

# REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

**PHALEMPIN**  
ACTIVE PAR NATURE

## 4.2.2. REGLEMENT : LIVRE 2 : DISPOSITIONS PAR ZONE

OCTOBRE 2020

### APPROBATION

Vu Pour être annexé à la Délibération du Conseil Municipal en date du 18 décembre 2020,  
Délibération n°2020-6-2



## Sommaire

<b>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA</b> .....	6
SECTION I - Affectation des Sols et destination des constructions.....	6
ARTICLE 1 - Usages, affectations, constructions et activités interdites .....	6
ARTICLE 2 - Usages, affectations, constructions et activités soumises à conditions .....	6
SECTION II - Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères	7
ARTICLE 1 - Volumétrie et implantation des constructions.....	7
II.1.2. Emprise au sol des constructions .....	7
II.1.3. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques .....	7
II.1.4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives .....	8
- Implantations par rapport aux limites séparatives latérales :.....	8
II.1.5. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété .....	9
ARTICLE 2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère .....	9
ARTICLE 3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions.....	9
II.3.1. Coefficient d'imperméabilisation.....	9
II.3.2. Traitement paysager .....	9
ARTICLE 4 - Stationnement .....	10
SECTION III - Équipements, réseaux.....	11
III.2.1. Eau potable / Défense Incendie .....	12
Toute construction ou installation nouvelle qui le nécessite doit être raccordée au réseau public d'eau potable. ....	12
III.2.2. Assainissement.....	12
III.2.3. Eaux pluviales et de ruissellement :.....	12
III.2.4. Réseaux divers .....	12
III.2.5. Propreté urbaine .....	13
III.2.6. Infrastructures et réseaux de communications électroniques.....	13
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB</b> .....	14
SECTION I - Affectation des Sols et destination des constructions.....	14
ARTICLE 1 - Usages, affectations, constructions et activités interdites .....	14
ARTICLE 2 - Usages, affectations, constructions et activités soumises à conditions .....	14
SECTION II - Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères .....	15
ARTICLE 1 - Volumétrie et implantation des constructions.....	15
II.1.2. Emprise au sol des constructions .....	15
II.1.3. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques .....	16
II.1.4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives .....	16
- Implantations par rapport aux limites séparatives latérales :.....	16

II.1.5. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété .....	17
ARTICLE 2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère .....	17
ARTICLE 3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions .....	18
II.3.1. Coefficient d'imperméabilisation.....	18
II.3.2. Traitement paysager .....	18
ARTICLE 4 - Stationnement .....	18
SECTION III - Équipements, réseaux.....	19
III.2.1. Eau potable / Défense Incendie .....	20
Toute construction ou installation nouvelle qui le nécessite doit être raccordée au réseau public d'eau potable. ....	20
III.2.2. Assainissement.....	20
III.2.3. Eaux pluviales et de ruissellement : .....	20
III.2.4. Réseaux divers .....	21
III.2.5. Propreté urbaine .....	21
III.2.6. Infrastructures et réseaux de communications électroniques.....	21
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC</b> .....	22
SECTION I - Affectation des Sols et destination des constructions.....	22
ARTICLE 1 - Usages, affectations, constructions et activités interdites .....	22
ARTICLE 2 - Usages, affectations, constructions et activités soumises à conditions .....	22
SECTION II - Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères .....	23
ARTICLE 1 - Volumétrie et implantation des constructions.....	23
II.1.2. Emprise au sol des constructions .....	23
II.1.3. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques .....	23
II.1.4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives .....	24
- Implantations par rapport aux limites séparatives latérales : .....	24
II.1.5. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété .....	24
ARTICLE 2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère .....	24
ARTICLE 3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions .....	25
II.3.1. Coefficient d'imperméabilisation.....	25
II.3.2. Traitement paysager .....	25
ARTICLE 4 - Stationnement .....	25
SECTION III - Équipements, réseaux.....	26
III.2.1. Eau potable / Défense Incendie .....	27
Toute construction ou installation nouvelle qui le nécessite doit être raccordée au réseau public d'eau potable. ....	27
III.2.2. Assainissement.....	27

III.2.3. Eaux pluviales et de ruissellement :	27
III.2.4. Réseaux divers	28
III.2.5. Propreté urbaine	28
III.2.6. Infrastructures et réseaux de communications électroniques.	28
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE</b>	29
SECTION I - Affectation des Sols et destination des constructions	29
ARTICLE 1 - Usages, affectations, constructions et activités interdites	29
ARTICLE 2 - Usages, affectations, constructions et activités soumises à conditions	29
SECTION II - Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères	30
ARTICLE 1 - Volumétrie et implantation des constructions	30
II.1.2. Emprise au sol des constructions	30
II.1.3. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	30
II.1.4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	30
- Implantations par rapport aux limites séparatives latérales :	30
II.1.5. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	31
ARTICLE 2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	31
ARTICLE 3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	31
II.3.1. Coefficient d'imperméabilisation	31
II.3.2. Traitement paysager	31
ARTICLE 4 - Stationnement	32
SECTION III - Équipements, réseaux	33
III.2.1. Eau potable / Défense Incendie	33
Toute construction ou installation nouvelle qui le nécessite doit être raccordée au réseau public d'eau potable.	33
III.2.2. Assainissement	33
III.2.3. Eaux pluviales et de ruissellement :	33
III.2.4. Réseaux divers	34
III.2.5. Propreté urbaine	34
III.2.6. Infrastructures et réseaux de communications électroniques.	34
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE US</b>	35
SECTION I - Affectation des Sols et destination des constructions	35
ARTICLE 1 - Usages, affectations, constructions et activités interdites	35
ARTICLE 2 - Usages, affectations, constructions et activités soumises à conditions	35
SECTION II - Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères	36
ARTICLE 1 - Volumétrie et implantation des constructions	36
II.1.2. Emprise au sol des constructions	36
II.1.3. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	36

II.1.4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives .....	36
- Implantations par rapport aux limites séparatives latérales : .....	36
II.1.5. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété .....	36
ARTICLE 2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère .....	37
ARTICLE 3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions .....	37
II.3.1. Coefficient d'imperméabilisation.....	37
II.3.2. Traitement paysager .....	37
ARTICLE 4 - Stationnement .....	37
SECTION III - Équipements, réseaux.....	38
III.2.1. Eau potable / Défense Incendie .....	38
Toute construction ou installation nouvelle qui le nécessite doit être raccordée au réseau public d'eau potable. ....	38
III.2.2. Assainissement.....	38
III.2.3. Eaux pluviales et de ruissellement : .....	38
III.2.4. Réseaux divers .....	39
III.2.5. Propreté urbaine .....	39
III.2.6. Infrastructures et réseaux de communications électroniques.....	39
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU</b> .....	40
SECTION I - Affectation des Sols et destination des constructions.....	40
ARTICLE 1 - Usages, affectations, constructions et activités interdites .....	40
ARTICLE 2 - Usages, affectations, constructions et activités soumises à conditions .....	40
Articles suivants : .....	40
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A</b> .....	41
SECTION I - Affectation des Sols et destination des constructions.....	41
ARTICLE 1 - Usages, affectations, constructions et activités interdites .....	41
ARTICLE 2 - Usages, affectations, constructions et activités soumises à conditions .....	41
SECTION II - Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères .....	42
ARTICLE 1 - Volumétrie et implantation des constructions.....	42
II.1.2. Emprise au sol des constructions .....	42
II.1.3. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques .....	43
II.1.4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives .....	43
II.1.5. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété .....	43
ARTICLE 2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère .....	44
ARTICLE 3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions .....	44
II.3.1. Coefficient d'imperméabilisation.....	44
II.3.2. Traitement paysager .....	44

ARTICLE 4 - Stationnement .....	44
SECTION III - Équipements, réseaux.....	44
III.2.1. Eau potable / Défense Incendie .....	45
Toute construction ou installation nouvelle qui le nécessite doit être raccordée au réseau public d'eau potable. ....	45
III.2.2. Assainissement.....	45
III.2.3. Eaux pluviales et de ruissellement : .....	45
III.2.4. Réseaux divers .....	45
III.2.5. Propreté urbaine .....	46
III.2.6. Infrastructures et réseaux de communications électroniques.....	46
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N</b> .....	47
SECTION I - Affectation des Sols et destination des constructions.....	47
ARTICLE 1 - Usages, affectations, constructions et activités interdites .....	47
ARTICLE 2 - Usages, affectations, constructions et activités soumises à conditions .....	47
SECTION II - Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères .....	48
ARTICLE 1 - Volumétrie et implantation des constructions.....	48
II.1.2. Emprise au sol des constructions .....	48
II.1.3. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques .....	48
II.1.4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives .....	49
II.1.5. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété .....	49
ARTICLE 2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère .....	49
ARTICLE 3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions .....	49
II.3.1. Coefficient d'imperméabilisation.....	49
II.3.2. Traitement paysager .....	50
ARTICLE 4 - Stationnement .....	50
SECTION III - Équipements, réseaux.....	51
III.2.1. Eau potable / Défense Incendie .....	51
Toute construction ou installation nouvelle qui le nécessite doit être raccordée au réseau public d'eau potable. ....	51
III.2.2. Assainissement.....	51
III.2.3. Eaux pluviales et de ruissellement : .....	51
III.2.4. Réseaux divers .....	52
III.2.5. Propreté urbaine .....	52
III.2.6. Infrastructures et réseaux de communications électroniques.....	52

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA**

Le présent chapitre précise les différentes utilisations et occupations du sol autorisées ainsi que les conditions qui s'y rattachent.

Le règlement applicable à cette zone résulte d'une conjugaison des dispositions ci-après, mais également des dispositions prévues dans le livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones.

### **SECTION I - Affectation des Sols et destination des constructions**

La zone UA correspond au noyau historique de la ville et ses extensions immédiates. Il s'agit d'une zone dense et multifonctionnelle (habitat, commerces et services majeurs, équipements collectifs). Il y est privilégié une implantation dense et continue le long des voies.

#### **ARTICLE 1 - Usages, affectations, constructions et activités interdites**

Sont interdites les usages, affectations, constructions, et activités suivantes :

- industrie, entrepôt, exploitation agricole ou forestière,
- commerce de gros,
- la création de terrains de camping, de caravaning et les parcs résidentiels de loisirs,
- Le stationnement isolé de caravanes,
- les dépôts de toute nature (matériaux, déchets, véhicules...) autres que ceux en lien avec les occupations ou utilisations du sol autorisées.
- les affouillements, exhaussements et édification de murs de soutènements autres que ceux directement liés aux occupations et utilisations du sol autorisées,

Les établissements pré-existants à la date d'approbation du PLU, ne correspondant pas à la vocation de la zone, pourront uniquement faire l'objet d'une réhabilitation / restructuration dans la limite de la surface de plancher et de stationnement existante.

#### **ARTICLE 2 - Usages, affectations, constructions et activités soumises à conditions**

Sont admises les constructions ou installations de toute nature sous réserve du respect des conditions ci-après et des interdictions énumérées à l'article 1 :

- les constructions et installations liées aux activités agricoles existantes dans la zone, à l'exception des bâtiments d'élevage,
- les établissements à usage d'activités artisanales ou de services comportant ou non des installations classées, dans la mesure où toutes dispositions auront été prises pour éliminer les risques pour la sécurité (tels qu'en matière d'incendie, d'explosion) ou les nuisances (telles qu'en matière d'émanations nocives, ou malodorantes, fumées, bruits, poussières, altération des eaux) susceptibles d'être produits.
- les dépôts et entrepôts à condition qu'ils soient liés à des activités artisanales, commerciales ou de services autorisés dans la zone,
- les exhaussements et affouillements des sols, sous réserve qu'ils soient indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés ou qu'ils soient liés à la réalisation de bassin de retenue des eaux réalisés par la collectivité publique dans le cadre de la Loi sur l'eau ou pour la lutte contre les crues,

# ZONE UA

- les groupes de garages individuels sous réserve qu'ils ne comportent pas plus de trois unités ou qu'ils soient intégrés dans des opérations de constructions dont ils sont destinés à satisfaire les besoins.

## **SECTION II - Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères**

### **ARTICLE 1 - Volumétrie et implantation des constructions**

#### **II.1.1. Hauteur des constructions**

Les hauteurs à respecter pourront également être dépassées dans le cadre de projets publics suscitant des caractéristiques architecturales ou fonctionnelles spécifiques : hôpital, équipement sportif...

- les constructions à usage principal d'habitation ne doivent pas comporter plus de deux niveaux habitables sur rez-de-chaussée avec un seul niveau de combles aménageables (R+2 ou R+1+ un seul niveau de combles aménageables),

- la hauteur des autres constructions mesurée au-dessus du sol naturel avant aménagement ne peut dépasser 12m au point le plus haut

Si les constructions situées dans l'environnement immédiat du projet ont une hauteur supérieure à celles définies, la nouvelle construction pourra s'aligner sur la hauteur moyenne constatée de ces bâtiments existants.

Dans le sous-secteur OAP 1, les constructions à usage principal d'habitation pourront comporter 3 niveaux habitables sur rez-de-chaussée (R+3 ou R+2+un seul niveau de combles aménageables).

#### **II.1.2. Emprise au sol des constructions**

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 80% de la surface totale de l'unité foncière pour les bâtiments à usage principal d'habitations et leurs annexes, 80% pour les constructions à usage d'activités artisanales ou de bureaux et 100% pour les rez-de-chaussée à usage d'activités de commerce ou de services.

Ces dispositions ne s'appliquent ni en cas de reconstruction, ni sur des terrains situés à l'angle de deux voies, ni à la construction de bâtiments nécessaires pour la desserte par les réseaux.

Dans les secteurs de parc repérés au plan par l'indice SP l'emprise au sol de toute construction, voirie et aires de stationnement ne peut excéder 20 % de la superficie du secteur de parc couvrant l'unité foncière concernée.

Tout projet nécessite un relevé topographique et une étude de végétation.

#### **II.1.3. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Sur les unités foncières riveraines d'une voie publique ou privée, existante ou à créer, toute construction doit être implantée à l'alignement ou à la limite en tenant lieu, de façon à créer un ordre urbain continu.

Toutefois, une implantation en retrait de 5 mètres maximum à compter de l'alignement ou de

# ZONE UA

la limite en tenant lieu est autorisée pour rythmer les façades et réserver un espace paysager entre la façade et l'espace public sous réserve du respect des conditions suivantes : que la construction s'intègre harmonieusement à l'ensemble urbain environnant et que l'accès depuis la voie ouverte à la circulation fasse l'objet d'un traitement architectural de nature à s'inscrire dans la continuité du front bâti si celui-ci existe. Pour certains cas particuliers, ce retrait de 5m maximum peut être modifié sous réserve que le projet présenté s'intègre harmonieusement à l'environnement proche.

Lorsqu'il s'agit de reconstruction, d'extension ou de travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU, la construction pourra être édifiée avec un recul qui ne pourra être inférieur au recul minimum du bâtiment existant.

Les règles qui précèdent ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. De même, ces règles ne s'appliquent pas aux petites installations indispensables à l'exploitation ferroviaire telles que les guérites de signalisation, les abris-quais, les relais et les antennes.

En bordure des chemins piétonniers existants, à modifier ou à créer, les constructions doivent respecter un recul minimal de 2m minimum à compter de l'axe de ce piétonnier.

Les constructions et installations doivent respecter un recul minimal de 10m par rapport à la limite d'emprise du domaine ferroviaire.

## **II.1.4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Sous réserve d'une justification technique, ces dispositions peuvent ne pas s'appliquer aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

### **- Implantations par rapport aux limites séparatives latérales :**

Les constructions et installations doivent être éloignées des limites séparatives de telle manière que la distance horizontale de tout point de la construction à édifier au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres ( $L \geq H/2$ ).

Toutefois, la construction en limite séparative est autorisée :

- à l'intérieur d'une bande de 20 mètres de profondeur
- au-delà de cette bande de 20m lorsqu'il s'agit de bâtiments annexes ou d'extension dont la hauteur n'excède pas 3.20 m au faitage.

Les annexes d'une superficie maximale de 12m<sup>2</sup> de SHOB et d'une hauteur maximale de 2,5 m pourront s'implanter à 1m minimum des limites séparatives.

Lorsqu'il s'agit d'extensions ou d'améliorations de l'habitat, la construction pourra être édifiée avec un prospect qui ne pourra être inférieur au prospect minimum du bâtiment existant.

### **- Implantations par rapport aux limites non latérales :**

Les constructions et installations doivent être éloignées des limites séparatives de telle manière que la distance horizontale de tout point de la construction à édifier au point le plus

# ZONE UA

proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres ( $L \geq H/2$ ).

Toutefois, dans le cas d'unité foncière d'une profondeur égale ou inférieure à 20 mètres : La construction est autorisée à jouxter la limite séparative non latérale.

Ces règles ne s'appliquent pas aux petites installations indispensables à l'exploitation ferroviaire telles que les guérites de signalisation, les abris-quais, les relais et les antennes.

## **II.1.5. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété doit respecter un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur (H) de tout point de la construction la plus haute ( $L \geq H/2$ ), avec un minimum de 4 mètres.

Ces règles ne s'appliquent pas aux petites installations indispensables à l'exploitation ferroviaire telles que les guérites de signalisation, les abris-quais, les relais et les antennes.

## **ARTICLE 2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

Cf. dispositions générales

## **ARTICLE 3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

### **II.3.1. Coefficient d'imperméabilisation**

Sans objet.

### **II.3.2. Traitement paysager**

Tout espace paysager à créer doit avant tout s'appuyer sur le patrimoine végétal existant pour éviter de défricher pour renaturer. Il sera recherché une valorisation des végétaux existants notamment les arbres de haute tige et arbustes.

En cas d'abattage d'arbre de haute tige rendu nécessaire par un projet de construction ou d'aménagement ou par l'état sanitaire de l'arbre (menace sur la sécurité des biens et des personnes, maladie, mortalité ...), il doit être procédé au remplacement par un arbre de haute tige d'une essence régionale avec une hauteur minimale de 2 mètres.

### **Traitement paysager des espaces libres**

Les espaces libres en bordure de voie doivent être végétalisés à l'exception des accès et des aires de stationnement privatives.

Pour les commerces et activités de service et autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires, dès lors qu'un projet comporte des espaces de pleine terre, il est exigé au minimum un arbre de haute tige pour 200m<sup>2</sup> d'espace de pleine terre jusqu'à 1000 m<sup>2</sup> (le nombre d'arbre sera arrondi au chiffre supérieur).

### **Espaces paysagers communs extérieurs**

Pour toute opération de construction prévue sur un terrain d'une superficie supérieure ou égale à 5 000 m<sup>2</sup>, les espaces paysagers communs doivent couvrir au moins 15 % du terrain d'assiette de l'opération.

Les espaces paysagers communs doivent constituer un élément structurant de la composition urbaine de l'ensemble, et :

- soit être groupés d'un seul tenant, et dans la mesure du possible être visibles des voies existantes ou à créer afin de constituer un lieu convivial participant au cadre de vie ;
- soit composer une trame verte :
  - qui participe à la végétalisation des abords des voies avec une largeur minimale de deux mètres ;
  - ou qui constitue un maillage incluant ou non une liaison piétonne douce traversant l'opération pour se raccorder sur les voies existantes ou à créer ouvertes à la circulation publique.

## **ARTICLE 4 - Stationnement**

Le stationnement et l'évolution des véhicules, correspondant aux normes et prescriptions du présent article, doivent être assurés en dehors des emprises publiques.

### Normes

Pour les bâtiments à usage d'activités autres que les commerces, sur chaque unité foncière, des surfaces suffisantes doivent être réservées :

- pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de service,
- pour le stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs

Pour les nouvelles constructions à usage d'habitation, il sera exigé de réserver des surfaces suffisantes pour le stationnement avec au minimum :

- une place par logement < à 75m<sup>2</sup> de surface habitable, sur l'unité foncière.
- deux places de stationnement par logement > à 75 m<sup>2</sup> de surface habitable, sur l'unité foncière (y compris garage),

Pour les travaux ayant pour effet de :

- transformer des surfaces, à destination autre que l'habitat, en logement,
- d'augmenter le nombre de logements, par transformation du bâtiment à usage d'habitat existant,

Il doit être créé :

- une place par logement < à 75m<sup>2</sup> de surface habitable.
- deux places de stationnement par logement > à 75 m<sup>2</sup> de surface habitable.

### Places visiteurs :

En plus des places de stationnement à destination des résidents, pour les opérations créant plus de 5 logements, le pétitionnaire est tenu de créer 1 place de stationnement visiteurs pour 5 logements au-delà des 4 premiers logements (1 à 4 logements = 0 places ; 5 à 9 logements = 1 place ; 10 à 14 logements = 2 places ...). Les logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat et les logements intermédiaires ne sont pas soumis aux places visiteurs.

### Cas particuliers :

## **ZONE UA**

Pour le logement social (logement locatif financé avec un prêt aidé de l'Etat), et les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées, il devra être créé :

- 0,5 place minimum par logement si le projet se situe à moins de 500m de la gare,
- 1 place minimum par logement si le projet se situe à plus de 500m de la gare.

### Mode de réalisation

Les aires de stationnement doivent être réalisées sur l'unité foncière du projet ou sur une autre unité foncière située à moins de 300 m de celle du projet.

### Taille des places

Les dimensions des places sont au minimum de 5,00 m pour la longueur et de 2,30 m pour la largeur.

## **SECTION III - Équipements, réseaux**

### **ARTICLE 1- Desserte par les voies publiques ou privées**

La largeur des accès et voies ne doit pas être inférieure à 4 mètres et devra être adaptée à l'importance de l'opération (habitat collectif, lotissement, voie ouverte à la circulation publique...). Une largeur de voie ponctuellement inférieure à 4 mètres hors obstacle, pourra être autorisée pour des changements de destination ou des opérations de densification visant à créer des logements, dans le cadre d'une extension limitée d'une construction à usage d'habitation ou dans le cadre de l'urbanisation d'une « dent creuse ».

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale pour permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour (notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) et il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction de bâtiments. Les voies en impasse doivent être limitées et aboutir à minima sur une continuité piétonne.

Les modes de déplacements doux (piétons et cyclables) devront être pris en compte et adaptés à l'importance de l'opération.

Il devra être recherché la perméabilité et la connexion des opérations / des quartiers entre eux, tous modes de déplacements confondus.

Les accès aux zones agricoles ou naturelles devront être maintenus et permettre la circulation des engins d'exploitation.

Les groupes de garages individuels de plus de deux garages doivent être disposés dans les parcelles autour d'une cour d'évolution et ne présenter qu'une seule sortie sur la voie publique.

## **ARTICLE 2 - Desserte par les réseaux**

Toute opération doit, en matière de réseaux, satisfaire à toute obligation vis-à-vis des gestionnaires de ces réseaux et tous les aménagements doivent être conformes à la législation en vigueur en la matière.

### **III.2.1. Eau potable / Défense Incendie**

Toute construction ou installation nouvelle qui le nécessite doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

### **III.2.2. Assainissement**

Le raccordement au réseau de collecte des eaux usées domestiques est obligatoire pour toute construction, installation nouvelle ou opération d'ensemble.

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, un dispositif d'assainissement autonome doit être installé conformément aux dispositions en vigueur. Dans ce cas, les eaux usées doivent être dirigées vers des dispositifs de traitement adaptés à la nature géologie et à la topographie du terrain concerné et conformes à la réglementation en vigueur.

### **III.2.3. Eaux pluviales et de ruissellement :**

Le principe est la gestion à la source des eaux pluviales et leur rejet vers le milieu récepteur.

Le rejet au milieu naturel s'effectue :

- par infiltration dans le sol en priorité. Toute solution alternative pourra être utilisée en complément, uniquement s'il est démontré que les capacités d'infiltration du terrain sont insuffisantes ;
- par rejet dans les eaux superficielles, uniquement s'il est démontré que l'infiltration est insuffisante ou impossible. Ce rejet est soumis à l'accord et aux prescriptions du gestionnaire du milieu récepteur en termes de qualité et de quantité.

Toute parcelle doit être aménagée avec des dispositifs de gestion des eaux pluviales adaptés à sa topographie, à la nature du sous-sol et aux caractéristiques des bâtiments construits.

L'installation, la réparation et l'entretien de l'ensemble des ouvrages de gestion des eaux pluviales sont à la charge de l'utilisateur.

Si la capacité de rejet au milieu naturel est insuffisante ou le rejet impossible, le gestionnaire peut autoriser le propriétaire à rejeter ses eaux pluviales au réseau public de collecte.

Les effluents agricoles (purins, lisiers,..) doivent faire l'objet d'un pré-traitement spécifique dans le respect des règlements en vigueur. En aucun cas, ils ne peuvent être rejetés dans le réseau public.

Les eaux résiduaires et les eaux de refroidissement sont subordonnées à un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur et doivent être rejetées dans le respect des textes réglementaires.

### **III.2.4. Réseaux divers**

Les réseaux divers de distribution (eau potable, gaz, électricité, téléphone, etc...) doivent être souterrains. Leur pose en galerie technique peut être prescrite pour des opérations importantes. Eventuellement, les câbles peuvent être suspendus aux façades des immeubles. Ces prescriptions ne sont pas imposées en cas de simples poses ou

## **ZONE UA**

renforcement de câbles électriques, téléphoniques ou de télédistribution en dehors de toute demande d'autorisation de lotir ou de construire.

Pour la desserte en électricité des lotissements et des "opérations groupées" les réseaux nouveaux de distribution de 1ère catégorie doivent être souterrains. Leur pose en galerie technique peut être prescrite pour des opérations importantes.

### **III.2.5. Propreté urbaine**

Toute opération devra mettre en œuvre des dispositifs destinés au stockage et à la collecte des déchets selon les prescriptions du service gestionnaire.

### **III.2.6. Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

La couverture exhaustive du territoire en réseaux et services haut et très haut débit doit être favorisée de même que le déploiement d'infrastructures neutres et mutualisées.

Toute opération devra donner lieu à la mise en place d'infrastructures (fourreaux, chambre...) adaptées pour le raccordement aux réseaux de communication électronique haut et très haut débit (et notamment la fibre optique) existants ou à venir, et ce jusqu'à l'intérieur des logements ou locaux professionnels.

Le raccordement au réseau de télécommunication devra être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques des concessionnaires.

Il devra être recherché les possibilités de mutualiser toute nouvelle infrastructure fixe ou mobile, qu'il s'agisse de fourreaux, de pylônes ou de la partie terminale des réseaux en fibre optique, en zone très dense comme en dehors.

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB**

Le présent chapitre précise les différentes utilisations et occupations du sol autorisées ainsi que les conditions qui s'y rattachent.

Le règlement applicable à cette zone résulte d'une conjugaison des dispositions ci-après, mais également des dispositions prévues dans le livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones.

### **SECTION I - Affectation des Sols et destination des constructions**

La zone UB correspond aux quartiers périphériques du centre-bourg, de moyenne densité à vocation mixte.

A dominante d'habitat, il peut y être également accueilli des activités compatibles avec l'habitat et des équipements collectifs.

La zone comprend 2 sous-secteurs :

- un secteur UBa correspondant à des zones d'urbanisation anciennes, moyennement dense, dans lequel les règles d'implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, et l'emprise au sol sont différentes du reste de la zone.
- un secteur UBb correspondant à des zones d'urbanisation moins denses, dans lequel les règles d'implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, et l'emprise au sol sont différentes du reste de la zone.

### **ARTICLE 1 - Usages, affectations, constructions et activités interdites**

Sont interdites les usages, affectations, constructions, et activités suivantes :

- industrie, entrepôt, exploitation agricole ou forestière,
- commerce de gros,
- la création de terrains de camping, de caravaning et les parcs résidentiels de loisirs,
- Le stationnement isolé de caravanes,
- les dépôts de toute nature (matériaux, déchets, véhicules...) autres que ceux en lien avec les occupations ou utilisations du sol autorisées.
- les affouillements, exhaussements et édification de murs de soutènements autres que ceux directement liés aux occupations et utilisations du sol autorisées,

Les établissements pré-existants à la date d'approbation du PLU, ne correspondant pas à la vocation de la zone, pourront uniquement faire l'objet d'une réhabilitation / restructuration dans la limite de la surface de plancher et de stationnement existante.

### **ARTICLE 2 - Usages, affectations, constructions et activités soumises à conditions**

Sont admises les constructions ou installations de toute nature sous réserve du respect des conditions ci-après et des interdictions énumérées à l'article 1 :

- les constructions et installations liées aux activités agricoles existantes dans la zone, à l'exception des bâtiments d'élevage,

# ZONE UB

- les établissements à usage d'activités artisanales ou de services comportant ou non des installations classées, dans la mesure où toutes dispositions auront été prises pour éliminer les risques pour la sécurité (tels qu'en matière d'incendie, d'explosion) ou les nuisances (telles qu'en matière d'émanations nocives, ou malodorantes, fumées, bruits, poussières, altération des eaux) susceptibles d'être produits,
- les établissements à usage d'activités commerciales,
- les dépôts et entrepôts à condition qu'ils soient liés à des activités artisanales, commerciales ou de services autorisés dans la zone,
- les exhaussements et affouillements des sols, sous réserve qu'ils soient indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés ou qu'ils soient liés à la réalisation de bassin de retenue des eaux réalisés par la collectivité publique dans le cadre de la Loi sur l'eau ou pour la lutte contre les crues,
- les groupes de garages individuels sous réserve qu'ils ne comportent pas plus de trois unités ou qu'ils soient intégrés dans des opérations de constructions dont ils sont destinés à satisfaire les besoins,

## **SECTION II - Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères**

### **ARTICLE 1 - Volumétrie et implantation des constructions**

#### **II.1.1. Hauteur des constructions**

Les hauteurs à respecter pourront également être dépassées dans le cadre de projets publics suscitant des caractéristiques architecturales ou fonctionnelles spécifiques : hôpital, équipement sportif...

- les constructions à usage principal d'habitation ne doivent pas comporter plus de deux niveaux habitables sur rez-de-chaussée avec un seul niveau de combles aménageables (R+2 ou R+1+ un seul niveau de combles aménageables),
- la hauteur des constructions à usage d'activité mesurée au-dessus du sol naturel avant aménagement ne peut dépasser 9m au point le plus élevé.
- la hauteur des autres constructions mesurée au-dessus du sol naturel avant aménagement ne peut dépasser 12m au point le plus haut.

#### **II.1.2. Emprise au sol des constructions**

Dans le secteur UBa, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50% de la surface totale de l'unité foncière pour les bâtiments à usage principal d'habitations et leurs annexes. Cette emprise au sol est portée à 60% pour les autres constructions.

Dans le secteur UBb, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 30% de la surface totale de l'unité foncière pour les bâtiments à usage principal d'habitations et leurs annexes. Cette emprise au sol est portée à 40% pour les autres constructions.

Ces dispositions ne s'appliquent ni en cas de reconstruction, ni sur des terrains situés à

## **ZONE UB**

l'angle de deux voies, ni à la construction de bâtiments nécessaires pour la desserte par les réseaux.

Dans les secteurs de parc repérés au plan par l'indice SP l'emprise au sol de toute construction, voirie et aires de stationnement ne peut excéder 20 % de la superficie du secteur de parc couvrant l'unité foncière concernée.

Tout projet nécessite un relevé topographique et une étude de végétation.

### **II.1.3. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Sur les unités foncières riveraines d'une voie publique ou privée, existante ou à créer :

Dans le secteur UBa, la façade sur rue des constructions et installations doit être implantée :

- soit à l'alignement,
- soit avec un recul identique à l'une des deux constructions voisines située du même côté de la voie
- soit, si la rupture d'alignement porte sur un front à rue supérieur à 15m, avec un recul de 5m minimum et 25m maximum.

Dans le secteur UBb, la façade sur rue des constructions et installations doit être implantée avec un recul de 5m minimum et 25m maximum.

Dans toute la zone :

Lorsqu'il s'agit de reconstruction, d'extension ou de travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU, la construction pourra être édifiée avec un recul qui ne pourra être inférieur au recul minimum du bâtiment existant.

Les règles qui précèdent ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. De même, ces règles ne s'appliquent pas aux petites installations indispensables à l'exploitation ferroviaire telles que les guérites de signalisation, les abris-quais, les relais et les antennes.

En bordure des chemins piétonniers existants, à modifier ou à créer, les constructions doivent respecter un recul minimal de 2m minimum à compter de l'axe de ce piétonnier.

Les constructions et installations doivent respecter un recul minimal de 10m par rapport à la limite d'emprise du domaine ferroviaire.

### **II.1.4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

#### **- Implantations par rapport aux limites séparatives latérales :**

Les constructions et installations doivent être éloignées des limites séparatives de telle manière que la distance horizontale de tout point de la construction à édifier au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres ( $L \geq H/2$ ).

Toutefois, la construction en limite séparative est autorisée :

- à l'intérieur d'une bande de 20 mètres de profondeur

## **ZONE UB**

- au-delà de cette bande de 20m lorsqu'il s'agit de bâtiments annexes ou d'extension dont la hauteur n'excède pas 3.20 m au faitage.

Les annexes d'une superficie maximale de 12m<sup>2</sup> de SHOB et d'une hauteur maximale de 2,5 m pourront s'implanter à 1m minimum des limites séparatives.

Lorsqu'il s'agit d'extensions ou d'améliorations de l'habitat, la construction pourra être édifiée avec un prospect qui ne pourra être inférieur au prospect minimum du bâtiment existant.

### **- Implantations par rapport aux limites non latérales :**

Les constructions et installations doivent être éloignées des limites séparatives de telle manière que la distance horizontale de tout point de la construction à édifier au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres ( $L \geq H/2$ ).

Toutefois, dans le cas d'unité foncière d'une profondeur égale ou inférieure à 20 mètres : La construction est autorisée à jouxter la limite séparative non latérale.

Sous réserve d'une justification technique, ces dispositions peuvent ne pas s'appliquer aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

### **II.1.5. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété doit respecter un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur (H) de tout point de la construction la plus haute ( $L \geq H/2$ ), avec un minimum de 4 mètres.

Ces règles ne s'appliquent pas aux petites installations indispensables à l'exploitation ferroviaire telles que les guérites de signalisation, les abris-quais, les relais et les antennes.

## **ARTICLE 2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

Cf. dispositions générales

## **ARTICLE 3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

### **II.3.1. Coefficient d'imperméabilisation**

Sans objet.

### **II.3.2. Traitement paysager**

Tout espace paysager à créer doit avant tout s'appuyer sur le patrimoine végétal existant pour éviter de défricher pour renaturer. Il sera recherché une valorisation des végétaux existants notamment les arbres de haute tige et arbustes.

En cas d'abattage d'arbre de haute tige rendu nécessaire par un projet de construction ou d'aménagement ou par l'état sanitaire de l'arbre (menace sur la sécurité des biens et des personnes, maladie, mortalité ...), il doit être procédé au remplacement par un arbre de haute tige d'une essence régionale avec une hauteur minimale de 2 mètres.

### **Traitement paysager des espaces libres**

Les espaces libres en bordure de voie doivent être végétalisés à l'exception des accès et des aires de stationnement privatives.

Pour les commerces et activités de service et autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires, dès lors qu'un projet comporte des espaces de pleine terre, il est exigé au minimum un arbre de haute tige pour 200m<sup>2</sup> d'espace de pleine terre jusqu'à 1000 m<sup>2</sup> (le nombre d'arbre sera arrondi au chiffre supérieur).

### **Espaces paysagers communs extérieurs**

Pour toute opération de construction prévue sur un terrain d'une superficie supérieure ou égale à 5 000 m<sup>2</sup>, les espaces paysagers communs doivent couvrir au moins 15 % du terrain d'assiette de l'opération.

Les espaces paysagers communs doivent constituer un élément structurant de la composition urbaine de l'ensemble, et :

- soit être groupés d'un seul tenant, et dans la mesure du possible être visibles des voies existantes ou à créer afin de constituer un lieu convivial participant au cadre de vie ;
- soit composer une trame verte :
- qui participe à la végétalisation des abords des voies avec une largeur minimale de deux mètres ;
- ou qui constitue un maillage incluant ou non une liaison piétonne douce traversant l'opération pour se raccorder sur les voies existantes ou à créer ouvertes à la circulation publique.

## **ARTICLE 4 - Stationnement**

Le stationnement et l'évolution des véhicules, correspondant aux normes et prescriptions du présent article, doivent être assurés en dehors des emprises publiques.

### **Normes**

Pour les bâtiments à usage d'activités autres que les commerces, sur chaque unité foncière, des surfaces suffisantes doivent être réservées :

- pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des

## **ZONE UB**

véhicules de livraison et de service,  
- pour le stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs

Pour les nouvelles constructions à usage d'habitation, il sera exigé de réserver des surfaces suffisantes pour le stationnement avec au minimum :

- une place par logement < à 75m<sup>2</sup> de surface habitable, sur l'unité foncière.
- deux places de stationnement par logement > à 75 m<sup>2</sup> de surface habitable, sur l'unité foncière (y compris garage),

Pour les travaux ayant pour effet de :

- transformer des surfaces, à destination autre que l'habitat, en logement,
- d'augmenter le nombre de logements, par transformation du bâtiment à usage d'habitat existant,

Il doit être créé :

- une place par logement < à 75m<sup>2</sup> de surface habitable.
- deux places de stationnement par logement > à 75 m<sup>2</sup> de surface habitable.

Places visiteurs :

En plus des places de stationnement à destination des résidents, pour les opérations créant plus de 5 logements, le pétitionnaire est tenu de créer 1 place de stationnement visiteurs pour 5 logements au-delà des 4 premiers logements (1 à 4 logements = 0 places ; 5 à 9 logements = 1 place ; 10 à 14 logements = 2 places ...). Les logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat et les logements intermédiaires ne sont pas soumis aux places visiteurs.

Cas particuliers :

Pour le logement social (logement locatif financé avec un prêt aidé de l'Etat), et les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées, il devra être créé :

- 0,5 place minimum par logement si le projet se situe à moins de 500m de la gare,
- 1 place minimum par logement si le projet se situe à plus de 500m de la gare.

Mode de réalisation

Les aires de stationnement doivent être réalisées sur l'unité foncière du projet ou sur une autre unité foncière située à moins de 300 m de celle du projet.

Taille des places

Les dimensions des places sont au minimum de 5,00 m pour la longueur et de 2,30 m pour la largeur.

### **SECTION III - Équipements, réseaux**

#### **ARTICLE 1- Desserte par les voies publiques ou privées**

La largeur des accès et voies ne doit pas être inférieure à 4 mètres et devra être adaptée à l'importance de l'opération (habitat collectif, lotissement, voie ouverte à la circulation publique...). Une largeur de voie ponctuellement inférieure à 4 mètres hors obstacle, pourra être autorisée pour des changements de destination ou des opérations de densification visant à créer des logements, dans le cadre d'une extension limitée d'une construction à usage d'habitation ou dans le cadre de l'urbanisation d'une « dent creuse ».

# ZONE UB

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale pour permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour (notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) et il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction de bâtiments. Les voies en impasse doivent être limitées et aboutir à minima sur une continuité piétonne.

Les modes de déplacements doux (piétons et cyclables) devront être pris en compte et adaptés à l'importance de l'opération.

Il devra être recherché la perméabilité et la connexion des opérations / des quartiers entre eux, tous modes de déplacements confondus.

Les accès aux zones agricoles ou naturelles devront être maintenus et permettre la circulation des engins d'exploitation.

Les groupes de garages individuels de plus de deux garages doivent être disposés dans les parcelles autour d'une cour d'évolution et ne présenter qu'une seule sortie sur la voie publique.

## **ARTICLE 2 - Desserte par les réseaux**

Toute opération doit, en matière de réseaux, satisfaire à toute obligation vis-à-vis des gestionnaires de ces réseaux et tous les aménagements doivent être conformes à la législation en vigueur en la matière.

### **III.2.1. Eau potable / Défense Incendie**

Toute construction ou installation nouvelle qui le nécessite doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

### **III.2.2. Assainissement**

Le raccordement au réseau de collecte des eaux usées domestiques est obligatoire pour toute construction, installation nouvelle ou opération d'ensemble.

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, un dispositif d'assainissement autonome doit être installé conformément aux dispositions en vigueur. Dans ce cas, les eaux usées doivent être dirigées vers des dispositifs de traitement adaptés à la nature géologie et à la topographie du terrain concerné et conformes à la réglementation en vigueur.

### **III.2.3. Eaux pluviales et de ruissellement :**

Le principe est la gestion à la source des eaux pluviales et leur rejet vers le milieu récepteur. Le rejet au milieu naturel s'effectue :

- par infiltration dans le sol en priorité. Toute solution alternative pourra être utilisée en complément, uniquement s'il est démontré que les capacités d'infiltration du terrain sont insuffisantes ;
- par rejet dans les eaux superficielles, uniquement s'il est démontré que l'infiltration est insuffisante ou impossible. Ce rejet est soumis à l'accord et aux prescriptions du gestionnaire du milieu récepteur en termes de qualité et de quantité.

Toute parcelle doit être aménagée avec des dispositifs de gestion des eaux pluviales adaptés à sa topographie, à la nature du sous-sol et aux caractéristiques des bâtiments construits.

## **ZONE UB**

L'installation, la réparation et l'entretien de l'ensemble des ouvrages de gestion des eaux pluviales sont à la charge de l'utilisateur.

Si la capacité de rejet au milieu naturel est insuffisante ou le rejet impossible, le gestionnaire peut autoriser le propriétaire à rejeter ses eaux pluviales au réseau public de collecte.

Les effluents agricoles (purins, lisiers,..) doivent faire l'objet d'un pré-traitement spécifique dans le respect des règlements en vigueur. En aucun cas, ils ne peuvent être rejetés dans le réseau public.

Les eaux résiduaires et les eaux de refroidissement sont subordonnées à un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur et doivent être rejetées dans le respect des textes réglementaires.

### **III.2.4. Réseaux divers**

Les réseaux divers de distribution (eau potable, gaz, électricité, téléphone, etc...) doivent être souterrains. Leur pose en galerie technique peut être prescrite pour des opérations importantes. Eventuellement, les câbles peuvent être suspendus aux façades des immeubles. Ces prescriptions ne sont pas imposées en cas de simples poses ou renforcement de câbles électriques, téléphoniques ou de télédistribution en dehors de toute demande d'autorisation de lotir ou de construire.

Pour la desserte en électricité des lotissements et des "opérations groupées" les réseaux nouveaux de distribution de 1ère catégorie doivent être souterrains. Leur pose en galerie technique peut être prescrite pour des opérations importantes.

### **III.2.5. Propreté urbaine**

Toute opération devra mettre en œuvre des dispositifs destinés au stockage et à la collecte des déchets selon les prescriptions du service gestionnaire.

### **III.2.6. Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

La couverture exhaustive du territoire en réseaux et services haut et très haut débit doit être favorisée de même que le déploiement d'infrastructures neutres et mutualisées.

Toute opération devra donner lieu à la mise en place d'infrastructures (fourreaux, chambre...) adaptées pour le raccordement aux réseaux de communication électronique haut et très haut débit (et notamment la fibre optique) existants ou à venir, et ce jusqu'à l'intérieur des logements ou locaux professionnels.

Le raccordement au réseau de télécommunication devra être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques des concessionnaires.

Il devra être recherché les possibilités de mutualiser toute nouvelle infrastructure fixe ou mobile, qu'il s'agisse de fourreaux, de pylônes ou de la partie terminale des réseaux en fibre optique, en zone très dense comme en dehors.

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC**

Le présent chapitre précise les différentes utilisations et occupations du sol autorisées ainsi que les conditions qui s'y rattachent.

Le règlement applicable à cette zone résulte d'une conjugaison des dispositions ci-après, mais également des dispositions prévues dans le livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones.

### **SECTION I - Affectation des Sols et destination des constructions**

La zone UC correspond aux quartiers périphériques du centre-bourg, de faible densité à vocation mixte.

A dominante d'habitat, il peut y être également accueilli des activités compatibles avec l'habitat et des équipements collectifs.

#### **ARTICLE 1 - Usages, affectations, constructions et activités interdites**

Sont interdites les usages, affectations, constructions, et activités suivantes :

- industrie, entrepôt, exploitation agricole ou forestière,
- commerce de gros,
- la création de terrains de camping, de caravaning et les parcs résidentiels de loisirs,
- Le stationnement isolé de caravanes,
- les dépôts de toute nature (matériaux, déchets, véhicules...) autres que ceux en lien avec les occupations ou utilisations du sol autorisées.
- les affouillements, exhaussements et édification de murs de soutènements autres que ceux directement liés aux occupations et utilisations du sol autorisées,

Les établissements pré-existants à la date d'approbation du PLU, ne correspondant pas à la vocation de la zone, pourront uniquement faire l'objet d'une réhabilitation / restructuration dans la limite de la surface de plancher et de stationnement existante.

#### **ARTICLE 2 - Usages, affectations, constructions et activités soumises à conditions**

Sont admises les constructions ou installations de toute nature sous réserve du respect des conditions ci-après et des interdictions énumérées à l'article 1 :

- les constructions et installations liées aux activités agricoles existantes dans la zone, à l'exception des bâtiments d'élevage,
- les établissements à usage d'activités artisanales ou de services comportant ou non des installations classées, dans la mesure où toutes dispositions auront été prises pour éliminer les risques pour la sécurité (tels qu'en matière d'incendie, d'explosion) ou les nuisances (telles qu'en matière d'émanations nocives, ou malodorantes, fumées, bruits, poussières, altération des eaux) susceptibles d'être produits,
- les établissements à usage d'activités commerciales,

# ZONE UC

- les dépôts et entrepôts à condition qu'ils soient liés à des activités artisanales, commerciales ou de services autorisés dans la zone,
- les exhaussements et affouillements des sols, sous réserve qu'ils soient indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés ou qu'ils soient liés à la réalisation de bassin de retenue des eaux réalisés par la collectivité publique dans le cadre de la Loi sur l'eau ou pour la lutte contre les crues,
- les groupes de garages individuels sous réserve qu'ils ne comportent pas plus de trois unités ou qu'ils soient intégrés dans des opérations de constructions dont ils sont destinés à satisfaire les besoins,

## **SECTION II - Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères**

### **ARTICLE 1 - Volumétrie et implantation des constructions**

#### **II.1.1. Hauteur des constructions**

- les constructions à usage principal d'habitation ne doivent pas comporter plus d'un niveau habitable sur rez-de-chaussée (R+1 ou R+ un seul niveau de combles aménageables),
- la hauteur des autres constructions mesurée au-dessus du sol naturel avant aménagement ne peut dépasser 10m au point le plus haut.

#### **II.1.2. Emprise au sol des constructions**

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 25% de la surface totale de l'unité foncière.

Cette disposition ne s'applique ni en cas de reconstruction, ni à la construction de bâtiments nécessaires pour la desserte par les réseaux.

Dans les secteurs de parc repérés au plan par l'indice SP l'emprise au sol de toute construction, voirie et aires de stationnement ne peut excéder 20 % de la superficie du secteur de parc couvrant l'unité foncière concernée.

Tout projet nécessite un relevé topographique et une étude de végétation.

#### **II.1.3. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Sur les unités foncières riveraines d'une voie publique ou privée, existante ou à créer, la façade sur rue des constructions et installations doit être implantée avec un recul de 7m minimum et 20m maximum.

Lorsqu'il s'agit de reconstruction, d'extension ou de travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU, la construction pourra être édifiée avec un recul qui ne pourra être inférieur au recul minimum du bâtiment existant.

Les règles qui précèdent ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. De même, ces règles ne s'appliquent pas aux petites installations indispensables à l'exploitation ferroviaire telles que les guérites de signalisation, les abris-quais, les relais et les antennes.

# ZONE UC

En bordure des chemins piétonniers existants, à modifier ou à créer, les constructions doivent respecter un recul minimal de 2m minimum à compter de l'axe de ce piétonnier.

Les constructions et installations doivent respecter un recul minimal de 10m par rapport à la limite d'emprise du domaine ferroviaire.

## **II.1.4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

### **- Implantations par rapport aux limites séparatives latérales :**

Les constructions et installations doivent être éloignées des limites séparatives de telle manière que la distance horizontale de tout point de la construction à édifier au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres ( $L \geq H/2$ ).

Toutefois, la construction en limite séparative est autorisée :

- à l'intérieur d'une bande de 20 mètres de profondeur
- au-delà de cette bande de 20m lorsqu'il s'agit de bâtiments annexes ou d'extension dont la hauteur n'excède pas 3.20 m au faitage.

Les annexes d'une superficie maximale de 12m<sup>2</sup> de SHOB et d'une hauteur maximale de 2,5 m pourront s'implanter à 1m minimum des limites séparatives.

Lorsqu'il s'agit d'extensions ou d'améliorations de l'habitat, la construction pourra être édifiée avec un prospect qui ne pourra être inférieur au prospect minimum du bâtiment existant.

### **- Implantations par rapport aux limites non latérales :**

Les constructions et installations doivent être éloignées des limites séparatives de telle manière que la distance horizontale de tout point de la construction à édifier au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres ( $L \geq H/2$ ).

Toutefois, dans le cas d'unité foncière d'une profondeur égale ou inférieure à 20 mètres : La construction est autorisée à jouxter la limite séparative non latérale.

Sous réserve d'une justification technique, ces dispositions peuvent ne pas s'appliquer aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

## **II.1.5. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété doit respecter un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur (H) de tout point de la construction la plus haute ( $L \geq H/2$ ), avec un minimum de 4 mètres.

Ces règles ne s'appliquent pas aux petites installations indispensables à l'exploitation ferroviaire telles que les guérites de signalisation, les abris-quais, les relais et les antennes.

## **ARTICLE 2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

Cf. dispositions générales

## **ARTICLE 3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

### **II.3.1. Coefficient d'imperméabilisation**

Sans objet.

### **II.3.2. Traitement paysager**

Tout espace paysager à créer doit avant tout s'appuyer sur le patrimoine végétal existant pour éviter de défricher pour renaturer. Il sera recherché une valorisation des végétaux existants notamment les arbres de haute tige et arbustes.

En cas d'abattage d'arbre de haute tige rendu nécessaire par un projet de construction ou d'aménagement ou par l'état sanitaire de l'arbre (menace sur la sécurité des biens et des personnes, maladie, mortalité ...), il doit être procédé au remplacement par un arbre de haute tige d'une essence régionale avec une hauteur minimale de 2 mètres.

### **Traitement paysager des espaces libres**

Les espaces libres en bordure de voie doivent être végétalisés à l'exception des accès et des aires de stationnement privatives.

Pour les commerces et activités de service et autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires, dès lors qu'un projet comporte des espaces de pleine terre, il est exigé au minimum un arbre de haute tige pour 200m<sup>2</sup> d'espace de pleine terre jusqu'à 1000 m<sup>2</sup> (le nombre d'arbre sera arrondi au chiffre supérieur).

### **Espaces paysagers communs extérieurs**

Pour toute opération de construction prévue sur un terrain d'une superficie supérieure ou égale à 5 000 m<sup>2</sup>, les espaces paysagers communs doivent couvrir au moins 15 % du terrain d'assiette de l'opération.

Les espaces paysagers communs doivent constituer un élément structurant de la composition urbaine de l'ensemble, et :

- soit être groupés d'un seul tenant, et dans la mesure du possible être visibles des voies existantes ou à créer afin de constituer un lieu convivial participant au cadre de vie ;
- soit composer une trame verte :
  - qui participe à la végétalisation des abords des voies avec une largeur minimale de deux mètres ;
  - ou qui constitue un maillage incluant ou non une liaison piétonne douce traversant l'opération pour se raccorder sur les voies existantes ou à créer ouvertes à la circulation publique.

## **ARTICLE 4 - Stationnement**

Le stationnement et l'évolution des véhicules, correspondant aux normes et prescriptions du présent article, doivent être assurés en dehors des emprises publiques.

### **Normes**

Pour les bâtiments à usage d'activités autres que les commerces, sur chaque unité foncière,

## **ZONE UC**

des surfaces suffisantes doivent être réservées :

- pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de service,
- pour le stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs

Pour les nouvelles constructions à usage d'habitation, il sera exigé de réserver des surfaces suffisantes pour le stationnement avec au minimum :

- une place par logement < à 75m<sup>2</sup> de surface habitable, sur l'unité foncière.
- deux places de stationnement par logement > à 75 m<sup>2</sup> de surface habitable, sur l'unité foncière (y compris garage),

Pour les travaux ayant pour effet de :

- transformer des surfaces, à destination autre que l'habitat, en logement,
- d'augmenter le nombre de logements, par transformation du bâtiment à usage d'habitat existant,

Il doit être créé :

- une place par logement < à 75m<sup>2</sup> de surface habitable.
- deux places de stationnement par logement > à 75 m<sup>2</sup> de surface habitable.

Places visiteurs :

En plus des places de stationnement à destination des résidents, pour les opérations créant plus de 5 logements, le pétitionnaire est tenu de créer 1 place de stationnement visiteurs pour 5 logements au-delà des 4 premiers logements (1 à 4 logements = 0 places ; 5 à 9 logements = 1 place ; 10 à 14 logements = 2 places ...). Les logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat et les logements intermédiaires ne sont pas soumis aux places visiteurs.

Cas particuliers :

Pour le logement social (logement locatif financé avec un prêt aidé de l'Etat), et les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées, il devra être créé :

- 0,5 place minimum par logement si le projet se situe à moins de 500m de la gare,
- 1 place minimum par logement si le projet se situe à plus de 500m de la gare.

Mode de réalisation

Les aires de stationnement doivent être réalisées sur l'unité foncière du projet ou sur une autre unité foncière située à moins de 300 m de celle du projet.

Taille des places

Les dimensions des places sont au minimum de 5,00 m pour la longueur et de 2,30 m pour la largeur.

## **SECTION III - Équipements, réseaux**

### **ARTICLE 1- Desserte par les voies publiques ou privées**

La largeur des accès et voies ne doit pas être inférieure à 4 mètres et devra être adaptée à l'importance de l'opération (habitat collectif, lotissement, voie ouverte à la circulation publique...). Une largeur de voie ponctuellement inférieure à 4 mètres hors obstacle, pourra

## **ZONE UC**

être autorisée pour des changements de destination ou des opérations de densification visant à créer des logements, dans le cadre d'une extension limitée d'une construction à usage d'habitation ou dans le cadre de l'urbanisation d'une « dent creuse ».

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale pour permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour (notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) et il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction de bâtiments. Les voies en impasse doivent être limitées et aboutir à minima sur une continuité piétonne.

Les modes de déplacements doux (piétons et cyclables) devront être pris en compte et adaptés à l'importance de l'opération.

Il devra être recherché la perméabilité et la connexion des opérations / des quartiers entre eux, tous modes de déplacements confondus.

Les accès aux zones agricoles ou naturelles devront être maintenus et permettre la circulation des engins d'exploitation.

Les groupes de garages individuels de plus de deux garages doivent être disposés dans les parcelles autour d'une cour d'évolution et ne présenter qu'une seule sortie sur la voie publique.

### **ARTICLE 2 - Desserte par les réseaux**

Toute opération doit, en matière de réseaux, satisfaire à toute obligation vis-à-vis des gestionnaires de ces réseaux et tous les aménagements doivent être conformes à la législation en vigueur en la matière.

#### **III.2.1. Eau potable / Défense Incendie**

Toute construction ou installation nouvelle qui le nécessite doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

#### **III.2.2. Assainissement**

Le raccordement au réseau de collecte des eaux usées domestiques est obligatoire pour toute construction, installation nouvelle ou opération d'ensemble.

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, un dispositif d'assainissement autonome doit être installé conformément aux dispositions en vigueur. Dans ce cas, les eaux usées doivent être dirigées vers des dispositifs de traitement adaptés à la nature géologie et à la topographie du terrain concerné et conformes à la réglementation en vigueur.

#### **III.2.3. Eaux pluviales et de ruissellement :**

Le principe est la gestion à la source des eaux pluviales et leur rejet vers le milieu récepteur. Le rejet au milieu naturel s'effectue :

- par infiltration dans le sol en priorité. Toute solution alternative pourra être utilisée en complément, uniquement s'il est démontré que les capacités d'infiltration du terrain sont insuffisantes ;

- par rejet dans les eaux superficielles, uniquement s'il est démontré que l'infiltration est insuffisante ou impossible. Ce rejet est soumis à l'accord et aux prescriptions du gestionnaire du milieu récepteur en termes de qualité et de quantité.

Toute parcelle doit être aménagée avec des dispositifs de gestion des eaux pluviales adaptés à sa topographie, à la nature du sous-sol et aux caractéristiques des bâtiments construits.

L'installation, la réparation et l'entretien de l'ensemble des ouvrages de gestion des eaux pluviales sont à la charge de l'utilisateur.

Si la capacité de rejet au milieu naturel est insuffisante ou le rejet impossible, le gestionnaire peut autoriser le propriétaire à rejeter ses eaux pluviales au réseau public de collecte.

Les effluents agricoles (purins, lisiers,...) doivent faire l'objet d'un pré-traitement spécifique dans le respect des règlements en vigueur. En aucun cas, ils ne peuvent être rejetés dans le réseau public.

Les eaux résiduaires et les eaux de refroidissement sont subordonnées à un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur et doivent être rejetées dans le respect des textes réglementaires.

### **III.2.4. Réseaux divers**

Les réseaux divers de distribution (eau potable, gaz, électricité, téléphone, etc...) doivent être souterrains. Leur pose en galerie technique peut être prescrite pour des opérations importantes. Eventuellement, les câbles peuvent être suspendus aux façades des immeubles. Ces prescriptions ne sont pas imposées en cas de simples poses ou renforcement de câbles électriques, téléphoniques ou de télédistribution en dehors de toute demande d'autorisation de lotir ou de construire.

Pour la desserte en électricité des lotissements et des "opérations groupées" les réseaux nouveaux de distribution de 1ère catégorie doivent être souterrains. Leur pose en galerie technique peut être prescrite pour des opérations importantes.

### **III.2.5. Propreté urbaine**

Toute opération devra mettre en œuvre des dispositifs destinés au stockage et à la collecte des déchets selon les prescriptions du service gestionnaire.

### **III.2.6. Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

La couverture exhaustive du territoire en réseaux et services haut et très haut débit doit être favorisée de même que le déploiement d'infrastructures neutres et mutualisées.

Toute opération devra donner lieu à la mise en place d'infrastructures (fourreaux, chambre...) adaptées pour le raccordement aux réseaux de communication électronique haut et très haut débit (et notamment la fibre optique) existants ou à venir, et ce jusqu'à l'intérieur des logements ou locaux professionnels.

Le raccordement au réseau de télécommunication devra être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques des concessionnaires.

Il devra être recherché les possibilités de mutualiser toute nouvelle infrastructure fixe ou mobile, qu'il s'agisse de fourreaux, de pylônes ou de la partie terminale des réseaux en fibre optique, en zone très dense comme en dehors.

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE**

Le présent chapitre précise les différentes utilisations et occupations du sol autorisées ainsi que les conditions qui s'y rattachent.

Le règlement applicable à cette zone résulte d'une conjugaison des dispositions ci-après, mais également des dispositions prévues dans le livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones.

### **SECTION I - Affectation des Sols et destination des constructions**

La zone UE correspond aux secteurs destinés à l'accueil d'activités industrielles, tertiaires et de services.

Il existe un sous-secteur UEr, dans lequel ne sont autorisées que les constructions nécessaires aux activités économiques liées à celles préexistantes à la date d'approbation du PLU, ou en lien avec l'environnement et la production d'énergies renouvelables.

#### **ARTICLE 1 - Usages, affectations, constructions et activités interdites**

Sont interdites les usages, affectations, constructions, et activités suivantes :

- la création de terrains de camping, de caravanning et les parcs résidentiels de loisirs,
- Le stationnement isolé de caravanes,
- Les commerces non liés à l'activité existante, notamment les grandes surfaces de vente générales ou spécialisées,
- les dépôts de toute nature (matériaux, déchets, véhicules...) autres que ceux en lien avec les occupations ou utilisations du sol autorisées.
- les affouillements, exhaussements et édification de murs de soutènements autres que ceux directement liés aux occupations et utilisations du sol autorisées,

Les établissements pré-existants à la date d'approbation du PLU, ne correspondant pas à la vocation de la zone, pourront uniquement faire l'objet d'une réhabilitation / restructuration dans la limite de la surface de plancher et de stationnement existante.

#### **ARTICLE 2 - Usages, affectations, constructions et activités soumises à conditions**

Sont admis :

- les constructions à usage d'habitations sous réserve qu'elles soient exclusivement destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et la sécurité des établissements et services généraux autorisés,
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- les aires de stationnement ouvertes au public sous réserve qu'elles soient liées aux occupations et utilisations du sol autorisées.
- les exhaussements et affouillements des sols, sous réserve qu'ils soient indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés ou qu'ils soient liés à la réalisation de bassin de retenue des eaux réalisés par la collectivité publique dans le cadre de la Loi sur l'eau ou pour la lutte contre les crues.

Dans le secteur UEr, sont seuls autorisés :

- La création et l'extension des constructions nécessaires aux activités économiques liées à celles préexistantes à la date d'approbation du PLU, ou en lien avec l'environnement et la production d'énergies renouvelables

## **SECTION II - Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères**

### **ARTICLE 1 - Volumétrie et implantation des constructions**

#### **II.1.1. Hauteur des constructions**

La hauteur maximale des constructions mesurée au-dessus du sol naturel avant aménagement ne peut dépasser 12m au point le plus haut.

#### **II.1.2. Emprise au sol des constructions**

L'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée.

#### **II.1.3. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Sur les unités foncières riveraines d'une voie publique ou privée, existante ou à créer, les constructions et installations doivent respecter un recul minimum de 10m par rapport à la limite d'emprise des voies publiques ou privées, existantes ou à créer.

Les règles qui précèdent ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. De même, ces règles ne s'appliquent pas aux petites installations indispensables à l'exploitation ferroviaire telles que les guérites de signalisation, les abris-quais, les relais et les antennes.

En bordure des chemins piétonniers existants, à modifier ou à créer, les constructions doivent respecter un recul minimal de 2m minimum à compter de l'axe de ce piétonnier.

Les constructions et installations doivent respecter un recul minimal de 10m par rapport à la limite d'emprise du domaine ferroviaire.

#### **II.1.4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Sous réserve d'une justification technique, ces dispositions peuvent ne pas s'appliquer aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

##### **- Implantations par rapport aux limites séparatives latérales :**

Les constructions et installations doivent être éloignées des limites séparatives de telle manière que la distance horizontale de tout point de la construction à édifier au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres ( $L \geq H/2$ ).

Ce retrait ne pourra pas être inférieur à 10 mètres si la limite séparative constitue également une limite de la zone UE avec une zone U Mixte pour les constructions autres que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Ce retrait ne pourra pas être inférieur à 20 mètres si la limite séparative constitue également une limite de la zone UEr avec une zone N.

### **II.1.5. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

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

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété doit respecter un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur (H) de tout point de la construction la plus haute ( $L \geq H/2$ ), avec un minimum de 5 mètres.

Ces règles ne s'appliquent pas aux petites installations indispensables à l'exploitation ferroviaire telles que les guérites de signalisation, les abris-quais, les relais et les antennes.

## **ARTICLE 2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

Cf. dispositions générales

## **ARTICLE 3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

### **II.3.1. Coefficient d'imperméabilisation**

Le coefficient d'imperméabilisation est le rapport entre la surface imperméabilisée et la surface totale considérée. Il est limité à : 70% de la surface totale affectée à l'opération.

### **II.3.2. Traitement paysager**

Tout espace paysager à créer doit avant tout s'appuyer sur le patrimoine végétal existant pour éviter de défricher pour renaturer. Il sera recherché une valorisation des végétaux existants notamment les arbres de haute tige et arbustes.

En cas d'abattage d'arbre de haute tige rendu nécessaire par un projet de construction ou d'aménagement ou par l'état sanitaire de l'arbre (menace sur la sécurité des biens et des personnes, maladie, mortalité ...), il doit être procédé au remplacement par un arbre de haute tige d'une essence régionale avec une hauteur minimale de 2 mètres.

### **Traitement paysager des espaces libres**

Les espaces libres en bordure de voie doivent être végétalisés à l'exception des accès et des aires de stationnement privatives.

Pour les commerces et activités de service et autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires, dès lors qu'un projet comporte des espaces de pleine terre, il est exigé au minimum un arbre de haute tige pour 200m<sup>2</sup> d'espace de pleine terre jusqu'à 1000 m<sup>2</sup> (le nombre d'arbre sera arrondi au chiffre supérieur).

### **Espaces paysagers communs extérieurs**

Pour toute opération de construction prévue sur un terrain d'une superficie supérieure ou égale à 5 000 m<sup>2</sup>, les espaces paysagers communs doivent couvrir au moins 15 % du terrain d'assiette de l'opération.

Les espaces paysagers communs doivent constituer un élément structurant de la composition urbaine de l'ensemble, et :

- soit être groupés d'un seul tenant, et dans la mesure du possible être visibles des voies existantes ou à créer afin de constituer un lieu convivial participant au cadre de vie ;
- soit composer une trame verte :
  - qui participe à la végétalisation des abords des voies avec une largeur minimale de deux mètres ;
  - ou qui constitue un maillage incluant ou non une liaison piétonne douce traversant l'opération pour se raccorder sur les voies existantes ou à créer ouvertes à la circulation publique.

### **ARTICLE 4 - Stationnement**

Le stationnement et l'évolution des véhicules, correspondant aux normes et prescriptions du présent article, doivent être assurés en dehors des emprises publiques.

#### Normes

Pour les bâtiments à usage d'activités autres que les commerces, sur chaque unité foncière, des surfaces suffisantes doivent être réservées :

- pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de service,
- pour le stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs

#### Mode de réalisation

Les aires de stationnement doivent être réalisées sur l'unité foncière du projet ou sur une autre unité foncière située à moins de 300 m de celle du projet.

#### Taille des places

Les dimensions des places sont au minimum de 5,00 m pour la longueur et de 2,30 m pour la largeur.

## **SECTION III - Équipements, réseaux**

### **ARTICLE 1- Desserte par les voies publiques ou privées**

La largeur des accès et voies doit être compatible avec la destination et l'importance des constructions ou installations.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale pour permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour (notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) et il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction de bâtiments. Les voies en impasse doivent être limitées et aboutir à minima sur une continuité piétonne.

Les modes de déplacements doux (piétons et cyclables) devront être pris en compte et adaptés à l'importance de l'opération.

Il devra être recherché la perméabilité et la connexion des opérations / des quartiers entre eux, tous modes de déplacements confondus.

Les accès aux zones agricoles ou naturelles devront être maintenus et permettre la circulation des engins d'exploitation.

### **ARTICLE 2 - Desserte par les réseaux**

Toute opération doit, en matière de réseaux, satisfaire à toute obligation vis-à-vis des gestionnaires de ces réseaux et tous les aménagements doivent être conformes à la législation en vigueur en la matière.

#### **III.2.1. Eau potable / Défense Incendie**

Toute construction ou installation nouvelle qui le nécessite doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

#### **III.2.2. Assainissement**

Le raccordement au réseau de collecte des eaux usées domestiques est obligatoire pour toute construction, installation nouvelle ou opération d'ensemble.

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, un dispositif d'assainissement autonome doit être installé conformément aux dispositions en vigueur. Dans ce cas, les eaux usées doivent être dirigées vers des dispositifs de traitement adaptés à la nature géologie et à la topographie du terrain concerné et conformes à la réglementation en vigueur.

#### **III.2.3. Eaux pluviales et de ruissellement :**

Le principe est la gestion à la source des eaux pluviales et leur rejet vers le milieu récepteur. Le rejet au milieu naturel s'effectue :

- par infiltration dans le sol en priorité. Toute solution alternative pourra être utilisée en complément, uniquement s'il est démontré que les capacités d'infiltration du terrain sont insuffisantes ;

- par rejet dans les eaux superficielles, uniquement s'il est démontré que l'infiltration est insuffisante ou impossible. Ce rejet est soumis à l'accord et aux prescriptions du gestionnaire du milieu récepteur en termes de qualité et de quantité.

Toute parcelle doit être aménagée avec des dispositifs de gestion des eaux pluviales adaptés à sa topographie, à la nature du sous-sol et aux caractéristiques des bâtiments construits.

L'installation, la réparation et l'entretien de l'ensemble des ouvrages de gestion des eaux pluviales sont à la charge de l'utilisateur.

Si la capacité de rejet au milieu naturel est insuffisante ou le rejet impossible, le gestionnaire peut autoriser le propriétaire à rejeter ses eaux pluviales au réseau public de collecte.

Les effluents agricoles (purins, lisiers,...) doivent faire l'objet d'un pré-traitement spécifique dans le respect des règlements en vigueur. En aucun cas, ils ne peuvent être rejetés dans le réseau public.

Les eaux résiduaires et les eaux de refroidissement sont subordonnées à un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur et doivent être rejetées dans le respect des textes réglementaires.

### **III.2.4. Réseaux divers**

Les réseaux divers de distribution (eau potable, gaz, électricité, téléphone, etc...) doivent être souterrains. Leur pose en galerie technique peut être prescrite pour des opérations importantes. Eventuellement, les câbles peuvent être suspendus aux façades des immeubles. Ces prescriptions ne sont pas imposées en cas de simples poses ou renforcement de câbles électriques, téléphoniques ou de télédistribution en dehors de toute demande d'autorisation de lotir ou de construire.

Pour la desserte en électricité des lotissements et des "opérations groupées" les réseaux nouveaux de distribution de 1ère catégorie doivent être souterrains. Leur pose en galerie technique peut être prescrite pour des opérations importantes.

### **III.2.5. Propreté urbaine**

Toute opération devra mettre en œuvre des dispositifs destinés au stockage et à la collecte des déchets selon les prescriptions du service gestionnaire.

### **III.2.6. Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

La couverture exhaustive du territoire en réseaux et services haut et très haut débit doit être favorisée de même que le déploiement d'infrastructures neutres et mutualisées.

Toute opération devra donner lieu à la mise en place d'infrastructures (fourreaux, chambre...) adaptées pour le raccordement aux réseaux de communication électronique haut et très haut débit (et notamment la fibre optique) existants ou à venir, et ce jusqu'à l'intérieur des logements ou locaux professionnels.

Le raccordement au réseau de télécommunication devra être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques des concessionnaires.

Il devra être recherché les possibilités de mutualiser toute nouvelle infrastructure fixe ou mobile, qu'il s'agisse de fourreaux, de pylônes ou de la partie terminale des réseaux en fibre optique, en zone très dense comme en dehors.

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE US**

Le présent chapitre précise les différentes utilisations et occupations du sol autorisées ainsi que les conditions qui s'y rattachent.

Le règlement applicable à cette zone résulte d'une conjugaison des dispositions ci-après, mais également des dispositions prévues dans le livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones.

### **SECTION I - Affectation des Sols et destination des constructions**

La zone US correspond à une zone urbaine récréative et d'animation de plein air pouvant être destinée à recevoir du public. A vocation sportive, touristique, ludique, de loisirs, socio-éducative, de promenade, elle peut participer à la création d'un « poumon vert » dans le tissu urbain.

La constructibilité y est admise de façon limitée et doit s'inscrire dans le cadre d'une préservation, d'une valorisation du site.

#### **ARTICLE 1 - Usages, affectations, constructions et activités interdites**

Sont interdits tous les types d'occupations ou d'utilisations du sol à l'exception de ceux prévus à l'article 2.

#### **ARTICLE 2 - Usages, affectations, constructions et activités soumises à conditions**

Sont autorisés :

- Les travaux, constructions et équipements nécessaires à l'exercice des activités sportives, socio-éducatives et de loisirs, à l'exception des activités engendrant des nuisances incompatibles avec le caractère de la zone.
- Les constructions nécessaires à la gestion technique et administrative.
- Les extensions limitées et les travaux visant à améliorer le confort et la solidité des bâtiments existants.
- Les commerces et activités de service d'une taille limitée directement liés à la nature des installations de loisirs ou à la vocation du site.
- Lorsqu'une présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des constructions et installations existantes ou autorisées par le présent règlement, est admis sur l'unité foncière :
  - soit un local de gardiennage intégré dans une construction nouvelle ou existante,
  - soit une habitation dans la limite de 170 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- L'implantation temporaire d'ouvrages et de structures liées aux foires et chantiers.
- Les exhaussements et affouillements du sol nécessaires à la réalisation des modes d'occupation et d'utilisation admis dans la zone.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que les extensions de ceux existants.

## **SECTION II - Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères**

### **ARTICLE 1 - Volumétrie et implantation des constructions**

#### **II.1.1. Hauteur des constructions**

La hauteur maximale des constructions mesurée au-dessus du sol naturel avant aménagement ne peut dépasser 12m au point le plus haut.

#### **II.1.2. Emprise au sol des constructions**

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50% de la surface totale de l'unité foncière.

#### **II.1.3. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions et installations doivent respecter un recul minimum de 5m par rapport à la limite d'emprise des voies publiques ou privées, existantes ou à créer.

Les règles qui précèdent ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. De même, ces règles ne s'appliquent pas aux petites installations indispensables à l'exploitation ferroviaire telles que les guérites de signalisation, les abris-quais, les relais et les antennes.

En bordure des chemins piétonniers existants, à modifier ou à créer, les constructions doivent respecter un recul minimal de 2m minimum à compter de l'axe de ce piétonnier.

#### **II.1.4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Sous réserve d'une justification technique, ces dispositions peuvent ne pas s'appliquer aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

##### **- Implantations par rapport aux limites séparatives latérales :**

Les constructions et installations doivent être éloignées des limites séparatives de telle manière que la distance horizontale de tout point de la construction à édifier au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres ( $L \geq H/2$ ).

#### **II.1.5. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

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

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété doit respecter un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur (H) de tout point de la construction la plus haute ( $L \geq H/2$ ), avec un minimum de 4 mètres.

## **ARTICLE 2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

Cf. dispositions générales

## **ARTICLE 3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

### **II.3.1. Coefficient d'imperméabilisation**

Non réglementé

### **II.3.2. Traitement paysager**

Il sera recherché une valorisation des végétaux existants notamment les arbres de haute tige et arbustes.

En cas d'abattage d'arbre de haute tige rendu nécessaire par un projet de construction ou d'aménagement ou par l'état sanitaire de l'arbre (menace sur la sécurité des biens et des personnes, maladie, mortalité ...), il doit être procédé au remplacement par un arbre de haute tige d'une essence régionale avec une hauteur minimale de 2 mètres.

### **Traitement paysager des espaces libres**

Les espaces libres en bordure de voie doivent être végétalisés à l'exception des accès et des aires de stationnement privatives.

Les espaces libres de toute construction et de tout aménagement et installation technique liés aux constructions (stationnement, accès, édicules,...) doivent faire l'objet d'un aménagement végétalisé qualitatif et/ou être arboré.

## **ARTICLE 4 - Stationnement**

Le stationnement et l'évolution des véhicules, correspondant aux normes et prescriptions du présent article, doivent être assurés en dehors des emprises publiques.

Les aires de stationnement doivent être déterminées en tenant compte de la nature des établissements, de leur situation géographique, de leur groupement, des possibilités de fréquentation simultanée ou en alternance et de la desserte en transports collectifs. Le pétitionnaire devra mettre en évidence que ses besoins en stationnement sont assurés.

Des aires de chargement, de déchargement, et de manutentions adaptées aux besoins de l'établissement doivent être aménagées en dehors des voies ouvertes à la circulation.

### **Taille des places**

Les dimensions des places sont au minimum de 5,00 m pour la longueur et de 2,30 m pour la largeur.

## **SECTION III - Équipements, réseaux**

### **ARTICLE 1- Desserte par les voies publiques ou privées**

La largeur des accès et voies doit être compatible avec la destination et l'importance des constructions ou installations.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale pour permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour (notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) et il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction de bâtiments. Les voies en impasse doivent être limitées et aboutir à minima sur une continuité piétonne.

Les modes de déplacements doux (piétons et cyclables) devront être pris en compte et adaptés à l'importance de l'opération.

Il devra être recherché la perméabilité et la connexion des opérations / des quartiers entre eux, tous modes de déplacements confondus.

Les accès aux zones agricoles ou naturelles devront être maintenus et permettre la circulation des engins d'exploitation.

### **ARTICLE 2 - Desserte par les réseaux**

Toute opération doit, en matière de réseaux, satisfaire à toute obligation vis-à-vis des gestionnaires de ces réseaux et tous les aménagements doivent être conformes à la législation en vigueur en la matière.

#### **III.2.1. Eau potable / Défense Incendie**

Toute construction ou installation nouvelle qui le nécessite doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

#### **III.2.2. Assainissement**

Le raccordement au réseau de collecte des eaux usées domestiques est obligatoire pour toute construction, installation nouvelle ou opération d'ensemble.

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, un dispositif d'assainissement autonome doit être installé conformément aux dispositions en vigueur. Dans ce cas, les eaux usées doivent être dirigées vers des dispositifs de traitement adaptés à la nature géologie et à la topographie du terrain concerné et conformes à la réglementation en vigueur.

#### **III.2.3. Eaux pluviales et de ruissellement :**

Le principe est la gestion à la source des eaux pluviales et leur rejet vers le milieu récepteur. Le rejet au milieu naturel s'effectue :

- par infiltration dans le sol en priorité. Toute solution alternative pourra être utilisée en complément, uniquement s'il est démontré que les capacités d'infiltration du terrain sont insuffisantes ;

- par rejet dans les eaux superficielles, uniquement s'il est démontré que l'infiltration est insuffisante ou impossible. Ce rejet est soumis à l'accord et aux prescriptions du gestionnaire du milieu récepteur en termes de qualité et de quantité.

Toute parcelle doit être aménagée avec des dispositifs de gestion des eaux pluviales adaptés à sa topographie, à la nature du sous-sol et aux caractéristiques des bâtiments construits.

L'installation, la réparation et l'entretien de l'ensemble des ouvrages de gestion des eaux pluviales sont à la charge de l'utilisateur.

Si la capacité de rejet au milieu naturel est insuffisante ou le rejet impossible, le gestionnaire peut autoriser le propriétaire à rejeter ses eaux pluviales au réseau public de collecte.

Les effluents agricoles (purins, lisiers,...) doivent faire l'objet d'un pré-traitement spécifique dans le respect des règlements en vigueur. En aucun cas, ils ne peuvent être rejetés dans le réseau public.

Les eaux résiduaires et les eaux de refroidissement sont subordonnées à un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur et doivent être rejetées dans le respect des textes réglementaires.

### **III.2.4. Réseaux divers**

Les réseaux divers de distribution (eau potable, gaz, électricité, téléphone, etc...) doivent être souterrains. Leur pose en galerie technique peut être prescrite pour des opérations importantes. Eventuellement, les câbles peuvent être suspendus aux façades des immeubles. Ces prescriptions ne sont pas imposées en cas de simples poses ou renforcement de câbles électriques, téléphoniques ou de télédistribution en dehors de toute demande d'autorisation de lotir ou de construire.

Pour la desserte en électricité des lotissements et des "opérations groupées" les réseaux nouveaux de distribution de 1ère catégorie doivent être souterrains. Leur pose en galerie technique peut être prescrite pour des opérations importantes.

### **III.2.5. Propreté urbaine**

Toute opération devra mettre en œuvre des dispositifs destinés au stockage et à la collecte des déchets selon les prescriptions du service gestionnaire.

### **III.2.6. Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

La couverture exhaustive du territoire en réseaux et services haut et très haut débit doit être favorisée de même que le déploiement d'infrastructures neutres et mutualisées.

Toute opération devra donner lieu à la mise en place d'infrastructures (fourreaux, chambre...) adaptées pour le raccordement aux réseaux de communication électronique haut et très haut débit (et notamment la fibre optique) existants ou à venir, et ce jusqu'à l'intérieur des logements ou locaux professionnels.

Le raccordement au réseau de télécommunication devra être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques des concessionnaires.

Il devra être recherché les possibilités de mutualiser toute nouvelle infrastructure fixe ou mobile, qu'il s'agisse de fourreaux, de pylônes ou de la partie terminale des réseaux en fibre optique, en zone très dense comme en dehors.

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU**

Le présent chapitre précise les différentes utilisations et occupations du sol autorisées ainsi que les conditions qui s'y rattachent.

Le règlement applicable à cette zone résulte d'une conjugaison des dispositions ci-après, mais également des dispositions prévues dans le livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones.

### **SECTION I - Affectation des Sols et destination des constructions**

La zone 1AU correspond aux secteurs à caractère naturel destiné à être ouvert à l'urbanisation à court terme, **où les équipements présents à proximité ont une capacité a priori suffisante pour accueillir de nouvelles constructions.**

Ces zones sont précisées dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) qui définissent, pour chacune, 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.

La zone 1AU est divisée en sous-secteurs selon le tissu urbain que l'on souhaite y voir se développer. Les indices renvoient au règlement de la zone urbaine U correspondant :

- 1AUa pour une zone d'urbanisation future mixte de centre-bourg, régie par les règles de la zone UA
- 1AUb pour une zone d'urbanisation future mixte moyennement dense en périphérie de centre-bourg, régie par les règles de la zone UB.
- 1AUc pour une zone d'urbanisation future mixte peu dense, située en périphérie de centre-bourg, régie par les règles de la zone UC.
- 1AUe pour une zone d'urbanisation future à dominante d'activités économiques, située en périphérie proche du centre urbain, régie par les règles de la zone UE.
- 1AUu pour une zone d'urbanisation future dédiée à l'accueil d'activités sportives et de loisirs, régie par les règles de la zone US.

#### **ARTICLE 1 - Usages, affectations, constructions et activités interdites**

Se reporter au règlement de la zone U correspondante.

#### **ARTICLE 2 - Usages, affectations, constructions et activités soumises à conditions**

Pour toutes les zones : Les constructions, installations, et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt général,

Pour les zones de projets :

- Pour les nouvelles constructions : se reporter à la zone U correspondante et aux OAP générales et de secteur,
- La réhabilitation et/ou l'extension mesurée des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU, n'entraînant pas de changement de destination dudit bâtiment.

#### **Articles suivants :**

Se reporter au règlement de la zone U correspondante.

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A**

Le présent chapitre précise les différentes utilisations et occupations du sol autorisées ainsi que les conditions qui s'y rattachent.

Le règlement applicable à cette zone résulte d'une conjugaison des dispositions ci-après, mais également des dispositions prévues dans le livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones

### **SECTION I - Affectation des Sols et destination des constructions**

Les zones agricoles correspondent aux secteurs à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique, paysager ou économique des terres agricoles.

Sont également identifiés, en zone agricole, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers (CDPENAF).

#### **ARTICLE 1 - Usages, affectations, constructions et activités interdites**

Tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol sont interdits à l'exception de ceux prévus à l'article 2.

L'augmentation du nombre de logements dans un bâtiment existant est interdite, sauf pour les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination.

#### **ARTICLE 2 - Usages, affectations, constructions et activités soumises à conditions**

Sont seules autorisées :

- 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 au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime et leurs extensions, dans le respect de l'environnement rural et paysager ;
- Les constructions à usage d'habitation des exploitants directement liées aux besoins de l'exploitation et exigeant une présence permanente. L'implantation de la construction doit prendre en compte l'environnement rural et paysager. Les constructions doivent être situées à moins de 100m du corps de ferme, sauf contraintes techniques justifiées (par exemple par la présence d'une canalisation d'eau, de gaz ou d'électricité, d'un cours d'eau ou d'un fossé) ;
- l'extension mesurée des constructions à usage d'habitation existantes dès lors que celle-ci ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et est limitée à 30% de la surface de plancher de la construction principale à laquelle elle se rattache.
- La construction d'une annexe à l'habitation à condition d'être implantée sur la même unité foncière que la construction principale à laquelle elle se rattache, dans la limite d'un rayon de 25m en tout point de la construction principale et qu'elle soit limitée à une emprise au sol de 30m<sup>2</sup>.
- Les abris de jardins implantés dans la limite d'un rayon de 50 mètres en tout point de la construction principale.

## Zone A

- Les constructions, les aménagements et les extensions des bâtiments destinés à la vente ou à la transformation des produits de l'exploitation et des exploitations environnantes, dans la mesure où cette activité constitue le complément de l'exploitation agricole, et implantées à proximité du bâtiment principal de l'exploitation, dans le respect de la qualité architecturale et dans un souci d'intégration à l'environnement rural et paysager.
- les exhaussements et affouillements des sols, sous réserve qu'ils soient indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés ou qu'ils soient liés à la réalisation de bassin de retenue des eaux réalisés par la collectivité publique dans le cadre de la Loi sur l'eau ou pour la lutte contre les crues,
- Les constructions et installations strictement nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- le changement de destination des bâtiments repérés à l'inventaire annexé au présent règlement, sans modification du volume existant, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole ou la qualité paysagère du site et sous réserve de l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers (CDPENAF). Il pourra notamment s'agir d'hébergement de type chambre d'hôtes et gîtes ruraux, salles de réception, ferme-auberge, ...
- le stationnement isolé des caravanes lorsqu'il s'agit d'un camping organisé « dit à la ferme » et qu'il se situe à proximité immédiate du siège d'une exploitation agricole ;
- les aires de stationnement ouvertes au public à condition qu'elles soient liées aux occupations et utilisations du sol autorisées.

## **SECTION II - Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères**

### **ARTICLE 1 - Volumétrie et implantation des constructions**

#### **II.1.1. Hauteur des constructions**

- les constructions à usage principal d'habitation ne doivent pas comporter plus de un niveau habitable sur rez-de-chaussée avec un seul niveau de combles aménageables (R+1 ou R+ un seul niveau de combles aménageables),
- la hauteur des autres constructions mesurée au-dessus du sol naturel avant aménagement ne peut dépasser 12m au point le plus haut

#### **II.1.2. Emprise au sol des constructions**

L'emprise au sol des constructions à usage d'exploitations agricoles ou forestières n'est pas réglementée.

L'emprise au sol des nouvelles constructions à vocation d'habitation est limitée à 100 m<sup>2</sup> d'emprise au sol dans la limite de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher sur l'unité foncière à la date d'approbation du PLU.

Les annexes des constructions existantes à la date d'approbation du PLU sont limitées à 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU sont limitées à 30 % de surface de plancher de la construction à laquelle elle se rattache.

## **II.1.3. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions et installations doivent respecter un recul minimum de 25m par rapport à l'axe de la RD925 et 15m par rapport à l'axe des autres RD.

Pour les autres voies, les constructions et installations doivent respecter un recul minimum de 10m par rapport à la limite d'emprise des voies publiques ou privées, existantes ou à créer.

En bordure des chemins piétonniers existants, à modifier ou à créer, les constructions doivent respecter un recul minimal de 2m minimum à compter de l'axe de ce piétonnier.

Les constructions et installations doivent respecter un recul minimal de 10m par rapport à la limite d'emprise du domaine ferroviaire, ainsi que par rapport aux berges des cours d'eau.

Lorsqu'il s'agit de reconstruction, d'extension ou de travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU, la construction pourra être édifiée avec un recul qui ne pourra être inférieur au recul minimum du bâtiment existant.

Les règles qui précèdent ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. De même, ces règles ne s'appliquent pas aux petites installations indispensables à l'exploitation ferroviaire telles que les guérites de signalisation, les abris-quais, les relais et les antennes.

## **II.1.4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions et installations doivent être éloignées des limites séparatives de telle manière que la distance horizontale de tout point de la construction à édifier au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres ( $L \geq H/2$ ).

Les nouvelles constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole doivent respecter un retrait de 100 mètres par rapport aux limites des zones U ou AU, sauf impossibilité liée à la configuration du terrain. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions à usage d'habitation des exploitants.

## **II.1.5. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Les constructions destinées à l'hébergement des personnes dont la présence permanente à proximité est nécessaire doivent s'implanter à moins de 100 mètres des bâtiments de l'exploitation ou de l'activité, sauf contrainte technique ou servitude justifiée (par exemple la présence d'une canalisation d'eau, de gaz ou d'électricité, d'un cours d'eau ou d'un fossé).

Les annexes des habitations doivent se situer sur la même unité foncière que la construction principale à laquelle elles se rattachent et s'implanter à une distance de 25 mètres maximum de celle-ci (en tout point de la construction principale).

Les abris de jardins doivent se situer dans la limite d'un rayon de 50 mètres en tout point de la construction principale.

## **ARTICLE 2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

Cf. dispositions générales

## **ARTICLE 3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

### **II.3.1. Coefficient d'imperméabilisation**

Sans objet.

### **II.3.2. Traitement paysager**

Non réglementé

## **ARTICLE 4 - Stationnement**

Le stationnement et l'évolution des véhicules, correspondant aux normes et prescriptions du présent article, doivent être assurés en dehors des emprises publiques.

Les emplacements destinés au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions.

## **SECTION III - Équipements, réseaux**

### **ARTICLE 1- Desserte par les voies publiques ou privées**

La largeur des accès et voies doit être compatible avec la destination et l'importance des constructions ou installations.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale pour permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour (notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) et il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction de bâtiments. Les voies en impasse doivent être limitées et aboutir à minima sur une continuité piétonne.

Les modes de déplacements doux (piétons et cyclables) devront être pris en compte et adaptés à l'importance de l'opération.

Il devra être recherché la perméabilité et la connexion des opérations / des quartiers entre eux, tous modes de déplacements confondus.

Les accès aux zones agricoles ou naturelles devront être maintenus et permettre la circulation des engins d'exploitation

## **ARTICLE 2 - Desserte par les réseaux**

Toute opération doit, en matière de réseaux, satisfaire à toute obligation vis-à-vis des gestionnaires de ces réseaux et tous les aménagements doivent être conformes à la législation en vigueur en la matière.

### **III.2.1. Eau potable / Défense Incendie**

Toute construction ou installation nouvelle qui le nécessite doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

### **III.2.2. Assainissement**

Le raccordement au réseau de collecte des eaux usées domestiques est obligatoire pour toute construction, installation nouvelle ou opération d'ensemble.

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, un dispositif d'assainissement autonome doit être installé conformément aux dispositions en vigueur. Dans ce cas, les eaux usées doivent être dirigées vers des dispositifs de traitement adaptés à la nature géologie et à la topographie du terrain concerné et conformes à la réglementation en vigueur.

### **III.2.3. Eaux pluviales et de ruissellement :**

Le principe est la gestion à la source des eaux pluviales et leur rejet vers le milieu récepteur. Le rejet au milieu naturel s'effectue :

- par infiltration dans le sol en priorité. Toute solution alternative pourra être utilisée en complément, uniquement s'il est démontré que les capacités d'infiltration du terrain sont insuffisantes ;
- par rejet dans les eaux superficielles, uniquement s'il est démontré que l'infiltration est insuffisante ou impossible. Ce rejet est soumis à l'accord et aux prescriptions du gestionnaire du milieu récepteur en termes de qualité et de quantité.

Toute parcelle doit être aménagée avec des dispositifs de gestion des eaux pluviales adaptés à sa topographie, à la nature du sous-sol et aux caractéristiques des bâtiments construits.

L'installation, la réparation et l'entretien de l'ensemble des ouvrages de gestion des eaux pluviales sont à la charge de l'utilisateur.

Si la capacité de rejet au milieu naturel est insuffisante ou le rejet impossible, le gestionnaire peut autoriser le propriétaire à rejeter ses eaux pluviales au réseau public de collecte.

Les effluents agricoles (purins, lisiers,..) doivent faire l'objet d'un pré-traitement spécifique dans le respect des règlements en vigueur. En aucun cas, ils ne peuvent être rejetés dans le réseau public.

Les eaux résiduaires et les eaux de refroidissement sont subordonnées à un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur et doivent être rejetées dans le respect des textes réglementaires.

### **III.2.4. Réseaux divers**

## Zone A

Les réseaux divers de distribution (eau potable, gaz, électricité, téléphone, etc...) doivent être souterrains. Leur pose en galerie technique peut être prescrite pour des opérations importantes. Eventuellement, les câbles peuvent être suspendus aux façades des immeubles. Ces prescriptions ne sont pas imposées en cas de simples poses ou renforcement de câbles électriques, téléphoniques ou de télédistribution en dehors de toute demande d'autorisation de lotir ou de construire.

Pour la desserte en électricité des lotissements et des "opérations groupées" les réseaux nouveaux de distribution de 1ère catégorie doivent être souterrains. Leur pose en galerie technique peut être prescrite pour des opérations importantes.

### **III.2.5. Propreté urbaine**

Toute opération devra mettre en œuvre des dispositifs destinés au stockage et à la collecte des déchets selon les prescriptions du service gestionnaire.

### **III.2.6. Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

La couverture exhaustive du territoire en réseaux et services haut et très haut débit doit être favorisée de même que le déploiement d'infrastructures neutres et mutualisées.

Toute opération devra donner lieu à la mise en place d'infrastructures (fourreaux, chambre...) adaptées pour le raccordement aux réseaux de communication électronique haut et très haut débit (et notamment la fibre optique) existants ou à venir, et ce jusqu'à l'intérieur des logements ou locaux professionnels.

Le raccordement au réseau de télécommunication devra être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques des concessionnaires.

Il devra être recherché les possibilités de mutualiser toute nouvelle infrastructure fixe ou mobile, qu'il s'agisse de fourreaux, de pylônes ou de la partie terminale des réseaux en fibre optique, en zone très dense comme en dehors.

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N**

Le présent chapitre précise les différentes utilisations et occupations du sol autorisées ainsi que les conditions qui s'y rattachent.

Le règlement applicable à cette zone résulte d'une conjugaison des dispositions ci-après, mais également des dispositions prévues dans le livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones

### **SECTION I - Affectation des Sols et destination des constructions**

Les zones naturelles et forestières sont dites « zones N », elles correspondent aux secteurs à protéger en raison de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ; de l'existence d'une exploitation forestière ou agricole ; de leur caractère d'espaces naturels ; de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ; de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Sont également identifiés en zone naturelle les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS).

#### **ARTICLE 1 - Usages, affectations, constructions et activités interdites**

Tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol sont interdits à l'exception de ceux prévus à l'article 2.

L'augmentation du nombre de logements dans un bâtiment existant est interdite, sauf pour les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination.

#### **ARTICLE 2 - Usages, affectations, constructions et activités soumises à conditions**

Sont seules autorisées :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière, dans le respect de l'environnement rural et paysager ;
- les exhaussements et affouillements des sols, sous réserve qu'ils soient indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés ou qu'ils soient liés à la réalisation de bassin de retenue des eaux réalisés par la collectivité publique dans le cadre de la Loi sur l'eau ou pour la lutte contre les crues ;
- Les constructions et installations strictement nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- la reconstruction à l'identique en cas de sinistre ;
- l'extension mesurée des constructions à usage d'habitation existantes dès lors que celle-ci ne compromet pas la qualité paysagère du site et est limitée à 40m<sup>2</sup> de la surface de plancher de la construction principale à laquelle elle se rattache.
- La construction d'une annexe à l'habitation à condition d'être implantée sur la même unité foncière que la construction principale à laquelle elle se rattache, dans la limite d'un rayon de

25m en tout point de la construction principale et qu'elle soit limitée à une emprise au sol de 30m<sup>2</sup>.

- Les abris de jardins implantés dans la limite d'un rayon de 50 mètres en tout point de la construction principale.
- Les constructions et installations strictement nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- le changement de destination des bâtiments repérés à l'inventaire annexé au présent règlement, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole ou la qualité paysagère du site et sous réserve de conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS). Les travaux de restauration devront respecter rigoureusement la qualité des bâtiments. Des extensions pourront être autorisées dans la limite de 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU. Il pourra notamment s'agir d'hébergement de type hôtellerie et restauration, chambre d'hôtes et gîtes ruraux, salles de réception, ferme-auberge, d'équipements hospitaliers, sanitaires ou paramédicaux, ....

## **SECTION II - Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères**

### **ARTICLE 1 - Volumétrie et implantation des constructions**

#### **II.1.1. Hauteur des constructions**

- les constructions à usage principal d'habitation ne doivent pas comporter plus de un niveau habitable sur rez-de-chaussée avec un seul niveau de combles aménageables (R+1 ou R+ un seul niveau de combles aménageables).

La hauteur maximale des extensions et des annexes à l'habitation ne peut excéder la hauteur de l'habitation existante.

- la hauteur des autres constructions mesurée au-dessus du sol naturel avant aménagement ne peut dépasser 10m au point le plus haut.

#### **II.1.2. Emprise au sol des constructions**

Pour les exploitations agricoles ou forestières, l'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 20% de la superficie de l'unité foncière.

Pour les constructions à usage d'habitations, l'emprise au sol des nouvelles constructions à vocation d'habitation est limitée à 100 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, dans la limite de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher sur l'unité foncière à la date d'approbation du PLU.

Les annexes des constructions existantes à la date d'approbation du PLU sont limitées à 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU sont limitées à 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaire.

#### **II.1.3. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions et installations doivent respecter un recul minimum de 25m par rapport à l'axe de la RD925 et 15m par rapport à l'axe des autres RD.

Pour les autres voies, les constructions et installations doivent respecter un recul minimum

de 10m par rapport à la limite d'emprise des voies publiques ou privées, existantes ou à créer.

En bordure des chemins piétonniers existants, à modifier ou à créer, les constructions doivent respecter un recul minimal de 2m minimum à compter de l'axe de ce piétonnier.

Les constructions et installations doivent respecter un recul minimal de 10m par rapport à la limite d'emprise du domaine ferroviaire, ainsi que par rapport aux berges des cours d'eau.

Lorsqu'il s'agit de reconstruction, d'extension ou de travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU, la construction pourra être édifiée avec un recul qui ne pourra être inférieur au recul minimum du bâtiment existant.

Les règles qui précèdent ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. De même, ces règles ne s'appliquent pas aux petites installations indispensables à l'exploitation ferroviaire telles que les guérites de signalisation, les abris-quais, les relais et les antennes.

## **II.1.4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions et installations doivent être éloignées des limites séparatives de telle manière que la distance horizontale de tout point de la construction à édifier au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres ( $L \geq H/2$ ).

## **II.1.5. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété doit respecter un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur (H) de tout point de la construction la plus haute ( $L \geq H/2$ ), avec un minimum de 4 mètres.

Les annexes des habitations doivent se situer sur la même unité foncière que la construction principale à laquelle elles se rattachent et s'implanter à une distance de 25 mètres maximum de celle-ci (en tout point de la construction principale).

Les abris de jardins doivent se situer dans la limite d'un rayon de 50 mètres en tout point de la construction principale.

## **ARTICLE 2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

Cf. dispositions générales

## **ARTICLE 3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

### **II.3.1. Coefficient d'imperméabilisation**

Sans objet.

## **II.3.2. Traitement paysager**

Non réglementé

## **ARTICLE 4 - Stationnement**

Le stationnement et l'évolution des véhicules, correspondant aux normes et prescriptions du présent article, doivent être assurés en dehors des emprises publiques.

Les emplacements destinés au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions.

## **SECTION III - Équipements, réseaux**

### **ARTICLE 1- Desserte par les voies publiques ou privées**

La largeur des accès et voies doit être compatible avec la destination et l'importance des constructions ou installations.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale pour permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour (notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) et il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction de bâtiments. Les voies en impasse doivent être limitées et aboutir à minima sur une continuité piétonne.

Les modes de déplacements doux (piétons et cyclables) devront être pris en compte et adaptés à l'importance de l'opération.

Il devra être recherché la perméabilité et la connexion des opérations / des quartiers entre eux, tous modes de déplacements confondus.

Les accès aux zones agricoles ou naturelles devront être maintenus et permettre la circulation des engins d'exploitation

### **ARTICLE 2 - Desserte par les réseaux**

Toute opération doit, en matière de réseaux, satisfaire à toute obligation vis-à-vis des gestionnaires de ces réseaux et tous les aménagements doivent être conformes à la législation en vigueur en la matière.

#### **III.2.1. Eau potable / Défense Incendie**

Toute construction ou installation nouvelle qui le nécessite doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

#### **III.2.2. Assainissement**

Le raccordement au réseau de collecte des eaux usées domestiques est obligatoire pour toute construction, installation nouvelle ou opération d'ensemble.

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, un dispositif d'assainissement autonome doit être installé conformément aux dispositions en vigueur. Dans ce cas, les eaux usées doivent être dirigées vers des dispositifs de traitement adaptés à la nature géologie et à la topographie du terrain concerné et conformes à la réglementation en vigueur.

#### **III.2.3. Eaux pluviales et de ruissellement :**

Le principe est la gestion à la source des eaux pluviales et leur rejet vers le milieu récepteur. Le rejet au milieu naturel s'effectue :

- par infiltration dans le sol en priorité. Toute solution alternative pourra être utilisée en complément, uniquement s'il est démontré que les capacités d'infiltration du terrain sont insuffisantes ;

- par rejet dans les eaux superficielles, uniquement s'il est démontré que l'infiltration est insuffisante ou impossible. Ce rejet est soumis à l'accord et aux prescriptions du gestionnaire du milieu récepteur en termes de qualité et de quantité.

Toute parcelle doit être aménagée avec des dispositifs de gestion des eaux pluviales adaptés à sa topographie, à la nature du sous-sol et aux caractéristiques des bâtiments construits.

L'installation, la réparation et l'entretien de l'ensemble des ouvrages de gestion des eaux pluviales sont à la charge de l'utilisateur.

Si la capacité de rejet au milieu naturel est insuffisante ou le rejet impossible, le gestionnaire peut autoriser le propriétaire à rejeter ses eaux pluviales au réseau public de collecte.

Les effluents agricoles (purins, lisiers,...) doivent faire l'objet d'un pré-traitement spécifique dans le respect des règlements en vigueur. En aucun cas, ils ne peuvent être rejetés dans le réseau public.

Les eaux résiduaires et les eaux de refroidissement sont subordonnées à un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur et doivent être rejetées dans le respect des textes réglementaires.

### **III.2.4. Réseaux divers**

Les réseaux divers de distribution (eau potable, gaz, électricité, téléphone, etc...) doivent être souterrains. Leur pose en galerie technique peut être prescrite pour des opérations importantes. Eventuellement, les câbles peuvent être suspendus aux façades des immeubles. Ces prescriptions ne sont pas imposées en cas de simples poses ou renforcement de câbles électriques, téléphoniques ou de télédistribution en dehors de toute demande d'autorisation de lotir ou de construire.

Pour la desserte en électricité des lotissements et des "opérations groupées" les réseaux nouveaux de distribution de 1ère catégorie doivent être souterrains. Leur pose en galerie technique peut être prescrite pour des opérations importantes.

### **III.2.5. Propreté urbaine**

Toute opération devra mettre en œuvre des dispositifs destinés au stockage et à la collecte des déchets selon les prescriptions du service gestionnaire.

### **III.2.6. Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

La couverture exhaustive du territoire en réseaux et services haut et très haut débit doit être favorisée de même que le déploiement d'infrastructures neutres et mutualisées.

Toute opération devra donner lieu à la mise en place d'infrastructures (fourreaux, chambre...) adaptées pour le raccordement aux réseaux de communication électronique haut et très haut débit (et notamment la fibre optique) existants ou à venir, et ce jusqu'à l'intérieur des logements ou locaux professionnels.

Le raccordement au réseau de télécommunication devra être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques des concessionnaires.

Il devra être recherché les possibilités de mutualiser toute nouvelle infrastructure fixe ou mobile, qu'il s'agisse de fourreaux, de pylônes ou de la partie terminale des réseaux en fibre optique, en zone très dense comme en dehors.