

# PLAN LOCAL D'URBANISME

## Règlement

Date d'approbation :



# COMMUNE DE SAINT-DIDIER

# PLAN LOCAL D'URBANISME

## RÈGLEMENT

### SOMMAIRE

	Page
TITRE I DISPOSITIONS GÉNÉRALES	2
TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	12
Chapitre I Règlement applicable aux zones Uc	13
Chapitre II Règlement applicable aux zones Ue	19
Chapitre III Règlement applicable aux zones Ua	25
Chapitre IV Règlement applicable aux zones Uf	30
TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER	34
Règlement applicable aux zones 1AU	35
TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	42
Chapitre I Règlement applicable aux zones A	43
Chapitre II Règlement applicable aux zones At	50
TITRE V DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES	55
Règlement applicable aux zones Npa	56

# **TITRE I**

## **DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

## **1. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de SAINT-DIDIER.

## **2. PORTÉE RESPECTIVE DU PRÉSENT RÈGLEMENT ET DES AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION ET À L'UTILISATION DES SOLS**

**a. Conformément à l'article R 111-1 du code de l'urbanisme, les règles de ce P.L.U. se substituent aux articles R 111-3, R 111-5 à R 111-14, R 111-15 à R 111-19, R 111-28 à 30 du code de l'urbanisme.**

**Restent applicables les articles R 111-2, R 111-4, R 111-26 et R 111-27.**

**b. Se superposent aux règles propres du P.L.U., les prescriptions prises au titre de législations spécifiques, notamment :**

- les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol, créées en application de législations particulières qui sont reportées sur l'annexe « tableau et plan des servitudes d'utilité publique connues de l'Etat »,
- les dispositions de la loi n° 91-662 du 13 juillet 1991 dite « Loi d'orientation pour la ville » et ses décrets d'application,
- les dispositions du code de l'environnement issu de la loi sur l'eau du 3 janvier 1992,
- les dispositions de la loi n° 93-24 du 8 janvier 1993 modifiée par la loi n° 94-112 du 9 février 1994 sur la protection et la mise en valeur des paysages et ses décrets d'application,
- les dispositions de la loi portant engagement national pour l'environnement n° 2010-788 du 12 juillet 2010,
- les dispositions de la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové n° 2014-366 du 24 mars 2014,
- les dispositions de la loi d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt n° 2014-1170 du 13 octobre 2014,
- les dispositions de la loi pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques n° 2015-990 du 6 août 2015,
- les dispositions des articles L.113-8 et suivants du code de l'urbanisme relatifs à l'élaboration et la mise en œuvre par le département d'une politique de protection, de gestion et d'ouverture au public des espaces naturels sensibles, boisés ou non,
- les dispositions de la réglementation sanitaire en vigueur,
- les dispositions prises en application de l'arrêté préfectoral du 1er décembre 2003 et de l'arrêté ministériel du 30 mai 1996 relatifs à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur,
- les règles d'urbanisme des lotissements, y compris ceux dont le maintien au-delà de 10 ans après leur approbation a été décidé,
- les zones interdites au stationnement des caravanes ainsi qu'à la création de terrains aménagés pour l'accueil des tentes et des caravanes.

**D'autres informations pour les aménageurs sont indiquées ci-dessous, car le statut des zones ainsi concernées peut être utile à connaître. Il s'agit :**

- des zones du Droit de Prémption Urbain,
- des périmètres à l'intérieur desquels la démolition des immeubles est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir.

### **3. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

Le territoire couvert par le PLU est divisé en zones qui incluent notamment les terrains classés par ce PLU comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer ainsi que les emplacements réservés.

#### **a. Les zones urbaines dites « zones U »**

Correspondent à des secteurs déjà urbanisés et des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

#### **b. Les zones à urbaniser dites « zones AU »**

Correspondent à des secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation :

- les zones 1AU immédiatement constructibles,
- les zones 2AU nécessitant une modification ou une révision du PLU pour être constructibles.
- 

#### **c. Les zones agricoles dites « zones A »**

Correspondent à des secteurs de la commune équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

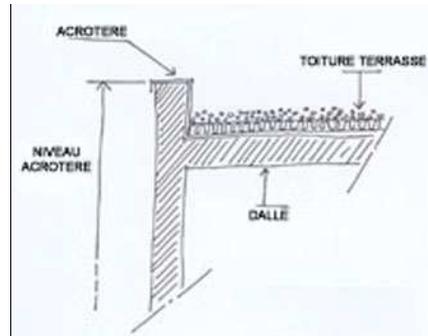
#### **d. Les zones naturelles et forestières dites « zones N »**

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

## 4. LEXIQUE

### Acrotère

Prolongement d'un mur de façade au-dessus du niveau d'une toiture-terrasse, ou d'une toiture à faible pente.



### Alignement

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

### Annexe

Une annexe est une construction détachée de la construction principale (abri de jardin, garage, remise, piscine...). L'annexe n'a pas vocation à devenir de l'habitat en zone A et N.

### Attique

Est considéré comme attique le ou les derniers niveaux placés au sommet d'une construction et situés en retrait d'au moins 2 m des façades. L'attique ne constitue pas un élément de façade.

### Caravane

Sont regardés comme des caravanes les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir, qui conservent en permanence des moyens de mobilité leur permettant de se déplacer par eux-mêmes ou d'être déplacés par traction et que le code de la route n'interdit pas de faire circuler.

### Clastra

Paroi ajourée pouvant servir de clôture extérieure.

### Construction

Ouvrage constitué d'un ensemble de matériaux ayant été édifié pour servir d'abri aux biens et/ou aux personnes.

**Construction nouvelle**

Construction nouvellement bâtie, indépendante d'une autre construction.

**Contigu**

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

**Distances (mesure des)**

Les distances décrites et règlementées par les articles 6, 7, et 8 des règlements de zone sont mesurées suivant une ligne horizontale et perpendiculaire aux plans verticaux de façades ou pignons projetés, ou, à la limite en tenant lieu.

**Extensions**

Tous travaux ayant pour effet de modifier le volume existant par addition contiguë ou surélévation.

**Emprise au sol**

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

**Façade – Pignon**

Une façade est un mur extérieur délimitant l'enveloppe d'une construction à partir du sol naturel. Un pignon est une façade.

**Habitations légères de loisirs**

Sont regardées comme des habitations légères de loisirs les constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir.

**Hauteur maximale**

La hauteur maximale est la différence d'altitude maximale admise entre tout point de l'édifice et sa projection verticale sur le sol naturel ou à défaut, tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet.

Toutefois, dans le cas de plans d'aménagements approuvés (lotissements...), d'autres points singuliers de nivellement pourront servir de référence tels que fil d'eau de la voie desservant l'immeuble par exemple.

### **Limite séparative**

La limite séparative est constituée par les limites du terrain d'assiette du projet avec un autre terrain ne constituant pas une emprise publique ou une voie.

### **Recul**

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

### **Résidences mobiles de loisirs**

Sont regardés comme des résidences mobiles de loisirs les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir, qui conservent des moyens de mobilité leur permettant d'être déplacés par traction mais que le code de la route interdit de faire circuler.

### **Sol naturel**

Le sol naturel est celui existant avant les travaux.

### **Terrain ou unité foncière**

Un terrain (ou unité foncière) est une propriété foncière d'un seul tenant, composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire ou à un même groupe de propriétaires.

### **Voies et emprises publiques (article 6 de chaque zone)**

- **Voies** : Il s'agit des voies publiques ou privées (incluant les espaces réservés aux « deux roues ») ouvertes à la circulation publique (donc y compris les voies des lotissements privés ainsi que les chemins ruraux).

S'il est prévu un emplacement réservé pour élargissement d'une voie, il convient d'en tenir compte pour les implantations de bâtiments.

Les chemins d'exploitation ainsi que les sentiers piétons, n'étant pas ouverts à la circulation publique, ne sont pas des voies au sens du code de l'urbanisme. Ce sont les dispositions de l'article 7 spécifique aux limites séparatives qui s'appliquent pour les constructions et installations à implanter le long de ces chemins.

- **Emprises publiques** : aires de stationnement, places, jardins publics, emplacements réservés divers...

## **5. ADAPTATIONS MINEURES**

En application des dispositions de l'article L.152-3 du code de l'urbanisme, les règles et servitudes définies par le présent règlement peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes et ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les dispositions des articles L.152-4 et L.152-5 du code de l'urbanisme.

## 6. DÉROGATIONS

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du P.L.U. pour permettre :

- la reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles,
- la restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles,
- l'accessibilité des personnes handicapées.

## 7. OUVRAGES SPÉCIFIQUES

Sauf dispositions particulières exprimées dans les différents articles des règlements de zones, il n'est pas fixé de règles spécifiques en matière d'implantation, de hauteur, d'aspect extérieur et de stationnement pour la réalisation :

- d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique ou d'intérêt collectif.
- et de certains ouvrages exceptionnels tels que : clochers, mats, pylônes, antennes, silos, éoliennes...
- dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les thématiques I (Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité) des différents règlements de zones.

Par ailleurs, les infrastructures relatives au haut et très haut débit constituent des projets d'intérêt général pouvant être réalisés sur l'ensemble du territoire au titre de l'article L. 102-1 du code de l'urbanisme.

## 8. RECONSTRUCTION D'UN BÂTIMENT

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans est autorisée, nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

## 9. PATRIMOINE ARCHÉOLOGIQUE

Prescriptions particulières applicables en ce domaine :

- la référence aux textes applicables à l'archéologie : livre V du code du patrimoine et décret 2004-490 du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive.
- la législation sur les découvertes archéologiques fortuites (article L.531-14 à L.531-16 du code du patrimoine) qui s'applique à l'ensemble du territoire communal, résumée par : « Toute découverte archéologique (poterie, monnaies, ossements, objets divers...) doit être immédiatement déclarée au maire de la commune ou au Service Régional de l'Archéologie. »

- l'article 1 du décret n° 2004-490 du 3 juin 2004 pris pour l'application de la loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001 et relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive : "Les opérations d'aménagement, de construction, d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations".
- l'article R.111-4 du code de l'urbanisme : "Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques".
- la protection des collections publiques contre les actes de malveillance (article 322-3-1 du code pénal (loi n° 2008-696 du 15 juillet 2008 – article 34) qui s'applique à l'ensemble du territoire communal, résumée par : "quiconque aura intentionnellement détruit des découvertes archéologiques faites au cours de fouilles ou fortuitement, ou un terrain contenant des vestiges archéologiques sera puni des peines portées à l'article 322-3-1 du code pénal".

## **10. CLÔTURES**

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable sur l'ensemble de la commune, en application de la délibération du conseil municipal en date du 5 juillet 2016.

## **11. PERMIS DE DÉMOLIR**

Le permis de démolir est instauré sur l'ensemble de la commune, en application de la délibération du conseil municipal en date du 5 juillet 2016.

## **12. PRESCRIPTIONS DU PLU**

### A. ÉLÉMENTS DE PAYSAGE A PRÉSERVER

Il est rappelé qu'en application des dispositions du code de l'urbanisme actuellement en vigueur (article R. 421-23), tous travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application de l'article L. 151-19 ou de l'article L. 151-23, comme présentant un intérêt d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique sont soumis à déclaration préalable.

Une déclaration préalable n'est pas requise pour les coupes et abattages :

- 1° Lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts ;
- 2° Lorsqu'il est fait application des dispositions du livre II du code forestier ;

3° Lorsqu'il est fait application d'un plan simple de gestion agréé conformément aux articles L. 312-2 et L. 312-3 du code forestier, d'un règlement type de gestion approuvé conformément aux articles L. 124-1 et L. 313-1 du même code ou d'un programme des coupes et travaux d'un adhérent au code des bonnes pratiques sylvicoles agréé en application de l'article L. 124-2 de ce code ;

4° Lorsque les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du Centre national de la propriété forestière.



Par ailleurs, ces entités végétales peuvent alimenter des filières économiques diverses.



## B. ZONES HUMIDES

Les zones humides sont représentées sur le règlement graphique par une trame spécifique :



En application de l'article L 211-1 du code de l'environnement et du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE Vilaine approuvé par arrêté préfectoral du 2 juillet 2015), toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides est strictement interdit, notamment les remblais, les déblais...

Les travaux et aménagements nécessaires à la gestion ou à la restauration des zones humides sont admis.

L'inventaire des zones humides, aussi exhaustif soit-il, n'exclut pas la nécessité de respecter la loi sur l'eau en dehors de ces espaces protégés notamment lorsque la nature du sol répond aux critères de l'arrêté du 1er octobre 2009 modifiant l'arrêté du 24 juin 2008 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L.214-7-1 et R.211-108 du code de l'environnement.

## C. EMBLEMES RÉSERVÉS

Les emplacements réservés sont repérés au titre de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme et reportés au règlement graphique du PLU.

Ils sont identifiés aux documents graphiques par la trame suivante :



## D. ZONES INONDABLES

Des secteurs soumis au risque d'inondation identifiés au sein du Plan de Prévention des Risques d'inondation (PPRI) Vilaine sont identifiés aux documents graphiques par la trame suivante :



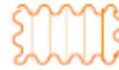
L'occupation du sol y est soumise aux règles des zones dans lesquelles ils sont situés et au règlement du Plan de Prévention des Risques d'inondation intégré dans l'annexe du Plan Local d'Urbanisme « Servitudes d'Utilité Publique ».

## E. NUISANCES SONORES

A l'intérieur de la bande de nuisances sonores repérée au plan, les constructeurs doivent prévoir une isolation acoustique de leurs façades correspondant aux dispositions de l'arrêté du 6 octobre 1978, modifié par l'arrêté

ministériel du 23 février 1983 relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits extérieurs des infrastructures routières ou ferroviaires.

Ils sont identifiés aux documents graphiques par la trame suivante :



## F. MARGES DE REcul RESULTANT DE L'APPLICATION DES L'ARTICLES L.111-6 ET SUIVANTS DU CODE DE L'URBANISME

Dans les marges de recul portées aux plans le long de la N 157 sont interdites les constructions et installations de toute nature soumises ou non à autorisation, précaires ou permanentes sauf :

- les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières (stations de péages, stations-service, équipements implantés dans les aires de repos...);
- les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières (les installations des services de secours et d'exploitation);
- les réseaux d'intérêt public et leurs supports;
- les installations destinées à lutter contre le bruit (merlons végétalisés, murs antibruit, etc.) et liées à l'exploitation de la route;
- les aménagements paysagers, comprenant éventuellement les bassins tampons, à l'exclusion des voiries et stationnement automobile;
- les bâtiments d'exploitation agricole à l'exclusion de l'habitation (constructions à caractère fonctionnel nécessaires aux exploitations : les serres, les silos, les bâtiments d'élevage...);
- l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions existantes (dans leur prolongement sans aucune avancée vers la voie sauf pour l'extension des bâtiments agricoles et l'amélioration de l'habitat). Pour les bâtiments agricoles, le PLU peut prévoir néanmoins des marges de recul qui seront portées aux plans le cas échéant.

## G. CANALISATION DE TRANSPORT DE GAZ

Une canalisation de gaz, exploitée par la société GRT GAZ, dont le tracé de passage est repris au plan de zonage et au plan des servitudes d'utilité publique en tant que zone non aedificandi, traverse la commune.

Une consultation de « GRTgaz - Région Centre Atlantique - Service Travaux Tiers et Urbanisme - Site Nantes - 10 Quai Emile Cormerais - CS 10002 - 44801 SAINT HERBLAIN Cedex » dès lors qu'un projet de construction se situe à proximité des ouvrages de gaz, et ce, dès le stade d'avant-projet sommaire, devra être faite.

## H. SECTEURS DE MIXITÉ SOCIALE

A l'intérieur du périmètre de diversité sociale identifié sur les documents graphiques au titre de l'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements sociaux.

Le calcul sera arrondi à l'unité la plus proche.

Exemple avec une application de 30% de logements sociaux : une opération de 4 logements devra comprendre 1 logement social ; une opération de 5 logements devra comprendre 2 logements sociaux.

Ils sont identifiés aux documents graphiques par la trame suivante :



## **TITRE II**

# **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

## **CHAPITRE I – RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES U<sub>c</sub>**

### **NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

La zone U<sub>c</sub> est destinée à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat. Elle correspond à un type d'urbanisation traditionnel, dense et généralement en ordre continu.

D'une manière générale elle recouvre le centre historique du bourg de SAINT-DIDIER.

### **ARTICLE U<sub>c</sub> 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- L'implantation d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leurs nuisances ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter.
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines.
- La création de dépôt de véhicules, de garages collectifs de caravanes.
- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes et de résidences mobiles de loisirs ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
- Le stationnement de caravanes isolées pour une durée supérieure à trois mois sauf dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

### **ARTICLE U<sub>c</sub> 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES**

- L'extension ou la transformation d'activités à nuisances ou de constructions les abritant sous réserve que les travaux envisagés n'aient pas pour effet d'induire ou d'aggraver le danger ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation et à condition que leur importance ne modifie pas le caractère du secteur.

### **ARTICLE U<sub>c</sub> 3 - VOIRIE ET ACCÈS**

#### **I- Voirie**

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

#### **II- Accès**

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée : soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin.

- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Lorsque le terrain sur lequel l'opération est envisagée est riverain de plusieurs voies publiques (ou privées), l'accès sur celle de ces voies qui présenterait un risque pour la circulation peut être interdit.

## **ARTICLE Uc 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

### **I- Alimentation en eau**

- Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

### **II- Electricité et téléphone**

- Les branchements aux réseaux d'électricité et de téléphone devront obligatoirement être réalisés en souterrain sur l'assiette de l'opération, à la charge du maître d'ouvrage.

### **III- Assainissement**

#### **a) Eaux usées**

- Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

#### **b) Eaux pluviales**

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales directement sur le terrain d'assise de la construction ou dans le réseau collecteur et ne devront pas ruisseler sur le domaine public. La récupération ou l'infiltration des eaux, quand le sol le permet, est à privilégier (puisard, puits perdu...).
- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- Dans tous les cas, le projet ne doit pas aggraver la situation du terrain d'assiette vis-à-vis de son environnement.

## **ARTICLE Uc 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

## **ARTICLE U<sub>c</sub> 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

- Les constructions nouvelles et extensions doivent être implantées à la limite de l'emprise des voies (publiques ou privées) et emprises publiques.
  - La construction nouvelles et extensions en retrait peuvent être autorisées, sous réserve que la continuité en limite de voie soit assurée et respecte la typologie urbaine existante (mise en place d'élément de type mur, porche, portail...).
- Toutefois, l'implantation dans le prolongement des constructions existantes peut être autorisée ou imposée, notamment pour des motifs d'ordre architectural ou d'unité d'aspect.
- Les bâtiments annexes seront implantés à au moins 5 mètres de la limite de l'emprise des voies (publiques ou privées) et emprises publiques.

## **ARTICLE U<sub>c</sub> 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

### Constructions nouvelles

- Au moins une des façades de la construction doit être implantée sur une limite.
- En cas de recul des autres façades, celui-ci doit être d'au moins 1,90 mètre.
- Toutefois, l'implantation de la construction en limite séparative ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée ou autorisée, notamment pour des raisons d'architecture ou d'unité d'aspect.
- Les bâtiments annexes seront implantés soit en limites, soit en retrait d'au moins 1,90 mètre de ces limites.

### Extensions des constructions existantes

- Les extensions des bâtiments existants seront implantées soit en limites, soit en retrait d'au moins 1,90 mètre de ces limites.
- Toutefois, l'implantation de la construction en limite séparative ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée ou autorisée, notamment pour des raisons d'architecture ou d'unité d'aspect.

## **ARTICLE U<sub>c</sub> 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

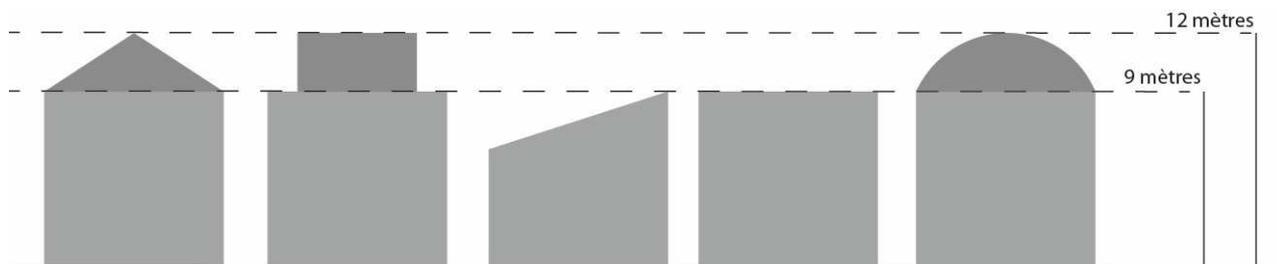
Sans objet.

## **ARTICLE U<sub>c</sub> 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Sans objet.

## ARTICLE U<sub>c</sub> 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder :
  - 9 mètres au sommet du plan vertical de la façade ou à l'égout.
  - 12 mètres au faîtage ou au point le plus haut.



- En outre, les règles prévues ci-dessus ne s'appliquent pas :
  - o aux ouvrages techniques à condition que leur nature impose des hauteurs plus importantes que celles fixées dans le présent article, tels que les pylônes et les antennes ;
  - o aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur destination l'impose, pour répondre à des préoccupations de fonctionnalité ou de sécurité.
- La hauteur maximale des bâtiments annexes ne doit pas excéder :
  - 3,50 mètres au sommet du plan vertical de la façade ou à l'égout.
  - 5,50 mètres au faîtage ou au point le plus haut.

## ARTICLE U<sub>c</sub> 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENTS DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ÉLÉMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN

### Aspect des constructions

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

### L'aspect extérieur des constructions devra respecter les prescriptions suivantes :

#### Façades et pignons :

- Les matériaux bruts (parpaings, béton, carreaux de plâtre...), non conçus pour être laissés apparents, doivent être enduits ou recouverts.

## Clôtures

- Les clôtures non végétales pré-existantes de qualité, tels que les murs de pierre doivent être conservées et entretenues.
- Les matériaux bruts (parpaings, béton, carreaux de plâtre...), non conçus pour être laissés apparents, doivent être enduits ou recouverts.
- Les clôtures sur voies ou emprises publiques seront constituées :
  - o soit d'une haie vive d'une hauteur maximale de 1,60 m pouvant être doublée d'un grillage.
  - o soit d'un mur plein d'une épaisseur minimale de 20 cm et d'une hauteur inférieure ou égale à 1 m.
  - o soit d'un mur-bahut de 1 m maximum surmonté d'éléments ajourés (grilles, claustras, palissades et/ou doublées d'une haie) pour une hauteur totale maximum de 1,60 m.
  - o soit d'éléments ajourés sur toute la hauteur, dans une limite de 1,60 m.
- Les clôtures en limite séparative s'harmoniseront avec celles réalisées dans le cadre des opérations d'ensemble ou avec celles du secteur. A défaut, elles ne doivent pas dépasser une hauteur de 2 mètres par rapport au terrain naturel le plus haut.

## ARTICLE U<sub>c</sub> 12 - RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

- Les aires de stationnement suivantes doivent être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet ou dans l'environnement immédiat.

### Règles relatives au stationnement des véhicules motorisés

- Pour toute construction nouvelle à usage d'habitation constituée d'au moins 2 logements (collectif), est exigée 1 place de stationnement par tranche même incomplète de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec au minimum une place par logement + une place banalisée par tranche même incomplète de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

### Règles relatives au stationnement des vélos

- Pour toute construction nouvelle à usage d'habitation constituée d'au moins 2 logements (collectif), est exigé 1 m<sup>2</sup> par logement réalisé dans le bâtiment.
- Pour toute construction nouvelle à usage principal de bureaux, le stationnement devra représenter au minimum 1,5% de la surface de plancher.

## ARTICLE U<sub>c</sub> 13 - RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

- Il est recommandé la plantation d'espèces au faible potentiel allergisant, dont la liste figure en annexe n°1 du présent règlement.

## ARTICLE U<sub>c</sub> 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

**ARTICLE Uc 15 - PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

- Les constructions privilégieront une conception et une consommation d'énergie, compatibles avec le concept de développement durable. L'emploi d'énergies renouvelables, économes et non polluantes sera privilégié.

**ARTICLE Uc 16 - INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES**

- Les infrastructures nouvelles ou la réfection des existantes (voiries...) devront favoriser le passage des gaines contenant les lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique, desservant l'ensemble des constructions à usage professionnel ou d'habitat.

## **CHAPITRE II – RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Ue**

### **NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

La zone Ue est destinée à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat. Sans caractère central marqué, elle correspond à un type d'urbanisation en ordre continu ou discontinu disposant des équipements essentiels.

D'une manière générale elle recouvre les extensions pavillonnaires du bourg de SAINT-DIDIER.

### **ARTICLE Ue 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- L'implantation d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leurs nuisances ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter,
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines,
- La création de dépôt de véhicules, de garages collectifs de caravanes,
- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes et de résidences mobiles de loisirs ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
- Le stationnement de caravanes isolées pour une durée supérieure à trois mois sauf dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

### **ARTICLE Ue 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIERES**

- L'extension ou la transformation d'activités à nuisances ou de constructions les abritant sous réserve que les travaux envisagés n'aient pas pour effet d'induire ou d'aggraver le danger ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation et à condition que leur importance ne modifie pas le caractère du secteur.

### **ARTICLE Ue 3 - VOIRIE ET ACCÈS**

#### **I- Voirie**

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

#### **II- Accès**

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée : soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin.

- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Lorsque le terrain sur lequel l'opération est envisagée est riverain de plusieurs voies publiques (ou privées), l'accès sur celle de ces voies qui présenterait un risque pour la circulation peut être interdit.

## **ARTICLE Ue 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

### **I- Alimentation en eau**

- Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

### **II- Électricité et téléphone**

- Les branchements aux réseaux d'électricité et de téléphone devront obligatoirement être réalisés en souterrain sur l'assiette de l'opération, à la charge du maître d'ouvrage.

### **III- Assainissement**

#### **a) Eaux usées**

- Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.
- En l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur, sont admises. Le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol.

#### **b) Eaux pluviales**

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales directement sur le terrain d'assise de la construction ou dans le réseau collecteur et ne devront pas ruisseler sur le domaine public. La récupération ou l'infiltration des eaux, quand le sol le permet, est à privilégier (puisard, puits perdu...).
- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- Dans tous les cas, le projet ne doit pas aggraver la situation du terrain d'assiette vis-à-vis de son environnement.

## **ARTICLE Ue 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

## **ARTICLE Ue 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

- Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent P.L.U., au moins une des façades de la construction nouvelle ou de l'extension d'une construction existante doit être implantée soit à l'alignement, soit avec un recul minimum de 1 mètre par rapport à la limite d'emprise des voies publiques ou privées (ou de toute limite s'y substituant) et emprises publiques.

Toutefois, l'implantation dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée ou autorisée, notamment pour des motifs d'ordre architectural ou d'unité d'aspect.

- Les annexes ne seront en aucun cas implantées entre la limite de l'emprise des voies (publiques ou privées) et emprises publiques et la construction principale.

## **ARTICLE Ue 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

- Au moins une des façades de la construction doit être implantée dans une bande comprise entre 0 et 3 mètres par rapport à une, au moins, de ces limites.

Un recul supérieur à 3 mètres pourra être autorisé dans le cas de l'extension d'un bâtiment existant.

- Dans les lotissements, cette disposition s'applique à chaque lot.
- Toutefois, l'implantation en limite séparative ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée ou autorisée, notamment pour des raisons d'architecture ou d'unité d'aspect.
- Les bâtiments annexes seront implantés soit en limites, soit en retrait d'au moins 1 mètre de ces limites.

## **ARTICLE Ue 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

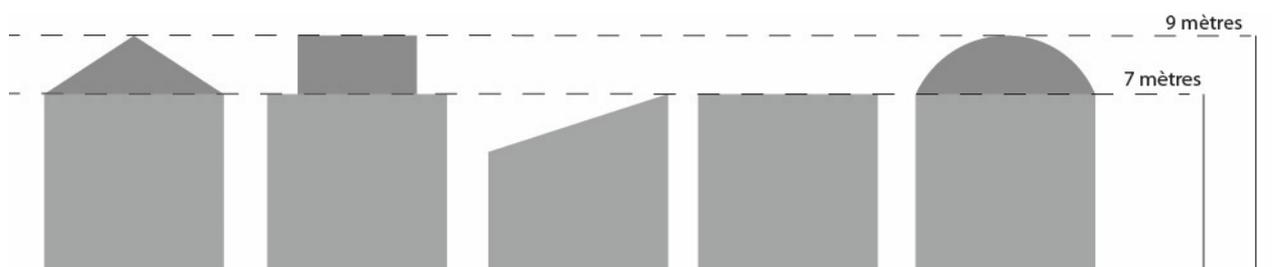
Sans objet.

## **ARTICLE Ue 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Sans objet.

## **ARTICLE Ue 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

- La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder :
  - 7 mètres au sommet du plan vertical de la façade ou à l'égout.
  - 9 mètres au faîtage ou au point le plus haut.



- En outre, les règles prévues ci-dessus ne s'appliquent pas :
  - o aux ouvrages techniques à condition que leur nature impose des hauteurs plus importantes que celles fixées dans le présent article, tels que les pylônes et les antennes ;
  - o aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur destination l'impose, pour répondre à des préoccupations de fonctionnalité ou de sécurité.
- La hauteur maximale des bâtiments annexes ne doit pas excéder :
  - 3,50 mètres au sommet du plan vertical de la façade ou à l'égout.
  - 5,50 mètres au faîtage ou au point le plus haut.

## **ARTICLE Ue 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENTS DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ÉLÉMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN**

### **Aspect des constructions**

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

### **L'aspect extérieur des constructions devra respecter les prescriptions suivantes :**

#### Façades et pignons :

- Les matériaux bruts (parpaings, béton, carreaux de plâtre...), non conçus pour être laissés apparents, doivent être enduits ou recouverts.

### **Clôtures**

- Les clôtures non végétales pré-existantes de qualité, tels que les murs de pierre doivent être conservées et entretenues.
- Les matériaux bruts (parpaings, béton, carreaux de plâtre...), non conçus pour être laissés apparents, doivent être enduits ou recouverts.
- Les clôtures sur voies ou emprises publiques seront constituées :
  - o soit d'une haie vive d'une hauteur maximale de 1,60 m pouvant être doublée d'un grillage.
  - o soit d'un mur plein d'une épaisseur minimale de 20 cm et d'une hauteur inférieure ou égale à 1 m.

- soit d'un mur-bahut de 1 m maximum surmonté d'éléments ajourés (grilles, claustras, palissades et/ou doublées d'une haie) pour une hauteur totale maximum de 1,60 m.
- soit d'éléments ajourés sur toute la hauteur, dans une limite de 1,60 m.
- Les clôtures en limite séparative s'harmoniseront avec celles réalisées dans le cadre des opérations d'ensemble ou avec celles du secteur. A défaut, elles ne doivent pas dépasser une hauteur de 2 mètres par rapport au terrain naturel le plus haut.

## **ARTICLE Ue 12 - RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

- Les aires de stationnement suivantes doivent être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet ou dans l'environnement immédiat.

### Règles relatives au stationnement des véhicules motorisés

- Pour toute construction nouvelle à usage d'habitation constituée d'1 seul logement, sont exigées 2 places de stationnement.
- Pour toute construction nouvelle à usage d'habitation constituée d'au moins 2 logements (collectif), est exigée 1 place de stationnement par tranche même incomplète de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec au minimum une place par logement + une place banalisée par tranche même incomplète de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

### Règles relatives au stationnement des vélos

- Pour toute construction nouvelle à usage d'habitation constituée d'au moins 2 logements (collectif), est exigé 1 m<sup>2</sup> par logement réalisé dans le bâtiment.
- Pour toute construction nouvelle à usage principal de bureaux, le stationnement devra représenter au minimum 1,5% de la surface de plancher.

## **ARTICLE Ue 13 - RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

- Il est recommandé la plantation d'espèces au faible potentiel allergisant, dont la liste figure en annexe n°1 du présent règlement.
- Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.
- Les talus plantés doivent être conservés.

## **ARTICLE Ue 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

**ARTICLE Ue 15 - PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

- Les constructions privilégieront une conception et une consommation d'énergie, compatibles avec le concept de développement durable. L'emploi d'énergies renouvelables, économes et non polluantes sera privilégié.

**ARTICLE Ue 16 - INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES**

- Les infrastructures nouvelles ou la réfection des existantes (voiries...) devront favoriser le passage des gaines contenant les lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique, desservant l'ensemble des constructions à usage professionnel ou d'habitat.

## **CHAPITRE III – RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Ua**

### **NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

La zone Ua est destinée aux activités et installations susceptibles de comporter des nuisances incompatibles avec l'habitat.

#### **ARTICLE Ua 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- Les constructions à usage d'habitation autres que le cas visé à l'article Ua 2,
- Les exploitations agricoles ou forestières,
- L'ouverture et l'extension de carrières et de mines,
- Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs, des caravanes et des résidences mobiles de loisirs ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
- Le stationnement des caravanes et l'implantation d'habitations légères de loisirs non destinées à la vente,
- Les aires de jeux et de sports, les parcs d'attractions ouverts au public.

#### **ARTICLE Ua 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES**

- L'extension mesurée des constructions existantes à usage d'habitation non autorisées à l'article Ua 1, dans la limite de 30 % par rapport à la surface de plancher du bâtiment existant à la date d'approbation du présent P.L.U.
- Le logement de fonction destiné aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des installations ou activités autorisées dans la zone et à condition :
  - qu'il soit intégré au bâtiment principal d'activité,
  - que sa surface de plancher ne dépasse pas 130 m<sup>2</sup>.

#### **ARTICLE Ua 3 - VOIRIE ET ACCÈS**

##### **I- Voirie**

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

## II- Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée : soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Lorsque le terrain sur lequel l'opération est envisagée est riverain de plusieurs voies publiques (ou privées), l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Le positionnement des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.

## ARTICLE Ua 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

### I- Alimentation en eau

- Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public.

### II- Électricité – téléphone

- Les réseaux d'électricité et de téléphone, liés au projet de construction, ainsi que les branchements sur le domaine privé, devront être dissimulés à la charge du pétitionnaire, sauf impossibilité technique ou économique justifiée.

### III- Assainissement

#### a) Eaux usées

- Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.
- En l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur, sont admises. Le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol.
- Pour certains effluents particulièrement nocifs, un pré-traitement sera imposé.

#### b) Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales directement sur le terrain d'assise de la construction ou dans le réseau collecteur et ne devront pas ruisseler sur le domaine public. La récupération ou l'infiltration des eaux, quand le sol le permet, est à privilégier. Les mesures de rétention devront être conçues, de préférence selon des méthodes alternatives (noues, tranchées et voies drainantes, puits d'infiltration...) à l'utilisation systématique de bassins de rétention.
- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- La mise en œuvre d'un prétraitement des eaux pluviales pourra être exigée du pétitionnaire en fonction de la nature des activités exercées ou des enjeux de protection du milieu naturel environnant.

- Les mesures de rétention devront être conçues, de préférence selon des méthodes alternatives (noues, tranchées et voies drainantes, puits d'infiltration...) à l'utilisation systématique de bassins de rétention.

#### **ARTICLE Ua 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

#### **ARTICLE Ua 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

- Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent PLU, les constructions doivent être implantées à au moins 4 mètres de la limite de l'emprise des voies.
- Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications ...).

#### **ARTICLE Ua 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

- Les constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées à une distance de ces limites, au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée au point le plus haut sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- Nonobstant les règles ci-dessus prescrites, toute implantation doit être réalisée sans préjudice des dispositions spéciales liées à la sécurité et à la réglementation des établissements classés pour la protection de l'environnement.
- Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications ...).

#### **ARTICLE Ua 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Sans objet.

#### **ARTICLE Ua 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Sans objet.

## ARTICLE Ua 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur des constructions autorisées dans la zone est limitée à 16 mètres au point le plus haut.

## ARTICLE Ua 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ÉLÉMENTS DE PAYSAGE

### Aspect des constructions

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

### Clôtures

- Les clôtures éventuelles doivent être constituées de grillage dont la hauteur maximale ne devra pas excéder 3 mètres, sauf nécessité impérieuse liée au caractère de l'établissement.

### Locaux et équipements techniques

- Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres devront, sauf impossibilité technique, être intégrés dans la construction ou les clôtures, en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et matériaux constitutifs.

## ARTICLE Ua 12 - RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

- Les aires de stationnement suivantes doivent être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet ou dans l'environnement immédiat.

Etablissement industriel ou artisanal	30 % de la surface de plancher
Entrepôt	30 % de la surface de plancher
Commerces de :	
- moins de 150 m <sup>2</sup>	- pas de minimum
- de 150 à 300 m <sup>2</sup> de surface de vente	- minimum 3 places pour 100 m <sup>2</sup> de surface de vente
- plus de 300 m <sup>2</sup> de surface de vente	- maximum en emprise au sol 1,5 fois la surface de plancher des bâtiments commerciaux avec un minimum de 6 places pour 100 m <sup>2</sup> de surface de vente réalisée
Bureau - services	60 % de la surface de plancher
Hôtel-restaurant	1 place pour 10 m <sup>2</sup> de salle de restaurant 1 place par chambre

- Le stationnement des commerces soumis à autorisation de la CDAC est limité à 0,75 m<sup>2</sup> par m<sup>2</sup> de surface de vente (article L.111-19 du code de l'urbanisme).

#### Règles relatives au stationnement des vélos

- Pour toute construction nouvelle à usage principal de bureaux, le stationnement devra représenter au minimum 1,5% de la surface de plancher.

### **ARTICLE Ua 13 - RÉALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

- Il est recommandé la plantation d'espèces au faible potentiel allergisant, dont la liste figure en annexe n°1 du présent règlement.

### **ARTICLE Ua 14 ——— COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE Ua 15 - PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

- Les constructions privilégieront une conception et une consommation d'énergie, compatibles avec le concept de développement durable. L'emploi d'énergies renouvelables, économes et non polluantes sera privilégié.

### **ARTICLE Ua 16 - INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES**

- Les infrastructures nouvelles ou la réfection des existantes (voiries...) devront favoriser le passage des gaines contenant les lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique, desservant l'ensemble des constructions à usage professionnel ou d'habitat.

## **CHAPITRE IV – RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UI**

### **NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

La zone UI est une zone destinée à recevoir des constructions, installations ou équipements de service public ou d'intérêt collectif.

#### **ARTICLE UI 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- Tous types de constructions ou installations qui ne sont pas directement liées ou nécessaires aux activités autorisées dans la zone,
- Toutes activités relevant du régime des installations classées pour la protection de l'environnement,
- Les constructions à usage de logement autres que celles visées à l'article UI 2,
- Les constructions à usage artisanal, industriel, commercial, agricole et forestières,
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines,
- La création de dépôt de véhicule, de garages collectifs de caravanes,
- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes et de résidences mobiles de loisirs ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
- Le stationnement isolé de caravanes quelle qu'en soit la durée,
- Les habitations légères de loisirs,
- Les parcs d'attractions ouverts au public.

#### **ARTICLE UI 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES**

- Les constructions à usage de « logement de fonction », de bureaux et de services sous réserve d'être directement liées et nécessaires aux constructions et activités du secteur.
- L'aménagement, la réfection et l'extension des constructions existantes, y compris lorsque cela entraîne un changement de destination, ainsi que leurs bâtiments annexes, sous réserve de leur compatibilité avec le fonctionnement des constructions ou installations.

#### **ARTICLE UI 3 - VOIRIE ET ACCÈS**

##### **I- Voirie**

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

- Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

## **II- Accès**

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée : soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Lorsque le terrain sur lequel l'opération est envisagée est riverain de plusieurs voies publiques (ou privées), l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Le positionnement des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.

## **ARTICLE UI 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

### **I- Alimentation en eau**

- Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

### **II- Électricité et téléphone**

- Les branchements aux réseaux d'électricité et de téléphone devront obligatoirement être réalisés en souterrain sur l'assiette de l'opération, à la charge du maître d'ouvrage.

### **III- Assainissement**

#### **a) Eaux usées**

- Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.
- En l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur, sont admises. Le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol.

#### **b) Eaux pluviales**

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales directement sur le terrain d'assise de la construction ou dans le réseau collecteur et ne devront pas ruisseler sur le domaine public. La récupération ou l'infiltration des eaux, quand le sol le permet, est à privilégier (puisard, puits perdu...).
- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

**ARTICLE UI 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES****ARTICLE UI 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

- Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent P.L.U., les constructions doivent être implantées soit à la limite de l'emprise des voies (publiques ou privées) et emprises publiques, soit en retrait de 2 mètres minimum, à compter de celle-ci.

**ARTICLE UI 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

- Lorsque la construction n'est pas implantée sur la limite séparative, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à 3 mètres.

**ARTICLE UI 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Sans objet.

**ARTICLE UI 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Sans objet.

**ARTICLE UI 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Sans objet.

## **ARTICLE UI 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ÉLÉMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN**

### **Aspect des constructions**

- Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol visés à l'article UI 2 peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions ou les aménagements prévus, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

## **ARTICLE UI 12 - RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Sans objet.

## **ARTICLE UI 13 - RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS**

- Il est recommandé la plantation d'espèces au faible potentiel allergisant, dont la liste figure en annexe n°1 du présent règlement.

## **ARTICLE UI 14 — COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

## **ARTICLE UI 15 - LES PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

- Les constructions privilégieront une conception et une consommation d'énergie, compatibles avec le concept de développement durable. L'emploi d'énergies renouvelables, économes et non polluantes sera privilégié.

## **ARTICLE UI 16 - LES INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES**

- Les infrastructures nouvelles ou la réfection des existantes (voiries...) devront favoriser le passage des gaines contenant les lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique, desservant l'ensemble des constructions à usage professionnel ou d'habitat.

## **TITRE III**

# **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER**

## RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES 1AU

### NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Les zones 1AU correspondent aux secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Il existe deux zones 1AU :

- ✓ les secteurs 1AUe qui correspondent aux extensions de la zone à vocation principale d'habitat.
- ✓ les secteurs 1AUa qui correspondent aux extensions de la zone d'activités du Tronchet.

Les voies publiques et réseaux nécessaires existants en périphérie immédiate de la zone 1AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions et installations à implanter dans l'ensemble de la zone.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone doit être menée en cohérence avec le PADD et les orientations d'aménagement et de programmation du P.L.U. lorsqu'elles existent.

Les informations écrites ou graphiques contenues dans les orientations d'aménagement et de programmation définissent les principes avec lesquels les futures opérations devront être compatibles. Les dispositions du règlement viennent compléter ces principes et sont opposables à toute autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol.

### ARTICLE 1AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

#### En secteur 1AUe

- L'implantation d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leurs nuisances ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter,
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines,
- La création de dépôt de véhicules, de garages collectifs de caravanes,
- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes et de résidences mobiles de loisirs ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
- Le stationnement de caravanes isolées.

#### En secteur 1AUa

- Les constructions à usage d'habitation autres que le cas visé à l'article 1AU 2,
- Les exploitations agricoles ou forestières,
- L'ouverture et l'extension de carrières et de mines,
- Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs, des caravanes et des résidences mobiles de loisirs ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
- Le stationnement des caravanes et l'implantation d'habitations légères de loisirs non destinées à la vente,
- Les aires de jeux et de sports, les parcs d'attractions ouverts au public.

## **ARTICLE 1AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES**

### **En tous secteurs**

- La création ou l'extension des ouvrages techniques indispensables au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique sous réserve qu'ils ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné.

### **En secteur 1AUe**

- Les constructions et installations à usage d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat ne sont autorisées que dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'au moins 5 lots.
- A l'intérieur du périmètre de diversité sociale identifié dans les orientations d'aménagement et de programmation et sur les documents graphiques au titre de l'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme, un pourcentage de ce programme peut être affecté à des catégories de logements de type PLUS, PLAI et PLS.

## **ARTICLE 1AU 3 - VOIRIE ET ACCÈS**

### **I- Voirie**

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

### **II- Accès**

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée : soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Lorsque le terrain sur lequel l'opération est envisagée est riverain de plusieurs voies publiques (ou privées), l'accès sur celle de ces voies qui présenterait un risque pour la circulation peut être interdit.

## **ARTICLE 1AU 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

### **I- Alimentation en eau**

- Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

## II- Electricité – téléphone

- Les raccordements aux réseaux d'électricité et de téléphone devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

## III- Assainissement

### a) Eaux usées

- Dans les zones desservies par un assainissement collectif et sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.
- Pour certains effluents particulièrement nocifs, un pré-traitement sera imposé.

### b) Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales directement sur le terrain d'assise de la construction ou dans le réseau collecteur et ne devront pas ruisseler sur le domaine public. La récupération ou l'infiltration des eaux, quand le sol le permet, est à privilégier (puisard, puits perdu...).
- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- Dans tous les cas, le projet ne doit pas aggraver la situation du terrain d'assiette vis-à-vis de son environnement.

## ARTICLE 1AU 5— SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

## ARTICLE 1AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

### En secteur 1AUe

- Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent P.L.U., au moins une des façades de la construction doit être implantée soit à l'alignement, soit avec un recul minimum de 1 mètre par rapport à la limite d'emprise des voies publiques ou privées (ou de toute limite s'y substituant) et emprises publiques.

Toutefois, l'implantation de la construction peut être imposée notamment pour des raisons architecturales ou d'urbanisme, ou en fonction des dispositions d'une opération d'ensemble autorisée.

### En secteur 1AUa

- Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent PLU, les constructions doivent être implantées à au moins 4 mètres de la limite de l'emprise des voies.

## **ARTICLE 1AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

### **En secteur 1AUe**

- Au moins une des façades de la construction doit être implantée dans une bande comprise entre 0 et 3 mètres par rapport à une, au moins, des deux limites.

Toutefois, l'implantation de la construction en limite séparative ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée notamment pour des raisons d'architecture ou d'unité d'aspect.

- Dans les lotissements, cette disposition s'applique à chaque lot.

### **En secteur 1AUa**

- Les constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées à une distance de ces limites, au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée au point le plus haut sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- Nonobstant les règles ci-dessus prescrites, toute implantation doit être réalisée sans préjudice des dispositions spéciales liées à la sécurité et à la réglementation des établissements classés pour la protection de l'environnement.

## **ARTICLE 1AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Sans objet.

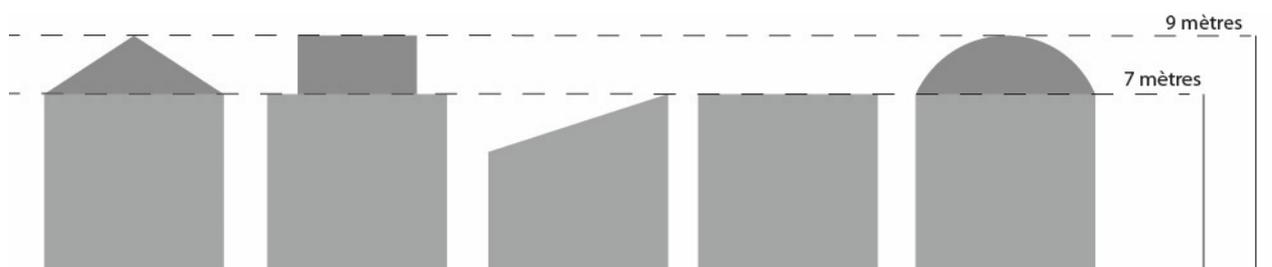
## **ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Sans objet.

## **ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

### **En secteur 1AUe**

- La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder :
  - 7 mètres au sommet du plan vertical de la façade ou à l'égout.
  - 9 mètres au faîtage ou au point le plus haut.



- En outre, les règles prévues ci-dessus ne s'appliquent pas :
  - o aux ouvrages techniques à condition que leur nature impose des hauteurs plus importantes que celles fixées dans le présent article, tels que les pylônes et les antennes ;
  - o aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur destination l'impose, pour répondre à des préoccupations de fonctionnalité ou de sécurité.
- La hauteur maximale des bâtiments annexes ne doit pas excéder :
  - 3,50 mètres au sommet du plan vertical de la façade ou à l'égout.
  - 5,50 mètres au faîtage ou au point le plus haut.

#### **En secteur 1AUa**

- La hauteur des constructions autorisées dans la zone est limitée à 16 mètres au point le plus haut.

### **ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNA-GEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ÉLÉMENTS DE PAYSAGE**

#### **Aspect des constructions**

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

### **ARTICLE 1AU 12 - RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

#### **En tous secteurs**

- Les aires de stationnement suivantes doivent être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet ou dans l'environnement immédiat.

**En secteur 1AUe**Règles relatives au stationnement des véhicules motorisés

- Pour toute construction nouvelle à usage d'habitation constituée d'1 seul logement, sont exigées 2 places de stationnement.
- Pour toute construction nouvelle à usage d'habitation constituée d'au moins 2 logements (collectif), est exigée 1 place de stationnement par tranche même incomplète de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec au minimum une place par logement + une place banalisée par tranche même incomplète de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Règles relatives au stationnement des vélos

- Pour toute construction nouvelle à usage d'habitation constituée d'au moins 2 logements (collectif), est exigé 1 m<sup>2</sup> par logement réalisé dans le bâtiment.
- Pour toute construction nouvelle à usage principal de bureaux, le stationnement devra représenter au minimum 1,5% de la surface de plancher.

**En secteur 1AUa**

Etablissement industriel ou artisanal	30 % de la surface de plancher
Entrepôt	30 % de la surface de plancher
Commerces de :	
- moins de 150 m <sup>2</sup>	- pas de minimum
- de 150 à 300 m <sup>2</sup> de surface de vente	- minimum 3 places pour 100 m <sup>2</sup> de surface de vente
- plus de 300 m <sup>2</sup> de surface de vente	- maximum en emprise au sol 1,5 fois la surface de plancher des bâtiments commerciaux avec un minimum de 6 places pour 100 m <sup>2</sup> de surface de vente réalisée
Bureau - services	60 % de la surface de plancher
Hôtel-restaurant	1 place pour 10 m <sup>2</sup> de salle de restaurant 1 place par chambre

- Le stationnement des commerces soumis à autorisation de la CDAC est limité à 0,75 m<sup>2</sup> par m<sup>2</sup> de surface de vente (article L.111-19 du code de l'urbanisme).

Règles relatives au stationnement des vélos

- Pour toute construction nouvelle à usage principal de bureaux, le stationnement devra représenter au minimum 1,5% de la surface de plancher.

**ARTICLE 1AU 13 - RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

- Il est recommandé la plantation d'espèces au faible potentiel allergisant, dont la liste figure en annexe n°1 du présent règlement.

**ARTICLE 1AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE 1AU 15 - PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

- Les constructions privilégieront une conception et une consommation d'énergie, compatibles avec le concept de développement durable. L'emploi d'énergies renouvelables, économes et non polluantes sera privilégié.

**ARTICLE 1AU 16 - INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES**

- La pose d'équipement haut et très haut débit (fourreaux, chambre mutualisée en limite du domaine public) devra être réalisée en réseau souterrain, à la charge du maître d'ouvrage, conformément aux dispositions de l'article L. 332-15 du code de l'urbanisme.

## **TITRE IV**

# **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES**

## CHAPITRE I – RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES A

### NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

La zone A correspond aux secteurs de la commune à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Sont admises dans cette zone les installations et constructions qui ne sont pas de nature à compromettre la vocation de la zone telle que définie ci-dessus et sous réserve de l'existence d'équipements adaptés à leurs besoins, ainsi que les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les constructions et installations non nécessaires aux activités relevant de la vocation de la zone et qui sont visées à l'article A 2 du présent chapitre ne le sont qu'à titre exceptionnel et une autorisation n'y est jamais de droit.

*Cette zone est couverte pour partie par le périmètre de protection de la prise d'eau de Plessis Beucher.*

*Les parcelles situées dans ce périmètre sont soumises à l'arrêté préfectoral du 19 avril 2005.*

### ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Toutes constructions ou installations non nécessaires à l'exploitation agricole, sauf celles visées à l'article A2.
- Toutes constructions ou installations non nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif.
- L'édification de champs photovoltaïques.

### ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

#### I- CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NÉCESSAIRES AUX ACTIVITÉS AGRICOLES AINSI QU'AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTÉRÊT COLLECTIF

- L'édification des constructions à usage de logement de fonction strictement nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles du fait de la nature de l'activité agricole pratiquée et de son importance (surveillance permanente et rapprochée justifiée) sous réserve :
  - o qu'il n'existe pas déjà un tel logement situé à proximité du site de production.
  - o et que l'implantation de la construction soit attenante à un des bâtiments du site d'exploitation nécessitant une présence permanente.
- L'extension des constructions à usage de logement de fonction existantes à condition que l'extension ne crée pas de logement nouveau.
- En cas de transfert ou de création d'un corps d'exploitation agricole, la création d'un éventuel logement de fonction ne pourra être acceptée qu'après la réalisation des bâtiments d'exploitation.
- L'édification d'un local de permanence nécessaire à la présence journalière d'un autre actif agricole (salarié, apprenti...) sur son principal lieu d'activité, et sous réserve qu'il soit incorporé ou en extension d'un des

bâtiments faisant partie du corps principal et que l'emprise au sol ne dépasse pas trente mètres carrés (30 m<sup>2</sup>).

- La réalisation d'un logement de fonction ou d'un local de permanence, les activités de diversification liées à l'accueil et à l'hébergement uniquement dans le cadre d'un changement de destination sur du patrimoine bâti de caractère d'une emprise au sol minimum de 30 m<sup>2</sup> et situé à plus de 100 mètres de bâtiments agricoles en activité ou dont l'activité a cessé depuis au moins 2 ans et relevant d'une autre exploitation.
- Les installations et constructions destinées aux autres activités de diversification à condition d'être accessoires à l'activité agricole (ex : aires naturelles de camping, local de vente et de transformation, gardiennage d'animaux...) et à condition d'être à plus de 100 mètres de bâtiments agricoles en activité ou dont l'activité a cessé depuis au moins 2 ans et relevant d'une autre exploitation si elles sont susceptibles d'accueillir des tiers à l'exploitation.
- L'implantation d'éoliennes et des installations et équipements nécessaires à leur exploitation sous réserve de leurs réglementations spécifiques.
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les infrastructures d'intérêt général nécessaires à l'aménagement du territoire sous réserve d'en assurer une bonne insertion dans l'environnement et qu'elles soient compatibles avec l'activité agricole.
- Les affouillements et exhaussements liés à l'activité de la zone.

## II- AUTRES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

- L'adaptation ou la réfection d'un bâtiment existant.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolit depuis moins de 10 ans, sous réserve que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement.
- En raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, le changement de destination des bâtiments agricoles en terre-pierre existants à la date d'approbation du PLU est autorisé aux conditions cumulatives suivantes :
  - o il ne doit pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,
  - o le bâtiment doit présenter une emprise au sol minimum de 50 m<sup>2</sup>,
  - o le bâtiment doit être situé à plus de 100 mètres de bâtiments ou installations relevant d'une exploitation agricole en activité ou dont l'activité a cessé depuis au moins 2 ans,
  - o le bâtiment ne peut pas faire l'objet d'une extension simultanée ou ultérieure.

En outre, ce changement de destination est soumis à l'avis conforme de la CDPENAF.

- L'extension des bâtiments d'habitation existants est autorisée aux conditions cumulatives suivantes :
  - o elle ne doit pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,
  - o elle ne doit pas créer de logement nouveau,
  - o elle est soumise aux conditions de hauteur, d'emprise et de densité définies aux articles A 9 et A 10,
  - o elle ne doit pas réduire les interdistances existantes déjà inférieures à 100 mètres entre ledit bâtiment et les bâtiments ou installations relevant d'une exploitation agricole en activité.
- L'édification d'annexes aux bâtiments d'habitation existants est autorisée aux conditions cumulatives suivantes :
  - o elle ne doit pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,

- elle est soumise aux conditions de hauteur, d'emprise et de densité définies aux articles A 9 et A 10,
- les annexes doivent être implantées sur le même îlot de propriété et à une distance n'excédant pas 20 mètres de la construction principale.

## **ARTICLE A 3 - VOIRIE ET ACCÈS**

### **I- Voirie**

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- Est interdite l'ouverture de toute voie privée non directement nécessaire aux occupations ou utilisations du sol autorisées dans la zone.

### **II- Accès**

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée : soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Lorsque le terrain, sur lequel l'opération est envisagée, est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

## **ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

### **I- Alimentation en eau**

- Toute construction à usage d'habitation ou accueillant du public doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

Sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable non directement liés et nécessaires aux activités, constructions ou installations autorisées dans la zone.

### **II- Electricité – téléphone**

- Sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension et/ou à un réseau de téléphone, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée dans la zone.

### **III- Assainissement**

- Toute construction ou installation nouvelle autre qu'agricole doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

En l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur sont admises. Le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol.

#### **ARTICLE A 5 — SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

#### **ARTICLE A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

- Les constructions nouvelles ou installations doivent être implantées au-delà des marges de recul figurant aux documents graphiques du présent P.L.U.
- Dans ces marges de recul, pourront être autorisés la reconstruction ainsi que l'extension mesurée des constructions existantes. Toutefois, ces possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation ou des dangers résultant de leur implantation par rapport au tracé de l'itinéraire routier (visibilité notamment).
- Le long des autres voies, les constructions nouvelles doivent être implantées à au moins 5 mètres de la limite d'emprise des voies.

#### **ARTICLE A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

- Les constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

#### **ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Sans objet.

## **ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

### **II- AUTRES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES**

- L'emprise au sol de référence correspond à l'emprise au sol du bâtiment existant sur l'îlot de propriété, à la date d'approbation du présent PLU.
- Les constructions à usage d'habitation seront limitées à une emprise au sol de :
  - Si emprise au sol existante inférieure à 110 m<sup>2</sup> : Extension de 90% maximum.
  - Si emprise au sol existante supérieure à 110 m<sup>2</sup> : Extension possible avec un maximum au final de 200 m<sup>2</sup>.
  - Si emprise au sol existante supérieure à 200 m<sup>2</sup> : Pas d'extension possible.
- Les annexes sont limitées à une emprise au sol totale de 50 m<sup>2</sup>.

## **ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

### **I- CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NÉCESSAIRES AUX ACTIVITÉS AGRICOLES AINSI QU'AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTÉRÊT COLLECTIF**

- La hauteur des bâtiments à usage utilitaire pour les activités autorisées dans la zone n'est pas limitée.
- La hauteur maximale des logements de fonction ne doit pas excéder :
  - 6 mètres au sommet du plan vertical de la façade ou à l'égout.
  - 9 mètres au faîtage ou au point le plus haut.

### **II- AUTRES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES**

- La hauteur maximale des habitations ne doit pas excéder :
  - 6 mètres au sommet du plan vertical de la façade.
  - 9 mètres au point le plus haut.
- La hauteur maximale des annexes ne doit pas excéder :
  - 3,5 mètres au sommet du plan vertical de la façade ou à l'égout.
  - 5 mètres au faîtage ou au point le plus haut.

## **ARTICLE A 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ÉLÉMENTS DE PAYSAGE**

- Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation des prescriptions spéciales si les constructions ou les aménagements prévus, par leur situation, leur architecture, leur

dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

## **I- CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NÉCESSAIRES AUX ACTIVITÉS AGRICOLES AINSI QU'ÀUX SERVICES PUBLICS OU D'INTÉRÊT COLLECTIF**

### **Aspect des constructions**

#### **Bâtiments agricoles**

##### Façades et pignons :

- Les façades seront réalisées de préférence en bardage bois ou matériaux similaires. Tout autre matériau pourra être utilisé sous réserve d'une bonne intégration et revêtu d'une teinte sombre.
- Les matériaux de construction non destinés par nature à demeurer apparents, tels que briques creuses, parpaings ou carreaux de plâtre doivent être recouverts d'un enduit ou d'un bardage de ton neutre.

##### Clôtures

- Sont interdites les clôtures en parpaings laissés apparents et en plaques de béton.

## **II- AUTRES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES**

### **Aspect des constructions**

#### Façades et pignons

- Les matériaux bruts (parpaings, béton, carreaux de plâtre...), non conçus pour être laissés apparents, doivent être enduits ou recouverts.

#### Clôtures

- Les clôtures non végétales pré-existantes de qualité, tels que les murs de pierre doivent être conservées et entretenues.
- Les matériaux bruts (parpaings, béton, carreaux de plâtre...), non conçus pour être laissés apparents, doivent être enduits ou recouverts.
- Les clôtures sur voies ou emprises publiques seront constituées :
  - o soit d'un mur plein d'une épaisseur minimale de 20 cm et d'une hauteur inférieure ou égale à 1,20 m.
  - o soit d'un mur-bahut de 1 m maximum surmonté d'éléments ajourés (grilles, claustras, palissades et/ou doublées d'une haie) pour une hauteur totale maximum de 1,60 m.
  - o soit d'éléments ajourés sur toute la hauteur, dans une limite de 1,60 m.
- Les clôtures en limite séparative s'harmoniseront avec celles du secteur. A défaut, elles ne doivent pas dépasser une hauteur de 2 mètres par rapport au terrain naturel le plus haut.

## **ARTICLE A 12 - RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Sans objet.

## **ARTICLE A 13 – RÉALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

- Il est recommandé la plantation d'espèces au faible potentiel allergisant, dont la liste figure en annexe n°1 du présent règlement.

### **Ensembles végétaux d'intérêt paysager**

- La suppression par coupe ou abattage d'un élément de paysage identifié au titre de l'article 151-23 du Code de l'urbanisme :
  - o est soumise à déclaration préalable,
  - o un refus est possible pour des raisons d'ordre historique, paysager, écologique,
  - o lorsqu'elle est autorisée, elle doit être compensée par la plantation d'un élément qui jouera un rôle écologique et paysager équivalent à celui supprimé.

Les coupes et abattages d'arbres sont dispensés de déclaration préalable lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts.

## **ARTICLE A 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

## **ARTICLE A 15 - LES PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

- Les constructions privilégieront une conception et une consommation d'énergie, compatibles avec le concept de développement durable. L'emploi d'énergies renouvelables, économes et non polluantes sera privilégié.

## **ARTICLE A 16 - LES INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES**

Sans objet.

## CHAPITRE II – RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES At

### NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

La zone At peut recevoir des constructions dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition de ne porter atteinte ni à la préservation des activités agricoles, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages dans lesquelles elles s'insèrent et dans la limite d'une capacité suffisante des équipements d'infrastructure existants (voirie, eau potable, électricité, assainissement collectif...).

Elle couvre le secteur à vocation touristique en lien avec le site de La Peinière.

### ARTICLE At 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Toutes les constructions et activités relevant des installations classées ou d'une réglementation sanitaire spécifique, à l'exception des cas visés à l'article At 2,
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines,
- Le camping et le caravanage sous quelque forme que ce soit y compris l'ouverture ou l'extension de terrains aménagés pour le camping ou le stationnement de caravanes et résidences mobiles de loisirs ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
- Le stationnement de caravanes isolées pour une durée supérieure à trois mois sauf dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- Les parcs d'attraction et les dépôts de véhicules,
- La construction d'éoliennes industrielles et de supports d'antennes.

### ARTICLE At 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

- Sous réserve d'en assurer une bonne insertion dans le site, les constructions à usage :
  - d'hébergement hôtelier,
  - de commerce,
  - de logement de fonction, à condition qu'il n'existe pas déjà un tel logement situé à proximité et que sa surface de plancher ne dépasse pas 130 m<sup>2</sup>.ainsi que leurs bâtiments annexes.
- Sous réserve d'une bonne insertion dans le site, les constructions et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces (tels qu'abris pour arrêts de transports collectifs, réalisation de sentiers piétons...) ainsi que certains ouvrages techniques (transformateurs, postes de refoulement, supports de transports d'énergie...) nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique,

## **ARTICLE At 3 - VOIRIE ET ACCÈS**

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées et des accès doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée : soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage sur fonds voisin.
- Ces accès devront être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

## **ARTICLE At 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

### **I- Alimentation en eau**

- Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable, de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

### **II- Electricité, téléphone**

- Les branchements au réseau électrique basse tension et téléphonique des constructions et installations autorisées devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

### **III- Assainissement**

- Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.
- Les eaux pluviales des surfaces revêtues devront être récupérées afin de ne pas impacter le milieu naturel.

## **ARTICLE At 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

## **ARTICLE At 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

- Les constructions doivent être implantées soit à la limite, soit en retrait de 2 mètres minimum à compter de l'emprise des voies (publiques ou privées) et emprises publiques.

Toutefois, l'implantation de la construction à la limite de l'emprise des voies ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée ou autorisée.

- Les bâtiments annexes seront implantés à au moins 2 mètres de la limite de l'emprise des voies (publiques ou privées) et emprises publiques.

**ARTICLE At 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

- Lorsque la construction n'est pas implantée sur la limite séparative, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à 2 mètres.  
Toutefois, l'implantation de la construction en limite séparative ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée ou autorisée.

**ARTICLE At 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Sans objet.

**ARTICLE At 9 - EMPRISE AU SOL**

- L'emprise au sol des annexes au logement de fonction ne pourra excéder 50 m<sup>2</sup>.

**ARTICLE At 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS****Constructions nouvelles**

- La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder :
  - 6 mètres au sommet du plan vertical de la façade ou à l'égout.
  - 9 mètres au faîtage ou au point le plus haut.
- La hauteur maximale des annexes ne doit pas excéder :
  - 4 mètres au sommet du plan vertical de la façade ou à l'égout.
  - 5,5 mètres au faîtage ou au point le plus haut.

**ARTICLE At 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ÉLÉMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN****Aspect des constructions**

- Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol visés à l'article At 2 peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions ou les aménagements prévus, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

**Clôtures**

- Les matériaux bruts (parpaings, béton, carreaux de plâtre...), non conçus pour être laissés apparents, doivent être enduits ou recouverts.
- Les clôtures sur voies ou emprises publiques seront constituées :
  - o soit d'une haie vive d'une hauteur maximale de 1,60 m pouvant être doublée d'un grillage.
  - o soit d'un mur plein d'une épaisseur minimale de 20 cm et d'une hauteur inférieure ou égale à 1 m.
  - o soit d'un mur-bahut de 1 m maximum surmonté d'éléments ajourés (grilles, claustras, palissades et/ou doublées d'une haie) pour une hauteur totale maximum de 1,60 m.
  - o soit d'éléments ajourés sur toute la hauteur, dans une limite de 1,60 m.
- Les clôtures en limite séparative s'harmoniseront avec celles du secteur. A défaut, elles ne doivent pas dépasser une hauteur de 2 mètres par rapport au terrain naturel le plus haut.

**ARTICLE At 12 - RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Sans objet.

**ARTICLE At 13 - RÉALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, AIRES DE JEUX ET LOISIRS**

- Il est recommandé la plantation d'espèces au faible potentiel allergisant, dont la liste figure en annexe n°1 du présent règlement.

**Ensembles végétaux d'intérêt paysager**

- La suppression par coupe ou abattage d'un élément de paysage identifié au titre de l'article 151-23 du Code de l'urbanisme :
  - o est soumise à déclaration préalable,
  - o un refus est possible pour des raisons d'ordre historique, paysager, écologique,
  - o lorsqu'elle est autorisée, elle doit être compensée par la plantation d'un élément qui jouera un rôle écologique et paysager équivalent à celui supprimé.

Les coupes et abattages d'arbres sont dispensés de déclaration préalable lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts.

**~~ARTICLE At 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL~~**

**ARTICLE At 15 - PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

- Les constructions privilégieront une conception et une consommation d'énergie, compatibles avec le concept de développement durable. L'emploi d'énergies renouvelables, économes et non polluantes sera privilégié.

**ARTICLE At 16 - INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES**

Sans objet.

## **TITRE V**

# **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES**

## **RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Npa**

### **NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

La zone Npa est destinée à être protégée en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leurs intérêts, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit en raison de l'existence d'exploitations forestières.

Les constructions et installations non nécessaires à la zone et qui sont visées à l'article Npa 2 du présent chapitre ne le sont qu'à titre exceptionnel et une autorisation n'y est jamais de droit.

*Cette zone est couverte pour partie par le périmètre de protection de la prise d'eau de Plessis Beucher.*

*Les parcelles situées dans ce périmètre sont soumises à l'arrêté préfectoral du 19 avril 2005.*

### **ARTICLE Npa 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- Toute construction, à usage d'habitation ou non, même ne comportant pas de fondations, tout lotissement, tout comblement, affouillement, exhaussement de terrain, tout aménagement autres que ceux visés à l'article Npa 2.
- Toute extension ou changement de destination des constructions existantes sauf cas prévus à l'article Npa 2.
- Le camping et le caravanage sous quelque forme que ce soit, y compris l'ouverture ou l'extension de terrains aménagés pour le camping ou le stationnement de caravanes, ainsi que les aires naturelles de camping et les parcs résidentiels de loisirs.
- L'implantation de résidences mobiles de loisirs et d'habitations légères de loisirs, groupées ou isolées.
- Le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines.
- La construction d'éoliennes, d'antennes sur pylônes ou de champs photovoltaïques.
- Toute installation de stockage de déchets inertes (ISDI).

### **ARTICLE Npa 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES**

- Sous réserve d'une bonne insertion dans le site, les constructions et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces (tels qu'abris pour arrêts de transports collectifs, réalisation de sentiers piétons, aires naturelles de stationnement, installations sanitaires....), certains ouvrages techniques (transformateurs, postes de refoulement, supports de transport

d'énergie...) nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique ainsi que la réalisation d'infrastructures routières, travaux et ouvrages connexes d'intérêt public si nécessité technique impérative.

Les possibilités, décrites ci-après, ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur situation, de leur nature ou de leur état de dégradation.

- L'adaptation ou la réfection d'un bâtiment existant.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans, sous réserve que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement.
- En raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, le changement de destination des bâtiments agricoles en terre-pierre existants à la date d'approbation du PLU est autorisé aux conditions cumulatives suivantes :
  - o il ne doit pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,
  - o le bâtiment doit présenter une emprise au sol minimum de 50 m<sup>2</sup>,
  - o le bâtiment doit être situé à plus de 100 mètres de bâtiments agricoles en activité ou dont l'activité a cessé depuis au moins 2 ans,
  - o le bâtiment ne peut pas faire l'objet d'une extension simultanée ou ultérieure.

En outre, ce changement de destination est soumis à l'avis conforme de la CDNPS.

- L'extension des bâtiments d'habitation existants est autorisée aux conditions cumulatives suivantes :
  - o elle ne doit pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,
  - o elle ne doit pas créer de logement nouveau,
  - o elle est soumise aux conditions de hauteur, d'emprise et de densité définies aux articles Npa 9 et Npa 10,
  - o elle ne doit pas réduire les interdistances existantes déjà inférieures à 100 mètres entre ledit bâtiment et les bâtiments ou installations relevant d'une exploitation agricole en activité.
- L'édification d'annexes aux bâtiments d'habitation existants est autorisée aux conditions cumulatives suivantes :
  - o elle ne doit pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,
  - o elle est soumise aux conditions de hauteur, d'emprise et de densité définies aux articles Npa 9 et Npa 10,
  - o les annexes doivent être implantées sur le même îlot de propriété et à une distance n'excédant pas 30 mètres de la construction principale.

### **ARTICLE Npa 3 - VOIRIE ET ACCÈS**

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées et des accès doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée : soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage sur fonds voisin.

Ces accès devront être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

## **ARTICLE Npa 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

### **I- Alimentation en eau**

- Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable, de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

### **II- Electricité, téléphone**

- Sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée dans la zone.

### **III- Assainissement**

- Toute construction ou installation nouvelle autre qu'agricole doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

En l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur sont admises. Le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol.

## **ARTICLE Npa 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

## **ARTICLE Npa 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

- Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent PLU, les constructions et installations autorisées à l'article Npa 2 doivent être implantées à au moins 1 mètre de la limite d'emprise des voies.
- Dans les marges de recul, pourront être autorisés l'aménagement ou l'extension mesurée des constructions existantes selon les dispositions de l'article Npa 2. Toutefois, ces possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation ou des dangers résultant de leur implantation par rapport au tracé de l'itinéraire routier (visibilité notamment).

## **ARTICLE Npa 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

- Lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, les constructions doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à 3 mètres.

## **ARTICLE Npa 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Sans objet.

## **ARTICLE Npa 9 - EMPRISE AU SOL**

- L'emprise au sol de référence correspond à l'emprise au sol du bâtiment existant sur l'îlot de propriété, à la date d'approbation du présent PLU.
- Les constructions à usage d'habitation seront limitées à une emprise au sol de :
  - Si emprise au sol existante inférieure à 110m<sup>2</sup> : Extension de 90% maximum
  - Si emprise au sol existante supérieure à 110m<sup>2</sup> : Extension possible avec un maximum au final de 200m<sup>2</sup>.
  - Si emprise au sol existante supérieure à 200m<sup>2</sup> : Pas d'extension possible.
- Les annexes sont limitées à une emprise au sol totale de 50 m<sup>2</sup>.

## **ARTICLE Npa 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

- La hauteur maximale des habitations ne doit pas excéder :
  - 6 mètres au sommet du plan vertical de la façade.
  - 9 mètres au point le plus haut.
- La hauteur maximale des annexes ne doit pas excéder :
  - 3,5 mètres au sommet du plan vertical de la façade ou à l'égout.
  - 5 mètres au faitage ou au point le plus haut.

## **ARTICLE Npa 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ÉLÉMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN**

### **Aspect des constructions**

- Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol visés à l'article Npa 2 peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions ou les aménagements prévus, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

**Façades et pignons**

- Les matériaux bruts (parpaings, béton, carreaux de plâtre...), non conçus pour être laissés apparents, doivent être enduits ou recouverts.

**Clôtures**

- Les clôtures non végétales pré-existantes de qualité, tels que les murs de pierre doivent être conservées et entretenues.
- Les matériaux bruts (parpaings, béton, carreaux de plâtre...), non conçus pour être laissés apparents, doivent être enduits ou recouverts.
- Les clôtures sur voies ou emprises publiques seront constituées :
  - o soit d'un mur plein d'une épaisseur minimale de 20 cm et d'une hauteur inférieure ou égale à 1,20 m.
  - o soit d'un mur-bahut de 1 m maximum surmonté d'éléments ajourés (grilles, claustras, palissades et/ou doublées d'une haie) pour une hauteur totale maximum de 1,60 m.
  - o soit d'éléments ajourés sur toute la hauteur, dans une limite de 1,60 m.
- Les clôtures en limite séparative s'harmoniseront avec celles du secteur. A défaut, elles ne doivent pas dépasser une hauteur de 2 mètres par rapport au terrain naturel le plus haut.

**ARTICLE Npa 12 - RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Sans objet.

**ARTICLE Npa 13 - RÉALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, AIRES DE JEUX ET LOISIRS**

- Il est recommandé la plantation d'espèces au faible potentiel allergisant, dont la liste figure en annexe n°1 du présent règlement.

**Ensembles végétaux d'intérêt paysager**

- La suppression par coupe ou abattage d'un élément de paysage identifié au titre de l'article 151-23 du Code de l'urbanisme :
  - o est soumise à déclaration préalable,
  - o un refus est possible pour des raisons d'ordre historique, paysager, écologique,
  - o lorsqu'elle est autorisée, elle doit être compensée par la plantation d'un élément qui jouera un rôle écologique et paysager équivalent à celui supprimé.

Les coupes et abattages d'arbres sont dispensés de déclaration préalable lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts.

**ARTICLE Npa 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE Npa 15 - LES PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

- Les constructions privilégieront une conception et une consommation d'énergie, compatibles avec le concept de développement durable. L'emploi d'énergies renouvelables, économes et non polluantes sera privilégié.

**ARTICLE Npa 16 - LES INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES**

Sans objet.

# **ANNEXE N°1**

## **Liste des végétaux**

**Tableau de comparaison de différents végétaux selon leur potentiel allergisant**

Arbres		
Espèces	Famille	Potentiel allergisant
Érables*	Acéracées	Modéré
Aulnes*	Bétulacées	Fort
Bouleaux*		Fort
Charmes*		Fort
Charme-Houblon		Faible/Négligeable
Noisetiers*		Fort
Baccharis	Composées	Modéré
Cade	Cupressacées	Fort
Cyprès commun		Fort
Cyprès d'Arizona		Fort
Genévrier		Faible/Négligeable
Thuyas*		Faible/Négligeable
Robiniers*	Fabacées	Faible/Négligeable
Châtaigniers*	Fagacées	Faible/Négligeable
Hêtres*		Modéré
Chênes*		Modéré
Noyers*		Juglandacées
Mûrier à papier*	Moracées	Fort
Mûrier blanc*		Faible/Négligeable
Frênes*	Oléacées	Fort
Olivier		Fort
Troènes*		Modéré
Pins*	Pinacées	Faible/Négligeable
Platanes**	Platanacées	Modéré**
Peupliers*	Salicacées	Faible/Négligeable
Saules*		Modéré
If*	Taxacées	Faible/Négligeable
Cryptoméria du Japon	Taxodiacées	Fort
Tilleuls*	Tilliacees	Modéré
Ormes*	Ulmacées	Faible/Négligeable

\*plusieurs espèces  
\*\* le pollen de platane est faiblement allergisant. Par contre, les micro-aiguilles contenus dans les bourres provenant de la dégradation des capitules femelles de l'année précédente sont très irritantes.