture dans un maximum de 20 cm, épaisseur du dispositif comprise.

Ces installations devront former 1 seule ligne horizontale le long de l'égout de toiture, être implantées de rive à rive avec 3 rangées de tuiles de recul par rapport à l'égout.

Les panneaux photovoltaïques seront de teinte foncée. Ils seront de type monocristallin, sans points de liaisons brillants et avec une surface mate. Les cadres seront de même teinte que les panneaux.

Construction à toit plat :

Les installations nécessaires aux énergies renouvelables (panneaux solaires et photovoltaïques) peuvent s'implanter en présentant une inclinaison mais ne devront pas dépasser de l'acrotère.

Prescriptions générales

Cet article ne s'applique pas aux équipements, infrastructures et superstructures d'intérêt collectif, aux édifices monumentaux et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE UAb4-2-2 | CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES DES CONSTRUCTIONS

Constructions principales

Aspect des façades

1. Les façades seront enduites, en bois ou en pierre naturelle de taille.

Les façades enduites présenteront une coloration beige à beige ocrée.

2. Les dessins et motifs (bande, fresque…) sont interdits.
3. Les encadrements et éléments en pierre de taille ne devront pas être recouverts ni peints.

4. L'aspect métallique ou plastique est interdit en façade.
5. Les murs en pavés translucides resteront réservés à leur emploi habituel de "jour de souffrance" et ne seront pas posés en façade sur rue.
6. Cet article ne s'applique pas aux vérandas.

Ouvertures

1. Pour les constructions existantes à la date d'opposabilité du PLUi, les ouvertures de la façade sur rue devront être plus hautes que larges sauf pour le remplacement à l'identique d'ouvertures existantes. Cette règle ne s'applique pas aux vitrines des commerces et services et aux garages.
2. Une dérogation pourra être accordée pour la création de nouvelles ouvertures si cela permet de s'inscrire en cohérence avec les proportions des ouvertures existantes d'une construction.

Huisseries

1. Pour l'ensemble des constructions, les caissons de volets roulants ne devront pas être positionnés en saillie de la façade.

2. Pour l'ensemble des constructions, l'ensemble des menuiseries d'une façade devra avoir au plus 2 couleurs.

3. Pour les constructions existantes à la date d'opposabilité du PLUi, concernant la coloration des huisseries, les couleurs vives, le blanc pur, le noir et le gris anthracite sont interdits. Le gris clair est recommandé. L'imitation du bois est interdite.
4. Pour les constructions existantes à la date d'opposabilité du PLUi, les volets battants ayant l'aspect du bois existants à la date d'opposabilité du PLUi devront être conservés.

Annexes des constructions

Les constructions annexes sommaires ou réalisées avec des moyens de fortune sont interdites.

Dispositifs de production d'énergie et climatiseurs

Les pompes à chaleur et les dispositifs liés aux climatiseurs sont interdits en façade sur rue. Pour les autres façades les dispositifs, s'ils sont visibles depuis les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile, doivent s'implanter au sol et être masqués par des éléments d'architecture ou intégrés par la teinte.

Pour les immeubles collectifs, ces dispositifs peuvent s'implanter en façade principale à condition d'être masqués par des éléments d'architecture ou intégrés par la teinte.

Prescriptions générales

Les matériaux de gros œuvre non destinés à être laissés bruts devront impérativement être recouverts.

L'emploi de matériaux de fortune est interdit.

Cet article ne s'applique pas aux équipements, infrastructures et superstructures d'intérêt collectif, aux édifices monumentaux et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE UAb4-2-3 | CARACTÉRISTIQUES DES CLÔTURES

Clôtures en limite des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile :

1. La hauteur des maçonneries est limitée à 1,00 mètre. La hauteur totale des clôtures est limitée à 1,60 mètre.

Dans le cas d'une clôture située à côté d'une clôture voisine existante d'une hauteur supérieure, celle-ci pourra reprendre la même hauteur sans dépasser 1,00m de haut pour le mur bahut.
Dans le cas d'une clôture constituée d'un mur traditionnel ne respectant pas la règle de hauteur (1,60m), la hauteur préexistante pourra être maintenue. Dans ce cas, l'aspect extérieur du mur devra être maintenu en l'état.

Les clôtures pourront être constituées :

- D'une maçonnerie
- De pierres sèches
- D'un dispositif à clairevoie, éventuellement soutenu par un mur bahut
- D'une haie végétale, éventuellement doublée d'un dispositif à clairevoie

Dans le cas de parcelles situées à l'angle de plusieurs voies ouvertes à la circulation automobile : la clôture sur rue implantée sur la ou les voie(s) secondaire(s) pourra être constituée :

- D'une maçonnerie d'une hauteur maximale de 1,00 mètre surmontée d'un dispositif à clairevoie

2. Les haies monospécifiques sont interdites.
3. L'utilisation de matériaux de fortune est interdite.
4. Les matériaux de gros œuvre non destinés à être laissés bruts devront impérativement être recouverts.

Prescriptions générales

Cet article ne s'applique pas aux équipements, infrastructures et superstructures d'intérêt collectif, aux édifices monumentaux et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE UAb5 | TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les espaces extérieurs non-bâtis ainsi que les nouvelles terrasses devront être végétalisés ou aménagés avec des matériaux perméables. Cette prescription ne s'applique pas aux voies d'accès qui pourront être aménagées avec des matériaux imperméables.

Les essences végétales devront variées dans la mesure du possible (voir guide en annexe du PLUi).

Les espaces de stationnement seront réalisés avec des matériaux perméables. Cette prescription ne concerne pas les voies d'accès, les quais de déchargement, les espaces de giration et les places de stationnement adaptées aux Personnes à Mobilité Réduite (PMR).

Cet article ne s'applique pas si l'aménagement se justifie par la prise en compte d'une norme de sécurité ou la gestion d'un risque.

Cet article ne s'applique pas aux équipements, infrastructures et superstructures d'intérêt collectif, aux édifices monumentaux et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE UAb6 | STATIONNEMENT

Les places de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et usages et affectation de sols doivent être assurées en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés à l'intérieur des propriétés, traités en matériaux perméables et stabilisés. Des matériaux imperméables pourront être utilisés pour l'aménagement des places de stationnement adaptées aux Personnes à Mobilité Réduite (PMR).

Dans le cas d'immeubles collectifs, chaque place de stationnement doit disposer d'un accès direct sur le domaine public.

Le nombre minimal d'emplacements à réaliser doit respecter les normes définies dans le tableau ci-après. Sauf mention contraire, les règles de stationnement s'appliquent aux nouvelles constructions ; aux extensions des constructions existantes, au changement de destination ou d'affectation.

Sous-destination	Prescription
Exploitation agricole et forestière	
Exploitation agricole	Pas de prescription
Habitation	
Logement	1 place de stationnement par tranche de 50m² de surface de plancher (chaque tranche entamée générera sa place de stationnement) avec un minimum d'1 place par logement créé
Hébergement	*Prescriptions établies au cas par cas selon le projet*
Commerce et activités de services	
Artisanat et commerce de détail	*Prescriptions établies au cas par cas selon le projet*
Restauration	*Prescriptions établies au cas par cas selon le projet*
Activités ou services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	*Prescriptions établies au cas par cas selon le projet*
Hôtels	*Prescriptions établies au cas par cas selon le projet*
Cinéma	*Prescriptions établies au cas par cas selon le projet*
Équipements d'intérêt collectif et services publics	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Pas de prescription
Locaux techniques et industriels des administrations publiques	Pas de prescription
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Pas de prescription

Sous-destination	Prescription
Salles d'art et de spectacles	Pas de prescription
Équipements sportifs	Pas de prescription
Lieux de culte	Pas de prescription
Autres équipements recevant du public	Pas de prescription
Autres activités des secteurs primaire, secondaire et tertiaire	
Bureau	*Prescriptions établies au cas par cas selon le projet*

SECTION III – ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

ARTICLE UAb7 | DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

ARTICLE UAb7-1 | CONDITIONS D'ACCÈS

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée :

- Soit directement sur rue
- Soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou par une servitude de passage suffisante, en application de l'article 682 du code civil.

Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance de l'opération envisagée. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences fixées par les textes réglementaires concernant la défense contre l'incendie, la protection civile et la sécurité des biens et des personnes

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

Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation des véhicules, des cycles, des piétons.

À l'exception des projets en lien avec l'entretien, l'exploitation et le développement des voies d'eau, aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur les chemins de halage et de marchepied, les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie et les sentiers touristiques.

ARTICLE UAb7-2 | CARACTÉRISTIQUES DES VOIRIES

Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées sur des terrains desservis par des voies ouvertes à la circulation publique présentant les caractéristiques suivantes :

- Correspondre à la destination de la construction,
- Permettre les manœuvres de véhicules lourds et encombrants tels que les véhicules d'ordures ménagères dans la limite des possibilités techniques,
- Satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de protection civile.

Les voies nouvelles en impasse, lorsqu'elles ne peuvent être évitées, doivent comporter, à leur extrémité, une aire de retournement, permettant le demi-tour aisé de tous les véhicules (y compris secours et services publics).

Les voies nouvelles doivent permettre d'assurer, la circulation des piétons et des cycles en toute sécurité.

ARTICLE UAb8 | DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

ARTICLE UAb8-1 | CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée indépendamment au réseau public d'alimentation en eau potable.

Les branchements sont réalisés selon la règlementation en vigueur et ils sont à la charge du pétitionnaire.

ARTICLE UAb8-2 | CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'ASSAINISSEMENT

- **Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit obligatoirement être raccordée au réseau d'assainissement collectif. Si le réseau, ainsi que l'ensemble de ses composantes (station d'épuration…) ne peuvent admettre la nature des effluents produits, un pré-traitement sera exigé au pétitionnaire.

En l'absence de tout réseau d'assainissement de type collectif ou en cas d'impossibilité technique de raccordement au réseau collectif, un dispositif conforme à la réglementation en vigueur en matière d'assainissement non collectif doit être réalisé. Celui-ci doit être conçu de manière à pouvoir être raccordé au système public si celui-ci est mis en place.

Les branchements sont réalisés selon les modalités techniques et financières fixées par la réglementation en vigueur et ils sont à la charge du pétitionnaire.

- **Eaux pluviales**

Toute construction ou aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, ni augmenter les ruissellements et les nuisances par rapport à la situation existante à la date du dépôt du projet. Aucun ruissellement induit par un projet ne doit occasionner de nuisances sur les fonds voisins et notamment sur les voiries.

Les constructions ou les aménagements doivent être conçus de manière à obliger la récupération, le stockage et/ou l'infiltration des eaux pluviales sur leur terrain par tous les dispositifs appropriés (puits perdu, drain de restitution, fosse ou noue…), sauf impératifs techniques avérés, notamment afin de ne pas aggraver le risque mouvement de terrain.

Les aménagements devront permettre l'infiltration d'une pluie décennale sur la parcelle et le stockage d'une pluie trentennale au minimum.

Les eaux pluviales pourront être utilisées pour d'autres usages (arrosage des jardins, lavage…). Les plans d'eau de type étang sont interdits. Des dispositifs à l'échelle de plusieurs parcelles, de type bassin de rétention, sont également autorisés.

Lorsqu'un réseau collectif d'eaux pluviales existe, et en cas d'impossibilité technique justifiée de pouvoir infiltrer les eaux pluviales sur la propriété, celles-ci doivent y être dirigées sous condition de respecter les prescriptions du service en termes de quantité, de débit et de qualité (rétention à la parcelle).

ARTICLE UAb8-3 | CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'ENERGIE

Les nouvelles installations en matière de réseaux d'électricité doivent être réalisées en souterrain sur le terrain d'assiette du projet.

ARTICLE UAb9 | OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Pour les nouvelles constructions, des fourreaux enterrés doivent être prévus entre le domaine public et la construction pour assurer le branchement au réseau de fibre optique.

Les nouvelles installations de distribution électrique, de téléphone, de fibre optique et de télédistribution doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles.

Les réseaux définitifs de téléphone, de fibre optique et de télédistribution établis dans le périmètre des lotissements et des opérations groupées doivent être réalisés en souterrain.

CHAPITRE 3 : RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE UB

Vocation de la zone

La zone UB correspond aux extensions récentes à dominante habitat. Ces zones, multifonctionnelles, sont principalement composés de quartiers résidentiels pavillonnaires.

Secteurs de zone

La zone UB ne comporte pas de secteur.

Risques et servitudes

Cette zone peut être concernée par des servitudes et des risques naturels ou technologiques. Les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à interdiction, limitation et/ou prescriptions particulières. Les documents, règlements et plans sont joints en annexe du PLUi.

SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES DES ACTIVITÉS

ARTICLE UB1 | CONSTRUCTIONS, USAGES ET ACTIVITÉS INTERDITS OU LIMITES

ARTICLE UB1-1 | DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

UB	Sous-destination	Autorisé	Interdit	Limité
Exploitation agricole et forestière				
Exploitation agricole				Sont autorisées uniquement les constructions, les extensions les transformations ainsi que les annexes techniques liées et nécessaires à une exploitation existante à la date d'approbation du PLUi à condition d'être implantées sur la même unité foncière que l'exploitation agricole préexistante.
Exploitation forestière			X	
Habitation				
Logement		X		
Hébergement		X		
Commerce et activités de services				
Artisanat et commerce de détail		X		
Restauration		X		
Commerce de gros			X	
Activités ou services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X		

UB	Sous-destination	Autorisé	Interdit	Limité
Hôtels			X	
Autres hébergements touristiques			X	
Cinéma			X	
Équipements d'intérêt collectif et services publics				
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X		
Locaux techniques et industriels des administrations publiques		X		
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X		
Salles d'art et de spectacles		X		
Équipements sportifs		X		
Lieux de culte			X	
Autres équipements recevant du public		X		
Autres activités des secteurs primaire, secondaire et tertiaire				
Industrie			X	
Entrepôt			X	
Bureau		X		
Centre de congrès et d'exposition			X	
Cuisine dédiée à la vente en ligne			X	

Constructions limitées :

Les constructions autorisées ne doivent pas :

- Entrainer de nuisances, bruits, trépidations, odeurs incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone,
- Générer de façon habituelle un trafic important de poids lourds,
- Aggraver les dangers et nuisances éventuels.

ARTICLE UB1-2 | USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS ET TYPES D'ACTIVITÉS

Usages et affectations des sols et types d'activité interdits :

- Aménagement d'un terrain pour résidence démontable constituant l'habitat permanent de ses utilisateurs.

- Terrains de camping ou les parcs résidentiels de loisirs.
- Parcs d'attractions.
- Aménagement d'un terrain destiné à une aire d'accueil des gens du voyage.
- Activité de caravanage.
- Carrières et exploitation du sous-sol.
- Stockage de matériaux à ciel ouvert et non clos (hors travaux temporaires et stockage de bois).
- Affouillements et exhaussements non liés aux constructions et occupations du sol autorisées.
- Dépôts de véhicules (véhicules neufs ou usagers) non liés à une activité autorisée.

Usages et affectations des sols et types d'activité limités :

Les activités autorisées ne doivent pas :

- Entrainer de nuisances, bruits, trépidations, odeurs incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone,
- Générer de façon habituelle un trafic important de poids lourds,
- Aggraver les dangers et nuisances éventuels.

ARTICLE UB2 | MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

ARTICLE UB2-1 | MIXITE SOCIALE

Pas de prescription.

ARTICLE UB2-2 | MIXITE FONCTIONNELLE

Pas de prescription.

SECTION II – CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE UB3 | VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur le même terrain, d'une ou plusieurs constructions dont le terrain d'assiette du projet doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le présent article s'apprécient au regard de chacun des lots issus d'un lotissement ou de chacun des terrains d'assiette issu d'une division foncière en propriété ou en jouissance.

ARTICLE UB3-1 | IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Constructions principales et installations

La façade située le long du domaine public devra être édifiée en recul de 5 mètres minimum et 15 mètres maximum du domaine public.

Annexes des constructions principales

1. Les annexes (y compris piscines et abris de jardins) devront être édifiées :
   - En recul de 5 mètres minimum de l'alignement existant ou à créer des voies privées ou publiques ouvertes à la circulation automobile.
   - En recul de 1 mètre minimum de l'alignement existant ou à créer des chemins et autres emprises publiques.
2. Aucune construction annexe ne pourra s'implanter en avant de la construction principale.

Prescriptions générales

1. Le point de référence des mesures est le point le plus saillant de la construction.
2. Pour les constructions situées à l'angle de plusieurs voies, cet article ne s'applique qu'à une seule voie à condition de ne pas porter atteinte aux conditions de sécurité.
3. En cas de transformation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles de l'article, l'implantation peut se faire dans le prolongement de ladite construction, sans jamais aggraver la situation initiale.
4. Les équipements d'intérêt collectif, services publics et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics peuvent s'implanter en mitoyenneté ou en recul des voies et emprises publiques, en fonction de leur nature et de leurs besoins.

ARTICLE UB3-2 | IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Constructions principales et installations

La construction contigüe à une ou plusieurs limites séparatives de l'unité foncière est autorisée.

Toute construction en recul par rapport à une de ces limites doit être en tout point à une distance de cette limite au moins égale à 3 mètres.

Annexes des constructions principales

Les abris de jardins devront être édifiées en recul de 1 mètre minimum des limites séparatives.

Les autres annexes devront être édifiées en recul de 3 mètres minimum des limites séparatives.

Prescriptions générales

1. Le point de référence des mesures est le point le plus saillant de la construction.

2. Dans une largeur de 10 mètres de part et d'autre des limites extérieures du lit mineur des cours d'eau et des ruisseaux, toute construction nouvelle, remblais, ainsi que tous travaux susceptibles d'entraver l'écoulement des eaux sont interdits. Des modulations sont possibles dans les espaces densément bâtis et pour les constructions, installations et activités en lien avec le cours d'eau sous réserve de prise en compte du risque inondation et du maintien des fonctionnalités des corridors, réservoirs et éléments remarquables de la trame verte et bleue identifiés. Cette prescription s'applique selon la réalité du terrain.
3. Un recul de 30 mètres est exigé en limite cadastrale des forêts.
4. Les pompes à chaleur et dispositifs de climatisation peuvent déroger aux prescriptions de l'article.
5. En cas de transformation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles de l'article, l'implantation peut se faire dans le prolongement de ladite construction, sans jamais aggraver la situation initiale.
6. Les équipements d'intérêt collectif, services publics et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics peuvent s'implanter en mitoyenneté ou en recul des limites séparatives, en fonction de leur nature et de leurs besoins.

ARTICLE UB3-3 | IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME UNITÉ FONCIÈRE

1. Aucune construction ne peut s'implanter en avant de la façade principale de la construction principale.

2. Sur une même unité foncière, les constructions principales non contiguës doivent être distantes d'au moins 6 m.
3. Cet article ne s'applique pas aux équipements, infrastructures et superstructures d'intérêt collectif, aux édifices monumentaux et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE UB3-4 | HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Constructions principales

Construction principale à usage d'habitation à toit à pans :

La hauteur maximale des constructions ne devra pas excéder 10 mètres au faitage et 7 mètres à l'égout de toiture.

Construction principale à usage d'habitation à toit plat :

La hauteur maximale ne devra pas excéder 7 mètres à l'acrotère.

Abris de jardin

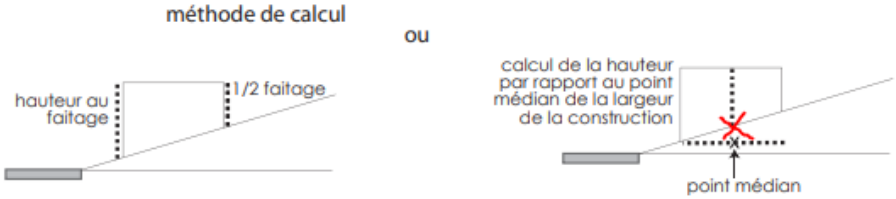
La hauteur absolue des abris de jardin ne devra pas excéder 3,5 mètres.

Annexes des constructions principales

La hauteur absolue des autres constructions annexes (sauf abris de jardin) ne devra pas excéder 4,5 mètres.

Prescriptions générales

1. La hauteur d'une construction est mesurée en tout point par rapport au point le plus bas du terrain naturel au droit au polygone d'implantation.
2. Pour les constructions principales implantées sur des terrains en pente : La hauteur de la construction principale est mesurée par rapport au point médian de chaque façade impactée par la pente et dont la pente entre les deux extrémités est supérieure à 10%. En cas de décroché, une analyse sera effectuée pour conserver une hauteur harmonieuse.



méthode de calcul de la hauteur des bâtiments dans le cas des terrains en pente

3. En cas d'aménagement, de transformation, de surélévation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles de l'article, la hauteur peut être supérieure à celle autorisée dans la limite de la hauteur préexistante.
4. Cet article ne s'applique pas aux équipements, infrastructures et superstructures d'intérêt collectif, aux édifices monumentaux, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics et aux silos.

ARTICLE UB4 | QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE UB4-1 | EMPRISE AU SOL

Constructions principales

Pas de prescription

Annexes des constructions principales

L'emprise au sol totale des annexes et abris de jardin est limitée à 80 m² cumulés sur la partie de l'unité foncière ou du lot classée en UB, constructions existantes comprises.

Cette prescription ne s'applique pas aux piscines.

Prescriptions générales

L'emprise au sol ne tient pas compte du débord classique de toiture.

ARTICLE UB4-2 | ASPECT EXTÉRIEUR

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

1. Toute architecture étrangère à la région est interdite.
2. Les matériaux de gros œuvre non destinés à être laissés bruts devront impérativement être recouverts.

ARTICLE UB4-2-1 | CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES TOITURES DES CONSTRUCTIONS

Constructions principales

Volumétrie des toitures

Pas de prescriptions.

Aspect des toitures

Pas de prescriptions.

Annexes des constructions principales

Les constructions annexes sommaires ou réalisées avec des moyens de fortune sont interdites.

Dispositifs de production d'énergie solaire

Construction à toit à pans :

Les installations nécessaires aux énergies renouvelables (panneaux solaires et photovoltaïques) doivent respecter la pente de la toiture sur laquelle ils s'implantent sans inclinaison. Elles pourront s'implanter en surimposition de la couverture dans un maximum de 20 cm, épaisseur du dispositif comprise.

Construction à toit plat :

Les installations nécessaires aux énergies renouvelables (panneaux solaires et photovoltaïques) peuvent s'implanter en présentant une inclinaison.

Prescriptions générales

Cet article ne s'applique pas aux équipements, infrastructures et superstructures d'intérêt collectif, aux édifices monumentaux et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE UB4-2-2 | CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES DES CONSTRUCTIONS

Constructions principales

Aspect des façades

1. Les teintes extrêmement claires, vives ou criardes sont interdites en proportion dominante.
2. Les dessins et motifs (bande, fresque…) sont interdits.
3. Les encadrements et éléments en pierre de taille ne devront pas être recouverts.
4. L'aspect plastique est interdit en façade.
5. Les murs en pavés translucides resteront réservés à leur emploi habituel de "jour de souffrance" et ne seront pas posés en façade sur rue.
6. Cet article ne s'applique pas aux vérandas.

Ouvertures

Pas de prescriptions.

Huisseries

Les caissons de volets roulants ne devront pas être positionnés en saillie de la façade.

Annexes des constructions

Les constructions annexes sommaires ou réalisées avec des moyens de fortune sont interdites.

Dispositifs de production d'énergie et climatiseurs

Les pompes à chaleur et les dispositifs liés aux climatiseurs sont interdits en façade sur rue. Pour les autres façades les dispositifs, s'ils sont visibles depuis les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile, doivent s'implanter au sol et être masqués par des éléments d'architecture ou intégrés par la teinte.

Pour les immeubles collectifs, ces dispositifs peuvent s'implanter en façade principale à condition d'être masqués par des éléments d'architecture ou intégrés par la teinte.

Prescriptions générales

Les matériaux de gros œuvre non destinés à être laissés bruts devront impérativement être recouverts.

L'emploi de matériaux de fortune est interdit.

Cet article ne s'applique pas aux équipements, infrastructures et superstructures d'intérêt collectif, aux édifices monumentaux et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE UB4-2-3 | CARACTÉRISTIQUES DES CLÔTURES

Clôtures en limite des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile :

1. La hauteur des maçonneries est limitée à 1,00 mètre. La hauteur totale des clôtures est limitée à 1,60 mètre.

Dans le cas d'une clôture située à côté d'une clôture voisine existante d'une hauteur supérieure, celle-ci pourra reprendre la même hauteur sans dépasser 1,00m de haut pour le mur bahut.
Dans le cas d'une clôture constituée d'un mur traditionnel ne respectant pas la règle de hauteur (1,60m), la hauteur préexistante pourra être maintenue. Dans ce cas, l'aspect extérieur du mur devra être maintenu en l'état.

Les clôtures pourront être constituées :

a. D'une maçonnerie
b. De pierres sèches
c. D'un dispositif à clairevoie, éventuellement soutenu par un mur bahut
d. D'une haie végétale, éventuellement doublée d'un dispositif à clairevoie

Dans le cas de parcelles situées à l'angle de plusieurs voies ouvertes à la circulation automobile : la clôture sur rue implantée sur la ou les voie(s) secondaire(s) pourra être constituée :

e. D'une maçonnerie d'une hauteur maximale de 1,00 mètre surmontée d'un dispositif à clairevoie
f. D'une haie végétale, éventuellement doublée d'un dispositif à clairevoie

La hauteur maximale de la clôture est limitée à 1,80 mètre.

3. Les haies monospécifiques sont interdites.
4. L'utilisation de matériaux de fortune est interdite.
5. Les matériaux de gros œuvre non destinés à être laissés bruts devront impérativement être recouverts.

Prescriptions générales

Cet article ne s'applique pas aux équipements, infrastructures et superstructures d'intérêt collectif, aux édifices monumentaux et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE UB5 | TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les espaces extérieurs non-bâtis ainsi que les nouvelles terrasses devront être végétalisés ou aménagés avec des matériaux perméables. Cette prescription ne s'applique pas aux voies d'accès qui pourront être aménagées avec des matériaux imperméables.

Les essences végétales devront variées dans la mesure du possible (voir Guide en annexe du PLUi).

Les espaces de stationnement seront réalisés avec des matériaux perméables. Cette prescription ne concerne pas les voies d'accès, les quais de déchargement, les espaces de giration et les places de stationnement adaptées aux Personnes à Mobilité Réduite (PMR).

Cet article ne s'applique pas si l'aménagement se justifie par la prise en compte d'une norme de sécurité ou la gestion d'un risque.

Cet article ne s'applique pas aux équipements, infrastructures et superstructures d'intérêt collectif, aux édifices monumentaux et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE UB6 | STATIONNEMENT

Les places de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et usages et affectation de sols doivent être assurées en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés à l'intérieur des propriétés, traités en matériaux perméables et stabilisés. Des matériaux imperméables pourront être utilisés pour l'aménagement des places de stationnement adaptées aux Personnes à Mobilité Réduite (PMR).

Dans le cas d'immeubles collectifs, chaque place de stationnement doit disposer d'un accès direct sur le domaine public.

Le nombre minimal d'emplacements à réaliser doit respecter les normes définies dans le tableau ci-après. Sauf mention contraire, les règles de stationnement s'appliquent aux nouvelles constructions ; aux extensions des constructions existantes, au changement de destination ou d'affectation.

Sous-destination	Prescription
Exploitation agricole et forestière	
Exploitation agricole	Pas de prescription
Habitation	
Logement	3 places de stationnement par logement créé
Hébergement	*Prescriptions établies au cas par cas selon le projet*
Commerce et activités de services	
Artisanat et commerce de détail	*Prescriptions établies au cas par cas selon le projet*
Restauration	*Prescriptions établies au cas par cas selon le projet*
Activités ou services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	*Prescriptions établies au cas par cas selon le projet*
Hôtels	*Prescriptions établies au cas par cas selon le projet*
Cinéma	*Prescriptions établies au cas par cas selon le projet*
Équipements d'intérêt collectif et services publics	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Pas de prescription
Locaux techniques et industriels des administrations publiques	Pas de prescription

Sous-destination	Prescription
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Pas de prescription
Salles d'art et de spectacles	Pas de prescription
Équipements sportifs	Pas de prescription
Lieux de culte	Pas de prescription
Autres équipements recevant du public	Pas de prescription
Autres activités des secteurs primaire, secondaire et tertiaire	
Bureau	*Prescriptions établies au cas par cas selon le projet*

SECTION III – ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

ARTICLE UB7 | DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

ARTICLE UB7-1 | CONDITIONS D'ACCÈS

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée :

- Soit directement sur rue
- Soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou par une servitude de passage suffisante, en application de l'article 682 du code civil.

Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance de l'opération envisagée. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences fixées par les textes réglementaires concernant la défense contre l'incendie, la protection civile et la sécurité des biens et des personnes

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

Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation des véhicules, des cycles, des piétons.

À l'exception des projets en lien avec l'entretien, l'exploitation et le développement des voies d'eau, aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur les chemins de halage et de marchepied, les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie et les sentiers touristiques.

ARTICLE UB7-2 | CARACTÉRISTIQUES DES VOIRIES

Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées sur des terrains desservis par des voies ouvertes à la circulation publique présentant les caractéristiques suivantes :

- Correspondre à la destination de la construction,
- Permettre les manœuvres de véhicules lourds et encombrants tels que les véhicules d'ordures ménagères dans la limite des possibilités techniques,
- Satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de protection civile.

Les voies nouvelles en impasse, lorsqu'elles ne peuvent être évitées, doivent comporter, à leur extrémité, une aire de retournement, permettant le demi-tour aisé de tous les véhicules (y compris secours et services publics).

Les voies nouvelles doivent permettre d'assurer, la circulation des piétons et des cycles en toute sécurité.

ARTICLE UB8 | DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

ARTICLE UB8-1 | CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée indépendamment au réseau public d'alimentation en eau potable.

Les branchements sont réalisés selon la règlementation en vigueur et ils sont à la charge du pétitionnaire.

ARTICLE UB8-2 | CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'ASSAINISSEMENT

- **Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit obligatoirement être raccordée au réseau d'assainissement collectif. Si le réseau, ainsi que l'ensemble de ses composantes (station d'épuration…) ne peuvent admettre la nature des effluents produits, un pré-traitement sera exigé au pétitionnaire.

En l'absence de tout réseau d'assainissement de type collectif ou en cas d'impossibilité technique de raccordement au réseau collectif, un dispositif conforme à la réglementation en vigueur en matière d'assainissement non collectif doit être réalisé. Celui-ci doit être conçu de manière à pouvoir être raccordé au système public si celui-ci est mis en place.

Les branchements sont réalisés selon les modalités techniques et financières fixées par la réglementation en vigueur et ils sont à la charge du pétitionnaire.

- **Eaux pluviales**

Toute construction ou aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, ni augmenter les ruissellements et les nuisances par rapport à la situation existante à la date du dépôt du projet. Aucun ruissellement induit par un projet ne doit occasionner de nuisances sur les fonds voisins et notamment sur les voiries.

Les constructions ou les aménagements doivent être conçus de manière à obliger la récupération, le stockage et/ou l'infiltration des eaux pluviales sur leur terrain par tous les dispositifs appropriés (puits perdu, drain de restitution, fosse ou noue…), sauf impératifs techniques avérés, notamment afin de ne pas aggraver le risque mouvement de terrain.

Les aménagements devront permettre l'infiltration d'une pluie décennale sur la parcelle et le stockage d'une pluie trentennale au minimum.

Les eaux pluviales pourront être utilisées pour d'autres usages (arrosage des jardins, lavage…). Les plans d'eau de type étang sont interdits. Des dispositifs à l'échelle de plusieurs parcelles, de type bassin de rétention, sont également autorisés.

Lorsqu'un réseau collectif d'eaux pluviales existe, et en cas d'impossibilité technique justifiée de pouvoir infiltrer les eaux pluviales sur la propriété, celles-ci doivent y être dirigées sous condition de respecter les prescriptions du service en termes de quantité, de débit et de qualité (rétention à la parcelle).

ARTICLE UB8-3 | CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'ENERGIE

Les nouvelles installations en matière de réseaux d'électricité doivent être réalisées en souterrain sur le terrain d'assiette du projet.

ARTICLE UB9 | OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Pour les nouvelles constructions, des fourreaux enterrés doivent être prévus entre le domaine public et la construction pour assurer le branchement au réseau de fibre optique.

Les nouvelles installations de distribution électrique, de téléphone, de fibre optique et de télédistribution doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles.

Les réseaux définitifs de téléphone, de fibre optique et de télédistribution établis dans le périmètre des lotissements et des opérations groupées doivent être réalisés en souterrain.

CHAPITRE 4 : RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE UC

Vocation de la zone
La zone UC correspond aux secteurs de cités. Des prescriptions particulières sont mises en place pour assurer la préservation patrimoniale de ces ensembles architecturaux.

Secteurs de zone
La zone UC ne comporte pas de secteur.

Risques et servitudes
Cette zone peut être concernée par des servitudes et des risques naturels ou technologiques. Les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à interdiction, limitation et/ou prescriptions particulières. Les documents, règlements et plans sont joints en annexe du PLUi.

SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES DES ACTIVITÉS

ARTICLE UC1 | CONSTRUCTIONS, USAGES ET ACTIVITÉS INTERDITS OU LIMITES

ARTICLE UC1-1 | DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

UC	Sous-destination	Autorisé	Interdit	Limité
Exploitation agricole et forestière				
	Exploitation agricole			Sont autorisées uniquement les constructions, les extensions les transformations ainsi que les annexes techniques liées et nécessaires à une exploitation existante à la date d'approbation du PLUi à condition d'être implantées sur la même unité foncière que l'exploitation agricole préexistante.
	Exploitation forestière		X	
Habitation				
	Logement	X		
	Hébergement	X		
Commerce et activités de services				
	Artisanat et commerce de détail	X		
	Restauration	X		
	Commerce de gros		X	
	Activités ou services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		

UC	Sous-destination	Autorisé	Interdit	Limité
Hôtels			X	
Autres hébergements touristiques			X	
Cinéma			X	
Équipements d'intérêt collectif et services publics				
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X		
Locaux techniques et industriels des administrations publiques		X		
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X		
Salles d'art et de spectacles		X		
Équipements sportifs		X		
Lieux de culte			X	
Autres équipements recevant du public		X		
Autres activités des secteurs primaire, secondaire et tertiaire				
Industrie			X	
Entrepôt			X	
Bureau		X		
Centre de congrès et d'exposition			X	
Cuisine dédiée à la vente en ligne			X	

Constructions limitées :

Les constructions autorisées ne doivent pas :

- Entrainer de nuisances, bruits, trépidations, odeurs incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone,
- Générer de façon habituelle un trafic important de poids lourds,
- Aggraver les dangers et nuisances éventuels.

ARTICLE UB1-2 | USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS ET TYPES D'ACTIVITÉS

Usages et affectations des sols et types d'activité interdits :

- Aménagement d'un terrain pour résidence démontable constituant l'habitat permanent de ses utilisateurs.

- Terrains de camping ou les parcs résidentiels de loisirs.
- Parcs d'attractions.
- Aménagement d'un terrain destiné à une aire d'accueil des gens du voyage.
- Activité de caravanage.
- Carrières et exploitation du sous-sol.
- Stockage de matériaux à ciel ouvert et non clos (hors travaux temporaires et stockage de bois).
- Affouillements et exhaussements non liés aux constructions et occupations du sol autorisées.
- Dépôts de véhicules (véhicules neufs ou usagers) non liés à une activité autorisée.

Usages et affectations des sols et types d'activité limités :

Les activités autorisées ne doivent pas :

- Entrainer de nuisances, bruits, trépidations, odeurs incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone,
- Générer de façon habituelle un trafic important de poids lourds,
- Aggraver les dangers et nuisances éventuels.

ARTICLE UC2 | MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

ARTICLE UC2-1 | MIXITE SOCIALE

Pas de prescription.

ARTICLE UC2-2 | MIXITE FONCTIONNELLE

Pas de prescription.

SECTION II – CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE UC3 | VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur le même terrain, d'une ou plusieurs constructions dont le terrain d'assiette du projet doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le présent article s'apprécient au regard de chacun des lots issus d'un lotissement ou de chacun des terrains d'assiette issu d'une division foncière en propriété ou en jouissance.

ARTICLE UC3-1 | IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Constructions principales et installations

La façade sur rue de toute construction doit être implantée pour tous ses niveaux à l'alignement des constructions voisines ou en retrait de 5 mètres minimum des voies et emprises publiques.

Annexes des constructions principales

1. Les annexes (y compris piscines et abris de jardins) devront être édifiées :

   En recul de 5 mètres minimum de l'alignement existant ou à créer des voies privées ou publiques ouvertes à la circulation automobile.

   En recul de 1 mètre minimum de l'alignement existant ou à créer des chemins et autres emprises publiques.

2. Aucune construction annexe ne pourra s'implanter en avant de la construction principale.

Prescriptions générales

1. Le point de référence des mesures est le point le plus saillant de la construction.
2. Pour les constructions situées à l'angle de plusieurs voies, cet article ne s'applique qu'à une seule voie à condition de ne pas porter atteinte aux conditions de sécurité.
3. En cas de transformation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles de l'article, l'implantation peut se faire dans le prolongement de ladite construction, sans jamais aggraver la situation initiale.
4. Les équipements d'intérêt collectif, services publics et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics peuvent s'implanter en mitoyenneté ou en recul des voies et emprises publiques, en fonction de leur nature et de leurs besoins.

ARTICLE UC3-2 | IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Constructions principales et installations

La construction contigüe à une ou plusieurs limites séparatives de l'unité foncière est autorisée.

Toute construction en recul par rapport à une de ces limites doit être en tout point à une distance de cette limite au moins égale à 3 mètres.

Annexes des constructions principales

Les abris de jardins devront être édifiées en recul de 1 mètre minimum des limites séparatives.

Les autres annexes devront être édifiées en recul de 3 mètres minimum des limites séparatives.

Prescriptions générales

1. Le point de référence des mesures est le point le plus saillant de la construction.

2. Dans une largeur de 10 mètres de part et d'autre des limites extérieures du lit mineur des cours d'eau et des ruisseaux, toute construction nouvelle, remblais, ainsi que tous travaux susceptibles d'entraver l'écoulement des eaux sont interdits. Des modulations sont possibles dans les espaces densément bâtis et pour les constructions, installations et activités en lien avec le cours d'eau sous réserve de prise en compte du risque inondation et du maintien des fonctionnalités des corridors, réservoirs et éléments remarquables de la trame verte et bleue identifiés. Cette prescription s'applique selon la réalité du terrain.
3. Les pompes à chaleur et dispositifs de climatisation peuvent déroger aux prescriptions de l'article.
4. En cas de transformation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles de l'article, l'implantation peut se faire dans le prolongement de ladite construction, sans jamais aggraver la situation initiale.
5. Les équipements d'intérêt collectif, services publics et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics peuvent s'implanter en mitoyenneté ou en recul des limites séparatives, en fonction de leur nature et de leurs besoins.

ARTICLE UC3-3 | IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME UNITÉ FONCIÈRE

1. Aucune construction ne peut s'implanter en avant de la façade principale de la construction principale.

2. Sur une même unité foncière, les constructions principales non contiguës doivent être distantes d'au moins 6 m.
3. Cet article ne s'applique pas aux équipements, infrastructures et superstructures d'intérêt collectif, aux édifices monumentaux et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE UC3-4 | HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Constructions principales

La hauteur absolue du volume principal de la construction principale ne devra pas dépasser la hauteur existante à la date d'opposabilité du PLUi.

Abris de jardin

La hauteur absolue des abris de jardin ne devra pas excéder 3,5 mètres.

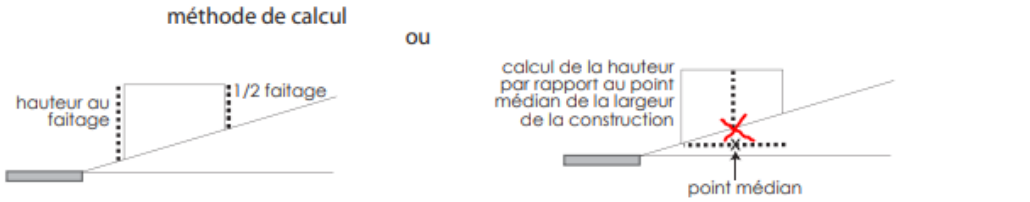
Annexes des constructions principales

La hauteur absolue des autres constructions annexes (sauf abris de jardin) ne devra pas excéder 4,5 mètres.

Prescriptions générales

1. La hauteur d'une construction est mesurée en tout point par rapport au point le plus bas du terrain naturel au droit au polygone d'implantation.

Pour les constructions principales implantées sur des terrains en pente : La hauteur de la construction principale est mesurée par rapport au point médian de chaque façade impactée par la pente et dont la pente entre les deux extrémités est supérieure à 10%. En cas de décroché, une analyse sera effectuée pour conserver une hauteur harmonieuse.



méthode de calcul de la hauteur des bâtiments dans le cas des terrains en pente

2. En cas d'aménagement, de transformation, de surélévation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles de l'article, la hauteur peut être supérieure à celle autorisée dans la limite de la hauteur préexistante.
3. Cet article ne s'applique pas aux équipements, infrastructures et superstructures d'intérêt collectif, aux édifices monumentaux, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics et aux silos.
4.

ARTICLE UC4 | QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE UC4-1 | EMPRISE AU SOL

Constructions principales

Pas de prescription

Annexes des constructions principales

L'emprise au sol totale des annexes et abris de jardin est limitée à 80 m² cumulés sur la partie de l'unité foncière ou du lot classée en UC, constructions existantes comprises.

Cette prescription ne s'applique pas aux piscines.

Prescriptions générales

L'emprise au sol ne tient pas compte du débord classique de toiture.

ARTICLE UC4-2 | ASPECT EXTÉRIEUR

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

1. Toute architecture étrangère à la région est interdite.
2. Les matériaux de gros œuvre non destinés à être laissés bruts devront impérativement être recouverts.

ARTICLE UC4-2-1 | CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES TOITURES DES CONSTRUCTIONS

Constructions principales

Volumétrie des toitures

1. Toute modification de la pente de toiture du volume principal existant est interdite.
2. Tous les aménagements de combles sont autorisés à la réserve expresse qu'ils ne créent pas de saillies sur les toitures et qu'il n'y ait pas de modification de la ligne de faitage et de la pente de la toiture.

Aspect des toitures

Les matériaux de toitures autorisés sont ceux qui respectent l'aspect et la coloration de la terre cuite traditionnelle (coloris mat, de couleur rouge à brun).

La couleur de la toiture des extensions des constructions devra être identique à la couleur de la toiture du volume principal.

Cette prescription ne s'applique pas pour les reconstructions et rénovations à l'identique.

Cette prescription ne s'applique pas aux vérandas, aux fenêtres de toits, aux installations nécessaires aux énergies renouvelables, aux tuiles solaires et aux toits plats.

Annexes des constructions principales

Les constructions annexes sommaires ou réalisées avec des moyens de fortune sont interdites.

Dispositifs de production d'énergie solaire

Les installations nécessaires aux énergies renouvelables (panneaux solaires et photovoltaïques) doivent respecter la pente de la toiture sur laquelle ils s'implantent sans inclinaison. Elles pourront s'implanter en surimposition de la couverture dans un maximum de 20 cm, épaisseur du dispositif comprise.

Prescriptions générales

Cet article ne s'applique pas aux équipements, infrastructures et superstructures d'intérêt collectif, aux édifices monumentaux et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE UC4-2-2 | CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES DES CONSTRUCTIONS

Constructions principales

Aspect des façades

1. Seules les façades ayant l'aspect du bois ou enduites sont autorisées.

2. Les teintes extrêmement claires, vives ou criardes sont interdites en proportion dominante.

3. Les dessins et motifs (bande, fresque…) sont interdits.
4. Les encadrements et éléments en pierre de taille ne devront pas être recouverts.
5. L'aspect métallique et plastique est interdit en façade.
6. Les murs en pavés translucides resteront réservés à leur emploi habituel de "jour de souffrance" et ne seront pas posés en façade sur rue.
7. Cet article ne s'applique pas aux vérandas.

Ouvertures

Le rythme et la forme des ouvertures en façade sur rue devront être conservés.

Huisseries

Les caissons de volets roulants ne devront pas être positionnés en saillie de la façade.

Annexes des constructions

Les constructions annexes sommaires ou réalisées avec des moyens de fortune sont interdites.

Dispositifs de production d'énergie et climatiseurs

Les pompes à chaleur et les dispositifs liés aux climatiseurs sont interdits en façade sur rue. Pour les autres façades les dispositifs, s'ils sont visibles depuis les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile, doivent s'implanter au sol et être masqués par des éléments d'architecture ou intégrés par la teinte.

Pour les immeubles collectifs, ces dispositifs peuvent s'implanter en façade principale à condition d'être masqués par des éléments d'architecture ou intégrés par la teinte.

Prescriptions générales

Les matériaux de gros œuvre non destinés à être laissés bruts devront impérativement être recouverts.

L'emploi de matériaux de fortune est interdit.

Cet article ne s'applique pas aux équipements, infrastructures et superstructures d'intérêt collectif, aux édifices monumentaux et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE UC4-2-3 | CARACTÉRISTIQUES DES CLÔTURES

Clôtures en limite des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile :

1. La hauteur des maçonneries est limitée à 1,00 mètre. La hauteur totale des clôtures est limitée à 1,60 mètre.

Dans le cas d'une clôture située à côté d'une clôture voisine existante d'une hauteur supérieure, celle-ci pourra reprendre la même hauteur sans dépasser 1,00m de haut pour le mur bahut.
Dans le cas d'une clôture constituée d'un mur traditionnel ne respectant pas la règle de hauteur (1,60m), la hauteur préexistante pourra être maintenue. Dans ce cas, l'aspect extérieur du mur devra être maintenu en l'état.

Les clôtures pourront être constituées :

a. D'une maçonnerie

b. De pierres sèches
c. D'un dispositif à clairevoie, éventuellement soutenu par un mur bahut
d. D'une haie végétale, éventuellement doublée d'un dispositif à clairevoie

Dans le cas de parcelles situées à l'angle de plusieurs voies ouvertes à la circulation automobile : la clôture sur rue implantée sur la ou les voie(s) secondaire(s) pourra être constituée :

e. D'une maçonnerie d'une hauteur maximale de 1,00 mètre surmontée d'un dispositif à clairevoie
f. D'une haie végétale, éventuellement doublée d'un dispositif à clairevoie

La hauteur maximale de la clôture est limitée à 1,50 mètre.

2. Les haies monospécifiques sont interdites.
3. L'utilisation de matériaux de fortune est interdite.
4. Les matériaux de gros œuvre non destinés à être laissés bruts devront impérativement être recouverts.

Prescriptions générales

Cet article ne s'applique pas aux équipements, infrastructures et superstructures d'intérêt collectif, aux édifices monumentaux et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE UC5 | TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les espaces extérieurs non-bâtis ainsi que les nouvelles terrasses devront être végétalisés ou aménagés avec des matériaux perméables. Cette prescription ne s'applique pas aux voies d'accès qui pourront être aménagées avec des matériaux imperméables.

Les essences végétales devront variées dans la mesure du possible (voir guide en annexe du PLUi).

Les espaces de stationnement seront réalisés avec des matériaux perméables. Cette prescription ne concerne pas les voies d'accès, les quais de déchargement, les espaces de giration et les places de stationnement adaptées aux Personnes à Mobilité Réduite (PMR).

Cet article ne s'applique pas si l'aménagement se justifie par la prise en compte d'une norme de sécurité ou la gestion d'un risque.

Cet article ne s'applique pas aux équipements, infrastructures et superstructures d'intérêt collectif, aux édifices monumentaux et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE UC6 | STATIONNEMENT

Les places de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et usages et affectation de sols doivent être assurées en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés à l'intérieur des propriétés, traités en matériaux perméables et stabilisés. Des matériaux imperméables pourront être utilisés pour l'aménagement des places de stationnement adaptées aux Personnes à Mobilité Réduite (PMR).

Dans le cas d'immeubles collectifs, chaque place de stationnement doit disposer d'un accès direct sur le domaine public.

Le nombre minimal d'emplacements à réaliser doit respecter les normes définies dans le tableau ci-après. Sauf mention contraire, les règles de stationnement s'appliquent aux nouvelles constructions ; aux extensions des constructions existantes, au changement de destination ou d'affectation.

Sous-destination	Prescription
Exploitation agricole et forestière	
Exploitation agricole	Pas de prescription
Habitation	
Logement	1 place de stationnement par logement créé
Hébergement	*Prescriptions établies au cas par cas selon le projet*
Commerce et activités de services	
Artisanat et commerce de détail	*Prescriptions établies au cas par cas selon le projet*
Restauration	*Prescriptions établies au cas par cas selon le projet*
Activités ou services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	*Prescriptions établies au cas par cas selon le projet*
Hôtels	*Prescriptions établies au cas par cas selon le projet*
Cinéma	*Prescriptions établies au cas par cas selon le projet*
Équipements d'intérêt collectif et services publics	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Pas de prescription
Locaux techniques et industriels des administrations publiques	Pas de prescription
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Pas de prescription
Salles d'art et de spectacles	Pas de prescription
Équipements sportifs	Pas de prescription
Lieux de culte	Pas de prescription
Autres équipements recevant du public	Pas de prescription
Autres activités des secteurs primaire, secondaire et tertiaire	
Bureau	*Prescriptions établies au cas par cas selon le projet*

SECTION III – ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

ARTICLE UC7 | DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

ARTICLE UC7-1 | CONDITIONS D'ACCÈS

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée :

- Soit directement sur rue
- Soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou par une servitude de passage suffisante, en application de l'article 682 du code civil.

Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance de l'opération envisagée. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences fixées par les textes réglementaires concernant la défense contre l'incendie, la protection civile et la sécurité des biens et des personnes

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

Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation des véhicules, des cycles, des piétons.

À l'exception des projets en lien avec l'entretien, l'exploitation et le développement des voies d'eau, aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur les chemins de halage et de marchepied, les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie et les sentiers touristiques.

ARTICLE UC7-2 | CARACTÉRISTIQUES DES VOIRIES

Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées sur des terrains desservis par des voies ouvertes à la circulation publique présentant les caractéristiques suivantes :

- Correspondre à la destination de la construction,
- Permettre les manœuvres de véhicules lourds et encombrants tels que les véhicules d'ordures ménagères dans la limite des possibilités techniques,
- Satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de protection civile.

Les voies nouvelles en impasse, lorsqu'elles ne peuvent être évitées, doivent comporter, à leur extrémité, une aire de retournement, permettant le demi-tour aisé de tous les véhicules (y compris secours et services publics).

Les voies nouvelles doivent permettre d'assurer, la circulation des piétons et des cycles en toute sécurité.

ARTICLE UC8 | DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

ARTICLE UC8-1 | CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée indépendamment au réseau public d'alimentation en eau potable.

Les branchements sont réalisés selon la règlementation en vigueur et ils sont à la charge du pétitionnaire.

ARTICLE UC8-2 | CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'ASSAINISSEMENT

- **Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit obligatoirement être raccordée au réseau d'assainissement collectif. Si le réseau, ainsi que l'ensemble de ses composantes (station d'épuration…) ne peuvent admettre la nature des effluents produits, un pré-traitement sera exigé au pétitionnaire.

En l'absence de tout réseau d'assainissement de type collectif ou en cas d'impossibilité technique de raccordement au réseau collectif, un dispositif conforme à la réglementation en vigueur en matière d'assainissement non collectif doit être réalisé. Celui-ci doit être conçu de manière à pouvoir être raccordé au système public si celui-ci est mis en place.

Les branchements sont réalisés selon les modalités techniques et financières fixées par la réglementation en vigueur et ils sont à la charge du pétitionnaire.

- **Eaux pluviales**

Toute construction ou aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, ni augmenter les ruissellements et les nuisances par rapport à la situation existante à la date du dépôt du projet. Aucun ruissellement induit par un projet ne doit occasionner de nuisances sur les fonds voisins et notamment sur les voiries.

Les constructions ou les aménagements doivent être conçus de manière à obliger la récupération, le stockage et/ou l'infiltration des eaux pluviales sur leur terrain par tous les dispositifs appropriés (puits perdu, drain de restitution, fosse ou noue…), sauf impératifs techniques avérés, notamment afin de ne pas aggraver le risque mouvement de terrain.

Les aménagements devront permettre l'infiltration d'une pluie décennale sur la parcelle et le stockage d'une pluie trentennale au minimum.

Les eaux pluviales pourront être utilisées pour d'autres usages (arrosage des jardins, lavage…). Les plans d'eau de type étang sont interdits. Des dispositifs à l'échelle de plusieurs parcelles, de type bassin de rétention, sont également autorisés.

Lorsqu'un réseau collectif d'eaux pluviales existe, et en cas d'impossibilité technique justifiée de pouvoir infiltrer les eaux pluviales sur la propriété, celles-ci doivent y être dirigées sous condition de respecter les prescriptions du service en termes de quantité, de débit et de qualité (rétention à la parcelle).

ARTICLE UC8-3 | CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'ENERGIE

Les nouvelles installations en matière de réseaux d'électricité doivent être réalisées en souterrain sur le terrain d'assiette du projet.

ARTICLE UC9 | OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Pour les nouvelles constructions, des fourreaux enterrés doivent être prévus entre le domaine public et la construction pour assurer le branchement au réseau de fibre optique.

Les nouvelles installations de distribution électrique, de téléphone, de fibre optique et de télédistribution doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles.

Les réseaux définitifs de téléphone, de fibre optique et de télédistribution établis dans le périmètre des lotissements et des opérations groupées doivent être réalisés en souterrain.

CHAPITRE 5 : RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE UE

Vocation de la zone
La zone UE correspond aux secteurs d'équipements publics.

Secteurs de zone
La zone UE ne comporte pas de secteur.

Risques et servitudes
Cette zone peut être concernée par des servitudes et des risques naturels ou technologiques. Les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à interdiction, limitation et/ou prescriptions particulières. Les documents, règlements et plans sont joints en annexe du PLUi.

SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES DES ACTIVITÉS

ARTICLE UE1 | CONSTRUCTIONS, USAGES ET ACTIVITÉS INTERDITS OU LIMITES

ARTICLE UE1-1 | DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

UE / Sous-destination	Autorisé	Interdit	Limité
Exploitation agricole et forestière			
Exploitation agricole		X	
Exploitation forestière		X	
Habitation			
Logement			Seuls sont autorisés les logements strictement nécessaires au gardiennage et les logements de fonction.
Hébergement		X	
Commerce et activités de services			
Artisanat et commerce de détail		X	
Restauration		X	
Commerce de gros		X	
Activités ou services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X	
Hôtels	X		
Autres hébergements touristiques		X	

UE Sous-destination	Autorisé	Interdit	Limité
Cinéma		X	
Équipements d'intérêt collectif et services publics			
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
Locaux techniques et industriels des administrations publiques	X		
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
Salles d'art et de spectacles	X		
Équipements sportifs	X		
Lieux de culte		X	
Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs primaire, secondaire et tertiaire			
Industrie		X	
Entrepôt		X	
Bureau		X	
Centre de congrès et d'exposition		X	
Cuisine dédiée à la vente en ligne		X	

Constructions limitées :

Les constructions autorisées ne doivent pas :

- Entrainer de nuisances, bruits, trépidations, odeurs incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone,
- Générer de façon habituelle un trafic important de poids lourds,
- Aggraver les dangers et nuisances éventuels.

ARTICLE UE1-2 | USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS ET TYPES D'ACTIVITÉS

Usages et affectations des sols et types d'activité interdits :

- Aménagement d'un terrain pour résidence démontable constituant l'habitat permanent de ses utilisateurs.
- Terrains de camping ou les parcs résidentiels de loisirs.
- Parcs d'attractions.
- Activité de caravanage.
- Carrières et exploitation du sous-sol.
- Stockage de matériaux à ciel ouvert et non clos (hors travaux temporaires et stockage de bois).

- Affouillements et exhaussements non liés aux constructions et occupations du sol autorisées.
- Dépôts de véhicules (véhicules neufs ou usagers) non liés à une activité autorisée.

Usages et affectations des sols et types d'activité limités :

Les activités autorisées ne doivent pas :

- Entrainer de nuisances, bruits, trépidations, odeurs incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone,
- Générer de façon habituelle un trafic important de poids lourds,
- Aggraver les dangers et nuisances éventuels.

ARTICLE UE2 | MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

ARTICLE UE2-1 | MIXITE SOCIALE

Pas de prescription.

ARTICLE UE2-2 | MIXITE FONCTIONNELLE

Pas de prescription.

SECTION II – CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE UE3 | VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE UE3-1 | IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Pas de prescription.

ARTICLE UE3-2 | IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Pas de prescription.

ARTICLE UE3-3 | IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME UNITÉ FONCIÈRE

Pas de prescription.

ARTICLE UE3-4 | HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Pas de prescription.

ARTICLE UE4 | QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE UE4-1 | EMPRISE AU SOL

Pas de prescription.

ARTICLE UE4-2 | ASPECT EXTÉRIEUR

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

ARTICLE UE5 | TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE UE5-1 | OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATIONS D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Les espaces extérieurs non-bâtis ainsi que les nouvelles terrasses devront être végétalisés ou aménagés avec des matériaux perméables. Cette prescription ne s'applique pas aux voies d'accès qui pourront être aménagées avec des matériaux imperméables.

Les espaces de stationnement seront réalisés avec des matériaux perméables. Cette prescription ne concerne pas les voies d'accès, les quais de déchargement, les espaces de giration et les places de stationnement adaptées aux Personnes à Mobilité Réduite (PMR).

Cet article ne s'applique pas si l'aménagement se justifie par la prise en compte d'une norme de sécurité ou la gestion d'un risque.

Cet article ne s'applique pas aux équipements, infrastructures et superstructures d'intérêt collectif, aux édifices monumentaux et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE UE6 | STATIONNEMENT

Les places de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et usages et affectation de sols doivent être assurées en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés à l'intérieur des propriétés, traités en matériaux perméables et stabilisés. Des matériaux imperméables pourront être utilisés pour l'aménagement des places de stationnement adaptées aux Personnes à Mobilité Réduite (PMR).

SECTION III – ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

ARTICLE UE7 | DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

ARTICLE UE7-1 | CONDITIONS D'ACCÈS

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée :

- Soit directement sur rue
- Soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou par une servitude de passage suffisante, en application de l'article 682 du code civil.

Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance de l'opération envisagée. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences fixées par les textes réglementaires concernant la défense contre l'incendie, la protection civile et la sécurité des biens et des personnes

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

Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation des véhicules, des cycles, des piétons.

À l'exception des projets en lien avec l'entretien, l'exploitation et le développement des voies d'eau, aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur les chemins de halage et de marchepied, les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie et les sentiers touristiques.

ARTICLE UE7-2 | CARACTÉRISTIQUES DES VOIRIES

Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées sur des terrains desservis par des voies ouvertes à la circulation publique présentant les caractéristiques suivantes :

- Correspondre à la destination de la construction,
- Permettre les manœuvres de véhicules lourds et encombrants tels que les véhicules d'ordures ménagères dans la limite des possibilités techniques,
- Satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de protection civile.

Les voies nouvelles en impasse, lorsqu'elles ne peuvent être évitées, doivent comporter, à leur extrémité, une aire de retournement, permettant le demi-tour aisé de tous les véhicules (y compris secours et services publics).

Les voies nouvelles doivent permettre d'assurer, la circulation des piétons et des cycles en toute sécurité.

ARTICLE UE8 | DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

ARTICLE UE8-1 | CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée indépendamment au réseau public d'alimentation en eau potable.

Les branchements sont réalisés selon la règlementation en vigueur et ils sont à la charge du pétitionnaire.

ARTICLE UE8-2 | CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'ASSAINISSEMENT

- **Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit obligatoirement être raccordée au réseau d'assainissement collectif. Si le réseau, ainsi que l'ensemble de ses composantes (station d'épuration…) ne peuvent admettre la nature des effluents produits, un pré-traitement sera exigé au pétitionnaire.

En l'absence de tout réseau d'assainissement de type collectif ou en cas d'impossibilité technique de raccordement au réseau collectif, un dispositif conforme à la réglementation en vigueur en matière d'assainissement non collectif doit être réalisé. Celui-ci doit être conçu de manière à pouvoir être raccordé au système public si celui-ci est mis en place.

Les branchements sont réalisés selon les modalités techniques et financières fixées par la réglementation en vigueur et ils sont à la charge du pétitionnaire.

- **Eaux pluviales**

Toute construction ou aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, ni augmenter les ruissellements et les nuisances par rapport à la situation existante à la date du dépôt du projet. Aucun ruissellement induit par un projet ne doit occasionner de nuisances sur les fonds voisins et notamment sur les voiries.

Les constructions ou les aménagements doivent être conçus de manière à obliger la récupération, le stockage et/ou l'infiltration des eaux pluviales sur leur terrain par tous les dispositifs appropriés (puits perdu, drain de restitution, fosse ou noue…), sauf impératifs techniques avérés, notamment afin de ne pas aggraver le risque mouvement de terrain.

Les aménagements devront permettre l'infiltration d'une pluie décennale sur la parcelle et le stockage d'une pluie trentennale au minimum.

Les eaux pluviales pourront être utilisées pour d'autres usages (arrosage des jardins, lavage…). Les plans d'eau de type étang sont interdits. Des dispositifs à l'échelle de plusieurs parcelles, de type bassin de rétention, sont également autorisés.

Lorsqu'un réseau collectif d'eaux pluviales existe, et en cas d'impossibilité technique justifiée de pouvoir infiltrer les eaux pluviales sur la propriété, celles-ci doivent y être dirigées sous condition de respecter les prescriptions du service en termes de quantité, de débit et de qualité (rétention à la parcelle).

ARTICLE UE8-3 | CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'ENERGIE

Les nouvelles installations en matière de réseaux d'électricité doivent être réalisées en souterrain sur le terrain d'assiette du projet.

ARTICLE UE9 | OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Pour les nouvelles constructions, des fourreaux enterrés doivent être prévus entre le domaine public et la construction pour assurer le branchement au réseau de fibre optique.

Les nouvelles installations de distribution électrique, de téléphone, de fibre optique et de télédistribution doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles.

Les réseaux définitifs de téléphone, de fibre optique et de télédistribution établis dans le périmètre des lotissements et des opérations groupées doivent être réalisés en souterrain.

CHAPITRE 6 : RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE UL

Vocation de la zone

La zone UL correspond aux secteurs à vocation de loisirs.

Secteurs de zone

La zone UL ne comporte pas de secteur.

Risques et servitudes

Cette zone peut être concernée par des servitudes et des risques naturels ou technologiques. Les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à interdiction, limitation et/ou prescriptions particulières. Les documents, règlements et plans sont joints en annexe du PLUi.

SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES DES ACTIVITÉS

ARTICLE UL1 | CONSTRUCTIONS, USAGES ET ACTIVITÉS INTERDITS OU LIMITES

ARTICLE UL1-1 | DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

UL / Sous-destination	Autorisé	Interdit	Limité
Exploitation agricole et forestière			
Exploitation agricole		X	
Exploitation forestière		X	
Habitation			
Logement			Seuls sont autorisés les logements strictement nécessaires au gardiennage et les logements destinés au personnel, à condition d'être intégrés au volume de la construction.
Hébergement		X	
Commerce et activités de services			
Artisanat et commerce de détail		X	
Restauration	X		
Commerce de gros		X	
Activités ou services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
Hôtels		X	
Autres hébergements touristiques		X	

UL Sous-destination	Autorisé	Interdit	Limité
Cinéma		X	
Équipements d'intérêt collectif et services publics			
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X	
Locaux techniques et industriels des administrations publiques	X		
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X	
Salles d'art et de spectacles	X		
Équipements sportifs	X		
Lieux de culte		X	
Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs primaire, secondaire et tertiaire			
Industrie		X	
Entrepôt		X	
Bureau		X	
Centre de congrès et d'exposition		X	
Cuisine dédiée à la vente en ligne		X	

Constructions limitées :

Les constructions autorisées ne doivent pas :

- Entrainer de nuisances, bruits, trépidations, odeurs incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone,
- Générer de façon habituelle un trafic important de poids lourds,
- Aggraver les dangers et nuisances éventuels.

ARTICLE UL1-2 | USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS ET TYPES D'ACTIVITÉS

Usages et affectations des sols et types d'activité interdits :

- Aménagement d'un terrain pour résidence démontable constituant l'habitat permanent de ses utilisateurs.
- Terrains de camping ou les parcs résidentiels de loisirs.
- Parcs d'attractions.
- Aménagement d'un terrain destiné à une aire d'accueil des gens du voyage.
- Activité de caravanage.
- Carrières et exploitation du sous-sol.

- Stockage de matériaux à ciel ouvert et non clos (hors travaux temporaires et stockage de bois).
- Affouillements et exhaussements non liés aux constructions et occupations du sol autorisées.
- Dépôts de véhicules (véhicules neufs ou usagers) non liés à une activité autorisée.

Usages et affectations des sols et types d'activité limités :

Les activités autorisées ne doivent pas :

- Entrainer de nuisances, bruits, trépidations, odeurs incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone,
- Générer de façon habituelle un trafic important de poids lourds,
- Aggraver les dangers et nuisances éventuels.

ARTICLE UL2 | MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

ARTICLE UL2-1 | MIXITE SOCIALE

Pas de prescription.

ARTICLE UL2-2 | MIXITE FONCTIONNELLE

Pas de prescription.

SECTION II – CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE UL3 | VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE UL3-1 | IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Les constructions nouvelles doivent être édifiées en tout point de la construction :
   - Soit à l'alignement du domaine public existant ou à créer,
   - Soit en respectant un retrait minimal de 5 m avec le domaine public existant ou à créer.
2. Pour les constructions situées à l'angle de plusieurs voies, cet article ne s'applique qu'à une seule voie à condition de ne pas porter atteinte aux conditions de sécurité.
3. En cas de transformation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles de l'article, l'implantation peut se faire dans le prolongement de ladite construction, sans jamais aggraver la situation initiale.
4. Les équipements d'intérêt collectif, services publics et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics peuvent s'implanter en mitoyenneté ou en recul des voies et emprises publiques, en fonction de leur nature et de leurs besoins

ARTICLE UL3-2 | IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

1. La construction contigüe à une ou plusieurs limites séparatives de l'unité foncière est autorisée.
2. Toute construction en recul par rapport à une des limites séparatives doit être en tout point à une distance de cette limite au moins égale à 3 mètres.
3. Dans une largeur de 10 mètres de part et d'autre des limites extérieures du lit mineur des cours d'eau et des ruisseaux, toute construction nouvelle, remblais, ainsi que tous travaux susceptibles d'entraver l'écoulement des eaux sont interdits. Des modulations sont possibles dans les espaces densément bâtis et pour les constructions, installations et activités en lien avec le cours d'eau sous réserve de prise en compte du risque inondation et du maintien des fonctionnalités des corridors, réservoirs et éléments remarquables de la trame verte et bleue identifiés. Cette prescription s'applique selon la réalité du terrain.
4. Un recul de 30 mètres est exigé en limite cadastrale des forêts.
5. Les pompes à chaleur et dispositifs de climatisation peuvent déroger aux prescriptions de l'article.
6. En cas de transformation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles de l'article, l'implantation peut se faire dans le prolongement de ladite construction, sans jamais aggraver la situation initiale.
7. Les équipements d'intérêt collectif, services publics et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics peuvent s'implanter en mitoyenneté ou en recul des limites séparatives, en fonction de leur nature et de leurs besoins.

ARTICLE UL3-3 | IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME UNITÉ FONCIÈRE

1. Sur une même unité foncière, les constructions principales non contiguës doivent être distantes d'au moins 3 mètres.

2. Cet article ne s'applique pas aux équipements, infrastructures et superstructures d'intérêt collectif, aux édifices monumentaux et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE UL3-4 | HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Pas de prescription.

ARTICLE UL4 | QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE UL4-1 | EMPRISE AU SOL

Pas de prescription

ARTICLE UL4-2 | ASPECT EXTÉRIEUR

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

ARTICLE UL5 | TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les espaces extérieurs non-bâtis ainsi que les terrasses devront être végétalisés ou aménagés avec des matériaux perméables. Cette prescription ne s'applique pas aux voies d'accès qui pourront être aménagées avec des matériaux imperméables.

Les espaces de stationnement seront réalisés avec des matériaux perméables. Cette prescription ne concerne pas les voies d'accès, les quais de déchargement, les espaces de giration et les places de stationnement adaptées aux Personnes à Mobilité Réduite (PMR).

Cet article ne s'applique pas si l'aménagement se justifie par la prise en compte d'une norme de sécurité ou la gestion d'un risque.

Cet article ne s'applique pas aux équipements, infrastructures et superstructures d'intérêt collectif, aux édifices monumentaux et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE UL6 | STATIONNEMENT

Les places de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et usages et affectation de sols doivent être assurées en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés à l'intérieur des propriétés, traités en matériaux perméables et stabilisés. Des matériaux imperméables pourront être utilisés pour l'aménagement des places de stationnement adaptées aux Personnes à Mobilité Réduite (PMR).

Sous-destination	Prescription
Commerce et activités de services	
Restauration	1 place voiture pour 10 m² de salle de restaurant 3 emplacements vélo extérieurs minimum. Des emplacements supplémentaires pourront être demandés selon le projet (étude au cas par cas)
Activités ou services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place voiture pour 500 m² d'emprise au sol jusqu'à 10 places. Des places de stationnement supplémentaires pourront être demandées au-delà selon le projet (étude au cas par cas). 3 emplacements vélo extérieurs minimum. Des emplacements supplémentaires pourront être demandés selon le projet (étude au cas par cas)
Équipements d'intérêt collectif et services publics	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	3 emplacements vélo extérieurs minimum. Des emplacements supplémentaires pourront être demandés selon le projet (étude au cas par cas)
Locaux techniques et industriels des administrations publiques	Pas de prescription
Salles d'art et de spectacles	3 emplacements vélo extérieurs minimum. Des emplacements supplémentaires pourront être demandés selon le projet (étude au cas par cas)
Équipements sportifs	3 emplacements vélo extérieurs minimum. Des emplacements supplémentaires pourront être demandés selon le projet (étude au cas par cas)
Autres équipements recevant du public	3 emplacements vélo extérieurs minimum. Des emplacements supplémentaires pourront être demandés selon le projet (étude au cas par cas)

SECTION III – ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

ARTICLE UL7 | DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

ARTICLE UL7-1 | CONDITIONS D'ACCÈS

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée :

- Soit directement sur rue
- Soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou par une servitude de passage suffisante, en application de l'article 682 du code civil.

Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance de l'opération envisagée. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences fixées par les textes réglementaires concernant la défense contre l'incendie, la protection civile et la sécurité des biens et des personnes

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

Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation des véhicules, des cycles, des piétons.

À l'exception des projets en lien avec l'entretien, l'exploitation et le développement des voies d'eau, aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur les chemins de halage et de marchepied, les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie et les sentiers touristiques.

Aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur les voies express et les autoroutes.

ARTICLE UL7-2 | CARACTÉRISTIQUES DES VOIRIES

Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées sur des terrains desservis par des voies ouvertes à la circulation publique présentant les caractéristiques suivantes :

- Correspondre à la destination de la construction,
- Permettre les manœuvres de véhicules lourds et encombrants tels que les véhicules d'ordures ménagères dans la limite des possibilités techniques,
- Satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de protection civile.

Les voies nouvelles en impasse, lorsqu'elles ne peuvent être évitées, doivent comporter, à leur extrémité, une aire de retournement, permettant le demi-tour aisé de tous les véhicules (y compris secours et services publics).

Les voies nouvelles doivent permettre d'assurer, la circulation des piétons et des cycles en toute sécurité.

ARTICLE UL8 | DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

ARTICLE UL8-1 | CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée indépendamment au réseau public d'alimentation en eau potable.

Les branchements sont réalisés selon la règlementation en vigueur et ils sont à la charge du pétitionnaire.

ARTICLE UL8-2 | CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'ASSAINISSEMENT

- **Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit obligatoirement être raccordée au réseau d'assainissement collectif. Si le réseau, ainsi que l'ensemble de ses composantes (station d'épuration…) ne peuvent admettre la nature des effluents produits, un pré-traitement sera exigé au pétitionnaire.

En l'absence de tout réseau d'assainissement de type collectif ou en cas d'impossibilité technique de raccordement au réseau collectif, un dispositif conforme à la réglementation en vigueur en matière d'assainissement non collectif doit être réalisé. Celui-ci doit être conçu de manière à pouvoir être raccordé au système public si celui-ci est mis en place.

Les branchements sont réalisés selon les modalités techniques et financières fixées par la réglementation en vigueur et ils sont à la charge du pétitionnaire.

- **Eaux pluviales**

Toute construction ou aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, ni augmenter les ruissellements et les nuisances par rapport à la situation existante à la date du dépôt du projet. Aucun ruissellement induit par un projet ne doit occasionner de nuisances sur les fonds voisins et notamment sur les voiries.

Les constructions ou les aménagements doivent être conçus de manière à obliger la récupération, le stockage et/ou l'infiltration des eaux pluviales sur leur terrain par tous les dispositifs appropriés (puits perdu, drain de restitution, fosse ou noue…), sauf impératifs techniques avérés, notamment afin de ne pas aggraver le risque mouvement de terrain.

Les aménagements devront permettre l'infiltration d'une pluie décennale sur la parcelle et le stockage d'une pluie trentennale au minimum.

Les eaux pluviales pourront être utilisées pour d'autres usages (arrosage des jardins, lavage…). Les plans d'eau de type étang sont interdits. Des dispositifs à l'échelle de plusieurs parcelles, de type bassin de rétention, sont également autorisés.

Lorsqu'un réseau collectif d'eaux pluviales existe, et en cas d'impossibilité technique justifiée de pouvoir infiltrer les eaux pluviales sur la propriété, celles-ci doivent y être dirigées sous condition de respecter les prescriptions du service en termes de quantité, de débit et de qualité (rétention à la parcelle).

ARTICLE UL8-3 | CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'ENERGIE

Les nouvelles installations en matière de réseaux d'électricité doivent être réalisées en souterrain sur le terrain d'assiette du projet.

ARTICLE UL9 | OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Pour les nouvelles constructions, des fourreaux enterrés doivent être prévus entre le domaine public et la construction pour assurer le branchement au réseau de fibre optique.

Les nouvelles installations de distribution électrique, de téléphone, de fibre optique et de télédistribution doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles.

Les réseaux définitifs de téléphone, de fibre optique et de télédistribution établis dans le périmètre des lotissements et des opérations groupées doivent être réalisés en souterrain.

CHAPITRE 7 : RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE UP

Vocation de la zone

La zone UP correspond aux secteurs à fort enjeu patrimonial.

Secteurs de zone

La zone UP ne comporte pas de secteur.

Risques et servitudes

Cette zone peut être concernée par des servitudes et des risques naturels ou technologiques. Les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à interdiction, limitation et/ou prescriptions particulières. Les documents, règlements et plans sont joints en annexe du PLUi.

SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES DES ACTIVITÉS

ARTICLE UP1 | CONSTRUCTIONS, USAGES ET ACTIVITÉS INTERDITS OU LIMITES

ARTICLE UP1-1 | DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

UP	Sous-destination	Autorisé	Interdit	Limité
Exploitation agricole et forestière				
Exploitation agricole			X	
Exploitation forestière			X	
Habitation				
Logement		X		
Hébergement			X	
Commerce et activités de services				
Artisanat et commerce de détail			X	
Restauration		X		
Commerce de gros			X	
Activités ou services où s'effectue l'accueil d'une clientèle				Seuls sont autorisées les activités à condition d'être compatibles avec la dimension patrimoniale du site.
Hôtels		X		
Autres hébergements touristiques			X	
Cinéma			X	

UP	Sous-destination	Autorisé	Interdit	Limité
Équipements d'intérêt collectif et services publics				
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			X	
Locaux techniques et industriels des administrations publiques		X		
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			X	
Salles d'art et de spectacles		X		
Équipements sportifs		X		
Lieux de culte			X	
Autres équipements recevant du public			X	
Autres activités des secteurs primaire, secondaire et tertiaire				
Industrie			X	
Entrepôt			X	
Bureau			X	
Centre de congrès et d'exposition			X	
Cuisine dédiée à la vente en ligne			X	

Constructions limitées :

Les constructions autorisées ne doivent pas :

- Entrainer de nuisances, bruits, trépidations, odeurs incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone,
- Générer de façon habituelle un trafic important de poids lourds,
- Aggraver les dangers et nuisances éventuels.

ARTICLE UP1-2 | USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS ET TYPES D'ACTIVITÉS

Usages et affectations des sols et types d'activité interdits :

- Aménagement d'un terrain pour résidence démontable constituant l'habitat permanent de ses utilisateurs.
- Terrains de camping ou les parcs résidentiels de loisirs.
- Parcs d'attractions.
- Aménagement d'un terrain destiné à une aire d'accueil des gens du voyage.
- Activité de caravanage.
- Carrières et exploitation du sous-sol.
- Stockage de matériaux à ciel ouvert et non clos (hors travaux temporaires et stockage de bois).
- Affouillements et exhaussements non liés aux constructions et occupations du sol autorisées.

- Dépôts de véhicules (véhicules neufs ou usagers) non liés à une activité autorisée.

Usages et affectations des sols et types d'activité limités :

Les activités autorisées ne doivent pas :

- Entrainer de nuisances, bruits, trépidations, odeurs incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone,
- Générer de façon habituelle un trafic important de poids lourds,
- Aggraver les dangers et nuisances éventuels.

ARTICLE UP2 | MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

ARTICLE UP2-1 | MIXITE SOCIALE

Pas de prescription.

ARTICLE UP2-2 | MIXITE FONCTIONNELLE

Pas de prescription.

SECTION II – CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE UP3 | VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE UP3-1 | IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Les constructions nouvelles doivent être édifiées en tout point de la construction :
   - Soit à l'alignement du domaine public existant ou à créer,
   - Soit en respectant un retrait minimal de 5 m avec le domaine public existant ou à créer.
2. Pour les constructions situées à l'angle de plusieurs voies, cet article ne s'applique qu'à une seule voie à condition de ne pas porter atteinte aux conditions de sécurité.
3. En cas de transformation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles de l'article, l'implantation peut se faire dans le prolongement de ladite construction, sans jamais aggraver la situation initiale.
4. Les équipements d'intérêt collectif, services publics et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics peuvent s'implanter en mitoyenneté ou en recul des voies et emprises publiques, en fonction de leur nature et de leurs besoins

ARTICLE UP3-2 | IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

1. La construction contigüe à une ou plusieurs limites séparatives de l'unité foncière est autorisée.
2. Toute construction en recul par rapport à une des limites séparatives doit être en tout point à une distance de cette limite au moins égale à 3 mètres.
3. Dans une largeur de 10 mètres de part et d'autre des limites extérieures du lit mineur des cours d'eau et des ruisseaux, toute construction nouvelle, remblais, ainsi que tous travaux susceptibles d'entraver l'écoulement des eaux sont interdits. Des modulations sont possibles dans les espaces densément bâtis et pour les constructions, installations et activités en lien avec le cours d'eau sous réserve de prise en compte du risque inondation et du maintien des fonctionnalités des corridors, réservoirs et éléments remarquables de la trame verte et bleue identifiés. Cette prescription s'applique selon la réalité du terrain.
4. Un recul de 30 mètres est exigé en limite cadastrale des forêts.
5. Aucune construction n'est autorisée dans la zone de recul de la forêt identifiée au plan de règlement graphique.
6. Les pompes à chaleur et dispositifs de climatisation peuvent déroger aux prescriptions de l'article.
7. En cas de transformation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles de l'article, l'implantation peut se faire dans le prolongement de ladite construction, sans jamais aggraver la situation initiale.
8. Les équipements d'intérêt collectif, services publics et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics peuvent s'implanter en mitoyenneté ou en recul des limites séparatives, en fonction de leur nature et de leurs besoins.

ARTICLE UP3-3 | IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME UNITÉ FONCIÈRE

1. Sur une même unité foncière, les constructions principales non contiguës doivent être distantes d'au moins 3 mètres.

2. Cet article ne s'applique pas aux équipements, infrastructures et superstructures d'intérêt collectif, aux édifices monumentaux et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE UP3-4 | HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les nouvelles constructions ainsi que les extensions, aménagements et modifications du bâti existant ne doivent pas dépasser la hauteur de la construction existante la plus haute située dans la même zone UP.

ARTICLE UP4 | QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE UP4-1 | EMPRISE AU SOL

Pas de prescription

ARTICLE UP4-2 | ASPECT EXTÉRIEUR

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

ARTICLE UP5 | TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les espaces extérieurs non-bâtis ainsi que les terrasses devront être végétalisés ou aménagés avec des matériaux perméables. Cette prescription ne s'applique pas aux voies d'accès qui pourront être aménagées avec des matériaux imperméables.

Les espaces de stationnement seront réalisés avec des matériaux perméables. Cette prescription ne concerne pas les voies d'accès, les quais de déchargement, les espaces de giration et les places de stationnement adaptées aux Personnes à Mobilité Réduite (PMR).

Cet article ne s'applique pas si l'aménagement se justifie par la prise en compte d'une norme de sécurité ou la gestion d'un risque.

Cet article ne s'applique pas aux équipements, infrastructures et superstructures d'intérêt collectif, aux édifices monumentaux et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE UP6 | STATIONNEMENT

Les places de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et usages et affectation de sols doivent être assurées en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés à l'intérieur des propriétés, traités en matériaux perméables et stabilisés. Des matériaux imperméables pourront être utilisés pour l'aménagement des places de stationnement adaptées aux Personnes à Mobilité Réduite (PMR).

SECTION III – ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

ARTICLE UP7 | DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

ARTICLE UP7-1 | CONDITIONS D'ACCÈS

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée :

- Soit directement sur rue
- Soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou par une servitude de passage suffisante, en application de l'article 682 du code civil.

Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance de l'opération envisagée. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences fixées par les textes réglementaires concernant la défense contre l'incendie, la protection civile et la sécurité des biens et des personnes

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

Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation des véhicules, des cycles, des piétons.

À l'exception des projets en lien avec l'entretien, l'exploitation et le développement des voies d'eau, aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur les chemins de halage et de marchepied, les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie et les sentiers touristiques.

RTICLE UP7-2 | CARACTÉRISTIQUES DES VOIRIES

Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées sur des terrains desservis par des voies ouvertes à la circulation publique présentant les caractéristiques suivantes :

- Correspondre à la destination de la construction,
- Permettre les manœuvres de véhicules lourds et encombrants tels que les véhicules d'ordures ménagères dans la limite des possibilités techniques,
- Satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de protection civile.

Les voies nouvelles en impasse, lorsqu'elles ne peuvent être évitées, doivent comporter, à leur extrémité, une aire de retournement, permettant le demi-tour aisé de tous les véhicules (y compris secours et services publics).

Les voies nouvelles doivent permettre d'assurer, la circulation des piétons et des cycles en toute sécurité.

ARTICLE UP8 | DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

ARTICLE UP8-1 | CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée indépendamment au réseau public d'alimentation en eau potable.

Les branchements sont réalisés selon la règlementation en vigueur et ils sont à la charge du pétitionnaire.

ARTICLE UP8-2 | CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'ASSAINISSEMENT

- **Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit obligatoirement être raccordée au réseau d'assainissement collectif. Si le réseau, ainsi que l'ensemble de ses composantes (station d'épuration…) ne peuvent admettre la nature des effluents produits, un pré-traitement sera exigé au pétitionnaire.

En l'absence de tout réseau d'assainissement de type collectif ou en cas d'impossibilité technique de raccordement au réseau collectif, un dispositif conforme à la réglementation en vigueur en matière d'assainissement non collectif doit être réalisé. Celui-ci doit être conçu de manière à pouvoir être raccordé au système public si celui-ci est mis en place.

Les branchements sont réalisés selon les modalités techniques et financières fixées par la réglementation en vigueur et ils sont à la charge du pétitionnaire.

- **Eaux pluviales**

Toute construction ou aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, ni augmenter les ruissellements et les nuisances par rapport à la situation existante à la date du dépôt du projet. Aucun ruissellement induit par un projet ne doit occasionner de nuisances sur les fonds voisins et notamment sur les voiries.

Les constructions ou les aménagements doivent être conçus de manière à obliger la récupération, le stockage et/ou l'infiltration des eaux pluviales sur leur terrain par tous les dispositifs appropriés (puits perdu, drain de restitution, fosse ou noue…), sauf impératifs techniques avérés, notamment afin de ne pas aggraver le risque mouvement de terrain.

Les aménagements devront permettre l'infiltration d'une pluie décennale sur la parcelle et le stockage d'une pluie trentennale au minimum.

Les eaux pluviales pourront être utilisées pour d'autres usages (arrosage des jardins, lavage…). Les plans d'eau de type étang sont interdits. Des dispositifs à l'échelle de plusieurs parcelles, de type bassin de rétention, sont également autorisés.

Lorsqu'un réseau collectif d'eaux pluviales existe, et en cas d'impossibilité technique justifiée de pouvoir infiltrer les eaux pluviales sur la propriété, celles-ci doivent y être dirigées sous condition de respecter les prescriptions du service en termes de quantité, de débit et de qualité (rétention à la parcelle).

ARTICLE UP8-3 | CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'ENERGIE

Les nouvelles installations en matière de réseaux d'électricité doivent être réalisées en souterrain sur le terrain d'assiette du projet.

ARTICLE UP9 | OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Pour les nouvelles constructions, des fourreaux enterrés doivent être prévus entre le domaine public et la construction pour assurer le branchement au réseau de fibre optique.

Les nouvelles installations de distribution électrique, de téléphone, de fibre optique et de télédistribution doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles.

Les réseaux définitifs de téléphone, de fibre optique et de télédistribution établis dans le périmètre des lotissements et des opérations groupées doivent être réalisés en souterrain.

CHAPITRE 8 : RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE UX

Vocation de la zone

La zone UX correspond aux secteurs d'activités économiques à vocation majoritairement artisanale et commerciale.

Secteurs de zone

La zone UX ne comporte pas de secteur.

Risques et servitudes

Cette zone peut être concernée par des servitudes et des risques naturels ou technologiques. Les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à interdiction, limitation et/ou prescriptions particulières. Les documents, règlements et plans sont joints en annexe du PLUi.

SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES DES ACTIVITÉS

ARTICLE UX1 | CONSTRUCTIONS, USAGES ET ACTIVITÉS INTERDITS OU LIMITES

ARTICLE UX1-1 | DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

UX – Sous-destination	Autorisé	Interdit	Limité
Exploitation agricole et forestière			
Exploitation agricole		X	
Exploitation forestière	X		
Habitation			
Logement			Seuls sont autorisés les logements strictement nécessaires au gardiennage à condition d'être intégrés dans le volume du bâtiment d'activités, dans la limite de 1 logement par site d'activité et de 100m² de surface de plancher.
Hébergement		X	
Commerce et activités de services			
Artisanat et commerce de détail	X		
Restauration	X		
Commerce de gros	X		
Activités ou services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		

UX	Sous-destination	Autorisé	Interdit	Limité
Hôtels		X		
Autres hébergements touristiques			X	
Cinéma		X		
Équipements d'intérêt collectif et services publics				
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X		
Locaux techniques et industriels des administrations publiques		X		
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			X	
Salles d'art et de spectacles		X		
Équipements sportifs		X		
Lieux de culte			X	
Autres équipements recevant du public		X		
Autres activités des secteurs primaire, secondaire et tertiaire				
Industrie		X		
Entrepôt		X		
Bureau		X		
Centre de congrès et d'exposition			X	
Cuisine dédiée à la vente en ligne			X	

ARTICLE UX1-2 | USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS ET TYPES D'ACTIVITÉS

Usages et affectations des sols et types d'activité interdits :

- Les aires de stockage qui ne sont pas liées aux constructions autorisées dans la zone.
- Les affouillements et exhaussements du sol non liés aux constructions et occupations du sol admises dans la zone.
- Les terrains de camping ou les parcs résidentiels de loisirs.
- Les parcs d'attractions.
- L'installation en dehors des terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs, d'une caravane ou d'un mobile-home isolé.
- Les caravanes isolées.

- Les terrains aménagés de camping et caravanage ainsi que les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.
- Les dépôts de véhicules (véhicules neufs ou usagers).
- Les aires de jeux et de sports ouvertes au public.
- Les carrières.
- Les garages collectifs de caravanes.

ARTICLE UX2 | MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

ARTICLE UX2-1 | MIXITE SOCIALE

Pas de prescription.

ARTICLE UX2-2 | MIXITE FONCTIONNELLE

Pas de prescription.

SECTION II – CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur le même terrain, d'une ou plusieurs constructions dont le terrain d'assiette du projet doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le présent article s'apprécient au regard de chacun des lots issus d'un lotissement ou de chacun des terrains d'assiette issu d'une division foncière en propriété ou en jouissance.

ARTICLE UX3 | VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE UX3-1 | IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Les constructions devront être édifiées en recul de 5 mètres minimum des alignements des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile existantes ou à créer et emprises publiques.
2. Les constructions devront édifiées en recul de 15 mètres minimum par rapport à la RD9.
3. Pour les constructions situées à l'angle de plusieurs voies, cet article ne s'applique qu'à une seule voie à condition de ne pas porter atteinte aux conditions de sécurité.
4. En cas de transformation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles de l'article, l'implantation peut se faire dans le prolongement de ladite construction, sans jamais aggraver la situation initiale.
5. Les équipements d'intérêt collectif, services publics et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics peuvent s'implanter en mitoyenneté ou en recul des voies et emprises publiques, en fonction de leur nature et de leurs besoins.

ARTICLE UX3-2 | IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

1. La construction contigüe à une ou plusieurs limites séparatives de l'unité foncière est autorisée.
2. Toute construction en recul par rapport à une des limites séparatives doit être en tout point à une distance de cette limite au moins égale à 3 mètres.
3. Dans une largeur de 10 mètres de part et d'autre des limites extérieures du lit mineur des cours d'eau et des ruisseaux, toute construction nouvelle, remblais, ainsi que tous travaux susceptibles d'entraver l'écoulement des eaux sont interdits. Des modulations sont possibles dans les espaces densément bâtis et pour les constructions, installations et activités en lien avec le cours d'eau sous réserve de prise en compte du risque inondation et du maintien des fonctionnalités des corridors, réservoirs et éléments remarquables de la trame verte et bleue identifiés. Cette prescription s'applique selon la réalité du terrain.
4. Un recul de 30 mètres est exigé en limite cadastrale des forêts.
5. Les pompes à chaleur et dispositifs de climatisation peuvent déroger aux prescriptions de l'article.
6. En cas de transformation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles de l'article, l'implantation peut se faire dans le prolongement de ladite construction, sans jamais aggraver la situation initiale.
7. Les équipements d'intérêt collectif, services publics et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics peuvent s'implanter en mitoyenneté ou en recul des limites séparatives, en fonction de leur nature et de leurs besoins.

ARTICLE UX3-3 | IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME UNITÉ FONCIÈRE

Pas de prescription.

ARTICLE UX3-4 | HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur absolue des constructions ne doit pas excéder 15 mètres. Cette prescription ne concerne pas les infrastructures et superstructures liées à l'activité de la construction.
2. La hauteur d'une construction est mesurée en tout point par rapport au point le plus bas du terrain naturel.
3. En cas d'aménagement, de transformation, de surélévation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles de l'article, la hauteur peut être supérieure à celle autorisée dans la limite de la hauteur préexistante.
4. Cet article ne s'applique pas aux équipements, infrastructures et superstructures d'intérêt collectif, aux édifices monumentaux, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics et aux silos.

ARTICLE UX4 | QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE UX4-1 | EMPRISE AU SOL

Pas de prescription

ARTICLE UX4-2 | ASPECT EXTÉRIEUR

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

Façades

L'emploi de couleurs criardes est interdit.

Cette prescription ne s'applique pas aux enseignes.

Clôtures

La hauteur des clôtures est limitée à 2 m.

Aires de stockage

Les aires de stockage nécessaires au fonctionnement des activités seront masquées à la vue, traitées en continuité et en harmonie avec l'architecture de la construction.

Enseignes - Publicité

Les enseignes devront s'intégrer de façon harmonieuse avec la construction.

Elles devront être posées et/ou fixées sur les façades de la construction sans saillie supérieure à 10 cm.

Prescriptions générales

Les matériaux de gros œuvre non destinés à être laissés bruts devront impérativement être recouverts.

L'emploi de matériaux de fortune est interdit.

ARTICLE UX5 | TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les surfaces libres de toutes constructions devront être aménagées et convenablement entretenues.

Les espaces extérieurs non-bâtis devront être végétalisés. Cette prescription ne s'applique pas aux espaces de stockage, aux quais de déchargement, aux voies d'accès et de circulation interne des véhicules et aux aires de stationnement.

Les espaces de stationnement seront réalisés avec des matériaux perméables. Cette prescription ne concerne pas les voies d'accès, les quais de déchargement, les espaces de giration et les places de stationnement adaptées aux Personnes à Mobilité Réduite (PMR).

Les marges de recul par rapport aux voies et aux limites séparatives devront comporter des espaces verts.

Les aires de stationnement seront accompagnées de la plantation de bandes végétalisées type haies arbustives ou de hautes tiges sur leur pourtour. Il est recommandé de planter des essences végétales et arbustives locales.

Les aires de stationnement seront également plantées d'arbres de hautes tiges lorsqu'elles ne seront pas couvertes d'ombrières photovoltaïques ou dans leur partie non couverte d'ombrières photovoltaïques. 1 arbre sera planté pour 3 places de stationnement automobiles. Les arbres éventuellement plantés sur le pourtour de l'aire de stationnement seront pris en compte dans le calcul.

Cet article ne s'applique pas si l'aménagement se justifie par la prise en compte d'une norme de sécurité ou la gestion d'un risque.

Cet article ne s'applique pas aux équipements, infrastructures et superstructures d'intérêt collectif, aux édifices monumentaux et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE UX6 | STATIONNEMENT

Les places de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et usages et affectation de sols doivent être assurées en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés à l'intérieur des propriétés, traités en matériaux perméables et stabilisés. Des matériaux imperméables pourront être utilisés pour l'aménagement des places de stationnement adaptées aux Personnes à Mobilité Réduite (PMR).

Le nombre minimal d'emplacements à réaliser doit respecter les normes définies dans le tableau ci-après. Sauf mention contraire, les règles de stationnement s'appliquent aux nouvelles constructions ; aux extensions des constructions existantes, au changement de destination ou d'affectation.

Sous-destination	Prescription
Commerce et activités de services	
Artisanat et commerce de détail	**Artisanat :** 1 place par tranche de 100 m² de surface de plancher 1 emplacement vélo extérieur minimum. **Commerce de détail :** 3 places par tranche de 100 m² de surface de plancher 3 emplacements vélo extérieurs minimum.
Restauration	1 place voiture pour 10 m² de salle de restaurant 3 emplacements vélo extérieurs minimum.
Commerce de gros	3 places voiture minimum. 3 emplacements vélo extérieurs minimum.
Activités ou services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	3 places voiture minimum. 3 emplacements vélo extérieurs minimum.
Hôtels	1 place voiture par chambre jusqu'à 20 chambres 2 places de stationnement supplémentaires par chambre au-delà de 20 chambres. 3 emplacements vélo extérieurs minimum.
Équipements d'intérêt collectif et services publics	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Pas de prescription.
Locaux techniques et industriels des administrations publiques	Pas de prescription.
Salles d'art et de spectacles	3 emplacements vélo extérieurs minimum.
Équipements sportifs	3 emplacements vélo extérieurs minimum.
Autres équipements recevant du public	3 emplacements vélo extérieurs minimum.
Autres activités des secteurs primaire, secondaire et tertiaire	
Industrie	1 place par tranche de 100 m² de surface de plancher 3 emplacements vélo extérieurs minimum.
Entrepôt	Pas de prescription.
Bureau	1 place voiture pour 25 m² de bureau 3 emplacements vélo extérieurs minimum.

En plus des emplacements prévus pour l'activité principale, une étude au cas par cas sera réalisée pour préciser les besoins de stationnements utiles aux surfaces complémentaires construites (industrie, artisanat, entrepôt…).

La règle applicable aux conditions et installations non prévues ci-dessus sera celle des constructions et installations les plus directement assimilables à celles-là.

En cas d'extension ou de changement de destination, l'ensemble de la construction servira de base pour le calcul du nombre de places.

SECTION III – ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

ARTICLE UX7 | DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

ARTICLE UX7-1 | CONDITIONS D'ACCÈS

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée :

- Soit directement sur rue
- Soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou par une servitude de passage suffisante, en application de l'article 682 du code civil.

Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance de l'opération envisagée. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences fixées par les textes réglementaires concernant la défense contre l'incendie, la protection civile et la sécurité des biens et des personnes

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

Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation des véhicules, des cycles, des piétons.

L'accès direct aux parcelles depuis les RD 9 et 486 est interdit.

ARTICLE UX7-2 | CARACTÉRISTIQUES DES VOIRIES

Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées sur des terrains desservis par des voies ouvertes à la circulation publique présentant les caractéristiques suivantes :

- Correspondre à la destination de la construction,
- Permettre les manœuvres de véhicules lourds et encombrants tels que les véhicules d'ordures ménagères dans la limite des possibilités techniques,
- Satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de protection civile.

Les voies nouvelles en impasse, lorsqu'elles ne peuvent être évitées, doivent comporter, à leur extrémité, une aire de retournement, permettant le demi-tour aisé de tous les véhicules (y compris secours et services publics). Le rayon de giration ne pourra être inférieur à 10 mètres.

Les voies nouvelles doivent permettre d'assurer, la circulation des piétons et des cycles en toute sécurité.

ARTICLE UX8 | DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

ARTICLE UX8-1 | CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée indépendamment au réseau public d'alimentation en eau potable.

Les branchements sont réalisés selon la règlementation en vigueur et ils sont à la charge du pétitionnaire.

ARTICLE UX8-2 | CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'ASSAINISSEMENT

- **Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit obligatoirement être raccordée au réseau d'assainissement collectif. Si le réseau, ainsi que l'ensemble de ses composantes (station d'épuration…) ne peuvent admettre la nature des effluents produits, un pré-traitement sera exigé au pétitionnaire.

En l'absence de tout réseau d'assainissement de type collectif ou en cas d'impossibilité technique de raccordement au réseau collectif, un dispositif conforme à la réglementation en vigueur en matière d'assainissement non collectif doit être réalisé. Celui-ci doit être conçu de manière à pouvoir être raccordé au système public si celui-ci est mis en place.

Les branchements sont réalisés selon les modalités techniques et financières fixées par la réglementation en vigueur et ils sont à la charge du pétitionnaire.

- **Eaux pluviales**

Toute construction ou aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, ni augmenter les ruissellements et les nuisances par rapport à la situation existante à la date du dépôt du projet. Aucun ruissellement induit par un projet ne doit occasionner de nuisances sur les fonds voisins et notamment sur les voiries.

Les constructions ou les aménagements doivent être conçus de manière à obliger la récupération, le stockage et/ou l'infiltration des eaux pluviales sur leur terrain par tous les dispositifs appropriés (puits perdu, drain de restitution, fosse ou noue…), sauf impératifs techniques avérés, notamment afin de ne pas aggraver le risque mouvement de terrain.

Les aménagements devront permettre l'infiltration d'une pluie décennale sur la parcelle et le stockage d'une pluie trentennale au minimum.

Les eaux pluviales pourront être utilisées pour d'autres usages (arrosage des jardins, lavage…). Les plans d'eau de type étang sont interdits. Des dispositifs à l'échelle de plusieurs parcelles, de type bassin de rétention, sont également autorisés.

Lorsqu'un réseau collectif d'eaux pluviales existe, et en cas d'impossibilité technique justifiée de pouvoir infiltrer les eaux pluviales sur la propriété, celles-ci doivent y être dirigées sous condition de respecter les prescriptions du service en termes de quantité, de débit et de qualité (rétention à la parcelle).

ARTICLE UX8-3 | CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'ENERGIE

Les nouvelles installations en matière de réseaux d'électricité doivent être réalisées en souterrain sur le terrain d'assiette du projet.

ARTICLE UX9 | OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Pour les nouvelles constructions, des fourreaux enterrés doivent être prévus entre le domaine public et la construction pour assurer le branchement au réseau de fibre optique.

Les nouvelles installations de distribution électrique, de téléphone, de fibre optique et de télédistribution doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles.

Les réseaux définitifs de téléphone, de fibre optique et de télédistribution établis dans le périmètre des lotissements et des opérations groupées doivent être réalisés en souterrain.

TITRE III | DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

CHAPITRE 9 : RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE 1AU

Vocation de la zone

La zone 1AU correspond aux secteurs à urbaniser à court terme majoritairement destinés à accueillir de l'habitat.

Secteurs de zone

La zone 1AU ne comporte pas de secteur.

Risques et servitudes

Cette zone peut être concernée par des servitudes et des risques naturels ou technologiques. Les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à interdiction, limitation et/ou prescriptions particulières. Les documents, règlements et plans sont joints en annexe du PLUi.

SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES DES ACTIVITÉS

ARTICLE 1AU1 | CONSTRUCTIONS, USAGES ET ACTIVITÉS INTERDITS OU LIMITES

L'ensemble des constructions, usages et activités non interdits dans les articles 1AU1-1 et 1AU1-2 sont autorisés sous réserve :

- Qu'elles soient compatibles avec l'aménagement de la zone défini dans l'orientation d'aménagement et de programmation,
- Que soient réalisés, en cours de réalisation ou programmés, les équipements suivants :
  . Le réseau d'eau
  . Le réseau de collecte d'eaux usées,
  . Le réseau de collecte d'eaux pluviales, si techniquement nécessaire
  . Le réseau d'électricité,
  . Le réseau d'éclairage public,
  . La voirie.
  . La protection incendie

ARTICLE 1AU1-1 | DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

1AU	Sous-destination	Autorisé	Interdit	Limité
Exploitation agricole et forestière				
Exploitation agricole			X	
Exploitation forestière			X	
Habitation				
Logement		X		
Hébergement		X		
Commerce et activités de services				
Artisanat et commerce de détail		X		

1AU Sous-destination	Autorisé	Interdit	Limité
Restauration		X	
Commerce de gros		X	
Activités ou services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
Hôtels		X	
Autres hébergements touristiques		X	
Cinéma		X	
Équipements d'intérêt collectif et services publics			
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
Locaux techniques et industriels des administrations publiques	X		
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
Salles d'art et de spectacles	X		
Équipements sportifs	X		
Lieux de culte		X	
Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs primaire, secondaire et tertiaire			
Industrie		X	
Entrepôt		X	
Bureau	X		
Centre de congrès et d'exposition		X	
Cuisine dédiée à la vente en ligne		X	

Constructions limitées :

Les constructions autorisées ne doivent pas :

- Entrainer de nuisances, bruits, trépidations, odeurs incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone,
- Générer de façon habituelle un trafic important de poids lourds,
- Aggraver les dangers et nuisances éventuels.

ARTICLE 1AU1-2 | USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS ET TYPES D'ACTIVITÉS

Usages et affectations des sols et types d'activité interdits :

- Aménagement d'un terrain pour résidence démontable constituant l'habitat permanent de ses utilisateurs.
- Terrains de camping ou les parcs résidentiels de loisirs.
- Parcs d'attractions.
- Aménagement d'un terrain destiné à une aire d'accueil des gens du voyage.
- Activité de caravanage.
- Carrières et exploitation du sous-sol.
- Stockage de matériaux à ciel ouvert et non clos (hors travaux temporaires et stockage de bois).
- Affouillements et exhaussements non liés aux constructions et occupations du sol autorisées.
- Dépôts de véhicules (véhicules neufs ou usagers) non liés à une activité autorisée.

Usages et affectations des sols et types d'activité limités :

Les activités autorisées ne doivent pas :

- Entrainer de nuisances, bruits, trépidations, odeurs incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone,
- Générer de façon habituelle un trafic important de poids lourds,
- Aggraver les dangers et nuisances éventuels.

ARTICLE 1AU2 | MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

ARTICLE 1AU2-1 | MIXITE SOCIALE

Pas de prescription.

ARTICLE 1AU2-2 | MIXITE FONCTIONNELLE

Pas de prescription.

SECTION II – CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE 1AU3 | VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur le même terrain, d'une ou plusieurs constructions dont le terrain d'assiette du projet doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le présent article s'apprécient au regard de chacun des lots issus d'un lotissement ou de chacun des terrains d'assiette issu d'une division foncière en propriété ou en jouissance.

ARTICLE 1AU3-1 | IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Constructions principales et installations

La façade située le long du domaine public devra être édifiée en recul de 5 mètres minimum et 15 mètres maximum du domaine public.

Annexes des constructions principales

1. Les annexes (y compris piscines et abris de jardins) devront être édifiées :

- En recul de 3 mètres minimum de l'alignement existant ou à créer des voies privées ou publiques ouvertes à la circulation automobile.
- En recul de 1 mètre minimum de l'alignement existant ou à créer des chemins et autres emprises publiques.

2. Aucune construction annexe ne pourra s'implanter en avant de la construction principale.

Prescriptions générales

1. Le point de référence des mesures est le point le plus saillant de la construction.
2. Pour les constructions situées à l'angle de plusieurs voies, cet article ne s'applique qu'à une seule voie à condition de ne pas porter atteinte aux conditions de sécurité.
3. En cas de transformation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles de l'article, l'implantation peut se faire dans le prolongement de ladite construction, sans jamais aggraver la situation initiale.
4. Les équipements d'intérêt collectif, services publics et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics peuvent s'implanter en mitoyenneté ou en recul des voies et emprises publiques, en fonction de leur nature et de leurs besoins.

ARTICLE 1AU3-2 | IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Constructions principales et installations

La construction contigüe à une ou plusieurs limites séparatives de l'unité foncière est autorisée.

Toute construction en recul par rapport à une de ces limites doit être en tout point à une distance de cette limite au moins égale à 3 mètres.

Annexes des constructions principales

Les abris de jardins devront être édifiées en recul de 1 mètre minimum des limites séparatives.

Les autres annexes devront être édifiées en recul de 3 mètres minimum des limites séparatives.

Prescriptions générales

1. Le point de référence des mesures est le point le plus saillant de la construction.
2. Dans une largeur de 10 mètres de part et d'autre des limites extérieures du lit mineur des cours d'eau et des ruisseaux, toute construction nouvelle, remblais, ainsi que tous travaux susceptibles d'entraver l'écoulement des eaux sont interdits. Des modulations sont possibles dans les espaces densément bâtis et pour les constructions, installations et activités en lien avec le cours d'eau sous réserve de prise en compte du risque inondation et du maintien des fonctionnalités des corridors, réservoirs et éléments remarquables de la trame verte et bleue identifiés. Cette prescription s'applique selon la réalité du terrain.
3. Un recul de 30 mètres est exigé en limite cadastrale des forêts.
4. Les pompes à chaleur et dispositifs de climatisation peuvent déroger aux prescriptions de l'article.
5. En cas de transformation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles de l'article, l'implantation peut se faire dans le prolongement de ladite construction, sans jamais aggraver la situation initiale.
6. Les équipements d'intérêt collectif, services publics et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics peuvent s'implanter en mitoyenneté ou en recul des limites séparatives, en fonction de leur nature et de leurs besoins.

ARTICLE 1AU3-3 | IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME UNITÉ FONCIÈRE

1. Aucune construction ne peut s'implanter en avant de la façade principale de la construction principale.

2. Sur une même unité foncière, les constructions principales non contiguës doivent être distantes d'au moins 6 m.
3. Cet article ne s'applique pas aux équipements, infrastructures et superstructures d'intérêt collectif, aux édifices monumentaux et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE 1AU3-4 | HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Constructions principales

Construction principale à usage d'habitation à toit à pans :

La hauteur maximale des constructions ne devra pas excéder 10 mètres au faitage et 7 mètres à l'égout de toiture.

Construction principale à usage d'habitation à toit plat :

La hauteur maximale ne devra pas excéder 7 mètres à l'acrotère.

Abris de jardin

La hauteur absolue des abris de jardin ne devra pas excéder 3,5 mètres.

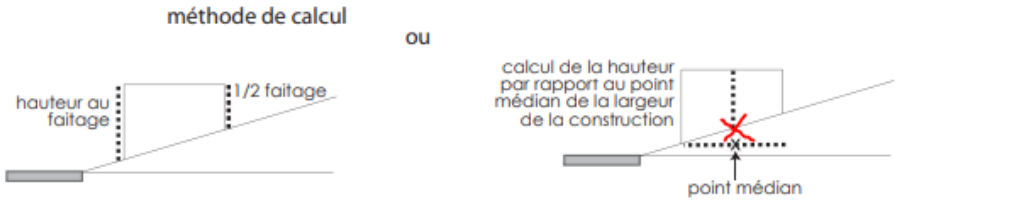
Annexes des constructions principales

La hauteur absolue des autres constructions annexes (sauf abris de jardin) ne devra pas excéder 4,5 mètres.

Prescriptions générales

1. La hauteur d'une construction est mesurée en tout point par rapport au point le plus bas du terrain naturel au droit au polygone d'implantation.

   Pour les constructions principales implantées sur des terrains en pente : La hauteur de la construction principale est mesurée par rapport au point médian de chaque façade impactée par la pente et dont la pente entre les deux extrémités est supérieure à 10%. En cas de décroché, une analyse sera effectuée pour conserver une hauteur harmonieuse.



méthode de calcul de la hauteur des bâtiments dans le cas des terrains en pente

2. En cas d'aménagement, de transformation, de surélévation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles de l'article, la hauteur peut être supérieure à celle autorisée dans la limite de la hauteur préexistante.
3. Cet article ne s'applique pas aux équipements, infrastructures et superstructures d'intérêt collectif, aux édifices monumentaux, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics et aux silos.

ARTICLE 1AU4 | QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE 1AU4-1 | EMPRISE AU SOL

Constructions principales

Pas de prescription

Annexes des constructions principales

L'emprise au sol totale des annexes et abris de jardin est limitée à 80 m² cumulés sur la partie de l'unité foncière ou du lot classée en 1AU, constructions existantes comprises.

Cette prescription ne s'applique pas aux piscines.

Prescriptions générales

L'emprise au sol ne tient pas compte du débord classique de toiture.

ARTICLE 1AU4-2 | ASPECT EXTÉRIEUR

Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt

des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

1. Toute architecture étrangère à la région est interdite.
2. Les matériaux de gros œuvre non destinés à être laissés bruts devront impérativement être recouverts.

ARTICLE 1AU4-2-1 | CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES TOITURES DES CONSTRUCTIONS

Constructions principales

Volumétrie des toitures

Pas de prescriptions.

Aspect des toitures

Pas de prescriptions.

Annexes des constructions principales

Les constructions annexes sommaires ou réalisées avec des moyens de fortune sont interdites.

Dispositifs de production d'énergie solaire

Construction à toit à pans :

Les installations nécessaires aux énergies renouvelables (panneaux solaires et photovoltaïques) doivent respecter la pente de la toiture sur laquelle ils s'implantent sans inclinaison. Elles pourront s'implanter en surimposition de la couverture dans un maximum de 20 cm, épaisseur du dispositif comprise.

Construction à toit plat :

Les installations nécessaires aux énergies renouvelables (panneaux solaires et photovoltaïques) peuvent s'implanter en présentant une inclinaison.

Prescriptions générales

Cet article ne s'applique pas aux équipements, infrastructures et superstructures d'intérêt collectif, aux édifices monumentaux et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE 1AU4-2-2 | CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES DES CONSTRUCTIONS

Constructions principales

Aspect des façades

1. Les teintes extrêmement claires, vives ou criardes sont interdites en proportion dominante.
2. Les dessins et motifs (bande, fresque…) sont interdits.
3. Les encadrements et éléments en pierre de taille ne devront pas être recouverts.

4. L'aspect plastique est interdit en façade.
5. Les murs en pavés translucides resteront réservés à leur emploi habituel de "jour de souffrance" et ne seront pas posés en façade sur rue.
6. Cet article ne s'applique pas aux vérandas.

Ouvertures

Pas de prescriptions.

Huisseries

Les caissons de volets roulants ne devront pas être positionnés en saillie de la façade.

Annexes des constructions

Les constructions annexes sommaires ou réalisées avec des moyens de fortune sont interdites.

Dispositifs de production d'énergie et climatiseurs

Les pompes à chaleur et les dispositifs liés aux climatiseurs sont interdits en façade sur rue. Pour les autres façades les dispositifs, s'ils sont visibles depuis les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile, doivent s'implanter au sol et être masqués par des éléments d'architecture ou intégrés par la teinte.

Pour les immeubles collectifs, ces dispositifs peuvent s'implanter en façade principale à condition d'être masqués par des éléments d'architecture ou intégrés par la teinte.

Prescriptions générales

Les matériaux de gros œuvre non destinés à être laissés bruts devront impérativement être recouverts.

L'emploi de matériaux de fortune est interdit.

Cet article ne s'applique pas aux équipements, infrastructures et superstructures d'intérêt collectif, aux édifices monumentaux et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE 1AU4-2-3 | CARACTÉRISTIQUES DES CLÔTURES

Clôtures en limite des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile :

1. La hauteur des maçonneries est limitée à 1,00 mètre. La hauteur totale des clôtures est limitée à 1,60 mètre.

Dans le cas d'une clôture située à côté d'une clôture voisine existante d'une hauteur supérieure, celle-ci pourra reprendre la même hauteur sans dépasser 1,00m de haut pour le mur bahut.
Dans le cas d'une clôture constituée d'un mur traditionnel ne respectant pas la règle de hauteur (1,60m), la hauteur préexistante pourra être maintenue. Dans ce cas, l'aspect extérieur du mur devra être maintenu en l'état.

Les clôtures pourront être constituées :

a. D'une maçonnerie
b. De pierres sèches
c. D'un dispositif à clairevoie, éventuellement soutenu par un mur bahut
d. D'une haie végétale, éventuellement doublée d'un dispositif à clairevoie

Dans le cas de parcelles situées à l'angle de plusieurs voies ouvertes à la circulation automobile : la clôture sur rue implantée sur la ou les voie(s) secondaire(s) pourra être constituée :

e. D'une maçonnerie d'une hauteur maximale de 1,00 mètre surmontée d'un dispositif à clairevoie
f. D'une haie végétale, éventuellement doublée d'un dispositif à clairevoie

La hauteur maximale de la clôture est limitée à 1,80 mètre.

2. Les haies monospécifiques sont interdites.
3. L'utilisation de matériaux de fortune est interdite.
4. Les matériaux de gros œuvre non destinés à être laissés bruts devront impérativement être recouverts.

Prescriptions générales

Cet article ne s'applique pas aux équipements, infrastructures et superstructures d'intérêt collectif, aux édifices monumentaux et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE 1AU5 | TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les espaces extérieurs non-bâtis ainsi que les nouvelles terrasses devront être végétalisés ou aménagés avec des matériaux perméables. Cette prescription ne s'applique pas aux voies d'accès qui pourront être aménagées avec des matériaux imperméables.

Les essences végétales devront variées dans la mesure du possible (voir guide en annexe du PLUi).

Les espaces de stationnement seront réalisés avec des matériaux perméables. Cette prescription ne concerne pas les voies d'accès, les quais de déchargement, les espaces de giration et les places de stationnement adaptées aux Personnes à Mobilité Réduite (PMR).

Cet article ne s'applique pas si l'aménagement se justifie par la prise en compte d'une norme de sécurité ou la gestion d'un risque.

Cet article ne s'applique pas aux équipements, infrastructures et superstructures d'intérêt collectif, aux édifices monumentaux et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE 1AU6 | STATIONNEMENT

Les places de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et usages et affectation de sols doivent être assurées en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés à l'intérieur des propriétés, traités en matériaux perméables et stabilisés. Des matériaux imperméables pourront être utilisés pour l'aménagement des places de stationnement adaptées aux Personnes à Mobilité Réduite (PMR).

Dans le cas d'immeubles collectifs, chaque place de stationnement doit disposer d'un accès direct sur le domaine public.

Le nombre minimal d'emplacements à réaliser doit respecter les normes définies dans le tableau ci-après. Sauf mention contraire, les règles de stationnement s'appliquent aux nouvelles constructions ; aux extensions des constructions existantes, au changement de destination ou d'affectation.

Sous-destination	Prescription
Exploitation agricole et forestière	
Exploitation agricole	Pas de prescription
Habitation	
Logement	3 places de stationnement par logement créé
Hébergement	*Prescriptions établies au cas par cas selon le projet*
Commerce et activités de services	
Artisanat et commerce de détail	*Prescriptions établies au cas par cas selon le projet*
Restauration	*Prescriptions établies au cas par cas selon le projet*
Activités ou services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	*Prescriptions établies au cas par cas selon le projet*
Hôtels	*Prescriptions établies au cas par cas selon le projet*
Cinéma	*Prescriptions établies au cas par cas selon le projet*
Équipements d'intérêt collectif et services publics	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Pas de prescription
Locaux techniques et industriels des administrations publiques	Pas de prescription
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Pas de prescription
Salles d'art et de spectacles	Pas de prescription
Équipements sportifs	Pas de prescription
Lieux de culte	Pas de prescription
Autres équipements recevant du public	Pas de prescription
Autres activités des secteurs primaire, secondaire et tertiaire	
Bureau	*Prescriptions établies au cas par cas selon le projet*

SECTION III – ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

ARTICLE 1AU7 | DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

ARTICLE 1AU7-1 | CONDITIONS D'ACCÈS

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée :

- Soit directement sur rue
- Soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou par une servitude de passage suffisante, en application de l'article 682 du code civil.

Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance de l'opération envisagée. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences fixées par les textes réglementaires concernant la défense contre l'incendie, la protection civile et la sécurité des biens et des personnes

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

Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation des véhicules, des cycles, des piétons.

À l'exception des projets en lien avec l'entretien, l'exploitation et le développement des voies d'eau, aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur les chemins de halage et de marchepied, les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie et les sentiers touristiques.

ARTICLE 1AU7-2 | CARACTÉRISTIQUES DES VOIRIES

Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées sur des terrains desservis par des voies ouvertes à la circulation publique présentant les caractéristiques suivantes :

- Correspondre à la destination de la construction,
- Permettre les manœuvres de véhicules lourds et encombrants tels que les véhicules d'ordures ménagères dans la limite des possibilités techniques,
- Satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de protection civile.

Les voies nouvelles en impasse, lorsqu'elles ne peuvent être évitées, doivent comporter, à leur extrémité, une aire de retournement, permettant le demi-tour aisé de tous les véhicules (y compris secours et services publics).

Les voies nouvelles doivent permettre d'assurer, la circulation des piétons et des cycles en toute sécurité.

ARTICLE 1AU8 | DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

ARTICLE 1AU8-1 | CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée indépendamment au réseau public d'alimentation en eau potable.

Les branchements sont réalisés selon la règlementation en vigueur et ils sont à la charge du pétitionnaire.

ARTICLE 1AU8-2 | CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'ASSAINISSEMENT

- **Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit obligatoirement être raccordée au réseau d'assainissement collectif. Si le réseau, ainsi que l'ensemble de ses composantes (station d'épuration…) ne peuvent admettre la nature des effluents produits, un pré-traitement sera exigé au pétitionnaire.

En l'absence de tout réseau d'assainissement de type collectif ou en cas d'impossibilité technique de raccordement au réseau collectif, un dispositif conforme à la réglementation en vigueur en matière d'assainissement non collectif doit être réalisé. Celui-ci doit être conçu de manière à pouvoir être raccordé au système public si celui-ci est mis en place.

Les branchements sont réalisés selon les modalités techniques et financières fixées par la réglementation en vigueur et ils sont à la charge du pétitionnaire.

- **Eaux pluviales**

Toute construction ou aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, ni augmenter les ruissellements et les nuisances par rapport à la situation existante à la date du dépôt du projet. Aucun ruissellement induit par un projet ne doit occasionner de nuisances sur les fonds voisins et notamment sur les voiries.

Les constructions ou les aménagements doivent être conçus de manière à obliger la récupération, le stockage et/ou l'infiltration des eaux pluviales sur leur terrain par tous les dispositifs appropriés (puits perdu, drain de restitution, fosse ou noue…), sauf impératifs techniques avérés, notamment afin de ne pas aggraver le risque mouvement de terrain.

Les aménagements devront permettre l'infiltration d'une pluie décennale sur la parcelle et le stockage d'une pluie trentennale au minimum.

Les eaux pluviales pourront être utilisées pour d'autres usages (arrosage des jardins, lavage…). Les plans d'eau de type étang sont interdits. Des dispositifs à l'échelle de plusieurs parcelles, de type bassin de rétention, sont également autorisés.

Lorsqu'un réseau collectif d'eaux pluviales existe, et en cas d'impossibilité technique justifiée de pouvoir infiltrer les eaux pluviales sur la propriété, celles-ci doivent y être dirigées sous condition de respecter les prescriptions du service en termes de quantité, de débit et de qualité (rétention à la parcelle).

ARTICLE 1AU8-3 | CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'ENERGIE

Les nouvelles installations en matière de réseaux d'électricité doivent être réalisées en souterrain sur le terrain d'assiette du projet.

ARTICLE 1AU9 | OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Pour les nouvelles constructions, des fourreaux enterrés doivent être prévus entre le domaine public et la construction pour assurer le branchement au réseau de fibre optique.

Les nouvelles installations de distribution électrique, de téléphone, de fibre optique et de télédistribution doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles.

Les réseaux définitifs de téléphone, de fibre optique et de télédistribution établis dans le périmètre des lotissements et des opérations groupées doivent être réalisés en souterrain.

Dans le cadre d'une nouvelle opération, il est demandé l'installation de 2 gaines supplémentaires prévisionnelles.

CHAPITRE 10 : RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE 1AUX

Vocation de la zone

La zone 1AUX correspond aux secteurs à urbaniser à court terme à vocation économique destinés à accueillir des activités artisanales.

Secteurs de zone

La zone 1AUX ne comporte pas de secteur.

Risques et servitudes

Cette zone peut être concernée par des servitudes et des risques naturels ou technologiques. Les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à interdiction, limitation et/ou prescriptions particulières. Les documents, règlements et plans sont joints en annexe du PLUi.

SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES DES ACTIVITÉS

ARTICLE 1AUX1 | CONSTRUCTIONS, USAGES ET ACTIVITÉS INTERDITS OU LIMITES

L'ensemble des constructions, usages et activités non interdits dans les articles 1AUX1-1 et 1AUX1-2 sont autorisés sous réserve :

- Qu'elles soient compatibles avec l'aménagement de la zone défini dans l'orientation d'aménagement et de programmation,
- Que soient réalisés, en cours de réalisation ou programmés, les équipements suivants :
  . Le réseau d'eau
  . Le réseau de collecte d'eaux usées,
  . Le réseau de collecte d'eaux pluviales, si techniquement nécessaire
  . Le réseau d'électricité,
  . Le réseau d'éclairage public,
  . La voirie.
  . La protection incendie

ARTICLE UX1-1 | DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

1AUX	Sous-destination	Autorisé	Interdit	Limité
Exploitation agricole et forestière				
Exploitation agricole			X	
Exploitation forestière		X		
Habitation				
Logement				Seuls sont autorisés les logements strictement nécessaires au gardiennage à condition d'être intégrés dans le volume du bâtiment d'activités, dans la limite de 1 logement par site d'activité et de 100m² de surface de plancher.

1AUX Sous-destination	Autorisé	Interdit	Limité
Hébergement		X	
Commerce et activités de services			
Artisanat et commerce de détail	X		
Restauration	X		
Commerce de gros	X		
Activités ou services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
Hôtels	X		
Autres hébergements touristiques		X	
Cinéma	X		
Équipements d'intérêt collectif et services publics			
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
Locaux techniques et industriels des administrations publiques	X		
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X	
Salles d'art et de spectacles	X		
Équipements sportifs	X		
Lieux de culte		X	
Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs primaire, secondaire et tertiaire			
Industrie	X		
Entrepôt	X		
Bureau	X		
Centre de congrès et d'exposition		X	
Cuisine dédiée à la vente en ligne		X	

ARTICLE 1AUX1-2 | USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS ET TYPES D'ACTIVITÉS

Usages et affectations des sols et types d'activité interdits :

- Les aires de stockage qui ne sont pas liées aux constructions autorisées dans la zone.
- Les affouillements et exhaussements du sol non liés aux constructions et occupations du sol admises dans la zone.
- Les terrains de camping ou les parcs résidentiels de loisirs.
- Les parcs d'attractions.
- L'installation en dehors des terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs, d'une caravane ou d'un mobile-home isolé.
- Les caravanes isolées.
- Les terrains aménagés de camping et caravanage ainsi que les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.
- Les dépôts de véhicules (véhicules neufs ou usagers).
- Les aires de jeux et de sports ouvertes au public.
- Les carrières.
- Les garages collectifs de caravanes.

ARTICLE 1AUX2 | MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

ARTICLE 1AUX2-1 | MIXITE SOCIALE

Pas de prescription.

ARTICLE 1AUX2-2 | MIXITE FONCTIONNELLE

Pas de prescription.

SECTION II – CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur le même terrain, d'une ou plusieurs constructions dont le terrain d'assiette du projet doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le présent article s'apprécient au regard de chacun des lots issus d'un lotissement ou de chacun des terrains d'assiette issu d'une division foncière en propriété ou en jouissance.

ARTICLE 1AUX3 | VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE 1AUX3-1 | IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Les constructions devront être édifiées en recul de 5 mètres minimum des alignements des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile existantes ou à créer et emprises publiques.

2. Les constructions devront édifiées en recul de 15 mètres minimum par rapport à la RD9.

3. Pour les constructions situées à l'angle de plusieurs voies, cet article ne s'applique qu'à une seule voie à condition de ne pas porter atteinte aux conditions de sécurité.
4. En cas de transformation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles de l'article, l'implantation peut se faire dans le prolongement de ladite construction, sans jamais aggraver la situation initiale.
5. Les équipements d'intérêt collectif, services publics et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics peuvent s'implanter en mitoyenneté ou en recul des voies et emprises publiques, en fonction de leur nature et de leurs besoins.

ARTICLE 1AUX3-2 | IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

1. La construction contigüe à une ou plusieurs limites séparatives de l'unité foncière est autorisée.
2. Toute construction en recul par rapport à une des limites séparatives doit être en tout point à une distance de cette limite au moins égale à 3 mètres.
3. Dans une largeur de 10 mètres de part et d'autre des limites extérieures du lit mineur des cours d'eau et des ruisseaux, toute construction nouvelle, remblais, ainsi que tous travaux susceptibles d'entraver l'écoulement des eaux sont interdits. Des modulations sont possibles dans les espaces densément bâtis et pour les constructions, installations et activités en lien avec le cours d'eau sous réserve de prise en compte du risque inondation et du maintien des fonctionnalités des corridors, réservoirs et éléments remarquables de la trame verte et bleue identifiés. Cette prescription s'applique selon la réalité du terrain.
4. Un recul de 30 mètres est exigé en limite cadastrale des forêts.
5. Les pompes à chaleur et dispositifs de climatisation peuvent déroger aux prescriptions de l'article.
6. En cas de transformation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles de l'article, l'implantation peut se faire dans le prolongement de ladite construction, sans jamais aggraver la situation initiale.
7. Les équipements d'intérêt collectif, services publics et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics peuvent s'implanter en mitoyenneté ou en recul des limites séparatives, en fonction de leur nature et de leurs besoins.

ARTICLE 1AUX3-3 | IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME UNITÉ FONCIÈRE

Pas de prescription.

ARTICLE 1AUX3-4 | HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur absolue des constructions ne doit pas excéder 15 mètres. Cette prescription ne concerne pas les infrastructures et superstructures liées à l'activité de la construction.
2. La hauteur d'une construction est mesurée en tout point par rapport au point le plus bas du terrain naturel.
3. En cas d'aménagement, de transformation, de surélévation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles de l'article, la hauteur peut être supérieure à celle autorisée dans la limite de la hauteur préexistante.
4. Cet article ne s'applique pas aux équipements, infrastructures et superstructures d'intérêt collectif, aux édifices monumentaux, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics et aux silos.

ARTICLE 1AUX4 | QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE 1AUX4-1 | EMPRISE AU SOL

Pas de prescription

ARTICLE 1AUX4-2 | ASPECT EXTÉRIEUR

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

Façades

L'emploi de couleurs criardes est interdit.

Cette prescription ne s'applique pas aux enseignes.

Clôtures

La hauteur des clôtures est limitée à 2 m.

Aires de stockage

Les aires de stockage nécessaires au fonctionnement des activités seront masquées à la vue, traitées en continuité et en harmonie avec l'architecture de la construction.

Enseignes - Publicité

Les enseignes devront s'intégrer de façon harmonieuse avec la construction.

Elles devront être posées et/ou fixées sur les façades de la construction sans saillie supérieure à 10 cm.

Prescriptions générales

Les matériaux de gros œuvre non destinés à être laissés bruts devront impérativement être recouverts.

L'emploi de matériaux de fortune est interdit.

ARTICLE 1AUX5 | TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les surfaces libres de toutes constructions devront être aménagées et convenablement entretenues.

Les espaces extérieurs non-bâtis devront être végétalisés. Cette prescription ne s'applique pas aux espaces de stockage, aux quais de déchargement, aux voies d'accès et de circulation interne des véhicules et aux aires de stationnement.

Les espaces de stationnement seront réalisés avec des matériaux perméables. Cette prescription ne concerne pas les voies d'accès, les quais de déchargement, les espaces de giration et les places de stationnement adaptées aux Personnes à Mobilité Réduite (PMR).

Les marges de recul par rapport aux voies et aux limites séparatives devront comporter des espaces verts.

Les aires de stationnement seront accompagnées de la plantation de bandes végétalisées type haies arbustives ou de hautes tiges sur leur pourtour. Il est recommandé de planter des essences végétales et arbustives locales.

Les aires de stationnement seront également plantées d'arbres de hautes tiges lorsqu'elles ne seront pas couvertes d'ombrières photovoltaïques ou dans leur partie non couverte d'ombrières photovoltaïques. 1 arbre sera planté pour 3 places de stationnement automobiles. Les arbres éventuellement plantés sur le pourtour de l'aire de stationnement seront pris en compte dans le calcul.

Cet article ne s'applique pas si l'aménagement se justifie par la prise en compte d'une norme de sécurité ou la gestion d'un risque.

Cet article ne s'applique pas aux équipements, infrastructures et superstructures d'intérêt collectif, aux édifices monumentaux et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE 1AUX6 | STATIONNEMENT

Les places de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et usages et affectation de sols doivent être assurées en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés à l'intérieur des propriétés, traités en matériaux perméables et stabilisés. Des matériaux imperméables pourront être utilisés pour l'aménagement des places de stationnement adaptées aux Personnes à Mobilité Réduite (PMR).

Le nombre minimal d'emplacements à réaliser doit respecter les normes définies dans le tableau ci-après. Sauf mention contraire, les règles de stationnement s'appliquent aux nouvelles constructions ; aux extensions des constructions existantes, au changement de destination ou d'affectation.

Sous-destination	Prescription
Commerce et activités de services	
Artisanat et commerce de détail	**Artisanat :** 1 place par tranche de 100 m² de surface de plancher 1 emplacement vélo extérieur minimum. **Commerce de détail :** 3 places par tranche de 100 m² de surface de plancher 3 emplacements vélo extérieurs minimum.
Restauration	1 place voiture pour 10 m² de salle de restaurant 3 emplacements vélo extérieurs minimum.
Commerce de gros	3 places voiture minimum. 3 emplacements vélo extérieurs minimum.
Activités ou services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	3 places voiture minimum. 3 emplacements vélo extérieurs minimum.
Hôtels	1 place voiture par chambre jusqu'à 20 chambres 2 places de stationnement supplémentaires par chambre au-delà de 20 chambres. 3 emplacements vélo extérieurs minimum.
Équipements d'intérêt collectif et services publics	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Pas de prescription.
Locaux techniques et industriels des administrations publiques	Pas de prescription.
Salles d'art et de spectacles	3 emplacements vélo extérieurs minimum.
Équipements sportifs	3 emplacements vélo extérieurs minimum.
Autres équipements recevant du public	3 emplacements vélo extérieurs minimum.
Autres activités des secteurs primaire, secondaire et tertiaire	
Industrie	1 place par tranche de 100 m² de surface de plancher 3 emplacements vélo extérieurs minimum.
Entrepôt	Pas de prescription.
Bureau	1 place voiture pour 25 m² de bureau 3 emplacements vélo extérieurs minimum.

En plus des emplacements prévus pour l'activité principale, une étude au cas par cas sera réalisée pour préciser les besoins de stationnements utiles aux surfaces complémentaires construites (industrie, artisanat, entrepôt…).

La règle applicable aux conditions et installations non prévues ci-dessus sera celle des constructions et installations les plus directement assimilables à celles-là.

En cas d'extension ou de changement de destination, l'ensemble de la construction servira de base pour le calcul du nombre de places.

SECTION III – ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

ARTICLE 1AUX7 | DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

ARTICLE 1AUX7-1 | CONDITIONS D'ACCÈS

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée :

- Soit directement sur rue
- Soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou par une servitude de passage suffisante, en application de l'article 682 du code civil.

Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance de l'opération envisagée. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences fixées par les textes réglementaires concernant la défense contre l'incendie, la protection civile et la sécurité des biens et des personnes

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

Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation des véhicules, des cycles, des piétons.

L'accès direct aux parcelles depuis les RD 9 et 486 est interdit.

ARTICLE 1AUX7-2 | CARACTÉRISTIQUES DES VOIRIES

Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées sur des terrains desservis par des voies ouvertes à la circulation publique présentant les caractéristiques suivantes :

- Correspondre à la destination de la construction,
- Permettre les manœuvres de véhicules lourds et encombrants tels que les véhicules d'ordures ménagères dans la limite des possibilités techniques,
- Satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de protection civile.

Les voies nouvelles en impasse, lorsqu'elles ne peuvent être évitées, doivent comporter, à leur extrémité, une aire de retournement, permettant le demi-tour aisé de tous les véhicules (y compris secours et services publics). Le rayon de giration ne pourra être inférieur à 10 mètres.

Les voies nouvelles doivent permettre d'assurer, la circulation des piétons et des cycles en toute sécurité.

ARTICLE 1AUX8 | DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

ARTICLE 1AUX8-1 | CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée indépendamment au réseau public d'alimentation en eau potable.

Les branchements sont réalisés selon la règlementation en vigueur et ils sont à la charge du pétitionnaire.

ARTICLE 1AUX8-2 | CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'ASSAINISSEMENT

- **Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit obligatoirement être raccordée au réseau d'assainissement collectif. Si le réseau, ainsi que l'ensemble de ses composantes (station d'épuration…) ne peuvent admettre la nature des effluents produits, un pré-traitement sera exigé au pétitionnaire.

En l'absence de tout réseau d'assainissement de type collectif ou en cas d'impossibilité technique de raccordement au réseau collectif, un dispositif conforme à la réglementation en vigueur en matière d'assainissement non collectif doit être réalisé. Celui-ci doit être conçu de manière à pouvoir être

Les branchements sont réalisés selon les modalités techniques et financières fixées par la réglementation en vigueur et ils sont à la charge du pétitionnaire.

- **Eaux pluviales**

Toute construction ou aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, ni augmenter les ruissellements et les nuisances par rapport à la situation existante à la date du dépôt du projet. Aucun ruissellement induit par un projet ne doit occasionner de nuisances sur les fonds voisins et notamment sur les voiries.

Les constructions ou les aménagements doivent être conçus de manière à obliger la récupération, le stockage et/ou l'infiltration des eaux pluviales sur leur terrain par tous les dispositifs appropriés (puits perdu, drain de restitution, fosse ou noue…), sauf impératifs techniques avérés, notamment afin de ne pas aggraver le risque mouvement de terrain.

Les aménagements devront permettre l'infiltration d'une pluie décennale sur la parcelle et le stockage d'une pluie trentennale au minimum.

Les eaux pluviales pourront être utilisées pour d'autres usages (arrosage des jardins, lavage…). Les plans d'eau de type étang sont interdits. Des dispositifs à l'échelle de plusieurs parcelles, de type bassin de rétention, sont également autorisés.

Lorsqu'un réseau collectif d'eaux pluviales existe, et en cas d'impossibilité technique justifiée de pouvoir infiltrer les eaux pluviales sur la propriété, celles-ci doivent y être dirigées sous condition de respecter les prescriptions du service en termes de quantité, de débit et de qualité (rétention à la parcelle).

ARTICLE 1AUX8-3 | CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'ENERGIE

Les nouvelles installations en matière de réseaux d'électricité doivent être réalisées en souterrain sur le terrain d'assiette du projet.

ARTICLE 1AUX9 | OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Pour les nouvelles constructions, des fourreaux enterrés doivent être prévus entre le domaine public et la construction pour assurer le branchement au réseau de fibre optique.

Les nouvelles installations de distribution électrique, de téléphone, de fibre optique et de télédistribution doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles.

Les réseaux définitifs de téléphone, de fibre optique et de télédistribution établis dans le périmètre des lotissements et des opérations groupées doivent être réalisés en souterrain.

CHAPITRE 11 : RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE 2AUX

Vocation de la zone

La zone 2AUX correspond aux secteurs à urbaniser à long terme destinés à accueillir des activités économiques.

Secteurs de zone

La zone 2AUX ne comporte pas de secteur.

Risques et servitudes

Cette zone peut être concernée par des servitudes et des risques naturels ou technologiques. Les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à interdiction, limitation et/ou prescriptions particulières. Les documents, règlements et plans sont joints en annexe du PLUi.

SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES DES ACTIVITÉS

ARTICLE 2AUX1 | CONSTRUCTIONS, USAGES ET ACTIVITÉS INTERDITS OU LIMITES

L'ensemble des constructions, usages et activités non interdits dans les articles 2AUX1-1 et 2AUX1-2 sont autorisés sous réserve :

- Qu'elles soient compatibles avec l'aménagement de la zone défini dans l'orientation d'aménagement et de programmation,
- Que soient réalisés, en cours de réalisation ou programmés, les équipements suivants :
  . Le réseau d'eau
  . Le réseau de collecte d'eaux usées,
  . Le réseau de collecte d'eaux pluviales, si techniquement nécessaire
  . Le réseau d'électricité,
  . Le réseau d'éclairage public,
  . La voirie.
  . La protection incendie

ARTICLE 2AUX1-1 | DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

2AUX	Sous-destination	Autorisé	Interdit	Limité
Exploitation agricole et forestière				
Exploitation agricole			X	
Exploitation forestière			X	
Habitation				
Logement			X	-
Hébergement			X	
Commerce et activités de services				
Artisanat et commerce de détail			X	

2AUX Sous-destination	Autorisé	Interdit	Limité
Restauration		X	
Commerce de gros		X	
Activités ou services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X	
Hôtels		X	
Autres hébergements touristiques		X	
Cinéma		X	
Équipements d'intérêt collectif et services publics			
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X	
Locaux techniques et industriels des administrations publiques	X		
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X	
Salles d'art et de spectacles		X	
Équipements sportifs		X	
Lieux de culte		X	
Autres équipements recevant du public		X	
Autres activités des secteurs primaire, secondaire et tertiaire			
Industrie		X	
Entrepôt		X	
Bureau		X	
Centre de congrès et d'exposition		X	
Cuisine dédiée à la vente en ligne		X	

ARTICLE 2AUX1-2 | USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS ET TYPES D'ACTIVITÉS

Usages et affectations des sols et types d'activité interdits :

- Aménagement d'un terrain pour résidence démontable constituant l'habitat permanent de ses utilisateurs.
- Terrains de camping ou les parcs résidentiels de loisirs.

- Parcs d'attractions.
- Aménagement d'un terrain destiné à une aire d'accueil des gens du voyage.
- Activité de caravanage.
- Carrières et exploitation du sous-sol.
- Stockage de matériaux à ciel ouvert et non clos (hors travaux temporaires et stockage de bois).
- Affouillements et exhaussements non liés aux constructions et occupations du sol autorisées.
- Dépôts de véhicules (véhicules neufs ou usagers) non liés à une activité autorisée.

ARTICLE 2AUX2 | MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

ARTICLE 2AUX2-1 | MIXITE SOCIALE

Pas de prescription.

ARTICLE 2AUX2-2 | MIXITE FONCTIONNELLE

Pas de prescription.

SECTION II – CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE 2AUX3 | VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE 2AUX3-1 | IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Pas de prescription.

ARTICLE 2AUX3-2 | IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Pas de prescription.

ARTICLE 2AUX3-3 | IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME UNITÉ FONCIÈRE

Pas de prescription.

ARTICLE 2AUX3-4 | HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Pas de prescription.

ARTICLE 2AUX4 | QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE 2AUX4-1 | EMPRISE AU SOL

Pas de prescription.

ARTICLE 2AUX4-2 | ASPECT EXTÉRIEUR

Pas de prescription.

ARTICLE 2AUX5 | TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Pas de prescription.

ARTICLE 2AUX6 | STATIONNEMENT

Les places de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et usages et affectation de sols doivent être assurées en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés à l'intérieur des propriétés, traités en matériaux perméables et stabilisés. Des matériaux imperméables pourront être utilisés pour l'aménagement des places de stationnement adaptées aux Personnes à Mobilité Réduite (PMR).

SECTION III – ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

ARTICLE 2AUX7 | DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

ARTICLE 2AUX7-1 | CONDITIONS D'ACCÈS

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée :

- Soit directement sur rue
- Soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou par une servitude de passage suffisante, en application de l'article 682 du code civil.

Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance de l'opération envisagée. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences fixées par les textes réglementaires concernant la défense contre l'incendie, la protection civile et la sécurité des biens et des personnes

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

Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation des véhicules, des cycles, des piétons.

À l'exception des projets en lien avec l'entretien, l'exploitation et le développement des voies d'eau, aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur les chemins de halage et de marchepied, les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie et les sentiers touristiques.

Aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur les voies express et les autoroutes.

ARTICLE 2AUX7-2 | CARACTÉRISTIQUES DES VOIRIES

Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées sur des terrains desservis par des voies ouvertes à la circulation publique présentant les caractéristiques suivantes :

- Correspondre à la destination de la construction,
- Permettre les manœuvres de véhicules lourds et encombrants tels que les véhicules d'ordures ménagères dans la limite des possibilités techniques,
- Satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de protection civile.

Les voies nouvelles en impasse, lorsqu'elles ne peuvent être évitées, doivent comporter, à leur extrémité, une aire de retournement, permettant le demi-tour aisé de tous les véhicules (y compris secours et services publics).

Les voies nouvelles doivent permettre d'assurer, la circulation des piétons et des cycles en toute sécurité.

ARTICLE 2AUX8 | DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

ARTICLE 2AUX8-1 | CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée indépendamment au réseau public d'alimentation en eau potable.

Les branchements sont réalisés selon la règlementation en vigueur et ils sont à la charge du pétitionnaire.

ARTICLE 2AUX8-2 | CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'ASSAINISSEMENT

- **Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit obligatoirement être raccordée au réseau d'assainissement collectif. Si le réseau, ainsi que l'ensemble de ses composantes (station d'épuration…) ne peuvent admettre la nature des effluents produits, un pré-traitement sera exigé au pétitionnaire.

En l'absence de tout réseau d'assainissement de type collectif ou en cas d'impossibilité technique de raccordement au réseau collectif, un dispositif conforme à la réglementation en vigueur en matière d'assainissement non collectif doit être réalisé. Celui-ci doit être conçu de manière à pouvoir être raccordé au système public si celui-ci est mis en place.

Les branchements sont réalisés selon les modalités techniques et financières fixées par la réglementation en vigueur et ils sont à la charge du pétitionnaire.

- **Eaux pluviales**

Toute construction ou aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, ni augmenter les ruissellements et les nuisances par rapport à la situation existante à la date du dépôt du projet. Aucun ruissellement induit par un projet ne doit occasionner de nuisances sur les fonds voisins et notamment sur les voiries.

Les constructions ou les aménagements doivent être conçus de manière à obliger la récupération, le stockage et/ou l'infiltration des eaux pluviales sur leur terrain par tous les dispositifs appropriés (puits perdu, drain de restitution, fosse ou noue…), sauf impératifs techniques avérés, notamment afin de ne pas aggraver le risque mouvement de terrain.

Les aménagements devront permettre l'infiltration d'une pluie décennale sur la parcelle et le stockage d'une pluie trentennale au minimum.

Les eaux pluviales pourront être utilisées pour d'autres usages (arrosage des jardins, lavage…). Les plans d'eau de type étang sont interdits. Des dispositifs à l'échelle de plusieurs parcelles, de type bassin de rétention, sont également autorisés.

Lorsqu'un réseau collectif d'eaux pluviales existe, et en cas d'impossibilité technique justifiée de pouvoir infiltrer les eaux pluviales sur la propriété, celles-ci doivent y être dirigées sous condition de respecter les prescriptions du service en termes de quantité, de débit et de qualité (rétention à la parcelle).

ARTICLE 2AUX8-3 | CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'ENERGIE

Les nouvelles installations en matière de réseaux d'électricité doivent être réalisées en souterrain sur le terrain d'assiette du projet.

ARTICLE 2AUX9 | OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Pour les nouvelles constructions, des fourreaux enterrés doivent être prévus entre le domaine public et la construction pour assurer le branchement au réseau de fibre optique.

Les nouvelles installations de distribution électrique, de téléphone, de fibre optique et de télédistribution doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles.

Les réseaux définitifs de téléphone, de fibre optique et de télédistribution établis dans le périmètre des lotissements et des opérations groupées doivent être réalisés en souterrain.

TITRE IV | DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

CHAPITRE 12 : RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE A

Vocation de la zone

La zone A correspond à l'espace agricole destiné à l'installation, au développement et à la diversification des exploitations agricoles.

Secteurs de zone

La zone A ne comporte pas de secteur.

Risques et servitudes

Cette zone peut être concernée par des servitudes et des risques naturels ou technologiques. Les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à interdiction, limitation et/ou prescriptions particulières. Les documents, règlements et plans sont joints en annexe du PLUi.

SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES DES ACTIVITÉS

ARTICLE A1 | CONSTRUCTIONS, USAGES ET ACTIVITÉS INTERDITS OU LIMITES

ARTICLE A1-1 | DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

A	Sous-destination	Autorisé	Interdit	Limité
Exploitation agricole et forestière				
	Exploitation agricole			Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ainsi que les extensions de bâtiments agricoles existants ou la réalisation d'annexes techniques nécessaires à des exploitations agricoles. La construction, l'extension et l'aménagement de bâtiments et d'installations nécessaires aux activités de diversification des exploitations agricoles à condition qu'ils soient situés à une distance inférieure ou égale à 100 mètres par rapport aux bâtiments d'exploitation et sous réserve de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
	Exploitation forestière		X	
Habitation				
	Logement			Sont uniquement autorisés les logements, à condition qu'ils soient situés à une distance inférieure ou égale à 100 mètres par rapport aux bâtiments d'exploitation, d'être

A Sous-destination	Autorisé	Interdit	Limité
			nécessaires à l'activité agricole pour un besoin de gardiennage et de surveillance.
Hébergement			Sont uniquement autorisés les constructions à usage d'hébergement de personnes intervenant temporairement dans l'exploitation, à condition qu'elles soient intégrées ou accolées au volume bâti de l'exploitation agricole, ou si des raisons sanitaires ou de salubrité le justifient, de se situer à une distance inférieure ou égale à 100 mètres par rapport à ce volume bâti de l'exploitation agricole.
Commerce et activités de services			
Artisanat et commerce de détail		**X**	
Restauration		**X**	
Commerce de gros		**X**	
Activités ou services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		**X**	
Hôtels		**X**	
Autres hébergements touristiques		**X**	
Cinéma		**X**	
Équipements d'intérêt collectif et services publics			
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		**X**	
Locaux techniques et industriels des administrations publiques			Autorisés à condition de ne pas être incompatible avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		**X**	
Salles d'art et de spectacles		**X**	
Équipements sportifs		**X**	
Lieux de culte		**X**	

A	Sous-destination	Autorisé	Interdit	Limité
Autres équipements recevant du public			X	
Autres activités des secteurs primaire, secondaire et tertiaire				
Industrie			X	
Entrepôt				Est autorisée la réhabilitation, sans augmentation de l'emprise au sol, des entrepôts existants à la date d'opposabilité du PLUi.
Bureau			X	
Centre de congrès et d'exposition			X	
Cuisine dédiée à la vente en ligne			X	

ARTICLE A1-2 | USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS ET TYPES D'ACTIVITÉS

Tous les usages, affectations des sols et types d'activité non mentionnées dans le tableau sont interdits à l'exception de :

- Les infrastructures routières, de déplacements doux et leurs aménagements.
- Les ouvrages et installations nécessaires à la construction ou l'exploitation des réseaux et voies.
- Les opérations ou aménagements inscrits en emplacement réservé.
- Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à :
  - Une construction, une activité, un usage ou une affectation du sol admis dans la zone ;
  - Des fouilles archéologiques ;
  - Des compensations hydrauliques ou environnementales ;
  - Des opérations d'entretien, d'exploitation et de développement de la voie d'eau ;
  - La protection des risques et nuisances.
- L'aménagement, l'entretien et l'extension des infrastructures existantes.
- Les dispositifs de prévention de risques.

ARTICLE A2 | MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

ARTICLE A2-1 | MIXITE SOCIALE

Pas de prescription.

ARTICLE A2-2 | MIXITE FONCTIONNELLE

Pas de prescription.

SECTION II – CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE A3 | VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE A3-1 | IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Aucune construction ne peut être implantée à moins de 10 mètres de l'axe d'une voie communale d'un chemin rural, d'une voirie du domaine privé de la commune ou d'une voie privée, ni à moins de 20 mètres de l'axe des routes départementales.
2. En cas d'aménagement, de transformation, de surélévation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles de l'article, l'implantation peut se faire dans le prolongement de ladite construction, sans jamais aggraver la situation initiale.
3. Les équipements d'intérêt collectif, services publics et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics peuvent s'implanter en mitoyenneté ou en recul des voies et emprises publiques, en fonction de leur nature et de leurs besoins.

ARTICLE A3-2 | IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

1. Dans une largeur de 10 mètres de part et d'autre des limites extérieures du lit mineur des cours d'eau et des ruisseaux, toute construction nouvelle, remblais, ainsi que tous travaux susceptibles d'entraver l'écoulement des eaux sont interdits. Des modulations sont possibles dans les espaces densément bâtis et pour les constructions, installations et activités en lien avec le cours d'eau sous réserve de prise en compte du risque inondation et du maintien des fonctionnalités des corridors, réservoirs et éléments remarquables de la trame verte et bleue identifiés. Cette prescription s'applique selon la réalité du terrain.
2. Un recul de 30 mètres est exigé en limite cadastrale des forêts.
3. Aucune construction n'est autorisée dans la zone de recul de la forêt identifiée au plan de règlement graphique.
4. Les pompes à chaleur et dispositifs de climatisation peuvent déroger aux prescriptions de l'article.
5. En cas de transformation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles de l'article, l'implantation peut se faire dans le prolongement de ladite construction, sans jamais aggraver la situation initiale.
6. Les équipements d'intérêt collectif, services publics et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics peuvent s'implanter en mitoyenneté ou en recul des limites séparatives, en fonction de leur nature et de leurs besoins.

ARTICLE A3-3 | IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME UNITÉ FONCIÈRE

Annexes des constructions principales à usage d'habitation et des logements de gardiennage

Les constructions annexes des constructions principales à usage d'habitation et des logements gardiennage devront être implantées à moins de 30 mètres de la construction principale.

ARTICLE A3-4 | HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Constructions agricoles

Pas de prescription

Constructions principales à usage d'habitation et logement de gardiennage

Construction principale à usage d'habitation à toit à pans :

La hauteur maximale des constructions ne devra pas excéder 10 mètres au faitage et 7 mètres à l'égout de toiture.

Construction principale à usage d'habitation à toit plat :

La hauteur maximale ne devra pas excéder 7 mètres à l'acrotère.

Abris de jardin

La hauteur absolue des abris de jardin ne devra pas excéder 3,5 mètres.

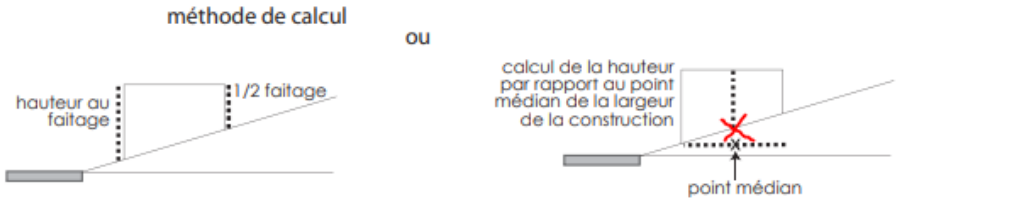
Annexes des constructions principales

La hauteur absolue des autres constructions annexes (sauf abris de jardin) ne devra pas excéder 4,5 mètres.

Prescriptions générales

1. La hauteur d'une construction est mesurée en tout point par rapport au point le plus bas du terrain naturel au droit au polygone d'implantation.

   Pour les constructions principales implantées sur des terrains en pente : La hauteur de la construction principale est mesurée par rapport au point médian de chaque façade impactée par la pente et dont la pente entre les deux extrémités est supérieure à 10%. En cas de décroché, une analyse sera effectuée pour conserver une hauteur harmonieuse.



méthode de calcul de la hauteur des bâtiments dans le cas des terrains en pente

2. En cas d'aménagement, de transformation, de surélévation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles de l'article, la hauteur peut être supérieure à celle autorisée dans la limite de la hauteur préexistante.
3. Cet article ne s'applique pas aux équipements, infrastructures et superstructures d'intérêt collectif, aux édifices monumentaux, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics et aux silos.

ARTICLE A4 | QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE A4-1 | EMPRISE AU SOL

Constructions agricoles et logements de gardiennage

Pas de prescription

Annexes des constructions principales

L'emprise au sol totale des annexes et abris de jardin est limitée à 80 m² cumulés sur la partie de l'unité foncière ou du lot classée en A, constructions existantes comprises.

Cette prescription ne s'applique pas aux piscines.

Prescriptions générales

L'emprise au sol ne tient pas compte du débord classique de toiture.

ARTICLE A4-2 | ASPECT EXTÉRIEUR

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

ARTICLE A4-2-1 | CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES TOITURES DES CONSTRUCTIONS

Constructions principales

Volumétrie des toitures

Pas de prescriptions.

Aspect des toitures

Pas de prescriptions

Annexes des constructions principales

Les constructions annexes sommaires ou réalisées avec des moyens de fortune sont interdites.

Dispositifs de production d'énergie solaire

Construction à toit à pans :

Les installations nécessaires aux énergies renouvelables (panneaux solaires et photovoltaïques) doivent respecter la pente de la toiture sur laquelle ils s'implantent sans inclinaison. Elles pourront s'implanter en surimposition de la couverture dans un maximum de 20 cm, épaisseur du dispositif comprise.

Construction à toit plat :

Les installations nécessaires aux énergies renouvelables (panneaux solaires et photovoltaïques) peuvent s'implanter en présentant une inclinaison.

Prescriptions générales

Cet article ne s'applique pas aux équipements, infrastructures et superstructures d'intérêt collectif, aux édifices monumentaux et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE A4-2-2 | CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES DES CONSTRUCTIONS

Constructions principales

Aspect des façades

1. Les teintes extrêmement claires, vives ou criardes sont interdites en proportion dominante.
2. Les dessins et motifs (bande, fresque…) sont interdits.
3. Les encadrements et éléments en pierre de taille ne devront pas être recouverts.
4. L'aspect plastique est interdit en façade.
5. Les murs en pavés translucides resteront réservés à leur emploi habituel de "jour de souffrance" et ne seront pas posés en façade sur rue.
6. Cet article ne s'applique pas aux vérandas.

Ouvertures

Pas de prescriptions.

Huisseries

Les caissons de volets roulants ne devront pas être positionnés en saillie de la façade.

Annexes des constructions

Les constructions annexes sommaires ou réalisées avec des moyens de fortune sont interdites.

Dispositifs de production d'énergie et climatiseurs

Les pompes à chaleur et les dispositifs liés aux climatiseurs sont interdits en façade sur rue. Pour les autres façades les dispositifs, s'ils sont visibles depuis les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile, doivent s'implanter au sol et être masqués par des éléments d'architecture ou intégrés par la teinte.

Pour les immeubles collectifs, ces dispositifs peuvent s'implanter en façade principale à condition d'être masqués par des éléments d'architecture ou intégrés par la teinte.

Prescriptions générales

Les matériaux de gros œuvre non destinés à être laissés bruts devront impérativement être recouverts.

L'emploi de matériaux de fortune est interdit.

Cet article ne s'applique pas aux équipements, infrastructures et superstructures d'intérêt collectif, aux édifices monumentaux et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics et aux silos.

ARTICLE A4-2-3 | CARACTÉRISTIQUES DES CLÔTURES

Clôtures en limite des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile :

Pas de prescriptions.

Prescriptions générales

Cet article ne s'applique pas aux équipements, infrastructures et superstructures d'intérêt collectif, aux édifices monumentaux et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE A5 | TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les espaces extérieurs non-bâtis ainsi que les terrasses devront être végétalisés ou aménagés avec des matériaux perméables. Cette prescription ne s'applique pas aux voies d'accès qui pourront être aménagées avec des matériaux imperméables.

Les espaces de stationnement seront réalisés avec des matériaux perméables. Cette prescription ne concerne pas les voies d'accès, les quais de déchargement, les espaces de giration et les places de stationnement adaptées aux Personnes à Mobilité Réduite (PMR).

Cet article ne s'applique pas si l'aménagement se justifie par la prise en compte d'une norme de sécurité ou la gestion d'un risque.

Cet article ne s'applique pas aux équipements, infrastructures et superstructures d'intérêt collectif, aux édifices monumentaux et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE A6 | STATIONNEMENT

Les places de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et usages et affectation de sols doivent être assurées en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés à l'intérieur des propriétés, traités en matériaux perméables et stabilisés. Des matériaux imperméables pourront être utilisés pour l'aménagement des places de stationnement adaptées aux Personnes à Mobilité Réduite (PMR).

SECTION III – ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

ARTICLE A7 | DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

ARTICLE A7-1 | CONDITIONS D'ACCÈS

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée :

- Soit directement sur rue
- Soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou par une servitude de passage suffisante, en application de l'article 682 du code civil.

Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance de l'opération envisagée. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences fixées par les textes réglementaires concernant la défense contre l'incendie, la protection civile et la sécurité des biens et des personnes

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

Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation des véhicules, des cycles, des piétons.

À l'exception des projets en lien avec l'entretien, l'exploitation et le développement des voies d'eau, aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur les chemins de halage et de marchepied, les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie et les sentiers touristiques.

Aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur les voies express et les autoroutes.

ARTICLE A7-2 | CARACTÉRISTIQUES DES VOIRIES

Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées sur des terrains desservis par des voies ouvertes à la circulation publique présentant les caractéristiques suivantes :

- Correspondre à la destination de la construction,
- Permettre les manœuvres de véhicules lourds et encombrants tels que les véhicules d'ordures ménagères dans la limite des possibilités techniques,
- Satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de protection civile.

Les voies nouvelles en impasse, lorsqu'elles ne peuvent être évitées, doivent comporter, à leur extrémité, une aire de retournement, permettant le demi-tour aisé de tous les véhicules (y compris secours et services publics).

ARTICLE A8 | DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

ARTICLE A8-1 | CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être alimentée en eau potable :

- Soit par branchement de caractéristiques suffisantes sur le réseau public de distribution,
- Soit dans les conditions fixées par le règlement sanitaire départemental par captage, forage ou puits particulier préalablement autorisés.

Les branchements ou aménagements sont réalisés selon la règlementation en vigueur et ils sont à la charge du pétitionnaire.

ARTICLE A8-2 | CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'ASSAINISSEMENT

- **Eaux usées**

Pour toute construction ou installation nouvelle, un dispositif adapté à la nature de l'activité et conforme à la réglementation en vigueur en matière d'assainissement doit être réalisé. Celui-ci doit être conçu de manière à pouvoir être raccordé au système public si celui-ci est mis en place.

Les branchements sont réalisés selon les modalités techniques et financières fixées par la réglementation en vigueur et ils sont à la charge du pétitionnaire.

- **Eaux pluviales**

Toute construction ou aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, ni augmenter les ruissellements et les nuisances par rapport à la situation existante à la date du dépôt du projet. Aucun ruissellement induit par un projet ne doit occasionner de nuisances sur les fonds voisins et notamment sur les voiries.

Les constructions ou les aménagements doivent être conçus de manière à obliger la récupération, le stockage et/ou l'infiltration des eaux pluviales sur leur terrain par tous les dispositifs appropriés (puits perdu, drain de restitution, fosse ou noue…), sauf impératifs techniques avérés, notamment afin de ne pas aggraver le risque mouvement de terrain.

Les aménagements devront permettre l'infiltration d'une pluie décennale sur la parcelle et le stockage d'une pluie trentennale au minimum.

Les eaux pluviales pourront être utilisées pour d'autres usages (arrosage des jardins, lavage…). Les plans d'eau de type étang sont interdits. Des dispositifs à l'échelle de plusieurs parcelles, de type bassin de rétention, sont également autorisés.

Lorsqu'un réseau collectif d'eaux pluviales existe, et en cas d'impossibilité technique justifiée de pouvoir infiltrer les eaux pluviales sur la propriété, celles-ci doivent y être dirigées sous condition de respecter les prescriptions du service en termes de quantité, de débit et de qualité (rétention à la parcelle).

ARTICLE A8-3 | CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'ENERGIE

Pas de prescription.

ARTICLE A9 | OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Pas de prescription.

CHAPITRE 13 : RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE AS

Vocation de la zone

La zone AS correspond aux secteurs agricoles préservés au regard des enjeux environnementaux.

Secteurs de zone

La zone AS ne comporte pas de secteur.

Risques et servitudes

Cette zone peut être concernée par des servitudes et des risques naturels ou technologiques. Les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à interdiction, limitation et/ou prescriptions particulières. Les documents, règlements et plans sont joints en annexe du PLUi.

SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES DES ACTIVITÉS

ARTICLE AS1 | CONSTRUCTIONS, USAGES ET ACTIVITÉS INTERDITS OU LIMITES

ARTICLE AS1-1 | DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

AS	Sous-destination	Autorisé	Interdit	Limité
Exploitation agricole et forestière				
Exploitation agricole			X	
Exploitation forestière			X	
Habitation				
Logement			X	
Hébergement			X	
Commerce et activités de services				
Artisanat et commerce de détail			X	
Restauration			X	
Commerce de gros			X	
Activités ou services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			X	
Hôtels			X	
Autres hébergements touristiques			X	
Cinéma			X	

AS	Sous-destination	Autorisé	Interdit	Limité
Équipements d'intérêt collectif et services publics				
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			X	
Locaux techniques et industriels des administrations publiques				Autorisés à condition de ne pas être incompatible avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			X	
Salles d'art et de spectacles			X	
Équipements sportifs			X	
Lieux de culte			X	
Autres équipements recevant du public			X	
Autres activités des secteurs primaire, secondaire et tertiaire				
Industrie			X	
Entrepôt			X	
Bureau			X	
Centre de congrès et d'exposition			X	
Cuisine dédiée à la vente en ligne			X	

ARTICLE AS1-2 | USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS ET TYPES D'ACTIVITÉS

Tous les usages, affectations des sols et types d'activité non mentionnées dans le tableau sont interdits à l'exception de :

- Les installations légères liées à la mise en valeur, à l'entretien du milieu ou à vocation d'observation scientifique liée à la sensibilisation environnementale.
- Les infrastructures routières, de déplacements doux et leurs aménagements.
- Les ouvrages et installations nécessaires à la construction ou l'exploitation des réseaux et voies.
- Les opérations ou aménagements inscrits en emplacement réservé.
- Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à :
    - Une construction, une activité, un usage ou une affectation du sol admis dans la zone ;
    - Des fouilles archéologiques ;
    - Des compensations hydrauliques ou environnementales ;
    - Des opérations d'entretien, d'exploitation et de développement de la voie d'eau ;

  - La protection des risques et nuisances.
- L'aménagement, l'entretien et l'extension des infrastructures existantes.
- Les dispositifs de prévention de risques.

ARTICLE AS2 | MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

ARTICLE AS2-1 | MIXITE SOCIALE

Pas de prescription.

ARTICLE AS2-2 | MIXITE FONCTIONNELLE

Pas de prescription.

SECTION II – CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE AS3 | VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE AS3-1 | IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Pas de prescription.

ARTICLE AS3-2 | IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Pas de prescription.

ARTICLE AS3-3 | IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME UNITÉ FONCIÈRE

Pas de prescription.

ARTICLE AS3-4 | HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Pas de prescription.

ARTICLE AS4 | QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE AS4-1 | EMPRISE AU SOL

Pas de prescription.

ARTICLE AS4-2 | ASPECT EXTÉRIEUR

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

ARTICLE AS4-2-1 | CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES TOITURES DES CONSTRUCTIONS

Pas de prescription.

ARTICLE AS4-2-2 | CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES DES CONSTRUCTIONS

Pas de prescription.

ARTICLE AS5 | TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les espaces extérieurs non-bâtis ainsi que les terrasses devront être végétalisés ou aménagés avec des matériaux perméables. Cette prescription ne s'applique pas aux voies d'accès qui pourront être aménagées avec des matériaux imperméables.

Cet article ne s'applique pas si l'aménagement se justifie par la prise en compte d'une norme de sécurité ou la gestion d'un risque.

Cet article ne s'applique pas aux équipements, infrastructures et superstructures d'intérêt collectif, aux édifices monumentaux et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE AS6 | STATIONNEMENT

Les places de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et usages et affectation de sols doivent être assurées en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés à l'intérieur des propriétés, traités en matériaux perméables et stabilisés. Des matériaux imperméables pourront être utilisés pour l'aménagement des places de stationnement adaptées aux Personnes à Mobilité Réduite (PMR).

SECTION III – ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

ARTICLE AS7 | DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

ARTICLE AS7-1 | CONDITIONS D'ACCÈS

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée :

- Soit directement sur rue
- Soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou par une servitude de passage suffisante, en application de l'article 682 du code civil.

Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance de l'opération envisagée. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences fixées par les textes réglementaires concernant la défense contre l'incendie, la protection civile et la sécurité des biens et des personnes

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

Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation des véhicules, des cycles, des piétons.

À l'exception des projets en lien avec l'entretien, l'exploitation et le développement des voies d'eau, aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur les chemins de halage et de marchepied, les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie et les sentiers touristiques.

Aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur les voies express et les autoroutes.

ARTICLE AS7-2 | CARACTÉRISTIQUES DES VOIRIES

Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées sur des terrains desservis par des voies ouvertes à la circulation publique présentant les caractéristiques suivantes :

- Correspondre à la destination de la construction,
- Permettre les manœuvres de véhicules lourds et encombrants tels que les véhicules d'ordures ménagères dans la limite des possibilités techniques,
- Satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de protection civile.

Les voies nouvelles en impasse, lorsqu'elles ne peuvent être évitées, doivent comporter, à leur extrémité, une aire de retournement, permettant le demi-tour aisé de tous les véhicules (y compris secours et services publics).

ARTICLE AS8 | DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

ARTICLE AS8-1 | CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être alimentée en eau potable :

- Soit par branchement de caractéristiques suffisantes sur le réseau public de distribution,
- Soit dans les conditions fixées par le règlement sanitaire départemental par captage, forage ou puits particulier préalablement autorisés.

Les branchements ou aménagement sont réalisés selon la règlementation en vigueur et ils sont à la charge du pétitionnaire.

ARTICLE AS8-2 | CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'ASSAINISSEMENT

- **Eaux usées**

Pour toute construction ou installation nouvelle, un dispositif adapté à la nature de l'activité et conforme à la réglementation en vigueur en matière d'assainissement doit être réalisé. Celui-ci doit être conçu de manière à pouvoir être raccordé au système public si celui-ci est mis en place.

Les branchements sont réalisés selon les modalités techniques et financières fixées par la réglementation en vigueur et ils sont à la charge du pétitionnaire.

- **Eaux pluviales**

Toute construction ou aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, ni augmenter les ruissellements et les nuisances par rapport à la situation existante à la date du dépôt du projet. Aucun ruissellement induit par un projet ne doit occasionner de nuisances sur les fonds voisins et notamment sur les voiries.

Les constructions ou les aménagements doivent être conçus de manière à obliger la récupération, le stockage et/ou l'infiltration des eaux pluviales sur leur terrain par tous les dispositifs appropriés (puits perdu, drain de restitution, fosse ou noue…), sauf impératifs techniques avérés, notamment afin de ne pas aggraver le risque mouvement de terrain.

Les aménagements devront permettre l'infiltration d'une pluie décennale sur la parcelle et le stockage d'une pluie trentennale au minimum.

Les eaux pluviales pourront être utilisées pour d'autres usages (arrosage des jardins, lavage…). Les plans d'eau de type étang sont interdits. Des dispositifs à l'échelle de plusieurs parcelles, de type bassin de rétention, sont également autorisés.

Lorsqu'un réseau collectif d'eaux pluviales existe, et en cas d'impossibilité technique justifiée de pouvoir infiltrer les eaux pluviales sur la propriété, celles-ci doivent y être dirigées sous condition de respecter les prescriptions du service en termes de quantité, de débit et de qualité (rétention à la parcelle).

ARTICLE AS8-3 | CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'ENERGIE

Pas de prescription.

ARTICLE AS9 | OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Pas de prescription.

TITRE V | DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

CHAPITRE 14 : RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE N

Vocation de la zone

La zone N correspond aux espaces naturels.

Secteurs de zone

La zone N ne comporte pas de secteur.

Risques et servitudes

Cette zone peut être concernée par des servitudes et des risques naturels ou technologiques. Les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à interdiction, limitation et/ou prescriptions particulières. Les documents, règlements et plans sont joints en annexe du PLUi.

SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES DES ACTIVITÉS

ARTICLE N1 | CONSTRUCTIONS, USAGES ET ACTIVITÉS INTERDITS OU LIMITES

ARTICLE N1-1 | DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

N Sous-destination	Autorisé	Interdit	Limité
Exploitation agricole et forestière			
Exploitation agricole		X	
Exploitation forestière		X	
Habitation			
Logement			Sont uniquement autorisées les extensions des constructions existantes à usage d'habitation dans la limite de 25% de l'emprise au sol existante à la date d'opposabilité du PLU.
Hébergement		X	
Commerce et activités de services			
Artisanat et commerce de détail		X	
Restauration		X	
Commerce de gros		X	
Activités ou services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X	
Hôtels		X	

N Sous-destination	Autorisé	Interdit	Limité
Autres hébergements touristiques		X	
Cinéma		X	
Équipements d'intérêt collectif et services publics			
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X	
Locaux techniques et industriels des administrations publiques			Autorisés à condition de ne pas être incompatible avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X	
Salles d'art et de spectacles		X	
Équipements sportifs		X	
Lieux de culte		X	
Autres équipements recevant du public		X	
Autres activités des secteurs primaire, secondaire et tertiaire			
Industrie		X	
Entrepôt		X	
Bureau		X	
Centre de congrès et d'exposition		X	
Cuisine dédiée à la vente en ligne		X	

.

ARTICLE N1-2 | USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS ET TYPES D'ACTIVITÉS

Tous les usages, affectations des sols et types d'activité non mentionnées dans le tableau sont interdits à l'exception de :

- Les aires de stationnement et aménagements liés (éclairage, bornes de recharge, ombrière…).
- Les infrastructures routières, de déplacements doux et leurs aménagements.
- Les ouvrages et installations nécessaires à la construction ou l'exploitation des réseaux et voies.
- Les opérations ou aménagements inscrits en emplacement réservé.
- Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à :
    - Une construction, une activité, un usage ou une affectation du sol admis dans la zone ;

    - Des fouilles archéologiques ;
    - Des compensations hydrauliques ou environnementales ;
    - Des opérations d'entretien, d'exploitation et de développement de la voie d'eau ;
    - La protection des risques et nuisances.
- L'aménagement, l'entretien et l'extension des infrastructures existantes.
- Les dispositifs d'aménagement des berges des cours d'eau.
- Les dispositifs de prévention de risques.
- Les centrales solaires photovoltaïques sur les emprises publiques : le long de voies publiques et sur leurs délaissés[1].
- Les installations de production d'énergie hydroélectrique.

ARTICLE N2 | MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

ARTICLE N2-1 | MIXITE SOCIALE

Pas de prescription.

ARTICLE N2-2 | MIXITE FONCTIONNELLE

Pas de prescription.

[1] *Les **délaissés** de voirie constituent des parcelles qui faisaient préalablement partie du domaine public routier et pour lesquelles existe un déclassement de fait, lorsque des rues, voies ou impasses ne sont plus utilisées pour la circulation, notamment à l'occasion d'une modification de tracé ou d'un alignement.*

SECTION II – CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE N3 | VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE N3-1 | IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Aucune construction ne peut être implantée à moins de 10 mètres de l'axe existant ou à créer d'une voie communale d'un chemin rural, d'une voirie du domaine privé de la commune ou d'une voie privée, ni à moins de 20 mètres de l'axe des routes départementales.
2. En cas d'aménagement, de transformation, de surélévation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles de l'article, l'implantation peut se faire dans le prolongement de ladite construction, sans jamais aggraver la situation initiale.
3. Les reconstructions, y compris après sinistre, devront respecter les prescriptions de l'article.
4. Les équipements d'intérêt collectif, services publics et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics peuvent s'implanter en mitoyenneté ou en recul des voies et emprises publiques, en fonction de leur nature et de leurs besoins.

ARTICLE N3-2 | IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

1. Dans une largeur de 10 mètres de part et d'autre des limites extérieures du lit mineur des cours d'eau et des ruisseaux, toute construction nouvelle, remblais, ainsi que tous travaux susceptibles d'entraver l'écoulement des eaux sont interdits. Des modulations sont possibles dans les espaces densément bâtis et pour les constructions, installations et activités en lien avec le cours d'eau sous réserve de prise en compte du risque inondation et du maintien des fonctionnalités des corridors, réservoirs et éléments remarquables de la trame verte et bleue identifiés. Cette prescription s'applique selon la réalité du terrain.
2. Un recul de 30 mètres est exigé en limite cadastrale des forêts.
3. Les pompes à chaleur et dispositifs de climatisation peuvent déroger aux prescriptions de l'article.
4. En cas de transformation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles de l'article, l'implantation peut se faire dans le prolongement de ladite construction, sans jamais aggraver la situation initiale.
5. Les équipements d'intérêt collectif, services publics et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics peuvent s'implanter en mitoyenneté ou en recul des limites séparatives, en fonction de leur nature et de leurs besoins.

ARTICLE N3-3 | IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME UNITÉ FONCIÈRE

Annexes des constructions principales à usage d'habitation

Les constructions annexes des constructions principales à usage d'habitation devront être implantées à moins de 30 mètres de la construction principale.

ARTICLE N3-4 | HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Constructions principales à usage d'habitation

Les extensions, aménagements et modifications du bâti existant doivent être réalisés sans augmentation de la hauteur initiale la plus élevée.

Abris de jardin

La hauteur absolue des abris de jardin ne devra pas excéder 3,5 mètres.

Annexes des constructions principales

La hauteur absolue des autres constructions annexes (sauf abris de jardin) ne devra pas excéder 4,5 mètres.

Prescriptions générales

1. La hauteur d'une construction est mesurée en tout point par rapport au point le plus bas du terrain naturel au droit au polygone d'implantation.
2. En cas d'aménagement, de transformation, de surélévation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles de l'article, la hauteur peut être supérieure à celle autorisée dans la limite de la hauteur préexistante.
3. Cet article ne s'applique pas aux équipements, infrastructures et superstructures d'intérêt collectif, aux édifices monumentaux, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics et aux silos.

ARTICLE N4 | QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE N4-1 | EMPRISE AU SOL

Constructions principales

Les extensions des constructions existantes à usage d'habitation sont limitées à 25% de l'emprise au sol existante à la date d'opposabilité du PLU.

Annexes des constructions principales

L'emprise au sol totale des annexes et abris de jardin est limitée à 80 m² cumulés sur la partie de l'unité foncière ou du lot classée en N, constructions existantes comprises.

Cette prescription ne s'applique pas aux piscines.

Prescriptions générales

L'emprise au sol ne tient pas compte du débord classique de toiture.

ARTICLE N4-2 | ASPECT EXTÉRIEUR

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

ARTICLE N4-2-1 | CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES TOITURES DES CONSTRUCTIONS

Constructions principales

Volumétrie des toitures

Pas de prescriptions.

Aspect des toitures

Pas de prescriptions

Annexes des constructions principales

Les constructions annexes sommaires ou réalisées avec des moyens de fortune sont interdites.

Dispositifs de production d'énergie solaire

Construction à toit à pans :

Les installations nécessaires aux énergies renouvelables (panneaux solaires et photovoltaïques) doivent respecter la pente de la toiture sur laquelle ils s'implantent sans inclinaison. Elles pourront s'implanter en surimposition de la couverture dans un maximum de 20 cm, épaisseur du dispositif comprise.

Construction à toit plat :

Les installations nécessaires aux énergies renouvelables (panneaux solaires et photovoltaïques) peuvent s'implanter en présentant une inclinaison.

Prescriptions générales

Cet article ne s'applique pas aux équipements, infrastructures et superstructures d'intérêt collectif, aux édifices monumentaux et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE N4-2-2 | CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES DES CONSTRUCTIONS

Constructions principales

Aspect des façades

1. Les teintes extrêmement claires, vives ou criardes sont interdites en proportion dominante.
2. Les dessins et motifs (bande, fresque…) sont interdits.
3. Les encadrements et éléments en pierre de taille ne devront pas être recouverts.
4. L'aspect plastique est interdit en façade.
5. Les murs en pavés translucides resteront réservés à leur emploi habituel de "jour de souffrance" et ne seront pas posés en façade sur rue.
6. Cet article ne s'applique pas aux vérandas.

Ouvertures

Pas de prescriptions.

Huisseries

Les caissons de volets roulants ne devront pas être positionnés en saillie de la façade.

Annexes des constructions

Les constructions annexes sommaires ou réalisées avec des moyens de fortune sont interdites.

Dispositifs de production d'énergie et climatiseurs

Les pompes à chaleur et les dispositifs liés aux climatiseurs sont interdits en façade sur rue. Pour les autres façades les dispositifs, s'ils sont visibles depuis les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile, doivent s'implanter au sol et être masqués par des éléments d'architecture ou intégrés par la teinte.

Pour les immeubles collectifs, ces dispositifs peuvent s'implanter en façade principale à condition d'être masqués par des éléments d'architecture ou intégrés par la teinte.

Prescriptions générales

Les matériaux de gros œuvre non destinés à être laissés bruts devront impérativement être recouverts.

L'emploi de matériaux de fortune est interdit.

Cet article ne s'applique pas aux équipements, infrastructures et superstructures d'intérêt collectif, aux édifices monumentaux et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics et aux silos.

ARTICLE N4-2-3 | CARACTÉRISTIQUES DES CLÔTURES

Clôtures en limite des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile :

Pas de prescriptions.

Prescriptions générales

Cet article ne s'applique pas aux équipements, infrastructures et superstructures d'intérêt collectif, aux édifices monumentaux et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE N5 | TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les espaces extérieurs non-bâtis ainsi que les nouvelles terrasses devront être végétalisés ou aménagés avec des matériaux perméables. Cette prescription ne s'applique pas aux voies d'accès qui pourront être aménagées avec des matériaux imperméables.

Les espaces de stationnement seront réalisés avec des matériaux perméables. Cette prescription ne concerne pas les voies d'accès et les places de stationnement adaptées aux Personnes à Mobilité Réduite (PMR).

Cet article ne s'applique pas si l'aménagement se justifie par la prise en compte d'une norme de sécurité ou la gestion d'un risque.

Cet article ne s'applique pas aux équipements, infrastructures et superstructures d'intérêt collectif, aux édifices monumentaux et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE N6 | STATIONNEMENT

Les places de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et usages et affectation de sols doivent être assurées en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés à l'intérieur des propriétés, traités en matériaux perméables et stabilisés. Des matériaux imperméables pourront être utilisés pour l'aménagement des places de stationnement adaptées aux Personnes à Mobilité Réduite (PMR).

SECTION III – ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

ARTICLE N7 | DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

ARTICLE N7-1 | CONDITIONS D'ACCÈS

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée :

- Soit directement sur rue
- Soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou par une servitude de passage suffisante, en application de l'article 682 du code civil.

Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance de l'opération envisagée. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences fixées par les textes réglementaires concernant la défense contre l'incendie, la protection civile et la sécurité des biens et des personnes

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

Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation des véhicules, des cycles, des piétons.

À l'exception des projets en lien avec l'entretien, l'exploitation et le développement des voies d'eau, aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur les chemins de halage et de marchepied, les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie et les sentiers touristiques.

Aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur les voies express et les autoroutes.

ARTICLE N7-2 | CARACTÉRISTIQUES DES VOIRIES

Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées sur des terrains desservis par des voies ouvertes à la circulation publique présentant les caractéristiques suivantes :

- Correspondre à la destination de la construction,
- Permettre les manœuvres de véhicules lourds et encombrants tels que les véhicules d'ordures ménagères dans la limite des possibilités techniques,
- Satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de protection civile.

Les voies nouvelles en impasse, lorsqu'elles ne peuvent être évitées, doivent comporter, à leur extrémité, une aire de retournement, permettant le demi-tour aisé de tous les véhicules (y compris secours et services publics).

ARTICLE N8 | DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

ARTICLE N8-1 | CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être alimentée en eau potable :

- Soit par branchement de caractéristiques suffisantes sur le réseau public de distribution,
- Soit dans les conditions fixées par le règlement sanitaire départemental par captage, forage ou puits particulier préalablement autorisés.

Les branchements ou aménagement sont réalisés selon la règlementation en vigueur et ils sont à la charge du pétitionnaire.

ARTICLE N8-2 | CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'ASSAINISSEMENT

- **Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit obligatoirement être raccordée au réseau d'assainissement collectif. Si le réseau, ainsi que l'ensemble de ses composantes (station d'épuration…) ne peuvent admettre la nature des effluents produits, un pré-traitement sera exigé au pétitionnaire.

En l'absence de tout réseau d'assainissement de type collectif ou en cas d'impossibilité technique de raccordement au réseau collectif, un dispositif conforme à la réglementation en vigueur en matière d'assainissement non collectif doit être réalisé. Celui-ci doit être conçu de manière à pouvoir être raccordé au système public si celui-ci est mis en place.

Les branchements sont réalisés selon les modalités techniques et financières fixées par la réglementation en vigueur et ils sont à la charge du pétitionnaire.

- **Eaux pluviales**

Toute construction ou aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, ni augmenter les ruissellements et les nuisances par rapport à la situation existante à la date du dépôt du projet. Aucun ruissellement induit par un projet ne doit occasionner de nuisances sur les fonds voisins et notamment sur les voiries.

Les constructions ou les aménagements doivent être conçus de manière à obliger la récupération, le stockage et/ou l'infiltration des eaux pluviales sur leur terrain par tous les dispositifs appropriés (puits perdu, drain de restitution, fosse ou noue…), sauf impératifs techniques avérés, notamment afin de ne pas aggraver le risque mouvement de terrain.

Les aménagements devront permettre l'infiltration d'une pluie décennale sur la parcelle et le stockage d'une pluie trentennale au minimum.

Les eaux pluviales pourront être utilisées pour d'autres usages (arrosage des jardins, lavage…). Les plans d'eau de type étang sont interdits. Des dispositifs à l'échelle de plusieurs parcelles, de type bassin de rétention, sont également autorisés.

Lorsqu'un réseau collectif d'eaux pluviales existe, et en cas d'impossibilité technique justifiée de pouvoir infiltrer les eaux pluviales sur la propriété, celles-ci doivent y être dirigées sous condition de respecter les prescriptions du service en termes de quantité, de débit et de qualité (rétention à la parcelle).

ARTICLE N8-3 | CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'ENERGIE

Pas de prescription.

ARTICLE N9 | OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Pas de prescription.

CHAPITRE 15 : RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE NC

Vocation de la zone

La zone NC correspond aux secteurs carriérables.

Secteurs de zone

La zone NC ne comporte pas de secteur.

Risques et servitudes

Cette zone peut être concernée par des servitudes et des risques naturels ou technologiques. Les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à interdiction, limitation et/ou prescriptions particulières. Les documents, règlements et plans sont joints en annexe du PLUi.

SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES DES ACTIVITÉS

ARTICLE NC1 | CONSTRUCTIONS, USAGES ET ACTIVITÉS INTERDITS OU LIMITES

ARTICLE NC1-1 | DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

NC	Sous-destination	Autorisé	Interdit	Limité
Exploitation agricole et forestière				
Exploitation agricole			X	
Exploitation forestière			X	
Habitation				
Logement			X	
Hébergement			X	
Commerce et activités de services				
Artisanat et commerce de détail			X	
Restauration			X	
Commerce de gros			X	
Activités ou services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			X	
Hôtels			X	
Autres hébergements touristiques			X	
Cinéma			X	

NC	Sous-destination	Autorisé	Interdit	Limité
Équipements d'intérêt collectif et services publics				
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			X	
Locaux techniques et industriels des administrations publiques				Autorisés à condition de ne pas être incompatible avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			X	
Salles d'art et de spectacles			X	
Équipements sportifs			X	
Lieux de culte			X	
Autres équipements recevant du public			X	
Autres activités des secteurs primaire, secondaire et tertiaire				
Industrie				Autorisé à condition d'être lié à l'activité extractive.
Entrepôt				Autorisé à condition d'être lié à l'activité extractive.
Bureau				Autorisé à condition d'être lié à l'activité extractive.
Centre de congrès et d'exposition			X	
Cuisine dédiée à la vente en ligne			X	

ARTICLE NC1-2 | USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS ET TYPES D'ACTIVITÉS

Tous les usages, affectations des sols et types d'activité non mentionnées dans le tableau sont interdits à l'exception de :

- Les aires de stationnement et aménagements liés (éclairage, bornes de recharge, ombrière…).
- Les infrastructures routières, de déplacements doux et leurs aménagements.
- Les ouvrages et installations nécessaires à la construction ou l'exploitation des réseaux et voies.
- Les opérations ou aménagements inscrits en emplacement réservé.
- Les carrières et exploitation du sous-sol ainsi que les infrastructures indissociables.
- Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à :
    - Une construction, une activité, un usage ou une affectation du sol admis dans la zone ;
    - Des fouilles archéologiques ;
    - Des compensations hydrauliques ou environnementales ;
    - Des opérations d'entretien, d'exploitation et de développement de la voie d'eau ;

    - La protection des risques et nuisances.
- L'aménagement, l'entretien et l'extension des infrastructures existantes.
- Les dispositifs d'aménagement des berges des cours d'eau.
- Les dispositifs de prévention de risques.

ARTICLE NC2 | MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

ARTICLE NC2-1 | MIXITE SOCIALE

Pas de prescription.

ARTICLE NC2-2 | MIXITE FONCTIONNELLE

Pas de prescription.

SECTION II – CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE NC3 | VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE NC3-1 | IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Aucune construction ne peut être implantée à moins de 10 mètres de l'axe existant ou à créer d'une voie communale d'un chemin rural, d'une voirie du domaine privé de la commune ou d'une voie privée, ni à moins de 20 mètres de l'axe des routes départementales.
2. En cas d'aménagement, de transformation, de surélévation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles de l'article, l'implantation peut se faire dans le prolongement de ladite construction, sans jamais aggraver la situation initiale.
3. Les équipements d'intérêt collectif, services publics et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics peuvent s'implanter en mitoyenneté ou en recul des voies et emprises publiques, en fonction de leur nature et de leurs besoins.

ARTICLE NC3-2 | IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

1. Dans une largeur de 10 mètres de part et d'autre des limites extérieures du lit mineur des cours d'eau et des ruisseaux, toute construction nouvelle, remblais, ainsi que tous travaux susceptibles d'entraver l'écoulement des eaux sont interdits. Des modulations sont possibles dans les espaces densément bâtis et pour les constructions, installations et activités en lien avec le cours d'eau sous réserve de prise en compte du risque inondation et du maintien des fonctionnalités des corridors, réservoirs et éléments remarquables de la trame verte et bleue identifiés. Cette prescription s'applique selon la réalité du terrain.
2. Un recul de 30 mètres est exigé en limite cadastrale des forêts.
3. Aucune construction n'est autorisée dans la zone de recul de la forêt identifiée au plan de règlement graphique.
4. En cas de transformation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles de l'article, l'implantation peut se faire dans le prolongement de ladite construction, sans jamais aggraver la situation initiale.
5. Les équipements d'intérêt collectif, services publics et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics peuvent s'implanter en mitoyenneté ou en recul des limites séparatives, en fonction de leur nature et de leurs besoins.

ARTICLE NC3-3 | IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME UNITÉ FONCIÈRE

Pas de prescription.

ARTICLE NC3-4 | HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Pas de prescription.

ARTICLE NC4 | QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE NC4-1 | EMPRISE AU SOL

Pas de prescription.

ARTICLE NC4-2 | ASPECT EXTÉRIEUR

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

Les constructions sommaires ou réalisées avec des moyens de fortune sont interdites.

Les matériaux de gros œuvre non destinés à être laissés bruts devront impérativement être recouverts.

ARTICLE NC5 | TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les espaces extérieurs non-bâtis ainsi que les nouvelles terrasses devront être végétalisés ou aménagés avec des matériaux perméables. Cette prescription ne s'applique pas aux voies d'accès qui pourront être aménagées avec des matériaux imperméables.

Les espaces de stationnement seront réalisés avec des matériaux perméables. Cette prescription ne concerne pas les voies d'accès, les pistes nécessaires à l'activité de l'aérodrome, les quais de déchargement, les espaces de giration et les places de stationnement adaptées aux Personnes à Mobilité Réduite (PMR).

Cet article ne s'applique pas si l'aménagement se justifie par la prise en compte d'une norme de sécurité ou la gestion d'un risque.

Cet article ne s'applique pas aux équipements, infrastructures et superstructures d'intérêt collectif, aux édifices monumentaux et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE NC6 | STATIONNEMENT

Les places de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et usages et affectation de sols doivent être assurées en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés à l'intérieur des propriétés, traités en matériaux perméables et stabilisés. Des matériaux imperméables pourront être utilisés pour l'aménagement des places de stationnement adaptées aux Personnes à Mobilité Réduite (PMR).

SECTION III – ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

ARTICLE NC7 | DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

ARTICLE NC7-1 | CONDITIONS D'ACCÈS

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée :

- Soit directement sur rue
- Soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou par une servitude de passage suffisante, en application de l'article 682 du code civil.

Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance de l'opération envisagée. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences fixées par les textes réglementaires concernant la défense contre l'incendie, la protection civile et la sécurité des biens et des personnes

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

Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation des véhicules, des cycles, des piétons.

À l'exception des projets en lien avec l'entretien, l'exploitation et le développement des voies d'eau, aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur les chemins de halage et de marchepied, les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie et les sentiers touristiques.

Aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur les voies express et les autoroutes.

ARTICLE NC7-2 | CARACTÉRISTIQUES DES VOIRIES

Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées sur des terrains desservis par des voies ouvertes à la circulation publique présentant les caractéristiques suivantes :

- Correspondre à la destination de la construction,
- Permettre les manœuvres de véhicules lourds et encombrants tels que les véhicules d'ordures ménagères dans la limite des possibilités techniques,
- Satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de protection civile.

Les voies nouvelles en impasse, lorsqu'elles ne peuvent être évitées, doivent comporter, à leur extrémité, une aire de retournement, permettant le demi-tour aisé de tous les véhicules (y compris secours et services publics).

ARTICLE NC8 | DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

ARTICLE NC8-1 | CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être alimentée en eau potable :

- Soit par branchement de caractéristiques suffisantes sur le réseau public de distribution,
- Soit dans les conditions fixées par le règlement sanitaire départemental par captage, forage ou puits particulier préalablement autorisés.

Les branchements ou aménagement sont réalisés selon la règlementation en vigueur et ils sont à la charge du pétitionnaire.

ARTICLE NC8-2 | CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'ASSAINISSEMENT

- **Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit obligatoirement être raccordée au réseau d'assainissement collectif. Si le réseau, ainsi que l'ensemble de ses composantes (station d'épuration…) ne peuvent admettre la nature des effluents produits, un pré-traitement sera exigé au pétitionnaire.

En l'absence de tout réseau d'assainissement de type collectif ou en cas d'impossibilité technique de raccordement au réseau collectif, un dispositif conforme à la réglementation en vigueur en matière d'assainissement non collectif doit être réalisé. Celui-ci doit être conçu de manière à pouvoir être raccordé au système public si celui-ci est mis en place.

Les branchements sont réalisés selon les modalités techniques et financières fixées par la réglementation en vigueur et ils sont à la charge du pétitionnaire.

- **Eaux pluviales**

Toute construction ou aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, ni augmenter les ruissellements et les nuisances par rapport à la situation existante à la date du dépôt du projet. Aucun ruissellement induit par un projet ne doit occasionner de nuisances sur les fonds voisins et notamment sur les voiries.

Les constructions ou les aménagements doivent être conçus de manière à obliger la récupération, le stockage et/ou l'infiltration des eaux pluviales sur leur terrain par tous les dispositifs appropriés (puits perdu, drain de restitution, fosse ou noue…), sauf impératifs techniques avérés, notamment afin de ne pas aggraver le risque mouvement de terrain.

Les aménagements devront permettre l'infiltration d'une pluie décennale sur la parcelle et le stockage d'une pluie trentennale au minimum.

Les eaux pluviales pourront être utilisées pour d'autres usages (arrosage des jardins, lavage…). Les plans d'eau de type étang sont interdits. Des dispositifs à l'échelle de plusieurs parcelles, de type bassin de rétention, sont également autorisés.

Lorsqu'un réseau collectif d'eaux pluviales existe, et en cas d'impossibilité technique justifiée de pouvoir infiltrer les eaux pluviales sur la propriété, celles-ci doivent y être dirigées sous condition de respecter les prescriptions du service en termes de quantité, de débit et de qualité (rétention à la parcelle).

ARTICLE NC8-3 | CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'ENERGIE

Pas de prescription.

ARTICLE NC9 | OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Pas de prescription.

CHAPITRE 16 : RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE NE

Vocation de la zone

La zone NE correspond aux secteurs d'équipements publics isolés.

Secteurs de zone

La zone NE ne comporte pas de secteur.

Risques et servitudes

Cette zone peut être concernée par des servitudes et des risques naturels ou technologiques. Les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à interdiction, limitation et/ou prescriptions particulières. Les documents, règlements et plans sont joints en annexe du PLUi.

SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES DES ACTIVITÉS

ARTICLE NE1 | CONSTRUCTIONS, USAGES ET ACTIVITÉS INTERDITS OU LIMITES

ARTICLE NE1-1 | DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

NE	Sous-destination	Autorisé	Interdit	Limité
Exploitation agricole et forestière				
Exploitation agricole			X	
Exploitation forestière			X	
Habitation				
Logement			X	
Hébergement			X	
Commerce et activités de services				
Artisanat et commerce de détail			X	
Restauration			X	
Commerce de gros			X	
Activités ou services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			X	
Hôtels			X	
Autres hébergements touristiques			X	
Cinéma			X	

NE	Sous-destination	Autorisé	Interdit	Limité
Équipements d'intérêt collectif et services publics				
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			X	
Locaux techniques et industriels des administrations publiques		X		
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			X	
Salles d'art et de spectacles			X	
Équipements sportifs			X	
Lieux de culte			X	
Autres équipements recevant du public			X	
Autres activités des secteurs primaire, secondaire et tertiaire				
Industrie			X	
Entrepôt			X	
Bureau			X	
Centre de congrès et d'exposition			X	
Cuisine dédiée à la vente en ligne			X	

ARTICLE NE1-2 | USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS ET TYPES D'ACTIVITÉS

Tous les usages, affectations des sols et types d'activité non mentionnées dans le tableau sont interdits à l'exception de :

- Les aires de stationnement et aménagements liés (éclairage, bornes de recharge, ombrière…).
- Les infrastructures routières, de déplacements doux et leurs aménagements.
- Les ouvrages et installations nécessaires à la construction ou l'exploitation des réseaux et voies.
- Les opérations ou aménagements inscrits en emplacement réservé.
- Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à :
    - Une construction, une activité, un usage ou une affectation du sol admis dans la zone ;
    - Des fouilles archéologiques ;
    - Des compensations hydrauliques ou environnementales ;
    - Des opérations d'entretien, d'exploitation et de développement de la voie d'eau ;
    - La protection des risques et nuisances.
- L'aménagement, l'entretien et l'extension des infrastructures existantes.
- Les dispositifs d'aménagement des berges des cours d'eau.
- Les dispositifs de prévention de risques.

ARTICLE NE2 | MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

ARTICLE NE2-1 | MIXITE SOCIALE

Pas de prescription.

ARTICLE N2-2 | MIXITE FONCTIONNELLE

Pas de prescription.

SECTION II – CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE NE3 | VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE NE3-1 | IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Pas de prescription.

ARTICLE NE3-2 | IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Pas de prescription.

ARTICLE NE3-3 | IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME UNITÉ FONCIÈRE

Pas de prescription.

ARTICLE NE3-4 | HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Pas de prescription.

ARTICLE NE4 | QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE N4-1 | EMPRISE AU SOL

Pas de prescription.

ARTICLE N4-2 | ASPECT EXTÉRIEUR

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

Les constructions sommaires ou réalisées avec des moyens de fortune sont interdites.

Les matériaux de gros œuvre non destinés à être laissés bruts devront impérativement être recouverts.

ARTICLE NE5 | TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les espaces extérieurs non-bâtis ainsi que les terrasses devront être végétalisés ou aménagés avec des matériaux perméables. Cette prescription ne s'applique pas aux voies d'accès qui pourront être aménagées avec des matériaux imperméables.

Les espaces de stationnement seront réalisés avec des matériaux perméables. Cette prescription ne concerne pas les voies d'accès, les pistes nécessaires à l'activité de l'aérodrome, les quais de déchargement, les espaces de giration et les places de stationnement adaptées aux Personnes à Mobilité Réduite (PMR).

Cet article ne s'applique pas si l'aménagement se justifie par la prise en compte d'une norme de sécurité ou la gestion d'un risque.

Cet article ne s'applique pas aux équipements, infrastructures et superstructures d'intérêt collectif, aux édifices monumentaux et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE NE6 | STATIONNEMENT

Les places de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et usages et affectation de sols doivent être assurées en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés à l'intérieur des propriétés, traités en matériaux perméables et stabilisés. Des matériaux imperméables pourront être utilisés pour l'aménagement des places de stationnement adaptées aux Personnes à Mobilité Réduite (PMR).

SECTION III – ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

ARTICLE NE7 | DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

ARTICLE NE7-1 | CONDITIONS D'ACCÈS

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée :

- Soit directement sur rue
- Soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou par une servitude de passage suffisante, en application de l'article 682 du code civil.

Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance de l'opération envisagée. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences fixées par les textes réglementaires concernant la défense contre l'incendie, la protection civile et la sécurité des biens et des personnes

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

Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation des véhicules, des cycles, des piétons.

À l'exception des projets en lien avec l'entretien, l'exploitation et le développement des voies d'eau, aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur les chemins de halage et de marchepied, les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie et les sentiers touristiques.

Aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur les voies express et les autoroutes.

ARTICLE NE7-2 | CARACTÉRISTIQUES DES VOIRIES

Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées sur des terrains desservis par des voies ouvertes à la circulation publique présentant les caractéristiques suivantes :

- Correspondre à la destination de la construction,
- Permettre les manœuvres de véhicules lourds et encombrants tels que les véhicules d'ordures ménagères dans la limite des possibilités techniques,
- Satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de protection civile.

Les voies nouvelles en impasse, lorsqu'elles ne peuvent être évitées, doivent comporter, à leur extrémité, une aire de retournement, permettant le demi-tour aisé de tous les véhicules (y compris secours et services publics).

ARTICLE NE8 | DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

ARTICLE NE8-1 | CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être alimentée en eau potable :

- Soit par branchement de caractéristiques suffisantes sur le réseau public de distribution,
- Soit dans les conditions fixées par le règlement sanitaire départemental par captage, forage ou puits particulier préalablement autorisés.

Les branchements ou aménagement sont réalisés selon la règlementation en vigueur et ils sont à la charge du pétitionnaire.

ARTICLE NE8-2 | CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'ASSAINISSEMENT

- **Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit obligatoirement être raccordée au réseau d'assainissement collectif. Si le réseau, ainsi que l'ensemble de ses composantes (station d'épuration…) ne peuvent admettre la nature des effluents produits, un pré-traitement sera exigé au pétitionnaire.

En l'absence de tout réseau d'assainissement de type collectif ou en cas d'impossibilité technique de raccordement au réseau collectif, un dispositif conforme à la réglementation en vigueur en matière d'assainissement non collectif doit être réalisé. Celui-ci doit être conçu de manière à pouvoir être raccordé au système public si celui-ci est mis en place.

Les branchements sont réalisés selon les modalités techniques et financières fixées par la réglementation en vigueur et ils sont à la charge du pétitionnaire.

- **Eaux pluviales**

Toute construction ou aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, ni augmenter les ruissellements et les nuisances par rapport à la situation existante à la date du dépôt du projet. Aucun ruissellement induit par un projet ne doit occasionner de nuisances sur les fonds voisins et notamment sur les voiries.

Les constructions ou les aménagements doivent être conçus de manière à obliger la récupération, le stockage et/ou l'infiltration des eaux pluviales sur leur terrain par tous les dispositifs appropriés (puits perdu, drain de restitution, fosse ou noue…), sauf impératifs techniques avérés, notamment afin de ne pas aggraver le risque mouvement de terrain.

Les aménagements devront permettre l'infiltration d'une pluie décennale sur la parcelle et le stockage d'une pluie trentennale au minimum.

Les eaux pluviales pourront être utilisées pour d'autres usages (arrosage des jardins, lavage…). Les plans d'eau de type étang sont interdits. Des dispositifs à l'échelle de plusieurs parcelles, de type bassin de rétention, sont également autorisés.

Lorsqu'un réseau collectif d'eaux pluviales existe, et en cas d'impossibilité technique justifiée de pouvoir infiltrer les eaux pluviales sur la propriété, celles-ci doivent y être dirigées sous condition de respecter les prescriptions du service en termes de quantité, de débit et de qualité (rétention à la parcelle).

ARTICLE NE8-3 | CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'ENERGIE

Pas de prescription.

ARTICLE NE9 | OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Pas de prescription.

CHAPITRE 17 : RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE NF

Vocation de la zone

La zone NF correspond aux secteurs forestiers et boisés.

Secteurs de zone

La zone NF ne comporte pas de secteur :

Risques et servitudes

Cette zone peut être concernée par des servitudes et des risques naturels ou technologiques. Les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à interdiction, limitation et/ou prescriptions particulières. Les documents, règlements et plans sont joints en annexe du PLUi.

SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES DES ACTIVITÉS

ARTICLE NF1 | CONSTRUCTIONS, USAGES ET ACTIVITÉS INTERDITS OU LIMITES

ARTICLE NF1-1 | DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

NF	Sous-destination	Autorisé	Interdit	Limité
Exploitation agricole et forestière				
Exploitation agricole			X	
Exploitation forestière		X		
Habitation				
Logement			X	
Hébergement			X	
Commerce et activités de services				
Artisanat et commerce de détail			X	
Restauration			X	
Commerce de gros			X	
Activités ou services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			X	
Hôtels			X	
Autres hébergements touristiques			X	
Cinéma			X	

NF	Sous-destination	Autorisé	Interdit	Limité
Équipements d'intérêt collectif et services publics				
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			X	
Locaux techniques et industriels des administrations publiques				Autorisés à condition de ne pas être incompatible avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			X	
Salles d'art et de spectacles			X	
Équipements sportifs			X	
Lieux de culte			X	
Autres équipements recevant du public			X	
Autres activités des secteurs primaire, secondaire et tertiaire				
Industrie			X	
Entrepôt			X	
Bureau			X	
Centre de congrès et d'exposition			X	
Cuisine dédiée à la vente en ligne			X	

ARTICLE NF1-2 | USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS ET TYPES D'ACTIVITÉS

Tous les usages, affectations des sols et types d'activité non mentionnées dans le tableau sont interdits à l'exception de :

- Les aires de stationnement et aménagements liés (éclairage, bornes de recharge, ombrière…).
- Les infrastructures routières, de déplacements doux et leurs aménagements.
- Les ouvrages et installations nécessaires à la construction ou l'exploitation des réseaux et voies.
- Les opérations ou aménagements inscrits en emplacement réservé.
- Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à :
  - Une construction, une activité, un usage ou une affectation du sol admis dans la zone ;
  - Des fouilles archéologiques ;
  - Des compensations hydrauliques ou environnementales ;
  - Des opérations d'entretien, d'exploitation et de développement de la voie d'eau ;
  - La protection des risques et nuisances.

- L'aménagement, l'entretien et l'extension des infrastructures existantes.
- Les dispositifs d'aménagement des berges des cours d'eau.
- Les dispositifs de prévention de risques.
- Les constructions liées à la pratique de la chasse.

ARTICLE NF2 | MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

ARTICLE NF2-1 | MIXITE SOCIALE

Pas de prescription.

ARTICLE NF2-2 | MIXITE FONCTIONNELLE

Pas de prescription.

SECTION II – CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE NF3 | VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE NF3-1 | IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Aucune construction ne peut être implantée à moins de 10 mètres de l'axe existant ou à créer d'une voie communale d'un chemin rural, d'une voirie du domaine privé de la commune ou d'une voie privée, ni à moins de 20 mètres de l'axe des routes départementales.
2. En cas d'aménagement, de transformation, de surélévation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles de l'article, l'implantation peut se faire dans le prolongement de ladite construction, sans jamais aggraver la situation initiale.
3. Les équipements d'intérêt collectif, services publics et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics peuvent s'implanter en mitoyenneté ou en recul des voies et emprises publiques, en fonction de leur nature et de leurs besoins.

ARTICLE NF3-2 | IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

1. Dans une largeur de 10 mètres de part et d'autre des limites extérieures du lit mineur des cours d'eau et des ruisseaux, toute construction nouvelle, remblais, ainsi que tous travaux susceptibles d'entraver l'écoulement des eaux sont interdits. Des modulations sont possibles dans les espaces densément bâtis et pour les constructions, installations et activités en lien avec le cours d'eau sous réserve de prise en compte du risque inondation et du maintien des fonctionnalités des corridors, réservoirs et éléments remarquables de la trame verte et bleue identifiés. Cette prescription s'applique selon la réalité du terrain.
2. En cas de transformation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles de l'article, l'implantation peut se faire dans le prolongement de ladite construction, sans jamais aggraver la situation initiale.
3. Les équipements d'intérêt collectif, services publics et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics peuvent s'implanter en mitoyenneté ou en recul des limites séparatives, en fonction de leur nature et de leurs besoins.

ARTICLE NF3-3 | IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME UNITÉ FONCIÈRE

Pas de prescriptions.

ARTICLE NF3-4 | HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

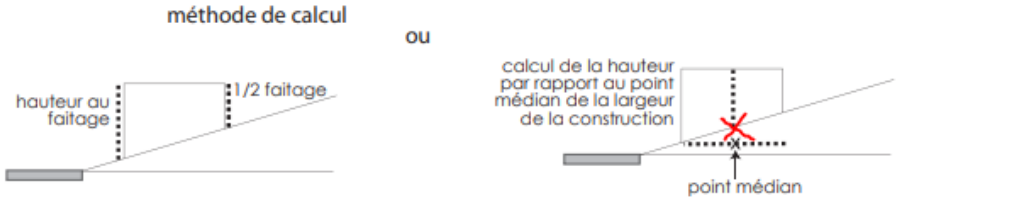
Abris de chasse

La hauteur absolue des constructions nécessaires à la pratique de la chasse est limitée à 5 mètres.

Prescriptions générales

1. La hauteur d'une construction est mesurée en tout point par rapport au point le plus bas du terrain naturel au droit au polygone d'implantation.

Pour les constructions principales implantées sur des terrains en pente : La hauteur de la construction principale est mesurée par rapport au point médian de chaque façade impactée par la pente et dont la pente entre les deux extrémités est supérieure à 10%. En cas de décroché, une analyse sera effectuée pour conserver une hauteur harmonieuse.



méthode de calcul de la hauteur des bâtiments dans le cas des terrains en pente

2. En cas d'aménagement, de transformation, de surélévation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles de l'article, la hauteur peut être supérieure à celle autorisée dans la limite de la hauteur préexistante.
3. Cet article ne s'applique pas aux équipements, infrastructures et superstructures d'intérêt collectif, aux édifices monumentaux, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics et aux silos.

ARTICLE NF4 | QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE NF4-1 | EMPRISE AU SOL

Abris de chasse

L'emprise au sol des constructions nécessaires à la pratique de la chasse est limitée à 35 m² cumulés par unité foncière.

Prescriptions générales

L'emprise au sol ne tient pas compte du débord classique de toiture.

ARTICLE NF4-2 | ASPECT EXTÉRIEUR

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

Les constructions sommaires ou réalisées avec des moyens de fortune sont interdites.

Les matériaux de gros œuvre non destinés à être laissés bruts devront impérativement être recouverts.

ARTICLE NF5 | TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les espaces extérieurs non-bâtis ainsi que les terrasses devront être végétalisés ou aménagés avec des matériaux perméables. Cette prescription ne s'applique pas aux voies d'accès qui pourront être aménagées avec des matériaux imperméables.

Les espaces de stationnement seront réalisés avec des matériaux perméables. Cette prescription ne concerne pas les voies d'accès, les pistes nécessaires à l'activité de l'aérodrome, les quais de

déchargement, les espaces de giration et les places de stationnement adaptées aux Personnes à Mobilité Réduite (PMR).

Cet article ne s'applique pas si l'aménagement se justifie par la prise en compte d'une norme de sécurité ou la gestion d'un risque.

Cet article ne s'applique pas aux équipements, infrastructures et superstructures d'intérêt collectif, aux édifices monumentaux et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE NF6 | STATIONNEMENT

Les places de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et usages et affectation de sols doivent être assurées en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés à l'intérieur des propriétés, traités en matériaux perméables et stabilisés. Des matériaux imperméables pourront être utilisés pour l'aménagement des places de stationnement adaptées aux Personnes à Mobilité Réduite (PMR).

SECTION III – ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

ARTICLE NF7 | DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

ARTICLE NF7-1 | CONDITIONS D'ACCÈS

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée :

- Soit directement sur rue
- Soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou par une servitude de passage suffisante, en application de l'article 682 du code civil.

Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance de l'opération envisagée. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences fixées par les textes réglementaires concernant la défense contre l'incendie, la protection civile et la sécurité des biens et des personnes

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

Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation des véhicules, des cycles, des piétons.

À l'exception des projets en lien avec l'entretien, l'exploitation et le développement des voies d'eau, aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur les chemins de halage et de marchepied, les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie et les sentiers touristiques.

Aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur les voies express et les autoroutes.

ARTICLE NF7-2 | CARACTÉRISTIQUES DES VOIRIES

Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées sur des terrains desservis par des voies ouvertes à la circulation publique présentant les caractéristiques suivantes :

- Correspondre à la destination de la construction,
- Permettre les manœuvres de véhicules lourds et encombrants tels que les véhicules d'ordures ménagères dans la limite des possibilités techniques,
- Satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de protection civile.

Les voies nouvelles en impasse, lorsqu'elles ne peuvent être évitées, doivent comporter, à leur extrémité, une aire de retournement, permettant le demi-tour aisé de tous les véhicules (y compris secours et services publics).

ARTICLE NF8 | DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

ARTICLE NF8-1 | CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être alimentée en eau potable :

- Soit par branchement de caractéristiques suffisantes sur le réseau public de distribution,
- Soit dans les conditions fixées par le règlement sanitaire départemental par captage, forage ou puits particulier préalablement autorisés.

Les branchements ou aménagement sont réalisés selon la règlementation en vigueur et ils sont à la charge du pétitionnaire.

ARTICLE NF8-2 | CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'ASSAINISSEMENT

- **Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit obligatoirement être raccordée au réseau d'assainissement collectif. Si le réseau, ainsi que l'ensemble de ses composantes (station d'épuration…) ne peuvent admettre la nature des effluents produits, un pré-traitement sera exigé au pétitionnaire.

En l'absence de tout réseau d'assainissement de type collectif ou en cas d'impossibilité technique de raccordement au réseau collectif, un dispositif conforme à la réglementation en vigueur en matière d'assainissement non collectif doit être réalisé. Celui-ci doit être conçu de manière à pouvoir être raccordé au système public si celui-ci est mis en place.

Les branchements sont réalisés selon les modalités techniques et financières fixées par la réglementation en vigueur et ils sont à la charge du pétitionnaire.

- **Eaux pluviales**

Toute construction ou aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, ni augmenter les ruissellements et les nuisances par rapport à la situation existante à la date du dépôt du projet. Aucun ruissellement induit par un projet ne doit occasionner de nuisances sur les fonds voisins et notamment sur les voiries.

Les constructions ou les aménagements doivent être conçus de manière à obliger la récupération, le stockage et/ou l'infiltration des eaux pluviales sur leur terrain par tous les dispositifs appropriés (puits perdu, drain de restitution, fosse ou noue…), sauf impératifs techniques avérés, notamment afin de ne pas aggraver le risque mouvement de terrain.

Les aménagements devront permettre l'infiltration d'une pluie décennale sur la parcelle et le stockage d'une pluie trentennale au minimum.

Les eaux pluviales pourront être utilisées pour d'autres usages (arrosage des jardins, lavage…). Les plans d'eau de type étang sont interdits. Des dispositifs à l'échelle de plusieurs parcelles, de type bassin de rétention, sont également autorisés.

Lorsqu'un réseau collectif d'eaux pluviales existe, et en cas d'impossibilité technique justifiée de pouvoir infiltrer les eaux pluviales sur la propriété, celles-ci doivent y être dirigées sous condition de respecter les prescriptions du service en termes de quantité, de débit et de qualité (rétention à la parcelle).

ARTICLE NF8-3 | CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'ENERGIE

Pas de prescription.

ARTICLE NF9 | OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Pas de prescription.

CHAPITRE 18 : RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE NL

Vocation de la zone

La zone NL correspond aux secteurs de loisirs sportifs et culturels.

Secteurs de zone

La zone NL ne comporte pas de secteurs :

Risques et servitudes

Cette zone peut être concernée par des servitudes et des risques naturels ou technologiques. Les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à interdiction, limitation et/ou prescriptions particulières. Les documents, règlements et plans sont joints en annexe du PLUi.

SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES DES ACTIVITÉS

ARTICLE NL1 | CONSTRUCTIONS, USAGES ET ACTIVITÉS INTERDITS OU LIMITES

ARTICLE NL1-1 | DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

NL	Sous-destination	Autorisé	Interdit	Limité
Exploitation agricole et forestière				
Exploitation agricole			X	
Exploitation forestière			X	
Habitation				
Logement			X	
Hébergement			X	
Commerce et activités de services				
Artisanat et commerce de détail			X	
Restauration			X	
Commerce de gros			X	
Activités ou services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			X	.
Hôtels			X	
Autres hébergements touristiques			X	
Cinéma			X	

NL	Sous-destination	Autorisé	Interdit	Limité
Équipements d'intérêt collectif et services publics				
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			X	
Locaux techniques et industriels des administrations publiques		X		
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			X	
Salles d'art et de spectacles			X	
Équipements sportifs		X		
Lieux de culte			X	
Autres équipements recevant du public			X	
Autres activités des secteurs primaire, secondaire et tertiaire				
Industrie			X	
Entrepôt			X	
Bureau			X	
Centre de congrès et d'exposition			X	
Cuisine dédiée à la vente en ligne			X	

ARTICLE NL1-2 | USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS ET TYPES D'ACTIVITÉS

Tous les usages, affectations des sols et types d'activité non mentionnées dans le tableau sont interdits à l'exception de :

- Les aménagements et installations liés aux sports et aux loisirs (voie douce, aire de jeux…).
- Les aires de stationnement et aménagements liés (éclairage, bornes de recharge, ombrière…).
- Les infrastructures routières, de déplacements doux et leurs aménagements.
- Les ouvrages et installations nécessaires à la construction ou l'exploitation des réseaux et voies.
- Les opérations ou aménagements inscrits en emplacement réservé.
- Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à :
    - Une construction, une activité, un usage ou une affectation du sol admis dans la zone ;
    - Des fouilles archéologiques ;
    - Des compensations hydrauliques ou environnementales ;
    - Des opérations d'entretien, d'exploitation et de développement de la voie d'eau ;
    - La protection des risques et nuisances.
- L'aménagement, l'entretien et l'extension des infrastructures existantes.
- Les dispositifs d'aménagement des berges des cours d'eau.

- Les dispositifs de prévention de risques.

ARTICLE NL2 | MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

ARTICLE NL2-1 | MIXITE SOCIALE

Pas de prescription.

ARTICLE NL2-2 | MIXITE FONCTIONNELLE

Pas de prescription.

SECTION II – CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE NL3 | VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE NL3-1 | IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Aucune construction ne peut être implantée à moins de 10 mètres de l'axe existant ou à créer d'une voie communale d'un chemin rural, d'une voirie du domaine privé de la commune ou d'une voie privée, ni à moins de 20 mètres de l'axe des routes départementales.
2. En cas d'aménagement, de transformation, de surélévation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles de l'article, l'implantation peut se faire dans le prolongement de ladite construction, sans jamais aggraver la situation initiale.
3. Les équipements d'intérêt collectif, services publics et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics peuvent s'implanter en mitoyenneté ou en recul des voies et emprises publiques, en fonction de leur nature et de leurs besoins.

ARTICLE NL3-2 | IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Prescriptions générales

1. Dans une largeur de 10 mètres de part et d'autre des limites extérieures du lit mineur des cours d'eau et des ruisseaux, toute construction nouvelle, remblais, ainsi que tous travaux susceptibles d'entraver l'écoulement des eaux sont interdits. Des modulations sont possibles dans les espaces densément bâtis et pour les constructions, installations et activités en lien avec le cours d'eau sous réserve de prise en compte du risque inondation et du maintien des fonctionnalités des corridors, réservoirs et éléments remarquables de la trame verte et bleue identifiés. Cette prescription s'applique selon la réalité du terrain.
2. Un recul de 30 mètres est exigé en limite cadastrale des forêts.
3. Aucune construction n'est autorisée dans la zone de recul de la forêt identifiée au plan de règlement graphique.
4. En cas de transformation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles de l'article, l'implantation peut se faire dans le prolongement de ladite construction, sans jamais aggraver la situation initiale.
5. Les équipements d'intérêt collectif, services publics et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics peuvent s'implanter en mitoyenneté ou en recul des limites séparatives, en fonction de leur nature et de leurs besoins.

ARTICLE NL3-3 | IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME UNITÉ FONCIÈRE

Pas de prescription

ARTICLE NL3-4 | HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est limitée à 6 mètres au faitage et 4 mètres à l'acrotère ou l'égout de toiture.

Prescriptions générales

1. La hauteur d'une construction est mesurée en tout point par rapport au point le plus bas du terrain naturel au droit au polygone d'implantation.
2. En cas d'aménagement, de transformation, de surélévation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles de l'article, la hauteur peut être supérieure à celle autorisée dans la limite de la hauteur préexistante.
3. Cet article ne s'applique pas aux équipements, infrastructures et superstructures d'intérêt collectif, aux édifices monumentaux, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics et aux silos.

ARTICLE NL4 | QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE NL4-1 | EMPRISE AU SOL

Pas de prescription.

ARTICLE NL4-2 | ASPECT EXTÉRIEUR

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

Les constructions sommaires ou réalisées avec des moyens de fortune sont interdites.

Les matériaux de gros œuvre non destinés à être laissés bruts devront impérativement être recouverts.

ARTICLE NL4-2-1 | CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES TOITURES DES CONSTRUCTIONS

Pas de prescription

ARTICLE NL4-2-2 | CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES DES CONSTRUCTIONS

Pas de prescription

ARTICLE NL4-2-3 | CARACTÉRISTIQUES DES CLÔTURES

Pas de prescription

ARTICLE NL5 | TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les espaces extérieurs non-bâtis ainsi que les terrasses devront être végétalisés ou aménagés avec des matériaux perméables. Cette prescription ne s'applique pas aux voies d'accès qui pourront être aménagées avec des matériaux imperméables.

Les espaces de stationnement seront réalisés avec des matériaux perméables. Cette prescription ne concerne pas les voies d'accès, les quais de déchargement, les espaces de giration et les places de stationnement adaptées aux Personnes à Mobilité Réduite (PMR).

Cet article ne s'applique pas si l'aménagement se justifie par la prise en compte d'une norme de sécurité ou la gestion d'un risque.

Cet article ne s'applique pas aux équipements, infrastructures et superstructures d'intérêt collectif, aux édifices monumentaux et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE NL6 | STATIONNEMENT

Les places de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et usages et affectation de sols doivent être assurées en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés à l'intérieur des propriétés, traités en matériaux perméables et stabilisés. Des matériaux imperméables pourront être utilisés pour l'aménagement des places de stationnement adaptées aux Personnes à Mobilité Réduite (PMR).

SECTION III – ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

ARTICLE NL7 | DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

ARTICLE NL7-1 | CONDITIONS D'ACCÈS

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée :

- Soit directement sur rue
- Soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou par une servitude de passage suffisante, en application de l'article 682 du code civil.

Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance de l'opération envisagée. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences fixées par les textes réglementaires concernant la défense contre l'incendie, la protection civile et la sécurité des biens et des personnes

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

Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation des véhicules, des cycles, des piétons.

À l'exception des projets en lien avec l'entretien, l'exploitation et le développement des voies d'eau, aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur les chemins de halage et de marchepied, les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie et les sentiers touristiques.

Aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur les voies express et les autoroutes.

ARTICLE NL7-2 | CARACTÉRISTIQUES DES VOIRIES

Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées sur des terrains desservis par des voies ouvertes à la circulation publique présentant les caractéristiques suivantes :

- Correspondre à la destination de la construction,
- Permettre les manœuvres de véhicules lourds et encombrants tels que les véhicules d'ordures ménagères dans la limite des possibilités techniques,
- Satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de protection civile.

Les voies nouvelles en impasse, lorsqu'elles ne peuvent être évitées, doivent comporter, à leur extrémité, une aire de retournement, permettant le demi-tour aisé de tous les véhicules (y compris secours et services publics).

ARTICLE NL8 | DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

ARTICLE NL8-1 | CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être alimentée en eau potable :

- Soit par branchement de caractéristiques suffisantes sur le réseau public de distribution,
- Soit dans les conditions fixées par le règlement sanitaire départemental par captage, forage ou puits particulier préalablement autorisés.

Les branchements ou aménagement sont réalisés selon la règlementation en vigueur et ils sont à la charge du pétitionnaire.

ARTICLE NL8-2 | CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'ASSAINISSEMENT

- **Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit obligatoirement être raccordée au réseau d'assainissement collectif. Si le réseau, ainsi que l'ensemble de ses composantes (station d'épuration…) ne peuvent admettre la nature des effluents produits, un pré-traitement sera exigé au pétitionnaire.

En l'absence de tout réseau d'assainissement de type collectif ou en cas d'impossibilité technique de raccordement au réseau collectif, un dispositif conforme à la réglementation en vigueur en matière d'assainissement non collectif doit être réalisé. Celui-ci doit être conçu de manière à pouvoir être raccordé au système public si celui-ci est mis en place.

Les branchements sont réalisés selon les modalités techniques et financières fixées par la réglementation en vigueur et ils sont à la charge du pétitionnaire.

- **Eaux pluviales**

Toute construction ou aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, ni augmenter les ruissellements et les nuisances par rapport à la situation existante à la date du dépôt du projet. Aucun ruissellement induit par un projet ne doit occasionner de nuisances sur les fonds voisins et notamment sur les voiries.

Les constructions ou les aménagements doivent être conçus de manière à obliger la récupération, le stockage et/ou l'infiltration des eaux pluviales sur leur terrain par tous les dispositifs appropriés (puits perdu, drain de restitution, fosse ou noue…), sauf impératifs techniques avérés, notamment afin de ne pas aggraver le risque mouvement de terrain.

Les aménagements devront permettre l'infiltration d'une pluie décennale sur la parcelle et le stockage d'une pluie trentennale au minimum.

Les eaux pluviales pourront être utilisées pour d'autres usages (arrosage des jardins, lavage…). Les plans d'eau de type étang sont interdits. Des dispositifs à l'échelle de plusieurs parcelles, de type bassin de rétention, sont également autorisés.

Lorsqu'un réseau collectif d'eaux pluviales existe, et en cas d'impossibilité technique justifiée de pouvoir infiltrer les eaux pluviales sur la propriété, celles-ci doivent y être dirigées sous condition de respecter les prescriptions du service en termes de quantité, de débit et de qualité (rétention à la parcelle).

ARTICLE NL8-3 | CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'ENERGIE

Pas de prescription.

ARTICLE NL9 | OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Pas de prescription.

CHAPITRE 19 : RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE NP

Vocation de la zone

La zone NP correspond à des secteurs naturels à fort enjeu patrimonial.

Secteurs de zone

La zone NP ne comporte pas de secteur.

Risques et servitudes

Cette zone peut être concernée par des servitudes et des risques naturels ou technologiques. Les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à interdiction, limitation et/ou prescriptions particulières. Les documents, règlements et plans sont joints en annexe du PLUi.

SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES DES ACTIVITÉS

ARTICLE NP1 | CONSTRUCTIONS, USAGES ET ACTIVITÉS INTERDITS OU LIMITES

ARTICLE NP1-1 | DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

NP	Sous-destination	Autorisé	Interdit	Limité
Exploitation agricole et forestière				
Exploitation agricole			X	
Exploitation forestière			X	
Habitation				
Logement			X	
Hébergement			X	
Commerce et activités de services				
Artisanat et commerce de détail			X	
Restauration			X	
Commerce de gros			X	
Activités ou services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			X	
Hôtels			X	
Autres hébergements touristiques			X	
Cinéma			X	

NP	Sous-destination	Autorisé	Interdit	Limité
Équipements d'intérêt collectif et services publics				
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques	X		
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X	
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Équipements sportifs	X		
	Lieux de culte		X	
	Autres équipements recevant du public		X	
Autres activités des secteurs primaire, secondaire et tertiaire				
	Industrie		X	
	Entrepôt		X	
	Bureau		X	
	Centre de congrès et d'exposition		X	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne		X	

ARTICLE NP1-2 | USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS ET TYPES D'ACTIVITÉS

Tous les usages, affectations des sols et types d'activité non mentionnées dans le tableau sont interdits à l'exception de :

- Les aires de stationnement et aménagements liés (éclairage, bornes de recharge, ombrière…).
- Les infrastructures routières, de déplacements doux et leurs aménagements.
- Les ouvrages et installations nécessaires à la construction ou l'exploitation des réseaux et voies.
- Les opérations ou aménagements inscrits en emplacement réservé.
- Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à :
    - Une construction, une activité, un usage ou une affectation du sol admis dans la zone ;
    - Des fouilles archéologiques ;
    - Des compensations hydrauliques ou environnementales ;
    - Des opérations d'entretien, d'exploitation et de développement de la voie d'eau ;
    - La protection des risques et nuisances.
- L'aménagement, l'entretien et l'extension des infrastructures existantes.
- Les dispositifs d'aménagement des berges des cours d'eau.
- Les dispositifs de prévention de risques.

ARTICLE NP2 | MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

ARTICLE NP2-1 | MIXITE SOCIALE

Pas de prescription.

ARTICLE NP2-2 | MIXITE FONCTIONNELLE

Pas de prescription.

SECTION II – CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE NP3 | VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE NP3-1 | IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Aucune construction ne peut être implantée à moins de 10 mètres de l'axe existant ou à créer d'une voie communale d'un chemin rural, d'une voirie du domaine privé de la commune ou d'une voie privée, ni à moins de 20 mètres de l'axe des routes départementales.
2. En cas d'aménagement, de transformation, de surélévation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles de l'article, l'implantation peut se faire dans le prolongement de ladite construction, sans jamais aggraver la situation initiale.
3. Les équipements d'intérêt collectif, services publics et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics peuvent s'implanter en mitoyenneté ou en recul des voies et emprises publiques, en fonction de leur nature et de leurs besoins.

ARTICLE NP3-2 | IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

1. Dans une largeur de 10 mètres de part et d'autre des limites extérieures du lit mineur des cours d'eau et des ruisseaux, toute construction nouvelle, remblais, ainsi que tous travaux susceptibles d'entraver l'écoulement des eaux sont interdits. Des modulations sont possibles dans les espaces densément bâtis et pour les constructions, installations et activités en lien avec le cours d'eau sous réserve de prise en compte du risque inondation et du maintien des fonctionnalités des corridors, réservoirs et éléments remarquables de la trame verte et bleue identifiés. Cette prescription s'applique selon la réalité du terrain.
2. Un recul de 30 mètres est exigé en limite cadastrale des forêts.
3. En cas de transformation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles de l'article, l'implantation peut se faire dans le prolongement de ladite construction, sans jamais aggraver la situation initiale.
4. Les équipements d'intérêt collectif, services publics et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics peuvent s'implanter en mitoyenneté ou en recul des limites séparatives, en fonction de leur nature et de leurs besoins.

ARTICLE NP3-3 | IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME UNITÉ FONCIÈRE

Pas de prescription

ARTICLE NP3-4 | HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les aménagements et modifications du bâti existant doivent être réalisés sans augmentation de la hauteur mesurée à la date d'opposabilité du PLUi.

Prescriptions générales

1. La hauteur d'une construction est mesurée en tout point par rapport au point le plus bas du terrain naturel au droit au polygone d'implantation.
2. Cet article ne s'applique pas aux équipements, infrastructures et superstructures d'intérêt collectif, aux édifices monumentaux et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE NP4 | QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE NP4-1 | EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne devra pas dépasser l'emprise existante à la date d'opposabilité du PLUi.

ARTICLE NP4-2 | ASPECT EXTÉRIEUR

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

ARTICLE NP4-2-1 | CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES TOITURES DES CONSTRUCTIONS

Pas de prescription

Dispositifs de production d'énergie solaire

Construction à toit à pans :

Les installations nécessaires aux énergies renouvelables (panneaux solaires et photovoltaïques) doivent respecter la pente de la toiture sur laquelle ils s'implantent sans inclinaison. Elles pourront s'implanter en surimposition de la couverture dans un maximum de 20 cm, épaisseur du dispositif comprise.

Construction à toit plat :

Les installations nécessaires aux énergies renouvelables (panneaux solaires et photovoltaïques) peuvent s'implanter en présentant une inclinaison.

Prescriptions générales

L'emploi de matériaux de fortune est interdit.

Cet article ne s'applique pas aux équipements, infrastructures et superstructures d'intérêt collectif, aux édifices monumentaux et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE NP4-2-2 | CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES DES CONSTRUCTIONS

Pas de prescription.

ARTICLE NP4-2-3 | CARACTÉRISTIQUES DES CLÔTURES

Pas de prescription.

ARTICLE NP5 | TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les espaces extérieurs non-bâtis ainsi que les terrasses devront être végétalisés ou aménagés avec des matériaux perméables. Cette prescription ne s'applique pas aux voies d'accès qui pourront être aménagées avec des matériaux imperméables.

Les espaces de stationnement seront réalisés avec des matériaux perméables. Cette prescription ne concerne pas les voies d'accès et les places de stationnement adaptées aux Personnes à Mobilité Réduite (PMR).

Cet article ne s'applique pas si l'aménagement se justifie par la prise en compte d'une norme de sécurité ou la gestion d'un risque.

Cet article ne s'applique pas aux équipements, infrastructures et superstructures d'intérêt collectif, aux édifices monumentaux et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE NP6 | STATIONNEMENT

Les places de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et usages et affectation de sols doivent être assurées en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés à l'intérieur des propriétés, traités en matériaux perméables et stabilisés. Des matériaux imperméables pourront être utilisés pour l'aménagement des places de stationnement adaptées aux Personnes à Mobilité Réduite (PMR).

SECTION III – ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

ARTICLE NP7 | DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

ARTICLE NP7-1 | CONDITIONS D'ACCÈS

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée :

- Soit directement sur rue
- Soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou par une servitude de passage suffisante, en application de l'article 682 du code civil.

Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance de l'opération envisagée. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences fixées par les textes réglementaires concernant la défense contre l'incendie, la protection civile et la sécurité des biens et des personnes

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

Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation des véhicules, des cycles, des piétons.

À l'exception des projets en lien avec l'entretien, l'exploitation et le développement des voies d'eau, aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur les chemins de halage et de marchepied, les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie et les sentiers touristiques.

Aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur les voies express et les autoroutes.

ARTICLE NP7-2 | CARACTÉRISTIQUES DES VOIRIES

Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées sur des terrains desservis par des voies ouvertes à la circulation publique présentant les caractéristiques suivantes :

- Correspondre à la destination de la construction,
- Permettre les manœuvres de véhicules lourds et encombrants tels que les véhicules d'ordures ménagères dans la limite des possibilités techniques,
- Satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de protection civile.

Les voies nouvelles en impasse, lorsqu'elles ne peuvent être évitées, doivent comporter, à leur extrémité, une aire de retournement, permettant le demi-tour aisé de tous les véhicules (y compris secours et services publics).

ARTICLE NP8 | DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

ARTICLE NP8-1 | CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être alimentée en eau potable :

- Soit par branchement de caractéristiques suffisantes sur le réseau public de distribution,
- Soit dans les conditions fixées par le règlement sanitaire départemental par captage, forage ou puits particulier préalablement autorisés.

Les branchements ou aménagement sont réalisés selon la règlementation en vigueur et ils sont à la charge du pétitionnaire.

ARTICLE NP8-2 | CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'ASSAINISSEMENT

- **Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit obligatoirement être raccordée au réseau d'assainissement collectif. Si le réseau, ainsi que l'ensemble de ses composantes (station d'épuration…) ne peuvent admettre la nature des effluents produits, un pré-traitement sera exigé au pétitionnaire.

En l'absence de tout réseau d'assainissement de type collectif ou en cas d'impossibilité technique de raccordement au réseau collectif, un dispositif conforme à la réglementation en vigueur en matière d'assainissement non collectif doit être réalisé. Celui-ci doit être conçu de manière à pouvoir être raccordé au système public si celui-ci est mis en place.

Les branchements sont réalisés selon les modalités techniques et financières fixées par la réglementation en vigueur et ils sont à la charge du pétitionnaire.

- **Eaux pluviales**

Toute construction ou aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, ni augmenter les ruissellements et les nuisances par rapport à la situation existante à la date du dépôt du projet. Aucun ruissellement induit par un projet ne doit occasionner de nuisances sur les fonds voisins et notamment sur les voiries.

Les constructions ou les aménagements doivent être conçus de manière à obliger la récupération, le stockage et/ou l'infiltration des eaux pluviales sur leur terrain par tous les dispositifs appropriés (puits perdu, drain de restitution, fosse ou noue…), sauf impératifs techniques avérés, notamment afin de ne pas aggraver le risque mouvement de terrain.

Les aménagements devront permettre l'infiltration d'une pluie décennale sur la parcelle et le stockage d'une pluie trentennale au minimum.

Les eaux pluviales pourront être utilisées pour d'autres usages (arrosage des jardins, lavage…). Les plans d'eau de type étang sont interdits. Des dispositifs à l'échelle de plusieurs parcelles, de type bassin de rétention, sont également autorisés.

Lorsqu'un réseau collectif d'eaux pluviales existe, et en cas d'impossibilité technique justifiée de pouvoir infiltrer les eaux pluviales sur la propriété, celles-ci doivent y être dirigées sous condition de respecter les prescriptions du service en termes de quantité, de débit et de qualité (rétention à la parcelle).

ARTICLE NP8-3 | CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'ENERGIE

Pas de prescription.

ARTICLE NP9 | OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Pas de prescription.

CHAPITRE 20 : RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE NS

Vocation de la zone

La zone NS correspond aux secteurs préservés au regard des enjeux environnementaux.

Secteurs de zone

La zone NS ne comporte pas de secteur.

Risques et servitudes

Cette zone peut être concernée par des servitudes et des risques naturels ou technologiques. Les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à interdiction, limitation et/ou prescriptions particulières. Les documents, règlements et plans sont joints en annexe du PLUi.

SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES DES ACTIVITÉS

ARTICLE NS1 | CONSTRUCTIONS, USAGES ET ACTIVITÉS INTERDITS OU LIMITES

ARTICLE NS1-1 | DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

NS	Sous-destination	Autorisé	Interdit	Limité
Exploitation agricole et forestière				
Exploitation agricole			X	
Exploitation forestière			X	
Habitation				
Logement			X	
Hébergement			X	
Commerce et activités de services				
Artisanat et commerce de détail			X	
Restauration			X	
Commerce de gros			X	
Activités ou services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			X	
Hôtels			X	
Autres hébergements touristiques			X	

NS Sous-destination	Autorisé	Interdit	Limité
Cinéma		X	
Équipements d'intérêt collectif et services publics			
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X	
Locaux techniques et industriels des administrations publiques			Autorisés à condition de ne pas être incompatible avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X	
Salles d'art et de spectacles		X	
Équipements sportifs		X	
Lieux de culte		X	
Autres équipements recevant du public		X	
Autres activités des secteurs primaire, secondaire et tertiaire			
Industrie		X	
Entrepôt		X	
Bureau		X	
Centre de congrès et d'exposition		X	
Cuisine dédiée à la vente en ligne		X	

ARTICLE NS1-2 | USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS ET TYPES D'ACTIVITÉS

Tous les usages, affectations des sols et types d'activité non mentionnées dans le tableau sont interdits à l'exception de :

- Les installations légères liées à la mise en valeur, à l'entretien du milieu ou à vocation d'observation scientifique liée à la sensibilisation environnementale.
- Les infrastructures routières, de déplacements doux et leurs aménagements.
- Les ouvrages et installations nécessaires à la construction ou l'exploitation des réseaux et voies.
- Les opérations ou aménagements inscrits en emplacement réservé.
- Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à :
    - Une construction, une activité, un usage ou une affectation du sol admis dans la zone ;
    - Des fouilles archéologiques ;
    - Des compensations hydrauliques ou environnementales ;

    - Des opérations d'entretien, d'exploitation et de développement de la voie d'eau ;
    - La protection des risques et nuisances.
- L'aménagement, l'entretien et l'extension des infrastructures existantes.
- Les dispositifs d'aménagement des berges des cours d'eau.
- Les dispositifs de prévention de risques.
- Les installations de production d'énergie hydroélectrique.

ARTICLE NS2 | MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

ARTICLE NS2-1 | MIXITE SOCIALE

Pas de prescription.

ARTICLE NS2-2 | MIXITE FONCTIONNELLE

Pas de prescription.

SECTION II – CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE NS3 | VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE NS3-1 | IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Pas de prescription.

ARTICLE NS3-2 | IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Pas de prescription.

ARTICLE NS3-3 | IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME UNITÉ FONCIÈRE

Pas de prescription.

ARTICLE NS3-4 | HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Pas de prescription.

ARTICLE NS4 | QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE NS4-1 | EMPRISE AU SOL

Pas de prescription.

ARTICLE NS4-2 | ASPECT EXTÉRIEUR

Pas de prescription.

ARTICLE NS5 | TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Pas de prescription.

ARTICLE NS6 | STATIONNEMENT

Pas de prescription.

SECTION III – ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

ARTICLE NS7 | DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

ARTICLE NS7-1 | CONDITIONS D'ACCÈS

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée :

- Soit directement sur rue
- Soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou par une servitude de passage suffisante, en application de l'article 682 du code civil.

Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance de l'opération envisagée. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences fixées par les textes réglementaires concernant la défense contre l'incendie, la protection civile et la sécurité des biens et des personnes

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

Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation des véhicules, des cycles, des piétons.

À l'exception des projets en lien avec l'entretien, l'exploitation et le développement des voies d'eau, aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur les chemins de halage et de marchepied, les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie et les sentiers touristiques.

Aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur les voies express et les autoroutes.

ARTICLE NS7-2 | CARACTÉRISTIQUES DES VOIRIES

Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées sur des terrains desservis par des voies ouvertes à la circulation publique présentant les caractéristiques suivantes :

- Correspondre à la destination de la construction,
- Permettre les manœuvres de véhicules lourds et encombrants tels que les véhicules d'ordures ménagères dans la limite des possibilités techniques,
- Satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de protection civile.

Les voies nouvelles en impasse, lorsqu'elles ne peuvent être évitées, doivent comporter, à leur extrémité, une aire de retournement, permettant le demi-tour aisé de tous les véhicules (y compris secours et services publics).

ARTICLE NS8 | DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

ARTICLE NS8-1 | CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être alimentée en eau potable :

- Soit par branchement de caractéristiques suffisantes sur le réseau public de distribution,
- Soit dans les conditions fixées par le règlement sanitaire départemental par captage, forage ou puits particulier préalablement autorisés.

Les branchements ou aménagement sont réalisés selon la règlementation en vigueur et ils sont à la charge du pétitionnaire.

ARTICLE NS8-2 | CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'ASSAINISSEMENT

- **Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit obligatoirement être raccordée au réseau d'assainissement collectif. Si le réseau, ainsi que l'ensemble de ses composantes (station d'épuration…) ne peuvent admettre la nature des effluents produits, un pré-traitement sera exigé au pétitionnaire.

En l'absence de tout réseau d'assainissement de type collectif ou en cas d'impossibilité technique de raccordement au réseau collectif, un dispositif conforme à la réglementation en vigueur en matière d'assainissement non collectif doit être réalisé. Celui-ci doit être conçu de manière à pouvoir être raccordé au système public si celui-ci est mis en place.

Les branchements sont réalisés selon les modalités techniques et financières fixées par la réglementation en vigueur et ils sont à la charge du pétitionnaire.

- **Eaux pluviales**

Toute construction ou aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, ni augmenter les ruissellements et les nuisances par rapport à la situation existante à la date du dépôt du projet. Aucun ruissellement induit par un projet ne doit occasionner de nuisances sur les fonds voisins et notamment sur les voiries.

Les constructions ou les aménagements doivent être conçus de manière à obliger la récupération, le stockage et/ou l'infiltration des eaux pluviales sur leur terrain par tous les dispositifs appropriés (puits perdu, drain de restitution, fosse ou noue…), sauf impératifs techniques avérés, notamment afin de ne pas aggraver le risque mouvement de terrain.

Les aménagements devront permettre l'infiltration d'une pluie décennale sur la parcelle et le stockage d'une pluie trentennale au minimum.

Les eaux pluviales pourront être utilisées pour d'autres usages (arrosage des jardins, lavage…). Les plans d'eau de type étang sont interdits. Des dispositifs à l'échelle de plusieurs parcelles, de type bassin de rétention, sont également autorisés.

Lorsqu'un réseau collectif d'eaux pluviales existe, et en cas d'impossibilité technique justifiée de pouvoir infiltrer les eaux pluviales sur la propriété, celles-ci doivent y être dirigées sous condition de respecter les prescriptions du service en termes de quantité, de débit et de qualité (rétention à la parcelle).

ARTICLE NS8-3 | CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'ENERGIE

Pas de prescription.

ARTICLE NS9 | OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Pas de prescription.

CHAPITRE 21 : RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE NT

Vocation de la zone

La zone NT correspond aux secteurs touristiques (SECTAL).

Secteurs de zone

La zone NT en comporte pas de secteurs.

Risques et servitudes

Cette zone peut être concernée par des servitudes et des risques naturels ou technologiques. Les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à interdiction, limitation et/ou prescriptions particulières. Les documents, règlements et plans sont joints en annexe du PLUi.

SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES DES ACTIVITÉS

ARTICLE NT1 | CONSTRUCTIONS, USAGES ET ACTIVITÉS INTERDITS OU LIMITES

ARTICLE NT1-1 | DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

NT	Sous-destination	Autorisé	Interdit	Limité
Exploitation agricole et forestière				
Exploitation agricole			X	
Exploitation forestière			X	
Habitation				
Logement				Seul est autorisé le logement strictement nécessaire au gardiennage dans la limite d'un logement pour l'ensemble du secteur et sans augmentation de l'emprise au sol des constructions existantes.
Hébergement			X	
Commerce et activités de services				
Artisanat et commerce de détail				Seul est autorisé le commerce de détail strictement lié à l'activité de camping et sans augmentation de l'emprise au sol des constructions existantes.
Restauration				Seule la restauration strictement liée à l'activité de camping et sans augmentation de l'emprise au sol des constructions existantes.
Commerce de gros			X	

NT	Sous-destination	Autorisé	Interdit	Limité
Activités ou services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			X	
Hôtels			X	
Autres hébergements touristiques				Selon les conditions définies aux articles NT3-4 et NT4-1.
Cinéma			X	
Équipements d'intérêt collectif et services publics				
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			X	
Locaux techniques et industriels des administrations publiques				Autorisés à condition de ne pas être incompatible avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale et de ne pas porter atteinte à la sauvegarder des espaces naturels et des paysages.
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			X	
Salles d'art et de spectacles			X	
Équipements sportifs				Sans augmentation de l'emprise au sol des constructions existantes.
Lieux de culte			X	
Autres équipements recevant du public			X	
Autres activités des secteurs primaire, secondaire et tertiaire				
Industrie			X	
Entrepôt			X	
Bureau			X	
Centre de congrès et d'exposition			X	
Cuisine dédiée à la vente en ligne			X	

ARTICLE NT1-2 | USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS ET TYPES D'ACTIVITÉS

Tous les usages, affectations des sols et types d'activité non mentionnées dans le tableau sont interdits à l'exception de :

- Les aménagements et installations liés aux sports et aux loisirs (voie douce, aire de jeux…).
- Les aires de stationnement et aménagements liés (éclairage, bornes de recharge, ombrière…).

- Les infrastructures routières, de déplacements doux et leurs aménagements.
- Les ouvrages et installations nécessaires à la construction ou l'exploitation des réseaux et voies.
- Les opérations ou aménagements inscrits en emplacement réservé.
- Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à :
    - Une construction, une activité, un usage ou une affectation du sol admis dans la zone ;
    - Des fouilles archéologiques ;
    - Des compensations hydrauliques ou environnementales ;
    - Des opérations d'entretien, d'exploitation et de développement de la voie d'eau ;
    - La protection des risques et nuisances.
- L'aménagement, l'entretien et l'extension des infrastructures existantes.
- Les dispositifs d'aménagement des berges des cours d'eau.
- Les dispositifs de prévention de risques.

ARTICLE NT2 | MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

ARTICLE NT2-1 | MIXITE SOCIALE

Pas de prescription.

ARTICLE NT2-2 | MIXITE FONCTIONNELLE

Pas de prescription.

SECTION II – CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE NT3 | VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE NT3-1 | IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Pas de prescription.

ARTICLE NT3-2 | IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Pas de prescription.

ARTICLE NT3-3 | IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME UNITÉ FONCIÈRE

Pas de prescription

ARTICLE NT3-4 | HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Autres hébergements touristiques :

La hauteur maximale ne devra pas excéder 6 mètres au faitage.

Autres constructions :

1. La hauteur absolue des constructions ne devra pas dépasser la hauteur de la construction existante à la date d'opposabilité du PLUi.
2. La hauteur d'une construction est mesurée en tout point par rapport au point le plus bas du terrain naturel au droit au polygone d'implantation.
3. En cas d'aménagement, de transformation, de surélévation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles de l'article, la hauteur peut être supérieure à celle autorisée dans la limite de la hauteur préexistante.
4. Cet article ne s'applique pas aux équipements, infrastructures et superstructures d'intérêt collectif, aux édifices monumentaux, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics et aux silos.

ARTICLE NT4 | QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE NT4-1 | EMPRISE AU SOL

Autres hébergements touristiques :

L'emprise au sol des constructions légères destinées à l'hébergement touristique est limitée à 30 m² par construction. L'emprise au sol totale des constructions légères destinées à l'hébergement touristique est limitée à 100 m² dans l'ensemble de la zone.

L'emprise au sol des constructions annexes et techniques nécessaires aux constructions légères destinées à l'hébergement touristique est limitée à 50 m² dans l'ensemble de la zone, existant compris.

L'emprise au sol des piscines est limitée à 2 500 m², hors constructions existantes à la date d'opposabilité du PLUi.

Autres constructions :

L'emprise au sol des constructions existantes ne devra pas dépasser l'emprise au sol existante à la date d'opposabilité du PLUi.

ARTICLE NT4-2 | ASPECT EXTÉRIEUR

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

Les constructions sommaires ou réalisées avec des moyens de fortune sont interdites.

Les matériaux de gros œuvre non destinés à être laissés bruts devront impérativement être recouverts.

Les constructions présenteront l'aspect de matériaux ou de couleur naturels (pierre, bois, tons pierre…).

ARTICLE NT5 | TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les espaces extérieurs non-bâtis devront être végétalisés ou aménagés avec des matériaux perméables. Cette prescription ne s'applique pas aux voies d'accès qui pourront être aménagées avec des matériaux imperméables.

Cet article ne s'applique pas si l'aménagement se justifie par la prise en compte d'une norme de sécurité ou la gestion d'un risque.

Cet article ne s'applique pas aux équipements, infrastructures et superstructures d'intérêt collectif, aux édifices monumentaux et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE NT6 | STATIONNEMENT

Les places de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et usages et affectation de sols doivent être assurées en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés à l'intérieur des propriétés, traités en matériaux perméables et stabilisés. Des matériaux imperméables pourront être utilisés pour l'aménagement des places de stationnement adaptées aux Personnes à Mobilité Réduite (PMR).

SECTION III – ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

ARTICLE NT7 | DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

ARTICLE NT7-1 | CONDITIONS D'ACCÈS

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée :

- Soit directement sur rue
- Soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou par une servitude de passage suffisante, en application de l'article 682 du code civil.

Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance de l'opération envisagée. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences fixées par les textes réglementaires concernant la défense contre l'incendie, la protection civile et la sécurité des biens et des personnes

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

Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation des véhicules, des cycles, des piétons.

À l'exception des projets en lien avec l'entretien, l'exploitation et le développement des voies d'eau, aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur les chemins de halage et de marchepied, les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie et les sentiers touristiques.

Aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur les voies express et les autoroutes.

ARTICLE NT7-2 | CARACTÉRISTIQUES DES VOIRIES

Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées sur des terrains desservis par des voies ouvertes à la circulation publique présentant les caractéristiques suivantes :

- Correspondre à la destination de la construction,
- Permettre les manœuvres de véhicules lourds et encombrants tels que les véhicules d'ordures ménagères dans la limite des possibilités techniques,
- Satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de protection civile.

Les voies nouvelles en impasse, lorsqu'elles ne peuvent être évitées, doivent comporter, à leur extrémité, une aire de retournement, permettant le demi-tour aisé de tous les véhicules (y compris secours et services publics).

ARTICLE NT8 | DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

ARTICLE NT8-1 | CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être alimentée en eau potable :

- Soit par branchement de caractéristiques suffisantes sur le réseau public de distribution,
- Soit dans les conditions fixées par le règlement sanitaire départemental par captage, forage ou puits particulier préalablement autorisés.

Les branchements ou aménagement sont réalisés selon la règlementation en vigueur et ils sont à la charge du pétitionnaire.

ARTICLE NT8-2 | CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'ASSAINISSEMENT

- **Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit obligatoirement être raccordée au réseau d'assainissement collectif. Si le réseau, ainsi que l'ensemble de ses composantes (station d'épuration…) ne peuvent admettre la nature des effluents produits, un pré-traitement sera exigé au pétitionnaire.

En l'absence de tout réseau d'assainissement de type collectif ou en cas d'impossibilité technique de raccordement au réseau collectif, un dispositif conforme à la réglementation en vigueur en matière d'assainissement non collectif doit être réalisé. Celui-ci doit être conçu de manière à pouvoir être raccordé au système public si celui-ci est mis en place.

Les branchements sont réalisés selon les modalités techniques et financières fixées par la réglementation en vigueur et ils sont à la charge du pétitionnaire.

- **Eaux pluviales**

Toute construction ou aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, ni augmenter les ruissellements et les nuisances par rapport à la situation existante à la date du dépôt du projet. Aucun ruissellement induit par un projet ne doit occasionner de nuisances sur les fonds voisins et notamment sur les voiries.

Les constructions ou les aménagements doivent être conçus de manière à obliger la récupération, le stockage et/ou l'infiltration des eaux pluviales sur leur terrain par tous les dispositifs appropriés (puits perdu, drain de restitution, fosse ou noue…), sauf impératifs techniques avérés, notamment afin de ne pas aggraver le risque mouvement de terrain.

Les aménagements devront permettre l'infiltration d'une pluie décennale sur la parcelle et le stockage d'une pluie trentennale au minimum.

Les eaux pluviales pourront être utilisées pour d'autres usages (arrosage des jardins, lavage…). Les plans d'eau de type étang sont interdits. Des dispositifs à l'échelle de plusieurs parcelles, de type bassin de rétention, sont également autorisés.

Lorsqu'un réseau collectif d'eaux pluviales existe, et en cas d'impossibilité technique justifiée de pouvoir infiltrer les eaux pluviales sur la propriété, celles-ci doivent y être dirigées sous condition de respecter les prescriptions du service en termes de quantité, de débit et de qualité (rétention à la parcelle).

ARTICLE NT8-3 | CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'ENERGIE

Pas de prescription.

ARTICLE NT9 | OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Pas de prescription.

CHAPITRE 22 : RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE NV

Vocation de la zone

La zone NV correspond aux espaces de vergers.

Secteurs de zone

La zone NV ne comporte pas de secteur.

Risques et servitudes

Cette zone peut être concernée par des servitudes et des risques naturels ou technologiques. Les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à interdiction, limitation et/ou prescriptions particulières. Les documents, règlements et plans sont joints en annexe du PLUi.

SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES DES ACTIVITÉS

ARTICLE NV1 | CONSTRUCTIONS, USAGES ET ACTIVITÉS INTERDITS OU LIMITES

ARTICLE NV1-1 | DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

NV	Sous-destination	Autorisé	Interdit	Limité
Exploitation agricole et forestière				
Exploitation agricole			X	
Exploitation forestière			X	
Habitation				
Logement				Sont uniquement autorisées les constructions à usage d'habitation existantes à la date d'opposabilité du PLU, sans augmentation de leur emprise au sol.
Hébergement			X	
Commerce et activités de services				
Artisanat et commerce de détail			X	
Restauration			X	
Commerce de gros			X	
Activités ou services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			X	
Hôtels			X	
Autres hébergements touristiques			X	

NV Sous-destination	Autorisé	Interdit	Limité
Cinéma		X	
Équipements d'intérêt collectif et services publics			
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X	
Locaux techniques et industriels des administrations publiques			Autorisés à condition de ne pas être incompatible avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X	
Salles d'art et de spectacles		X	
Équipements sportifs		X	
Lieux de culte		X	
Autres équipements recevant du public		X	
Autres activités des secteurs primaire, secondaire et tertiaire			
Industrie		X	
Entrepôt		X	
Bureau		X	
Centre de congrès et d'exposition		X	
Cuisine dédiée à la vente en ligne		X	

ARTICLE NV1-2 | USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS ET TYPES D'ACTIVITÉS

Tous les usages, affectations des sols et types d'activité non mentionnées dans le tableau sont interdits à l'exception de :

- Les infrastructures routières, de déplacements doux et leurs aménagements.
- Les ouvrages et installations nécessaires à la construction ou l'exploitation des réseaux et voies.
- Les opérations ou aménagements inscrits en emplacement réservé.
- Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à :
    - Une construction, une activité, un usage ou une affectation du sol admis dans la zone ;
    - Des fouilles archéologiques ;
    - Des compensations hydrauliques ou environnementales ;
    - Des opérations d'entretien, d'exploitation et de développement de la voie d'eau ;

  - La protection des risques et nuisances.
- L'aménagement, l'entretien et l'extension des infrastructures existantes.
- Les dispositifs d'aménagement des berges des cours d'eau.
- Les dispositifs de prévention de risques.

ARTICLE NV2 | MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

ARTICLE NV2-1 | MIXITE SOCIALE

Pas de prescription.

ARTICLE NV2-2 | MIXITE FONCTIONNELLE

Pas de prescription.

SECTION II – CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE NV3 | VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE NV3-1 | IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Aucune construction ne peut être implantée à moins de 10 mètres de l'axe existant ou à créer d'une voie communale d'un chemin rural, d'une voirie du domaine privé de la commune ou d'une voie privée, ni à moins de 20 mètres de l'axe des routes départementales.
2. En cas d'aménagement, de transformation, de surélévation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles de l'article, l'implantation peut se faire dans le prolongement de ladite construction, sans jamais aggraver la situation initiale.
3. Les équipements d'intérêt collectif, services publics et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics peuvent s'implanter en mitoyenneté ou en recul des voies et emprises publiques, en fonction de leur nature et de leurs besoins.

ARTICLE NV3-2 | IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

1. Dans une largeur de 10 mètres de part et d'autre des limites extérieures du lit mineur des cours d'eau et des ruisseaux, toute construction nouvelle, remblais, ainsi que tous travaux susceptibles d'entraver l'écoulement des eaux sont interdits. Des modulations sont possibles dans les espaces densément bâtis et pour les constructions, installations et activités en lien avec le cours d'eau sous réserve de prise en compte du risque inondation et du maintien des fonctionnalités des corridors, réservoirs et éléments remarquables de la trame verte et bleue identifiés. Cette prescription s'applique selon la réalité du terrain.
2. Un recul de 30 mètres est exigé en limite cadastrale des forêts.
3. Aucune construction n'est autorisée dans la zone de recul de la forêt identifiée au plan de règlement graphique.
4. En cas de transformation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles de l'article, l'implantation peut se faire dans le prolongement de ladite construction, sans jamais aggraver la situation initiale.
5. Les équipements d'intérêt collectif, services publics et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics peuvent s'implanter en mitoyenneté ou en recul des limites séparatives, en fonction de leur nature et de leurs besoins.

ARTICLE NV3-3 | IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME UNITÉ FONCIÈRE

Pas de prescription

ARTICLE NV3-4 | HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Constructions principales à usage d'habitation et annexes

Les aménagements et modifications du bâti existant doivent être réalisés sans augmentation de la hauteur mesurée à la date d'opposabilité du PLUi.

Prescriptions générales

La hauteur d'une construction est mesurée en tout point par rapport au point le plus bas du terrain naturel au droit au polygone d'implantation.

ARTICLE NV4 | QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE NV4-1 | EMPRISE AU SOL

Constructions principales à usage d'habitation et annexes

L'emprise au sol des constructions à vocation d'habitation et de leurs annexes ne devra pas dépasser l'emprise existante à la date d'opposabilité du PLUi.

ARTICLE NV4-2 | ASPECT EXTÉRIEUR

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

Les constructions sommaires ou réalisées avec des moyens de fortune sont interdites.

Les matériaux de gros œuvre non destinés à être laissés bruts devront impérativement être recouverts.

ARTICLE NV4-2-1 | CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES TOITURES DES CONSTRUCTIONS

L'emploi de matériaux de fortune est interdit.

ARTICLE NV4-2-2 | CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES DES CONSTRUCTIONS

Les constructions sommaires ou réalisées avec des moyens de fortune sont interdites.

Les matériaux de gros œuvre non destinés à être laissés bruts devront impérativement être recouverts.

ARTICLE NV4-2-3 | CARACTÉRISTIQUES DES CLÔTURES

Clôtures en limite du domaine public

1. La hauteur des maçonneries est limitée à 0,80 mètre. La hauteur totale des clôtures est limitée à 1,50 mètre
2. Les clôtures pourront être constituées :
   - D'une maçonnerie
   - De pierres sèches
   - D'un dispositif à clairevoie, éventuellement soutenu par un mur bahut
   - D'une haie végétale, éventuellement doublée d'un dispositif à clairevoie
3. Les haies monospécifiques sont interdites.
4. L'utilisation de matériaux de fortune est interdite.
5. Les matériaux de gros œuvre non destinés à être laissés bruts devront impérativement être recouverts.

Clôtures en limite séparative

1. La hauteur absolue des clôtures est limitée à 2 mètres.
2. Les haies monospécifiques sont interdites.
3. L'utilisation de matériaux de fortune est interdite.
4. Les matériaux de gros œuvre non destinés à être laissés bruts devront impérativement être recouverts.

Prescriptions générales

Cet article ne s'applique pas aux équipements, infrastructures et superstructures d'intérêt collectif, aux édifices monumentaux et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE NV5 | TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les espaces extérieurs non-bâtis devront être végétalisés ou aménagés avec des matériaux perméables. Cette prescription ne s'applique pas aux voies d'accès qui pourront être aménagées avec des matériaux imperméables.

Cet article ne s'applique pas si l'aménagement se justifie par la prise en compte d'une norme de sécurité ou la gestion d'un risque.

Cet article ne s'applique pas aux équipements, infrastructures et superstructures d'intérêt collectif, aux édifices monumentaux et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE NV6 | STATIONNEMENT

Les places de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et usages et affectation de sols doivent être assurées en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés à l'intérieur des propriétés, traités en matériaux perméables et stabilisés. Des matériaux imperméables pourront être utilisés pour l'aménagement des places de stationnement adaptées aux Personnes à Mobilité Réduite (PMR).

SECTION III – ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

ARTICLE NV7 | DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

ARTICLE NV7-1 | CONDITIONS D'ACCÈS

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée :

- Soit directement sur rue
- Soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou par une servitude de passage suffisante, en application de l'article 682 du code civil.

Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance de l'opération envisagée. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences fixées par les textes réglementaires concernant la défense contre l'incendie, la protection civile et la sécurité des biens et des personnes

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

Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation des véhicules, des cycles, des piétons.

À l'exception des projets en lien avec l'entretien, l'exploitation et le développement des voies d'eau, aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur les chemins de halage et de marchepied, les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie et les sentiers touristiques.

Aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur les voies express et les autoroutes.

ARTICLE NV7-2 | CARACTÉRISTIQUES DES VOIRIES

Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées sur des terrains desservis par des voies ouvertes à la circulation publique présentant les caractéristiques suivantes :

- Correspondre à la destination de la construction,
- Permettre les manœuvres de véhicules lourds et encombrants tels que les véhicules d'ordures ménagères dans la limite des possibilités techniques,
- Satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de protection civile.

Les voies nouvelles en impasse, lorsqu'elles ne peuvent être évitées, doivent comporter, à leur extrémité, une aire de retournement, permettant le demi-tour aisé de tous les véhicules (y compris secours et services publics).

ARTICLE NV8 | DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

ARTICLE NV8-1 | CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être alimentée en eau potable :

- Soit par branchement de caractéristiques suffisantes sur le réseau public de distribution,
- Soit dans les conditions fixées par le règlement sanitaire départemental par captage, forage ou puits particulier préalablement autorisés.

Les branchements ou aménagement sont réalisés selon la règlementation en vigueur et ils sont à la charge du pétitionnaire.

ARTICLE NV8-2 | CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'ASSAINISSEMENT

- **Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit obligatoirement être raccordée au réseau d'assainissement collectif. Si le réseau, ainsi que l'ensemble de ses composantes (station d'épuration…) ne peuvent admettre la nature des effluents produits, un pré-traitement sera exigé au pétitionnaire.

En l'absence de tout réseau d'assainissement de type collectif ou en cas d'impossibilité technique de raccordement au réseau collectif, un dispositif conforme à la réglementation en vigueur en matière d'assainissement non collectif doit être réalisé. Celui-ci doit être conçu de manière à pouvoir être raccordé au système public si celui-ci est mis en place.

Les branchements sont réalisés selon les modalités techniques et financières fixées par la réglementation en vigueur et ils sont à la charge du pétitionnaire.

- **Eaux pluviales**

Toute construction ou aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, ni augmenter les ruissellements et les nuisances par rapport à la situation existante à la date du dépôt du projet. Aucun ruissellement induit par un projet ne doit occasionner de nuisances sur les fonds voisins et notamment sur les voiries.

Les constructions ou les aménagements doivent être conçus de manière à obliger la récupération, le stockage et/ou l'infiltration des eaux pluviales sur leur terrain par tous les dispositifs appropriés (puits perdu, drain de restitution, fosse ou noue…), sauf impératifs techniques avérés, notamment afin de ne pas aggraver le risque mouvement de terrain.

Les aménagements devront permettre l'infiltration d'une pluie décennale sur la parcelle et le stockage d'une pluie trentennale au minimum.

Les eaux pluviales pourront être utilisées pour d'autres usages (arrosage des jardins, lavage…). Les plans d'eau de type étang sont interdits. Des dispositifs à l'échelle de plusieurs parcelles, de type bassin de rétention, sont également autorisés.

Lorsqu'un réseau collectif d'eaux pluviales existe, et en cas d'impossibilité technique justifiée de pouvoir infiltrer les eaux pluviales sur la propriété, celles-ci doivent y être dirigées sous condition de respecter les prescriptions du service en termes de quantité, de débit et de qualité (rétention à la parcelle).

ARTICLE NV8-3 | CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'ENERGIE

Pas de prescription.

ARTICLE NV9 | OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Pas de prescription.

CHAPITRE 23 : RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE NX

Vocation de la zone

La zone NX correspond aux secteurs d'activités isolées (STECAL).

Secteurs de zone

La zone NX ne comporte pas de secteurs.

Risques et servitudes

Cette zone peut être concernée par des servitudes et des risques naturels ou technologiques. Les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à interdiction, limitation et/ou prescriptions particulières. Les documents, règlements et plans sont joints en annexe du PLUi.

SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES DES ACTIVITÉS

ARTICLE NX1 | CONSTRUCTIONS, USAGES ET ACTIVITÉS INTERDITS OU LIMITES

ARTICLE NX1-1 | DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

NX	Sous-destination	Autorisé	Interdit	Limité
Exploitation agricole et forestière				
Exploitation agricole			X	
Exploitation forestière			X	
Habitation				
Logement			X	
Hébergement			X	
Commerce et activités de services				
Artisanat et commerce de détail				Uniquement si intégrés dans le volume d'un bâtiment existant.
Restauration			X	
Commerce de gros			X	
Activités ou services où s'effectue l'accueil d'une clientèle				Uniquement si intégrées dans le volume d'un bâtiment existant.
Hôtels			X	
Autres hébergements touristiques			X	
Cinéma			X	

NX	Sous-destination	Autorisé	Interdit	Limité
Équipements d'intérêt collectif et services publics				
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			X	
Locaux techniques et industriels des administrations publiques		X		
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			X	
Salles d'art et de spectacles			X	
Équipements sportifs			X	
Lieux de culte			X	
Autres équipements recevant du public			X	
Autres activités des secteurs primaire, secondaire et tertiaire				
Industrie				Uniquement si intégrées dans le volume d'un bâtiment existant.
Entrepôt				Uniquement si intégrés dans le volume d'un bâtiment existant.
Bureau			X	
Centre de congrès et d'exposition			X	
Cuisine dédiée à la vente en ligne			X	

ARTICLE NX1-2 | USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS ET TYPES D'ACTIVITÉS

Tous les usages, affectations des sols et types d'activité non mentionnées dans le tableau sont interdits à l'exception de :

- Les aires de stationnement et aménagements liés (éclairage, bornes de recharge, ombrière…).
- Les infrastructures routières, de déplacements doux et leurs aménagements.
- Les ouvrages et installations nécessaires à la construction ou l'exploitation des réseaux et voies.
- Les opérations ou aménagements inscrits en emplacement réservé.
- Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à :
  - Une construction, une activité, un usage ou une affectation du sol admis dans la zone ;
  - Des fouilles archéologiques ;
  - Des compensations hydrauliques ou environnementales ;
  - Des opérations d'entretien, d'exploitation et de développement de la voie d'eau ;
  - La protection des risques et nuisances.
- L'aménagement, l'entretien et l'extension des infrastructures existantes.
- Les dispositifs d'aménagement des berges des cours d'eau.
- Les dispositifs de prévention de risques.

ARTICLE NX2 | MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

ARTICLE NX2-1 | MIXITE SOCIALE

Pas de prescription.

ARTICLE NX2-2 | MIXITE FONCTIONNELLE

Pas de prescription.

SECTION II – CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE NX3 | VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE NX3-1 | IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Aucune construction ne peut être implantée à moins de 10 mètres de l'axe existant ou à créer d'une voie communale, d'un chemin rural, d'une voirie du domaine privé de la commune ou d'une voie privée, ni à moins de 20 mètres de l'axe des routes départementales.
2. En cas d'aménagement, de transformation, de surélévation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles de l'article, l'implantation peut se faire dans le prolongement de ladite construction, sans jamais aggraver la situation initiale.
3. Les équipements d'intérêt collectif, services publics et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics peuvent s'implanter en mitoyenneté ou en recul des voies et emprises publiques, en fonction de leur nature et de leurs besoins.

ARTICLE NX3-2 | IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

1. Dans une largeur de 10 mètres de part et d'autre des limites extérieures du lit mineur des cours d'eau et des ruisseaux, toute construction nouvelle, remblais, ainsi que tous travaux susceptibles d'entraver l'écoulement des eaux sont interdits. Des modulations sont possibles dans les espaces densément bâtis et pour les constructions, installations et activités en lien avec le cours d'eau sous réserve de prise en compte du risque inondation et du maintien des fonctionnalités des corridors, réservoirs et éléments remarquables de la trame verte et bleue identifiés. Cette prescription s'applique selon la réalité du terrain.
2. Un recul de 30 mètres est exigé en limite cadastrale des forêts.
3. Aucune construction n'est autorisée dans la zone de recul de la forêt identifiée au plan de règlement graphique.
4. En cas de transformation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles de l'article, l'implantation peut se faire dans le prolongement de ladite construction, sans jamais aggraver la situation initiale.
5. Les équipements d'intérêt collectif, services publics et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics peuvent s'implanter en mitoyenneté ou en recul des limites séparatives, en fonction de leur nature et de leurs besoins.

ARTICLE NX3-3 | IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME UNITÉ FONCIÈRE

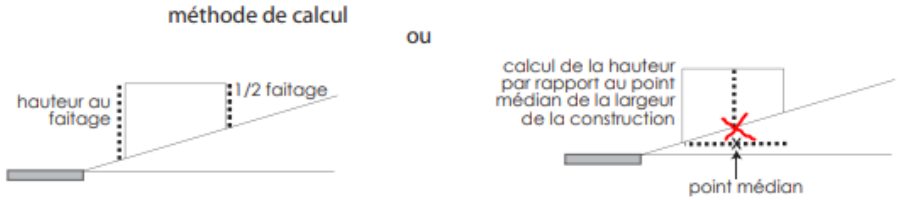
Pas de prescription.

ARTICLE NX3-4 | HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les aménagements et modifications du bâti existant doivent être réalisés sans augmentation de la hauteur mesurée à la date d'opposabilité du PLUi.

1. La hauteur d'une construction est mesurée en tout point par rapport au point le plus bas du terrain naturel au droit au polygone d'implantation.

   Pour les constructions principales implantées sur des terrains en pente : La hauteur de la construction principale est mesurée par rapport au point médian de chaque façade impactée par la pente et dont la pente entre les deux extrémités est supérieure à 10%. En cas de décroché, une analyse sera effectuée pour conserver une hauteur harmonieuse.



méthode de calcul de la hauteur des bâtiments dans le cas des terrains en pente

2. En cas d'aménagement, de transformation, de surélévation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles de l'article, la hauteur peut être supérieure à celle autorisée dans la limite de la hauteur préexistante.
3. Cet article ne s'applique pas aux équipements, infrastructures et superstructures d'intérêt collectif, aux édifices monumentaux, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics et aux silos.

ARTICLE NX4 | QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE NX4-1 | EMPRISE AU SOL

Les aménagements et modifications du bâti existant doivent être réalisés sans augmentation de l'emprise au sol des constructions existantes mesurée à la date d'opposabilité du PLUi.

Cet article ne s'applique pas aux équipements, infrastructures et superstructures d'intérêt collectif, aux édifices monumentaux et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE NX4-2 | ASPECT EXTÉRIEUR

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

Les constructions sommaires ou réalisées avec des moyens de fortune sont interdites.

Les matériaux de gros œuvre non destinés à être laissés bruts devront impérativement être recouverts.

ARTICLE NX5 | TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les espaces extérieurs non-bâtis devront être végétalisés ou aménagés avec des matériaux perméables. Cette prescription ne s'applique pas aux voies d'accès qui pourront être aménagées avec des matériaux imperméables.

Cet article ne s'applique pas si l'aménagement se justifie par la prise en compte d'une norme de sécurité ou la gestion d'un risque.

Cet article ne s'applique pas aux équipements, infrastructures et superstructures d'intérêt collectif, aux édifices monumentaux et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE NX6 | STATIONNEMENT

Les places de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et usages et affectation de sols doivent être assurées en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés à l'intérieur des propriétés, traités en matériaux perméables et stabilisés. Des matériaux imperméables pourront être utilisés pour l'aménagement des places de stationnement adaptées aux Personnes à Mobilité Réduite (PMR).

SECTION III – ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

ARTICLE NX7 | DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

ARTICLE NX7-1 | CONDITIONS D'ACCÈS

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée :

- Soit directement sur rue
- Soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou par une servitude de passage suffisante, en application de l'article 682 du code civil.

Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance de l'opération envisagée. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences fixées par les textes réglementaires concernant la défense contre l'incendie, la protection civile et la sécurité des biens et des personnes

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

Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation des véhicules, des cycles, des piétons.

À l'exception des projets en lien avec l'entretien, l'exploitation et le développement des voies d'eau, aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur les chemins de halage et de marchepied, les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie et les sentiers touristiques.

Aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur les voies express et les autoroutes.

ARTICLE NX7-2 | CARACTÉRISTIQUES DES VOIRIES

Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées sur des terrains desservis par des voies ouvertes à la circulation publique présentant les caractéristiques suivantes :

- Correspondre à la destination de la construction,
- Permettre les manœuvres de véhicules lourds et encombrants tels que les véhicules d'ordures ménagères dans la limite des possibilités techniques,
- Satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de protection civile.

Les voies nouvelles en impasse, lorsqu'elles ne peuvent être évitées, doivent comporter, à leur extrémité, une aire de retournement, permettant le demi-tour aisé de tous les véhicules (y compris secours et services publics).

ARTICLE NX8 | DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

ARTICLE NX8-1 | CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être alimentée en eau potable :

- Soit par branchement de caractéristiques suffisantes sur le réseau public de distribution,
- Soit dans les conditions fixées par le règlement sanitaire départemental par captage, forage ou puits particulier préalablement autorisés.

Les branchements ou aménagement sont réalisés selon la règlementation en vigueur et ils sont à la charge du pétitionnaire.

ARTICLE NX8-2 | CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'ASSAINISSEMENT

- **Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit obligatoirement être raccordée au réseau d'assainissement collectif. Si le réseau, ainsi que l'ensemble de ses composantes (station d'épuration…) ne peuvent admettre la nature des effluents produits, un pré-traitement sera exigé au pétitionnaire.

En l'absence de tout réseau d'assainissement de type collectif ou en cas d'impossibilité technique de raccordement au réseau collectif, un dispositif conforme à la réglementation en vigueur en matière d'assainissement non collectif doit être réalisé. Celui-ci doit être conçu de manière à pouvoir être raccordé au système public si celui-ci est mis en place.

Les branchements sont réalisés selon les modalités techniques et financières fixées par la réglementation en vigueur et ils sont à la charge du pétitionnaire.

- **Eaux pluviales**

Toute construction ou aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, ni augmenter les ruissellements et les nuisances par rapport à la situation existante à la date du dépôt du projet. Aucun ruissellement induit par un projet ne doit occasionner de nuisances sur les fonds voisins et notamment sur les voiries.

Les constructions ou les aménagements doivent être conçus de manière à obliger la récupération, le stockage et/ou l'infiltration des eaux pluviales sur leur terrain par tous les dispositifs appropriés (puits perdu, drain de restitution, fosse ou noue…), sauf impératifs techniques avérés, notamment afin de ne pas aggraver le risque mouvement de terrain.

Les aménagements devront permettre l'infiltration d'une pluie décennale sur la parcelle et le stockage d'une pluie trentennale au minimum.

Les eaux pluviales pourront être utilisées pour d'autres usages (arrosage des jardins, lavage…). Les plans d'eau de type étang sont interdits. Des dispositifs à l'échelle de plusieurs parcelles, de type bassin de rétention, sont également autorisés.

Lorsqu'un réseau collectif d'eaux pluviales existe, et en cas d'impossibilité technique justifiée de pouvoir infiltrer les eaux pluviales sur la propriété, celles-ci doivent y être dirigées sous condition de respecter les prescriptions du service en termes de quantité, de débit et de qualité (rétention à la parcelle).

ARTICLE NX8-3 | CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'ENERGIE

Pas de prescription.

ARTICLE NX9 | OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Pas de prescription.

GLOSSAIRE

Abri de jardin :
Construction destinée, à l'exclusion de toute affectation d'habitation ou d'activité, au stockage des matériaux, outils et mobiliers servant à l'entretien ou à l'usage du jardin et de la piscine.

Abri de verger :
Construction présentant une emprise au sol réduite destinée au stockage des outils nécessaires à l'entretien des vergers.

Accès :
Passage non ouvert à la circulation publique situé sur l'emprise de la propriété, par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain de l'opération depuis la voie de desserte ouverte à la circulation publique.

Acrotère :
Muret en partie sommitale de la façade, qui borde généralement les toitures plates ou les toitures terrasses en architecture moderne et qui comporte le relevé d'étanchéité.

Affouillement :
Excavation ou déblai entraînant la modification de la topographie d'un terrain.

Alignement :
Détermination par l'autorité administrative de la limite du domaine public routier au droit des propriétés riveraines.

Annexe :
Construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale et qui peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale (exemples : garage, bûcher, équipement technique, transformateur, piscine et local lié à la piscine). Si elle n'est pas accolée à la construction principale, son éloignement avec la construction principale doit être restreint.
Les vérandas qui couvrent les piscines sont considérées comme des annexes.

Attique :
Petit étage supplémentaire qui vient couronner une construction en façade, généralement de dimensions inférieures à d'autres étages de l'édifice, et souvent séparé du reste de la façade par une corniche.

Bardage :
Revêtement d'un mur, réalisé en matériaux minces de charpente (bois), de couverture (tuiles, ardoises) ou métallique.

Bâtiment :
Construction couverte et close.

Canal :
Voie navigable artificielle, comportant une série de biefs dans lesquels est maintenu un mouillage à peu près constant. Le canal constitue une emprise publique.

Caravanage :
Activité consistant à vivre au plein air dans une caravane, un camping-car ou toute autre forme d'hébergement automobile.

Carport :
Abri automobile couvert mais ouvert sur les côtés, dont la structure repose sur des poteaux et qui permet de garer un ou plusieurs véhicules pour les protéger des aléas climatiques et des intempéries. C'est une alternative au garage classique.

Claire-voie :
Clôture, ou garde-corps formé de panneaux ou de barreaux espacés et laissant le jour pénétrer entre eux.

Construction :
Ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'homme en sous-sol ou en surface.

Construction existante :
Construction reconnue comme légalement construite et dont la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

Construction principale :
Bâtiment ayant la fonction principale dans un ensemble de constructions ou bâtiment le plus important en termes de volume dans un ensemble de constructions.

Cours d'eau :
Constitue un cours d'eau un écoulement d'eaux courantes dans un lit naturel à l'origine, alimenté par une source et présentant un débit suffisant la majeure partie de l'année.
L'écoulement peut ne pas être permanent compte tenu des conditions hydrologiques et géologiques locales.
(Article L215-7-1 du Code de l'Environnement)

Destination des bâtiments :
Correspond à ce pourquoi une construction est édifiée, la destination figurant parmi les éléments que doit indiquer la demande d'urbanisme relative au bien (permis de construire ou déclaration préalable selon le cas).

Décrochement :
Partie d'une façade ou d'un mur située en retrait ou en saillie par rapport à l'ensemble de la construction.

Diversification agricole :
Activité accessoire s'inscrivant dans le prolongement de l'exploitation agricole et pouvant prendre la forme :

- d'activités de transformation, de conditionnement ou de commercialisation de produits agricoles en circuits courts ;
- d'accueils à la ferme (restauration, hébergement, activités pédagogiques et de loisirs) ;
- d'installations de méthanisation.

Édicule :
Petite construction d'agrément érigée dans les parcs et jardins, d'emploi et de statut variés (abri, cabane, chalet, gloriette, guérite, kiosque…).

Égout de toiture :
Limite basse d'un pan de couverture, vers laquelle ruissellent les eaux de pluie.

Emprise au sol :
Projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Équipement public :
Ensemble des installations, des réseaux, des bâtiments qui permettent d'assurer à la population résidente les services dont elle a besoin (écoles, collèges, terrains de sports). La notion d'équipement collectif prend en compte les équipements publics et privés rendant un service à caractère collectif.

Espace libre :
Espace correspondant à la surface du terrain nu non occupé par les constructions, les aires de stationnement ainsi que les aménagements de voirie ou d'accès.

Exhaussement :
Rehaussement ou remblai entraînant la modification de la topographie d'un terrain.

Extension :
Agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

Façade :
Ensemble des parois extérieures d'une construction hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

Façade principale :
Face d'un bâtiment sur laquelle s'ouvre l'entrée principale (façade sur rue, sur cour, par opposition à façade sur jardin).

Faîtage :
Le faitage se définit comme la ligne de crête du point haut d'un pan de toiture.

Habitation légère de loisirs :
Construction démontable ou transportable, destinée à une occupation temporaire ou saisonnière à destination de loisirs.

Hauteur :
Différence de niveau entre le point le plus haut d'une construction ou installation et le point le plus bas situé à la verticale. La hauteur s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

Immeuble collectif :
Immeuble comportant plusieurs logements et comportant des espaces communs.

Limites séparatives :
Limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

Logements de fonction :
Logement attribué à un agent public ou à un employé en vertu de dispositions législatives ou règlementaires.

Marge de recul :
Prescription imposant le recul des constructions nouvelles à une certaine distance d'une voie publique ou d'une limite séparative.

Mixité fonctionnelle :
Pluralité des fonctions (économiques, culturelles, sociales, transports,…) sur un même espace (quartier, lotissement ou immeuble).

Mixité sociale :
Consiste, au sein d'une zone géographique donnée, à permettre à des personnes issues de milieux sociaux différents de se côtoyer, ou de cohabiter.

Nu de la façade :
Plan de référence vertical correspondant à la surface de parement fini d'un mur ou d'un ouvrage, abstraction faite des membres, moulures et ornements divers qui viennent en saillie sur le nu.

Piscine :

Construction d'un bassin artificiel, de forme et de dimensions variables, aménagé pour la baignade. La piscine peut être couverte ou non par un rideau, un abri coulissant… Les vérandas qui couvrent les piscines sont considérées comme des annexes.

Saillie :
Chacune des parties en avancée sur le nu d'une façade (balcon, corniche, etc.) ou d'une toiture (lucarne,...).

Terrasse tropézienne (ou terrasse de toit) :
Terrasse accessible que l'on aménage en remplacement d'une partie de la toiture, dans les combles perdus.

Unité foncière :
Îlot de propriété d'un seul tenant, composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision.

Usoir :
Terme lorrain qui détermine l'espace du domaine public, souvent entre une maison et la rue, sur lequel le riverain a un droit d'usage acquis par la coutume.

Voie d'eau / Voie navigable :
Réseau hydrographique formé par les canaux et les cours d'eau aménagés, équipés et ouverts à la circulation et au transport fluvial.

Voie publique :
Espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant. À ne pas confondre avec l'emprise publique qui correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

GUIDE DES ESSENCES LOCALES

CC du Pays de Villersexel (CCPV)

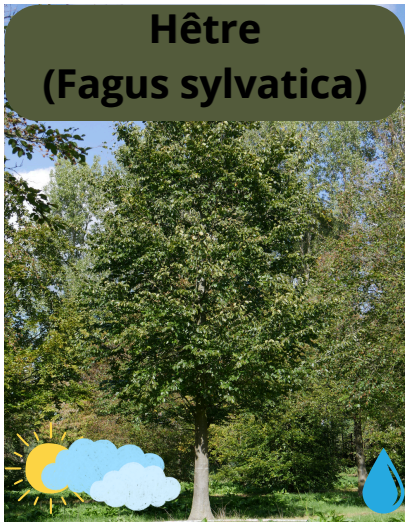
Palette végétale

Arbres (Implantation tous les 10 m)

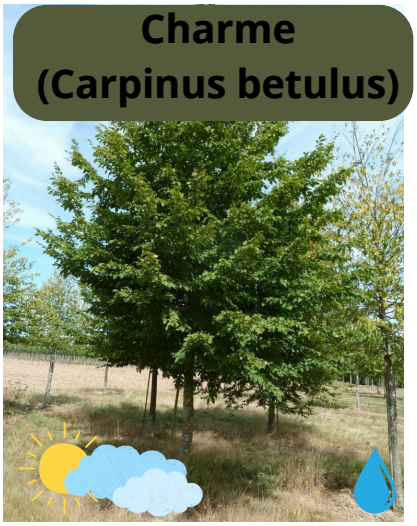
Chêne pédonculé (Quercus robur)



Hêtre (Fagus sylvatica)



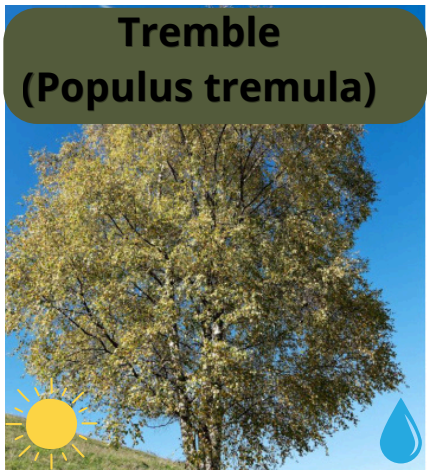
Charme (Carpinus betulus)



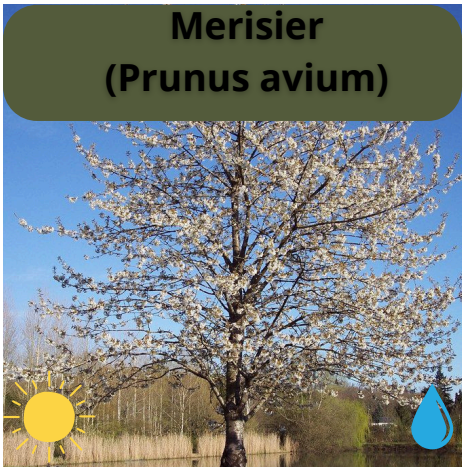
Erable sycomore (Acer pseudoplatanus)



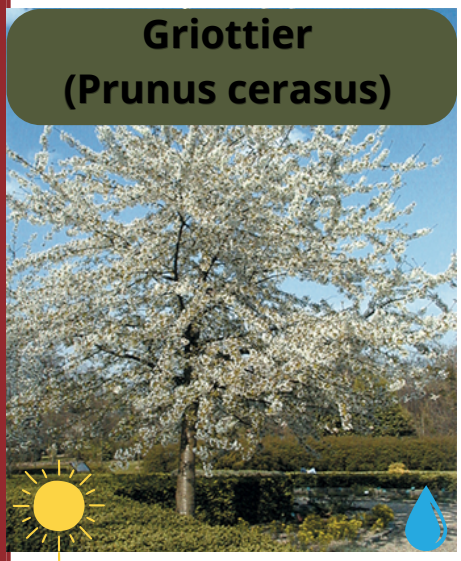
Tremble (Populus tremula)



Merisier (Prunus avium)



Griottier (Prunus cerasus)



Cerisier (Cerasus serrulata)



Ensoleillement : au soleil

Ensoleillement : mi-ombrel

Sol : frais à humide

Palette végétale

Préconisation d'implantation des arbres

Chêne (Quercus robur)



Taille adulte : 20–30 m haut / 15–25 m large
Racines : pivot profond + latérales puissantes
Distance habitation conseillée : 15 à 20 m minimum

Hêtre (Fagus sylvatica)



Taille adulte : 20–30 m haut / 15–20 m large
Racines : superficielles étalées
Distance habitation conseillée : 12 à 15 m

Charme (Carpinus betulus)



Taille adulte : 15–20 m haut / 8–12 m large
Racines : traçantes modérées
Distance habitation conseillée : 8 à 10 m

Érable sycomore (Acer pseudoplatanus)



Taille adulte : 20–25 m haut / 12–18 m large
Racines : puissantes, étalées
Distance habitation conseillée : 10 à 15 m

Peuplier tremble (Populus tremula)



Taille adulte : 15–25 m haut / 10–15 m large
Racines : très traçantes + drageonnantes
Distance habitation conseillée : 20 m minimum

Palette végétale

Préconisation d'implantation des arbres

Griottier (Prunus cerasus)



Taille adulte : 4–8 m haut / 4–6 m large
Racines : modérées, peu agressives
Distance habitation conseillée : 4 à 5 m

Cerisier / Merisier (Prunus avium)



Taille adulte :

- Cerisier cultivé : 6–12 m
- Merisier : 20–25 m



Racines : pivotantes + latérales modérées

Distance habitation conseillée :

- Cerisier ornement / fruitier : 5 à 8 m
- Merisier : 10 à 15 m

CC du Pays de Villersexel (CCPV)

Palette végétale

Arbres et arbustes de haie

Charmille (Carpinus betulus)



Sorbier des oiseleurs (Sorbus aucuparia)



Andromède du Japon (Pieris japonica)



Chèvrefeuille arbustif (Lonicera nitida)



Fusain fortunei (Euonymus fortunei)



Laurier des montagnes (Kalmia latifolia)



Viorne lantane (Virburnum lantana)



Deutzia rude (Deutzia scabra)



Ensoleillement : au soleil

Ensoleillement : mi-ombrel

Sol : frais à humide

Palette végétale

Arbres et arbustes de haie

Liquidambar (Liquidambar styraciflua)



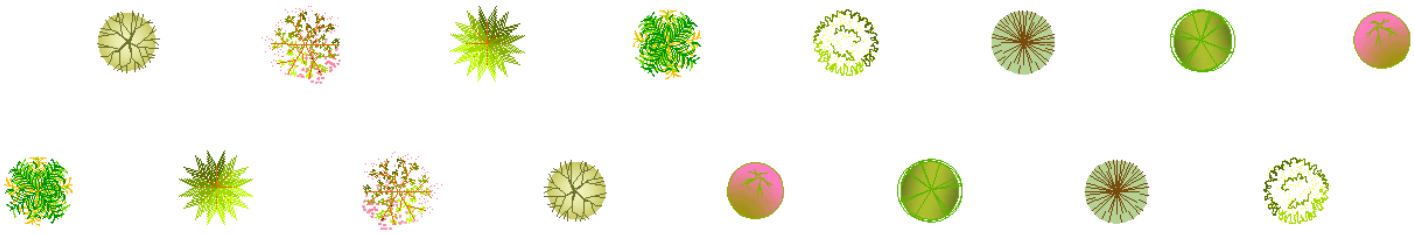
Pommier d'ornement Evereste



Double rang haie champêtre - schéma plantation

Espacement plants : 1,2 m

Distance entre rangs : 1 m



- **Charmille**
- **Sorbier des oiseleurs / Andromède du Japon**
- **Chèvrefeuille arbustif**
- **Fusain fortunei**
- **Laurier des montagnes**
- **Viorne lantane**
- **Deutzia rude**
- **Pommier d'ornement Everest / Liquidambar**

CC du Pays de Villersexel (CCPV)

Palette végétale

Floraisons intéressantes

Digitale pourpre



Chèvrefeuille des bois



Jonquille



Perce-neige



Scilles



Ensoleillement : au soleil

Ensoleillement : mi-ombre

Sol : frais à humide