

DEPARTEMENT DU TARN

COMMUNE DE RIVIERES

P.L.U

Révision du Plan Local d'Urbanisme

DOSSIER ARRETE

3 Partie règlementaire

*3.1 Règlement partie écrite*

P.L.U :

Arrêté le 16 juin 2025

Approuvé le

Visa

Date :

Signature :



7 rue de Lavoisier  
31700 BLAGNAC  
Tél : 05 34 27 62 28  
contact@paysages-urba.fr

3.1

# SOMMAIRE

<b>TITRE I : DISPOSITIONS COMMUNES A TOUTES LES ZONES .....</b>	<b>3</b>
<b>TITRE II DISPOSITIONS SPECIFIQUES A CHACUNE DES ZONES .....</b>	<b>27</b>
Zone U .....	28
Zone AU.....	42
AU.....	42
Zone A .....	49
A .....	49
Zone N .....	57
N .....	57

Envoyé en préfecture le 27/06/2025

Reçu en préfecture le 27/06/2025

Publié le 27/06/2025

ID : 081-200066124-20250616-111\_2025-DE



# **TITRE I : DISPOSITIONS COMMUNES A TOUTES LES ZONES**

## **Article 1 : Champ d'application territorial**

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de RIVIERES.

## **Article 2 : Division du territoire en zones**

Le territoire de la commune de RIVIERES est divisé en zones :

- La zone Urbaine « U », qui correspond aux espaces urbanisés du territoire ou aux espaces suffisamment équipés pour desservir les constructions à venir, est divisée en zones et secteurs :
  - Ua : Zone urbaine dense, qui correspond au noyau historique
    - Uaa : Zone urbaine correspondant au projet cœur de bourg
  - Ub : Zone correspondant aux extensions pavillonnaires du centre
    - Ub port : Zone correspondant au port de plaisance
  - Uc : Zone d'urbanisation discontinue du noyau historique
  - Ue : Zone urbaine à vocation d'équipements d'intérêt collectif et services publics
    - UEa : Zone urbaine à vocation d'équipements d'intérêt collectif et services publics et/ou camping
  - Ut : Zone à vocation touristique et de loisirs
  - Ux : Zone à vocation économique
- La zone à urbaniser « AU » zone à urbaniser destinée à être ouverte à l'urbanisation en raison de la proximité immédiate des voies et réseaux nécessaires à la desserte des constructions à venir. Les constructions y seront autorisées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble en respectant les principes d'aménagement énoncés dans les OAP du présent dossier de PLU.
- La zone agricole « A » qui correspond aux espaces agricoles à préserver en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique des terres :
  - A : Zone à dominante agricole,
  - Ap : Zone agricole d'intérêt paysager
  - Ax : Zone agricole à vocation d'activités
- La zone naturelle « N » qui correspond aux espaces naturels à protéger au titre de la qualité des sites, milieux naturels et paysages du point de vue esthétique, historique ou écologique, elle est divisée en secteurs :
  - N : espaces naturels et forestiers,
  - Ntvb : espaces naturels et forestiers de la trame verte et bleue,
  - Ng : zone naturelle dédiée au golf
  - NI : zone naturelle dédiée aux loisirs du golf.

## Article 3 : Lexique

<b>Accès</b>	Point de passage aménagé en limite de terrain pour accéder à celui-ci depuis la voie ouverte à la circulation générale.
<b>Acrotère</b>	Saillie verticale d'une façade, au-dessus du niveau d'une toiture terrasse, ou d'une toiture à faible pente.
<b>Alignement en limite de parcelle</b>	Limite entre le terrain d'assiette du projet et les voies et emprises publiques ou privées.
<b>Annexe</b>	<p>Construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.</p> <p>Les annexes de moins de 10m<sup>2</sup> d'emprise au sol et piscines pourront s'implanter librement.</p>
<b>Arbre de de haute tige</b>	Un arbre haute-tige est caractérisé par un tronc long, généralement à partir de 2 mètres.
<b>Bâtiment</b>	Construction couverte et close.
<b>Construction</b>	Ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.
<b>Construction existante</b>	Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante. Cependant, dans le PLU dès lors que la ruine présente au moins une façade complète elle sera considérée comme une construction existante.
<b>Espaces de pleine terre</b>	Surfaces non imperméabilisées, composée du terrain naturel, non occupé par des éléments bâtis. Ils peuvent accueillir des plantations et de la végétation et garantir la gestion des eaux pluviales.
<b>Espaces libre</b>	Espaces sur lesquels ne s'exerce pas l'emprise au sol des constructions. Sont exclus des espaces libres, les aires de stationnement et les surfaces occupées par les voiries internes.
<b>Espace vert</b>	Espaces à dominante végétale à vocation urbaine.

<b>Emprise au sol</b>	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. Les piscines ne sont pas comprises dans le calcul de l'emprise au sol.
<b>Extension</b>	Agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.
<b>Façade</b>	Ensemble des parois extérieures de la construction, hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.
<b>Gabarit</b>	Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.
<b>Hauteur</b>	<p>La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande.</p> <p>Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au niveau supérieur de la panne sablière pour les toitures en pente ou, le cas échéant, jusqu'au niveau supérieur de l'acrotère. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.</p>
<b>Limites séparatives</b>	Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.
<b>Limite de fond de parcelle</b>	Limite parcellaire correspondant à la limite opposée à la voie.
<b>Limite latérale</b>	Limites parcellaires qui aboutissent à la voie.
<b>Local accessoire</b>	Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale.
<b>Prospect</b>	Distance horizontale minimale autorisée entre un bâtiment et le bâtiment voisin ou la limite de parcelle ou l'alignement opposé d'une voie publique. Les règles de prospect, initialement créées pour ménager un espace suffisant entre deux constructions pour l'écoulement des eaux de ruissellement, l'entretien du sol (nettoyage, désherbage, etc.), ont

aussi aujourd'hui pour but de préserver l'ensoleillement, l'éclairage des bâtiments, l'intimité des occupants.

**Sablière**

Poutre placée horizontalement sur laquelle repose la charpente.

**Surface de plancher**

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur,
- Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs,
- Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre,
- Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres,
- Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial,
- Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets,
- Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune,
- D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

**Surface aménageable**

**éco-**

Surface susceptible d'accueillir des espèces de la flore et de la faune sauvage qui s'y implanteront, y circuleront ou s'y reproduiront.

**Voie**

Terme générique utilisé pour désigner une route, un chemin qui dessert plusieurs terrains ou lots. S'agissant d'une chaussée, bande longitudinale réservée à la circulation d'une seule file de véhicules, généralement délimitée par un marquage au sol.

**Tableau des destinations pouvant être utilisées pour règlementer chaque zone :**

<b>5 destinations</b>	<b>23 sous-destinations</b>
<i><b>Exploitation agricole et forestière</b></i>	Exploitation agricole
	Exploitation forestière
<i><b>Habitation</b></i>	Logement
	Hébergement
<i><b>Commerce et activités de service</b></i>	Artisanat et commerce de détail
	Restauration
	Commerce de gros
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
	Cinéma
	Hôtels
	Autres hébergements touristiques
<i><b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b></i>	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
	Salle d'art et de spectacles
	Équipements sportifs
	Autres équipements recevant du public
<i><b>Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire</b></i>	Lieux de culte
	Industrie
	Entrepôts
	Bureau
	Centre de congrès et d'exposition
	Cuisine dédiée à la vente en ligne

## **Définition des sous-destinations :**

### **Destinations associées aux exploitations agricoles et forestières**

<b>Exploitation agricole</b>	Elle recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au stockage du matériel, des récoltes et à l'élevage des animaux ainsi que celles nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dans les conditions définies au II de l'article L. 151-11 du code de l'urbanisme.
------------------------------	---

<b>Exploitation forestière</b>	Constructions destinées à l'exercice d'une activité forestière, incluant les maisons forestières et les scieries.
--------------------------------	---

### **Destinations associées à l'habitat**

<b>Logement</b>	Constructions destinées aux logements utilisés à titre de résidence principale, secondaire ou de logement occasionnel, les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs, les chambres d'hôtes limitées à cinq chambres pour une capacité maximale de 15 personnes.
-----------------	--

<b>Hébergement</b>	Construction à vocation sociale ou commerciale, destinées à héberger un public spécifique : étudiants, foyers de travailleurs, EHPAD, des maisons de retraite, des résidences hôtelières à vocation sociale... Sont également concernés les centres d'hébergement d'urgence, de réinsertion et les centres d'accueil des demandeurs d'asile.
--------------------	--

### **Destinations associées aux commerces et activités de service**

<b>Artisanat et commerces de détail</b>	Constructions destinées aux activités artisanales de production, de transformation, de réparation ou de prestation de services, les constructions commerciales avec surface de vente destinées à la présentation ou à l'exposition de biens et de marchandises proposées à la vente au détail à une clientèle, ainsi que les locaux dans lesquels sont exclusivement retirés par les clients les produits stockés commandés par voie télématique
---	--

<b>Restauration</b>	Constructions destinées à la restauration sur place ou à emporter avec accueil d'une clientèle.
---------------------	---

<b>Commerce de gros</b>	Constructions destinées à la vente de biens entre professionnels.
<b>Activité de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle</b>	Recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services, notamment médicaux et accessoirement la présentation de biens.
<b>Cinéma</b>	Construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.
<b>Hôtels</b>	Les constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services.
<b>Autres hébergements touristiques</b>	Les constructions autres que les hôtels destinés à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs.

## Destinations associées aux équipements d'intérêt collectif et services publics

**Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés**      Constructions destinées aux porteurs d'une mission de service public, que l'accueil du public soit une fonction principale du bâtiment (mairie, préfecture...) ou une annexe (ministère, services déconcentrés de l'État), ainsi qu'à l'ensemble des constructions permettant d'assurer des missions régaliennes de l'État (commissariat, gendarmerie, caserne de pompiers, établissements pénitentiaires...). Cette destination s'applique également aux bureaux des organismes publics ou privés, délégataires d'un service public administratif ou d'un service public industriel et commercial, et les maisons de services publics.

**Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés**      Constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif nécessaires à certains services publics, tels que les fourrières automobiles, les dépôts de transports en communs, les stations d'épuration... Sont également concernées les constructions permettant la production d'énergie, et les locaux techniques nécessaires comme les transformateurs électriques, les constructions permettant la transformation d'énergie produites par des installations d'éoliennes ou de panneaux photovoltaïques.

**Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale**      Constructions destinées à l'ensemble des établissements d'enseignement (maternelle, primaire, collège, lycée, université, grandes écoles...), les établissements d'enseignement professionnels et techniques, les établissements d'enseignement et de formation pour adultes, les hôpitaux, les cliniques, les maisons de convalescence, les maisons de santé privées et publiques assurant le maintien des services médicaux dans les territoires sous équipés.

**Salle d'art et de spectacle**      Constructions destinées aux activités créatives artistiques et de spectacle, telles que les salles de concert, les théâtres, les opéras, musées... (sans préjuger du caractère public de la structure ou de son gestionnaire)

**Equipements sportifs**      Constructions destinées aux équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination recouvre les stades dont la vocation est d'accueillir du public pour des événements sportifs privés mais également les équipements sportifs ouverts au public en tant qu'usagers comme les piscines municipales, les gymnases.

**Autres équipements recevant du public**      Constructions destinées aux autres équipements d'intérêt collectifs dont la fonction est l'accueil du public à titre temporaire pour pratiquer un culte, pour tenir des réunions publiques, organiser des activités de loisirs ou de fête, assurer la permanence d'un parti politique, d'un syndicat, d'une association, pour accueillir des gens du voyage...

**Lieux de cultes** Constructions répondant à des besoins collectifs de caractère religieux.

**Destinations associées aux autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire**

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

**Entrepôts** Constructions destinées à la logistique, au stockage ou à l'entreposage des biens sans surface de vente, les points permanents de livraison ou de livraison et de retrait d'achats au détail commandés par voie télématique, ainsi que les locaux hébergeant les centres de données.

**Bureau** Constructions fermées au public ou prévoyant un accueil limité du public, destinées notamment aux activités de direction, de communication, de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires et également des administrations publiques et assimilées.

**Centre de congrès et d'exposition** Constructions de grandes dimensions destinées aux centres, palais, parcs d'exposition, parcs d'attraction, zénith...

**Cuisine dédiée à la vente en ligne** Constructions destinées à la préparation de repas commandés par voie télématique. Ces commandes sont soit livrées au client soit récupérées sur place.

## Article 4 : Dispositions générales

### Adaptation mineure

Les règles et les servitudes définies par le PLU ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (*Article L152-3 du Code de l'Urbanisme*).

### Reconstruction à l'identique après sinistre

La reconstruction à l'identique des constructions détruites ou démolies suite à un sinistre est autorisée dans le respect des lois d'aménagement et d'urbanisme et des servitudes d'utilité publique existantes. Pour le cas de la reconstruction en état de ruine, la reconstruction sera autorisée à condition de pouvoir encore en apprécier l'existence (*Article L111-15 du Code de l'Urbanisme*).

### Droit de préemption

Par **délibération du conseil communautaire**, l'EPCI a rétrocédé à la commune un droit de préemption urbain, conformément aux articles L.211-1, L.211-4 du Code de l'Urbanisme sur l'ensemble des zones U et AU de la commune.

### Clôtures

Par **délibération du conseil municipal du 13.05.2013**, l'édification d'une clôture doit être précédée d'une déclaration préalable (article R.421-12 du code de l'urbanisme).

### Permis de démolir

Par **délibération du conseil municipal**, tout travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction doit être précédé d'un permis de démolir (R.421-27 du code de l'urbanisme).

### Renvoi au Règlement National d'Urbanisme

Les articles suivants du RNU sont et demeurent applicables sur le territoire communal :

- article R.111-2 du code de l'urbanisme : salubrité et sécurité publique ;
- article R.111-4 du code de l'urbanisme : conservation ou mise en valeur d'un site ou d'un vestige archéologique ;
- article R.111-5 du code de l'urbanisme : desserte par les voies et sécurité des accès ;
- article R.111-26 du code de l'urbanisme : préservation de l'environnement ;
- article R.111-27 du code de l'urbanisme : respect des sites, du paysage et du patrimoine urbain ou naturel.

### Equipements publics et d'intérêt collectif

Dans toutes zones, l'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement :

- des réseaux divers (eau potable, assainissement, gaz, électricité, télécommunications, ouvrages pour la sécurité publique,...)
- des infrastructures de circulation terrestres, ferroviaires, aériennes ou aquatiques,

peut être autorisée même si les installations ne respectent pas le corps de règle de la zone concernée.

Toutes justifications techniques doivent être produites pour démontrer

les motifs du choix du lieu d'implantation.

Dans toutes les zones, pourront également être autorisées les constructions ou installations provisoires nécessaires aux prospections du sous-sol au titre de la réglementation minière.

Les constructions à destination d'équipements publics et d'intérêt collectif sont autorisés à ne pas respecter le corps de règle de la zone.

#### Installations diverses

Les ouvrages tels que : antennes, paraboles, paratonnerres, seront implantés dans un souci d'esthétique, de façon à être le moins visible depuis l'espace public. En cas d'impact important sur le paysage urbain ou naturel, ils pourront être refusés sauf s'il est démontré que l'implantation envisagée est nécessaire à l'accomplissement de ce service d'intérêt collectif.

Les logements collectifs et intermédiaires devront ne prévoir qu'une seule et unique antenne collective.

#### Règles spécifiques sur le stationnement

Il est rappelé que depuis le 1er janvier 2017 est entrée en vigueur l'obligation d'équiper les bâtiments neufs de dispositifs dédiés à la recharge des véhicules électriques ou hybrides et de lieux de stationnements sécurisés pour les deux roues. (Décret du 13/07/2016 modifié par arrêté du 3 février 2017).

Conformément au code de la construction, des dispositions devront être mises en œuvre dans ce cadre.

Les articles L171-4 du code de la construction et de l'habitation et L111-19-1 du code de l'urbanisme viennent définir les obligations en matière de couverture photovoltaïque des bâtiments et des parcs de stationnements ainsi que les critères d'exonération de ces mesures. Ces dispositions s'appliqueront à tous les projets rentrant dans le champ d'application du dispositif au fur et à mesure de la parution des décrets d'application relatifs.

#### Vestiges archéologiques et intérêt des lieux

Au regard de l'article R111-4 du code de l'urbanisme, « le projet peut être refusé ou n'est 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 ».

#### Bruits

Les constructions, extensions et annexes situées au voisinage des axes classés bruyants par arrêté préfectoral du 04 décembre 2020, doivent faire l'objet d'une isolation acoustique conforme aux dispositions de la réglementation en vigueur.

**Risques naturels et technologiques** Le territoire de la commune de RIVIERES est concerné par :

- le PPR inondation Tarn Aval approuvé le 18/08/2015,
- le PPR Argile départemental (Aléa Mouvement de terrain / Tassements différentiels / Exposition moyenne à forte) approuvé le 13/01/2009. L'aléas reconnu concerne les phénomènes de retrait et gonflement d'argile,
- le PPR Mouvement de terrain- effondrement des berges sur la rivière Tarn et ses affluents approuvé le 14/12/2022.

Servitudes d'utilité publique dont les pièces opposables sont disponibles dans les annexes du PLU.

Dans les secteurs à risques, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions du PPR.

En l'absence de PPR approuvé mais en présence de risques connus, toute opération pourra être refusée ou soumise à des prescriptions particulières relatives à la sécurité et salubrité publique en application des dispositions de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme.

**Servitudes d'utilité publique**

Dans tous les cas, les nouvelles occupations et utilisations du sol doivent respecter l'ensemble des Servitudes d'Utilité Publique (SUP), annexées au présent PLU, relatives à :

Tableau listant les SUP qui concernent le territoire

Type de servitude	Servitude
AC1	Protection des monuments historiques (sur la commune de Lagrave) Inscrit : Crypte Sainte-Sigolène (cimetière de Sainte-Sigolène)
I2	Servitude relative à l'utilisation des marées, lacs et cours d'eau en faveur des concessionnaires d'ouvrage - Chute de la bourelie EDF - Usine de Rivières/EDF Décret du 17.08.1922 1er avenant Décret du 16/06/1966 Décret du 13/01/1953
I4	Servitudes relatives à l'établissement des canalisations électriques
T1	Servitudes relatives aux chemins de fer ligne Tessonnières-Albi
EL3	Servitude halage et de marchepied

Les SUP liées aux risques sont précisés dans « risques naturels et technologiques ».

## Article 5 : REGLES PARTICULIERES APPARAISSANT SUR LES DOCUMENTS GRAPHIQUES DU REGLEMENT

En plus des règles propres à chacune des zones susvisées, s'appliquent des règles particulières localisées sur les documents graphiques du règlement :

	<p><b>Des emplacements réservés (ER)</b></p>	<p>Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts au titre de l'article L 151-41 du Code de l'Urbanisme sont identifiés sur le document graphique du Plan Local d'Urbanisme.</p>
	<p><b>Des espaces boisés classés (EBC)</b></p>	<p>Les terrains boisés identifiés aux documents graphiques comme espaces boisés, à conserver, à protéger ou à créer sont soumis au régime des articles L113-1 et suivants, R113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.</p>
	<p><b>Des orientations d'aménagement et de programmation</b></p>	<p>Au titre des articles L151-6 et suivants, et R151-6 et suivants du Code de l'Urbanisme, le document graphique comporte des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) avec lesquelles les projets ont un rapport de compatibilité.</p>
	<p><b>Patrimoine bâti, paysager ou éléments de paysages à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique</b></p>	<p>Le règlement graphique repère des éléments de patrimoine identifiés (EPI) qui peuvent être des éléments de bâtis, paysager ou éléments de paysages identifiés comme élément à protéger de l'article L151-19 du CU.</p> <p><b>Pour le bâti :</b></p> <p>Les dispositions suivantes s'appliquent à ces éléments :</p> <p><u>Démolition</u> : La démolition de parties de bâtiment, façade ou élément architectural peut être admise sous réserve de ne pas remettre en cause la qualité architecturale et la composition de l'ensemble, de ne pas porter atteinte à l'intégrité du patrimoine identifié et de ne pas aggraver la non-conformité à l'égard des règles et prescriptions applicables. Les travaux de démolition sont soumis à autorisation préalable. La démolition totale est interdite.</p> <p><u>Modification</u> : tous travaux de modification (extension, surélévation, travaux de façade, réaménagement partiel) peuvent être admis s'ils sont compatibles avec le caractère architectural, patrimonial, culturel et/ou historique des EPI, sous réserve de ne pas porter atteinte à l'intégrité du patrimoine identifié et de ne pas aggraver la non-conformité à l'égard des règles et prescriptions applicables.</p> <p><u>Reconstruction</u> : La reconstruction des éléments bâtis après sinistre ou dans le cadre d'un immeuble menaçant ruine ne doit pas avoir pour effet d'aggraver la non-conformité de cette construction à l'égard des règles applicables.</p>
	<p><b>Pour les éléments de paysages :</b></p>	<p>Les éléments de paysage identifiés sur le document graphique au titre de l'article L151-19 du CU ne peuvent faire l'objet d'abattage sauf si l'état sanitaire le justifie.</p> <p>Dans le cas d'abattage pour des raisons justifiées, tout arbre abattu devra être remplacé par des plantations au moins équivalentes.</p>

Toute intervention sur les éléments de paysage identifiés sur le document graphique au titre de l'article L151-19 du CU est subordonnée à une déclaration préalable à déposer en mairie et à un accord préalable de la commune.

## **Article 6 : Application de l'article R 151-21 du CU**

« Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose. »

Par dérogation à l'article R 151-21 du code de l'urbanisme, dans toutes les zones les règles édictées par le plan local d'urbanisme ne sont pas appréciées au regard de l'ensemble du projet mais sont appliquées à chacune des constructions.

## **Article 7 : Clôtures**

### **• Prescriptions générales :**

Les clôtures doivent être conçues de façon à participer à l'harmonie du paysage urbain.

Les clôtures anciennes seront idéalement maintenues et restaurées.

Les nouvelles clôtures seront réalisées en référence aux clôtures anciennes existantes dans le village. D'une manière générale, elles seront maçonnées et d'aspect identique aux constructions qu'elles jouxtent.

Les clôtures tant à l'alignement que sur des limites séparatives ou aux carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties.

Dans la zone inondable repérée au document graphique d'ensemble selon la légende, les clôtures devront être hydrauliquement transparentes et ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux.

Les dispositions qui suivent ne s'appliquent pas aux équipements publics et aux constructions et installations d'intérêt collectif.

### **• Les clôtures en limite de voie et emprise publique :**

La hauteur maximale est fixée à 1,50m.

Elles seront composées soit :

- d'un soubassement maçonné d'une hauteur maximale de 30 cm, surmonté d'un grillage ou d'un système à claire-voie, doublé ou non d'une haie,
- d'une haie doublée ou non d'un grillage.

Une clôture de même couleur et de même nature, en continuité d'une clôture existante d'une parcelle voisine peut être autorisée.

### **• Les clôtures en limites séparatives :**

La hauteur maximale est fixée à 1,80 m.

### **• En limite avec la zone A (agricole) ou N (naturelle) :**

Des plantations diversifiées d'essences locales formant une haie bocagère (art.6 des dispositions générales) devront être réalisées, elles pourront être doublées d'un grillage ou d'une grille transparente et permettront le passage de la petite faune. Les murs maçonnés et dispositifs occultants sont interdits.

## **Article 8 : Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions**

### **• Dispositions générales :**

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne peuvent 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. Elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect.

Les références architecturales étrangères à la région (colonnes grecques, maisons en fustes, yourtes ...) sont proscrites. L'utilisation du bois en façades des constructions est autorisée.

Les annexes (garages, boxes, locaux techniques, locaux de remise ... ) de moins de 15m<sup>2</sup> doivent être construites avec des matériaux et couleurs qui s'harmonisent avec ceux du bâtiment principal. Au-delà de 15m<sup>2</sup>, les mêmes matériaux et couleurs seront utilisés.

Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou la mise en œuvre d'énergies renouvelables ou à la conception de constructions de qualité environnementale (bâtiment basse consommation, bâtiment à énergie positive, construction écologique, construction bioclimatique, ...) est autorisé. Les constructions devront cependant présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants.

Les éléments techniques tels que climatisations, pompes à chaleur ou isolation seront intégrés à la construction ou non visibles depuis l'espace public, en cas d'impossibilité ils seront encastrés en façade ou masqués par un habillage de qualité en harmonie avec la construction sans porter de gêne à la circulation.

Les travaux sur les constructions existantes faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme doivent respecter les dispositions particulières fixées à l'article 5 des dispositions communes à toutes les zones.

Est interdit l'emploi brut, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit.

**Article 8 : palette de végétaux indicative**

Les végétaux à planter en application des dispositions paysagères et d'accompagnement végétale seront de préférence issus de la palette suivante – liste non exhaustive :

**Palette végétale pour les haies et les bosquets zones urbaines et à urbaniser (U et AU)**

Buissons et arbrisseaux (moins de 3m)					
1 à 3 m	<b>Viorne lantane</b>	<i>Viburnum lantana</i>	Milieus frais à secs		
1 à 4 m	<b>Prunelier</b>	<i>Prunus spinosa</i>	Large spectre écologique		
2 à 3 m	<b>Troène</b>	<i>Ligustrum vulgare</i>	Milieus secs		

2 à 4 m	<b>Noisetier</b>	<i>Corylus avellana</i>	Large écologique	spectre		
2 à 5 m	<b>Cornouiller sanguin</b>	<i>Cornus sanguinea</i>	Large écologique	spectre		
2 à 6 m	<b>Fusain d'Europe</b>	<i>Euonymus europaeus</i>	Large écologique	spectre		
<b>Strate arbustive (2 à 8 m)</b>						
4 à 10 m	<b>Aubépine</b>	<i>Crataegus monogyna</i>	Large spectre écologique			

3 à 18 m	<b>Saule marsault</b>	<i>Salix caprea</i>	Milieux frais à large spectre écologique		
6 à 10 m	<b>Pommier sauvage</b>	<i>Malus sylvestris</i>	Milieux frais à secs		
<b>Arbres de haut jet (plus de 8m)</b>					
8/10 m	<b>Mimosa d'hiver</b>	<i>briou</i>	sols calcaires		
12 à 15 m	<b>Erable champêtre</b>	<i>Acer campestre</i>	Milieux frais à secs		

<p>10 à 25 m</p>	<p><b>Chêne pubescent</b></p>	<p><i>Quercus pubescens</i></p>	<p>Milieus secs</p>		
<p>20 à 40 m</p>	<p><b>Chêne sessile</b></p>	<p><i>Quercus petraea</i></p>	<p>Milieus secs à frais</p>		
<p>25 à 35 m</p>	<p><b>Chêne pédonculé</b></p>	<p><i>Quercus robur</i></p>	<p>Milieus frais à large spectre écologique</p>		

## Palette végétale pour les haies et les bosquets Zones N et toutes zones fraîches à humides

Buissons et arbrisseaux (moins de 3m)					
1 à 4 m	<b>Prunelier</b>	<i>Prunus spinosa</i>	Large écologique	spectre	 
1 à 5 m	<b>Bourdaine</b>	<i>Frangula alnus</i>	Milieus humides	frais à	 
1 à 6 m	<b>Saule pourpre</b>	<i>Salix purpurea</i>	Milieus humides	frais à	 

2 à 4 m	<b>Noisetier</b>	<i>Corylus avellana</i>	Large écologique	spectre		
2 à 5 m	<b>Cornouiller sanguin</b>	<i>Cornus sanguinea</i>	Large écologique	spectre		
2 à 6 m	<b>Fusain d'Europe</b>	<i>Euonymus europaeus</i>	Large écologique	spectre		
<b>Strate arbustive (2 à 8 m)</b>						
4 à 10 m	<b>Aubépine</b>	<i>Crataegus monogyna</i>	Large spectre écologique			

3 à 6 m	<b>Saule cendré</b>	<i>Salix cinerea</i>	Milieux humides		
3 à 18 m	<b>Saule marsault</b>	<i>Salix caprea</i>	Milieux frais à large spectre écologique		
6 à 10 m	<b>Pommier sauvage</b>	<i>Malus sylvestris</i>	Milieux frais à secs		

Arbres de haut jet (plus de 8m)					
5 à 25 m	<b>Saule blanc</b>	<i>Salix alba</i>	Milieux frais		
20 à 30 m	<b>Frêne commun</b>	<i>Fraxinus excelsior</i>	Milieux frais		
20 à 30 m	<b>Erable sycomore</b>	<i>Acer pseudoplatanus</i>	Milieux frais		
25 à 35 m	<b>Chêne pédonculé</b>	<i>Quercus robur</i>	Milieux frais à large spectre écologique		

# **Titre II Dispositions spécifiques à chacune des zones**

# Zone U

## U- I. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

### U – Article 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

Destination	Sous-destination	UA	UB	UC	UE	UX	UT
		AUTORISE : O SOUS-CONDITION : / INTERDIT : X					
<b>Exploitation agricole et forestière :</b>	Exploitation agricole	X	X	X	X	X	X
	Exploitation forestière	X	X	X	X	X	X
<b>Habitation :</b>	Logements	O	O	O	/	X	/
	Hébergement	O	O	O	X	X	X
<b>Commerce et activités de service :</b>	Artisanat et commerce de détail	/	/	/	X	O	X
	Restauration	O	O	O	O	O	O
	Commerce de gros	X	X	X	X	O	X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	O	/	X	X	O	O
	Cinéma	O	O	X	X	X	X
	Hôtels	O	X	X	X	X	/
	Autres hébergements touristiques	O	X	X	/	X	/
<b>Équipements d'intérêt collectif et services publics</b>	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	O	O	O	O	O	O
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	O	O	O	O	O	O
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	O	O	O	O	O	O
	Salles d'art et de spectacles	O	O	O	O	O	O
	Équipements sportifs	O	O	O	O	O	O
	Autres équipements recevant du public	O	O	O	O	O	O
	Lieux de culte	O	O	O	O	O	O

<b>Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire</b>	Industrie	X	X	X	X	O	X
	Entrepôt	X	X	X	X	O	X
	Bureau	O	O	O	O	O	O
	Centre de congrès et d'exposition	X	X	X	X	X	X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X	X	X	X	X	X

**Sont autorisés les constructions et aménagements à condition :**

- qu'ils soient compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) intégrées au PLU

**Sont autorisées sous condition les destinations et sous destinations suivantes :**

⇒ *TOUS LES SECTEURS*

- Dans les secteurs à risques, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions des plans de prévention de risques naturels. En l'absence de PPR approuvé, mais en présence de risques connus, toute opération pourra être refusée ou soumise à des prescriptions relatives à la salubrité ou à la sécurité publique.
- Les installations classées sont autorisées condition qu'elles soient liées et nécessaires aux activités autorisées dans le secteur ou la zone.

⇒ *SECTEUR UA, UAA ET UC*

- Artisanat et commerce de détail : sous réserve de compatibilité avec le caractère résidentiel de la zone et d'absence de nuisances pour les constructions et installations environnantes (nuisances sonores, olfactives, lumineuses, liées au trafic routier...).

⇒ *SECTEUR UB*

- Artisanat et commerce de détail et activités de services : sous réserve de compatibilité avec le caractère résidentiel de la zone et d'absence de nuisances pour les constructions et installations environnantes (nuisances sonores, olfactives, lumineuses, liées au trafic routier...).

⇒ *SECTEUR UB PORT :*

- Les constructions et installations nécessaires et/ou liées à l'entretien, la gestion ou à l'exploitation du port.

⇒ *SECTEUR UE ET UEA*

- Les constructions à usage d'habitation dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement des installations nécessaires aux services publics (gardien). Dans tous les cas, ce logement de fonction ne peut excéder 100m<sup>2</sup> de surface de plancher et doit être réalisé en même temps que le(s) équipement(s). Ces constructions sont limitées à un seul logement de fonction par unité foncière.

⇒ *SECTEUR UEA*

- Les autres hébergements touristiques et leurs aménagements s'ils sont liés à une activité de camping.

⇒ *SECTEURS UT1 ET UT2*

- Les autres hébergements touristiques et leurs aménagements s'ils sont situés en zone UT1 ou UT2.

⇒ *SECTEUR UT3*

- Les hôtels et leurs aménagements s'ils sont situés en zone UT3.

⇒ *TOUS LES SECTEURS UT*

- Les constructions à usage d'habitation sont autorisées si une présence permanente est nécessaire à l'équipement. Elles sont limitées à un seul logement de fonction par unité foncière. Dans tous les cas, ce logement de fonction ne peut excéder 60m<sup>2</sup> de surface de plancher et doit être réalisé en même temps que la construction principale.

**Sont interdites les affectations suivantes :**

⇒ *TOUS LES SECTEURS*

- Les affouillements et exhaussements de sols sauf s'ils sont liés à la réalisation de constructions, installations ou ouvrages autorisés dans la zone et permettent une insertion paysagère de qualité.

⇒ *SECTEURS UA, UAA, UB, UC, UX :*

- Les terrains de camping et de caravanage,
- Les habitations légères de loisirs,
- Le stationnement de caravanes isolées,
- Les éoliennes et antennes relais d'une hauteur supérieure à 12 mètres.

⇒ *SECTEURS UA, UB, UC, UT :*

- Les dépôts de véhicules et de matériaux.

⇒ *SECTEUR UT :*

- Les éoliennes et antennes relais d'une hauteur supérieure à 12 mètres.

**U – Article 2 : Mixité fonctionnelle et sociale**

Non règlementé.

## U– II. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Les dispositions qui suivent ne s'appliquent pas aux équipements publics, constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics.

### U – Article 3 : Volumétrie et implantation des constructions

- ***Recul et implantation des constructions***

Dispositions générales :

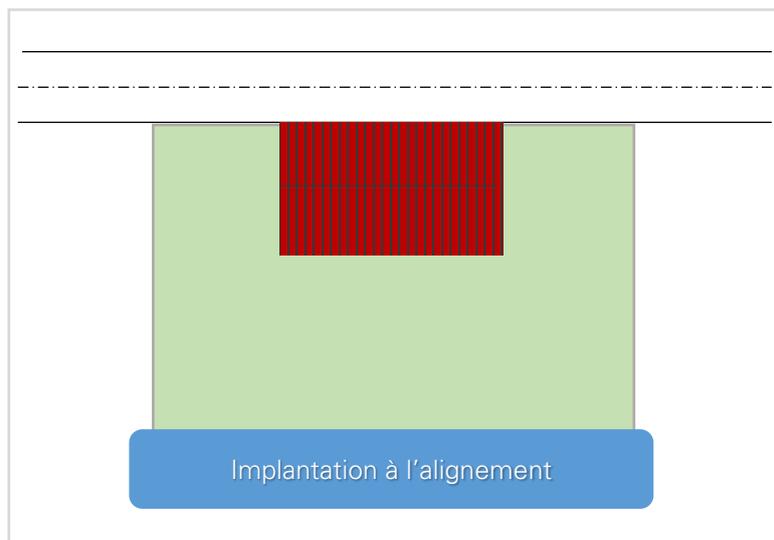
⇒ *TOUS LES SECTEURS*

- Lorsque la construction projetée jouxte une autre construction en bon état mais implantée avec un autre retrait, la nouvelle construction peut être implantée avec le même recul si la continuité et la cohérence de l'alignement sur rue n'est pas rompue,
- Lorsque la construction nouvelle s'implante sur une parcelle bordée de deux voies, la règle s'appliquera sur la voie où le trafic est le moins important et/ou les conditions de visibilité sont les meilleures »
- L'extension ou la surélévation de constructions existantes avant la date d'approbation du PLU doit conserver l'alignement initial.
- Les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements publics (transformateurs, pylônes, station de relevage, bassins de rétention) peuvent être implantés librement.
- Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas aux reconstructions à l'identique ni aux annexes de moins de 10m<sup>2</sup> d'emprise au sol, ni aux piscines. Seule la construction principale est concernée.
  - Les annexes de moins de 10m<sup>2</sup> d'emprise au sol et piscines pourront s'implanter librement.

- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

⇒ *SECTEURS UA :*

Les constructions doivent s'implanter à l'alignement des voies et emprises publiques.

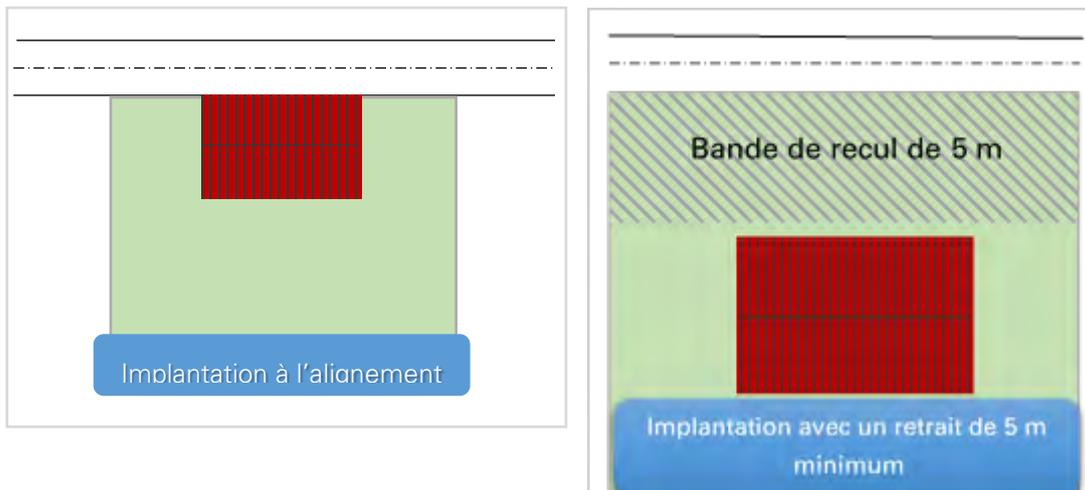


⇒ **SECTEURS UAA, UB, UC, UE, UT :**

Les constructions devront être implantées à au moins 75 m de part et d'autre de l'axe de la RD 988.

Dans les autres cas, les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement des voies publiques ou privées, existantes ou à créer,
- soit en respectant un retrait de 5 mètres minimum par rapport aux voies publiques ou privées, existantes ou à créer.



⇒ **SECTEUR UX :**

Les constructions doivent être implantées en respectant un retrait de 5 mètres minimum par rapport aux voies publiques ou privées, existantes ou à créer.

⇒ **SECTEUR UB PORT :**

Non règlementé.

- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

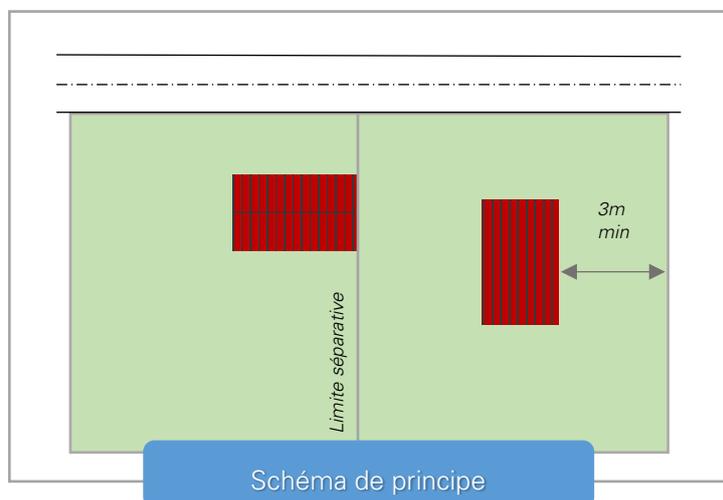
⇒ **SECTEUR UA**

Toute construction nouvelle, doit s'implanter pour tous ses niveaux sur au moins une des limites séparatives latérales.

⇒ **SECTEURS UAA, UB**

Les constructions peuvent être édifiées en retrait des limites séparatives latérales et de fond de parcelle ou sur une limite séparative latérale.

En cas de retrait, les constructions seront implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de leur hauteur sans être inférieure à 3 mètres ( $D \geq \text{égal } H/2$  et  $D > 3\text{m min}$ ).



⇒ *SECTEUR UC*

Les constructions seront implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de leur hauteur sans être inférieure à 3 mètres ( $D \geq \text{égal } H/2$  et  $D > 3\text{m min}$ ).

⇒ *SECTEURS UE ET UT*

Les constructions nouvelles doivent être édifiées :

- soit sur une limite séparative latérale,
- soit en retrait des limites séparatives, à une distance des limites au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieure à 3 mètres ( $D \geq \text{égal } H/2$  et  $D > 3\text{m min}$ ).

⇒ *SECTEUR UX*

Les constructions nouvelles doivent être édifiées :

- soit sur une limite séparative latérale,
- soit en retrait des limites séparatives, à une distance des limites au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieure à 5 mètres ( $D \geq \text{égal } H/2$  et  $D > 3\text{m min}$ ).

- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres :

Non réglementé.

• **Hauteur des constructions**

⇒ *TOUS LES SECTEURS*

Les règles de hauteur maximale définies ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements publics (transformateurs, pylônes, etc.).

⇒ *SECTEURS UA, UB, UC, UX*

L'extension d'une construction existante d'une hauteur supérieure à celle autorisable peut être autorisée dans la continuité afin d'assurer une insertion architecturale et paysagère de qualité.

La hauteur pourra être majorée de 20% en cas de réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux.

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de reconstruction à l'identique.

⇒ *SECTEUR UA ET UB*

La hauteur maximale des constructions est limitée à 7 m sur la sablière ou sur l'acrotère (R+ 1).

⇒ *SECTEUR UAA*

La hauteur maximale des constructions est limitée à 8 m sur la sablière ou sur l'acrotère (R+ 2).

⇒ *SECTEUR UC*

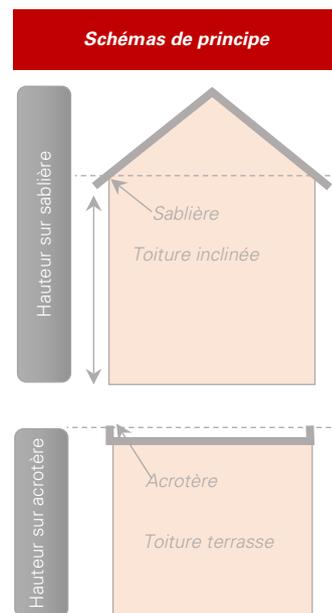
La hauteur maximale des constructions est limitée à 5 m sur la sablière ou sur l'acrotère (R + 1).

⇒ *SECTEUR UE*

La hauteur des constructions est limitée à 10 mètres sur la sablière ou sur l'acrotère.

⇒ *SECTEUR UT1 ET UT2*

La hauteur des constructions est limitée à 4 mètres sur la sablière ou sur l'acrotère.



⇒ *SECTEUR UT3*

La hauteur des constructions est limitée à 7 mètres sur la sablière ou sur l'acrotère.

⇒ *SECTEUR UX*

La hauteur des constructions est limitée à 10 mètres sur la sablière ou sur l'acrotère.

Néanmoins, lorsqu'un bâtiment existant présente une hauteur supérieure à 10 mètres à la sablière ou à l'acrotère, les extensions en continuité du dit bâti sont autorisées à la même hauteur.

La hauteur n'est pas limitée pour les éléments de superstructure ponctuels nécessaires à l'activité (tels que les silos, tours réfrigérantes, cuves) à condition que ces éléments soient intégrés dans le paysage (plantations aux abords, gestion des revêtements et couleurs).

⇒ *SECTEUR UB PORT*

Non règlementé.

- **Emprise au sol et densité**

⇒ *SECTEURS UA, UAA, UE*

Non règlementé.

⇒ *SECTEUR UB*

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 40 % de la superficie du terrain.

⇒ *SECTEURS UC, UT1 ET UT3*

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 25 % de la superficie du terrain.

⇒ *SECTEUR UT2*

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 50% de la superficie du terrain.

⇒ *SECTEUR UX*

L'emprise au sol des constructions est limitée à 80% de la superficie du terrain.

Les aires de stationnement et de manœuvre, la voirie ainsi que l'emprise de la construction proprement ou toute surface imperméabilisée dite sont intégrées au calcul de l'emprise au sol.

⇒ *SECTEURS UB, UC*

Cette emprise au sol pourra être majorée de 20% en cas de réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux.

En cas de démolition ou de reconstruction, l'emprise au sol des bâtiments nouveaux peut être identique à celle des bâtiments anciens.

Les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements publics (transformateurs, pylônes, station de relevage, bassins de rétention,...) peuvent occuper 100 % de la surface du terrain.

## **U – Article 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

### **• Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions**

Voir article 8 des dispositions générales.

#### • Toitures :

⇒ *TOUS LES SECTEURS*

- Les toitures sombres sont interdites.

⇒ *SECTEURS UA, UAA, UB, UC*

- Les pentes des toitures à rampants n'excéderont pas une pente de 35 %.
- La toiture doit être de type tuile canal pour au moins 75% des toitures de l'unité foncière.
- Les toitures végétalisées ou toits terrasses doivent être en harmonie avec le bâti environnant.
- Les débords de toiture seront de type traditionnel. La collecte des eaux pluviales sera effectuée par des gouttières demi-rondes traditionnelles.
- Les souches des cheminées seront enduites ou en briques foraines.

⇒ *SECTEUR UE ET UX*

Non règlementé.

⇒ *SECTEUR UT*

- Les toitures doivent être de préférence recouvertes de tuile de surface courbe et de teinte claire. La pente maximale des toitures devra être de 35% (sauf pour les toitures terrasse).

#### • Façades :

⇒ *SECTEURS UA, UAA, UB, UC*

- Les aménagements, agrandissements, surélévations d'immeubles existants devront respecter l'architecture originelle du bâtiment, notamment en ce qui concerne l'ordonnancement général de la façade, les matériaux et les volumes.
- Les tons des façades, en dehors des matériaux naturels, devront être des teintes proches des teintes de l'architecture traditionnelle du village permettant une inscription au site environnant.
- Les façades en brique devront être conservées ou restaurées dans la mesure où leur état est satisfaisant. En cas d'impossibilité, les maçonneries devront être revêtues d'enduits.
- Les teintes pastels seront privilégiées. Les teintes vives pourront être ponctuellement utilisées dans le cadre d'une conception architecturale spécifique.

⇒ *SECTEUR UE*

Non règlementé.

⇒ *SECTEUR UT*

- Les façades enduites (matériaux et coloris) doivent être en harmonie avec le bâti traditionnel ou existants sur le site. Les teintes pastels seront privilégiées.
- L'utilisation du bois en façades des constructions est autorisée.
- La couleur blanche est interdite.
- Les teintes criardes et les tons vifs sont à proscrire pour les menuiseries extérieures et les volets.

⇒ *SECTEUR UX*

- Un effort particulier de traitement des façades donnant sur les voies est demandé afin de concevoir un quartier économique de qualité. Les panneaux solaires peuvent être autorisés sur les façades s'ils s'intègrent à la construction.

- **Caractéristiques architecturales des clôtures**

Les caractéristiques des clôtures sont définies dans les dispositions communes du règlement à l'**article 7**.

### **U – Article 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions**

- **Plantations à maintenir et à créer**

⇒ *SECTEURS UA, UAA, UB, UC, UT, UX, UE*

Les plantations existantes devront être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes (sur la base de 1 pour 1 minimum) d'essence locale (Voir article 9 des dispositions générales).

Toute plantation ou espace boisé existant doit être conservé. Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé sur la même parcelle.

⇒ *SECTEURS UA, UB, UC, UT, UX*

Les aires de stationnement et voiries devront être plantées d'au moins un arbre de haute tige pour 50 m<sup>2</sup> de surface. Les plantations seront idéalement regroupées en îlots boisés dans ce cas.

⇒ *SECTEURS UA, UB, UC*

Les parties non construites seront obligatoirement plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige par tranche de 500 m<sup>2</sup> de surface libre.

Dans le cas d'opérations d'ensemble, (lotissements ou permis groupés), les espaces communs d'agrément non bâtis devront représenter à minima 15 % de la surface de l'opération et comporter au moins un arbre de haute tige par logement et hébergements, ils seront non linéaires et de pleine terre.

⇒ *SECTEUR UT*

Les parties non construites seront obligatoirement plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige par tranche de 500 m<sup>2</sup> de surface libre.

Dans le cas d'opérations d'ensemble, les espaces communs d'agrément non bâtis devront représenter à minima 15 % de la surface de l'opération et comporter au moins un arbre de haute tige par hébergements touristiques, ils seront non linéaires et de pleine terre.

⇒ *SECTEUR UX*

Les parties non construites seront obligatoirement plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface libre.

- **Espaces de pleine terre**

⇒ *SECTEURS UA, UB, UC*

Sur chaque unité foncière privative, au moins 25% de la surface du terrain doit être traitée en espace non imperméabilisé, non occupé par des éléments bâtis.

⇒ *SECTEUR UX, UAA*

Sur chaque unité foncière privative, au moins 10% de la surface du terrain doit être traitée en espace non imperméabilisé, non occupé par des éléments bâtis.

## **U – Article 6 : Stationnement**

⇒ *SECTEURS UA, UAA, UB*

Les stationnements existants à l'intérieur des propriétés devront être maintenus ou restitués.

Par ailleurs, il sera exigé, pour toute construction nouvelle, la création de places de stationnement à l'intérieur de la propriété correspondant à :

	<b>Nombre d'emplacements</b>
<b>En habitations individuelles</b>	1 place par tranche entamée de 60 m <sup>2</sup> de surface de plancher
<b>En habitat collectif</b>	1 place par tranche entamée de 60 m <sup>2</sup> de surface de plancher

Conformément au Code de l'Urbanisme, il ne peut être exigé plus d'une place de stationnement pour les logements à vocation sociale.

Pour les autres destinations, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et être adaptés à l'opération et au fonctionnement de l'équipement.

⇒ *SECTEUR UC, UE*

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et être adaptés à l'opération et au fonctionnement de l'équipement. Dans tous les cas, 2 places par logement créé est exigé.

⇒ *SECTEUR UT*

Les stationnements existants à l'intérieur des propriétés devront être maintenus. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, sur la base des ratios suivants :

	<b>Nombre d'emplacements</b>
<b>Autres hébergements touristiques</b>	2 places par chambres
<b>Hôtels, restaurants</b>	1 place par chambre ou 4 m <sup>2</sup> de surface de plancher

⇒ *SECTEUR UX*

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, sur la base des ratios suivants :

⇒ *TOUS LES SECTEURS*

En cas d'impossibilité technique ou économique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions projetées, le constructeur peut être autorisé à reporter sur un autre terrain situé à moins de 200 mètres du premier, les places de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

## U – III. EQUIPEMENT ET RESEAUX

### U– Article 7 : Desserte par les voies publiques ou privées

- **Accès et voiries**

⇒ *SECTEURS UA, UAA, UB, UC, UE, UT*

Pour pouvoir bénéficier d'une autorisation d'urbanisme, un terrain doit être desservi par une voie d'accès direct à une voie publique ou privée, soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique qui les dessert.

Les voies en impasse devront rester l'exception. S'il est impossible de faire autrement, elles doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre l'accès et la manœuvre des véhicules de secours et des services publics (notamment les véhicules de ramassage des ordures ménagères).

Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit, les accès par les voies privées ou les voies communales sont privilégiés.

Les voies seront stabilisées et revêtues (goudron, béton désactivé,) ; elles comprendront un supplément dimensionnel pour des espaces sécurisés pour la circulation des piétons et des cycles.

⇒ *SECTEUR UX*

Pour pouvoir bénéficier d'une autorisation d'urbanisme, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée.

Les accès doivent être adaptés à la construction et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les accès doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux

---

#### Nombre d'emplacements

<b>Activités artisanales</b>	1 place minimum pour 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher
<b>Bureaux</b>	4 places minimum pour 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher
<b>Activités commerciales (dont commerce de détail et activités de services)</b>	Surface de stationnement au moins égale à la surface de vente, idéalement organisée en structure (sur plusieurs niveaux) dès lors que la surface commerciale dépasse 500 m <sup>2</sup>

---

exigences de sécurité de défense contre l'incendie, de sécurité publique, de ramassage des ordures ménagères.

Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir, et notamment satisfaire aux exigences de sécurité publique, de défense contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de lutte contre l'incendie et de la collecte des ordures ménagères puissent faire demi-tour. Le rayon de la raquette de retournement devra être supérieur ou égal à 11 m.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Toutefois, lorsqu'une opération peut être raccordée à plusieurs voies (même sur le long terme en cas de découpage des opérations), la réalisation d'un accès unique avec mise en œuvre d'une simple plate-forme de retournement est interdite.

## **U – Article 8 : Desserte par les réseaux**

⇒ *TOUS LES SECTEURS*

### • ***Eau potable.***

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

### • ***Eaux usées***

Si le réseau collectif d'assainissement existe, le branchement au réseau est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées.

En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations nouvelles devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur. Dans ce cas, les installations devront être réalisées de telle façon qu'elles puissent se raccorder aux futurs réseaux collectifs.

### • ***Eaux pluviales***

#### ▪ **Projets d'urbanisation d'une unité foncière déjà urbanisée :**

L'objectif pour le pétitionnaire est de ne pas aggraver la situation en termes de rejet au niveau de l'exutoire public, de risque inondation et de qualité du milieu récepteur.

#### ▪ **Projets d'aménagement d'une unité foncière non urbanisée :**

La gestion des eaux pluviales de toutes nouvelles opérations d'aménagement devra se faire, prioritairement à la parcelle, au travers d'une approche globale privilégiant l'infiltration, lorsque localement la nature du sol et du sous-sol le permet. La possibilité ou l'impossibilité de recourir à l'infiltration devra être justifiée (par exemple : par des tests de perméabilité des sols). Les dispositifs de gestion des eaux pluviales pourront être conçus selon des techniques alternatives à l'utilisation systématique de bassins de rétention (noues, tranchées drainantes, chaussées à structure réservoir, ...).

Il conviendra au pétitionnaire de garantir que les dispositifs de rétention/infiltration réalisés soient correctement dimensionnés en fonction du volume d'eau de ruissellement généré et des capacités précises d'infiltration des sols.

Dans les secteurs à risques, les aménagements sont soumis aux prescriptions des plans de prévention des risques annexés.

- **Autres réseaux**

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

# Zone AU

## AU

### AU – I. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

#### AU – Article 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

Destination	Sous-destination	AUTORISE : O SOUS-CONDITION : / INTERDIT : X
<b>Exploitation agricole et forestière :</b>	Exploitation agricole	X
	Exploitation forestière	X
<b>Habitation :</b>	Logements	O
	Hébergement	O
<b>Commerce et activités de service :</b>	Artisanat et commerce de détail	/
	Restauration	O
	Commerce de gros	X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	/
	Cinéma	X
	Hôtels	X
<b>Équipements d'intérêt collectif et services publics</b>	Autres hébergements touristiques	X
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	O
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	O
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	O
	Salles d'art et de spectacles	O
	Équipements sportifs	O
	Autres équipements recevant du public	O
Lieux de culte	O	
	Industrie	X

<b>Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire</b>	Entrepôt	X
	Bureau	O
	Centre de congrès et d'exposition	X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X

Sont autorisés les constructions et aménagements à condition :

- qu'ils soient compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) intégrées au PLU,
- qu'ils soient réalisés sous forme d'opération d'aménagement d'ensemble (art. R151-20 du CU).

Sont autorisées sous condition les destinations et sous destinations suivantes :

- Artisanat et commerce de détail : sous réserve de compatibilité avec le caractère résidentiel de la zone et de d'absence de nuisances pour les constructions et installations environnantes (nuisances sonores, olfactives, lumineuses, liées au trafic routier...).
- Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle : sous réserve de ne pas dépasser 200m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Les installations soumises à autorisation ou à déclaration, à conditions :
  - De correspondre aux besoins nécessaires à la vie du quartier,
  - Que leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité du voisinage,
  - Que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes,
  - Que des dispositions soient prises pour éviter toute pollution et limiter tout risque d'incendie.

Sont interdites les affectations suivantes :

- Les terrains de camping et de caravanage,
- Les habitations légères de loisirs.
- Le stationnement de caravanes isolées,
- Les affouillements et exhaussements de sols sauf s'ils sont liés à la réalisation de constructions, installations ou ouvrages autorisés dans la zone et permettent une insertion paysagère de qualité,
- Les dépôts de véhicules et de matériaux,
- Les éoliennes et antennes relais d'une hauteur supérieure à 12 mètres.

### **AU – Article 2 : Mixité fonctionnelle et sociale**

Les opérations devront être compatibles avec les objectifs de production de logements et de mixité sociale figurant dans les orientations d'aménagement et de programmation.

## AU – II CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Dans le cas de lotissements ou dans celui de la construction sur un terrain divisible, les dispositions ci-dessous s’appliquent à chaque terrain issu de la division.

Les dispositions qui suivent ne s’appliquent pas aux équipements publics, constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics.

### AU – Article 3 : Volumétrie et implantation des constructions

- **Recul et implantation des constructions**

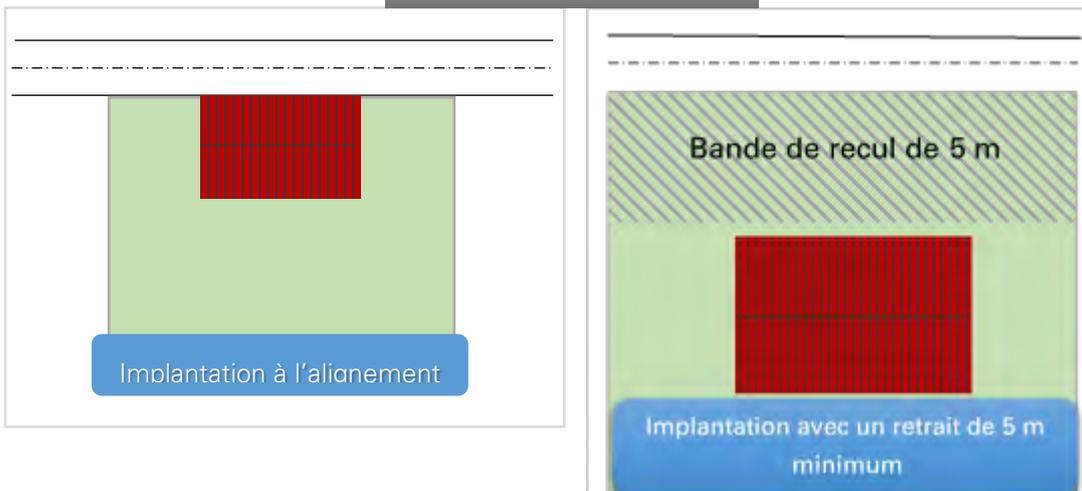
- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

Les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement des voies publiques ou privées, existantes ou à créer,
    - soit en respectant un retrait de 5 mètres minimum par rapport aux voies publiques ou privées, existantes ou à créer,

Les annexes de moins de 10m<sup>2</sup> d’emprise au sol et piscines pourront s’implanter librement.

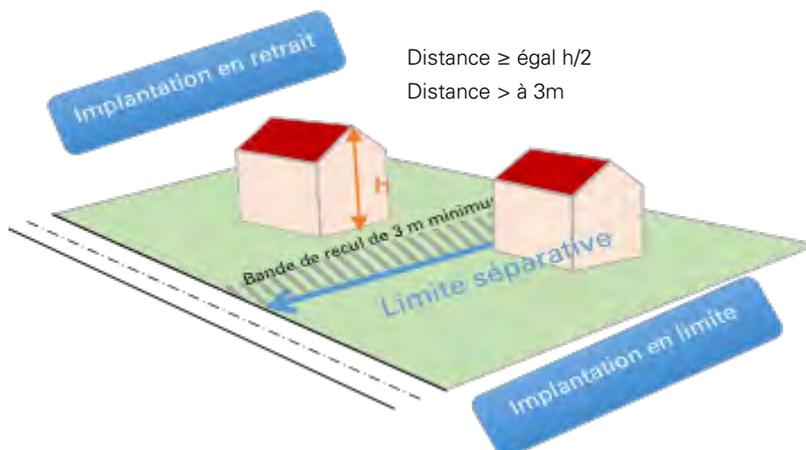
Schémas de principe



- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

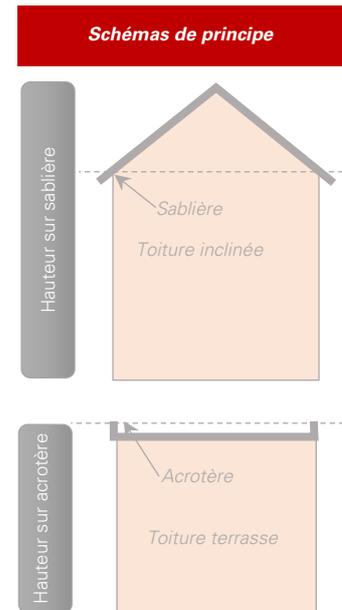
Toute construction (hors piscine et annexe de moins de 10m<sup>2</sup>) doit être implantée pour tous ses niveaux :

- soit en limite séparative latérale,
    - soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ( $D \geq \text{égal } H/2$  et  $D > 3\text{m min}$ ).



- **Hauteur des constructions**

La hauteur maximale des constructions est limitée à 8 m sur la sablière ou sur l'acrotère (R+ 2).



- **Emprise au sol et densité**

La densité des espaces aménagés devra être compatible avec les dispositions des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) de chaque secteur.

**AU – Article 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

- **Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions**

**Voir article 8 des dispositions générales.**

- Toitures :

- Les toitures sombres sont interdites.
- Les pentes des toitures à rampants n'excéderont pas une pente de 35 %.
- Les lignes d'égout et de faîtages devront respecter l'orientation majoritaire des constructions sur le même alignement.
- La toiture doit être de type tuile canal pour au moins 75% des toitures de l'unité foncière.
- Les toitures végétalisées ou toits terrasses doivent être en harmonie avec le bâti environnant.
- Les débords de toiture seront de type traditionnel. La collecte des eaux pluviales sera effectuée par des gouttières demi-rondes traditionnelles.
- Les souches des cheminées seront enduites ou en brique foraine.

- Façades :

- Les façades sur domaine public des bâtiments d'habitation seront composées en référence aux façades traditionnelles existantes à proximité sur un même alignement.
- Les tons des façades, en dehors des matériaux naturels, devront être des teintes proches des teintes de l'architecture traditionnelle du village permettant une inscription au site environnant.
- Les teintes pastels seront privilégiées. Les teintes vives pourront être ponctuellement utilisées dans le cadre d'une conception architecturale spécifique.

- **Caractéristiques architecturales des clôtures**

**Les caractéristiques des clôtures sont définies dans les dispositions communes du règlement à l'article 7.**

**AU – Article 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions**

- **Plantations à maintenir et à créer**

L'accompagnement paysager sera réalisé conformément aux indications mentionnées dans les OAP.

Les arbres à grand développement existants doivent être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes, c'est à dire que les arbres à planter seront également des essences à grand développement (d'une hauteur minimum de 20 m à l'âge adulte).

Une surface de 10 % minimum de chaque opération sera traitée en espace commun d'agrément non linéaire et de pleine terre, aménagé qualitativement par un traitement végétal.

Les aires de stationnement végétalisées peuvent constituer des espaces verts dans la limite de 20% des obligations définies ci-avant.

Les aires de stationnement aériennes seront plantées à raison d'un arbre pour quatre places de stationnement ou accompagnées d'espaces plantés en pleine terre de 1 m<sup>2</sup> minimum pour 2 places.

- **Espaces de pleine terre**

Sur chaque unité foncière privative, au moins 25% de la surface du terrain doit être traitée en espace non imperméabilisé, non occupé par des éléments bâtis.

Les parties non construites seront obligatoirement plantées.

## **AU – Article 6 : Stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Il est exigé pour les constructions nouvelles 2 places de stationnement minimum par logement, ainsi que deux places de stationnement supplémentaires créées sur l'espace collectif par tranche de 3 logements arrondi à l'entier supérieur.

Toutefois, en cas d'impossibilité technique ou économique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions projetées, le constructeur peut être autorisé à reporter sur un autre terrain situé à moins de 200 m du premier, les places de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

Conformément au Code de l'Urbanisme, il ne peut être exigé plus d'une place de stationnement pour les logements locatifs financée par un prêt aidé par l'Etat et logements locatifs intermédiaires (L151-35 et L151-34).

## **AU – III. EQUIPEMENT ET RESEAUX**

### **AU – Article 7 : Desserte par les voies publiques ou privées**

- ***Accès et voirie :***

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par un chemin d'accès direct à une voie publique ou privée, soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins.

Hors agglomération, la création de nouveaux accès sur les routes départementales est interdite et la division des unités foncières devra être accompagnée de la création d'une servitude de passage pour la desserte, via l'accès existant, des lots ainsi créés.

Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, l'accès sur ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit, les accès par les voies privées ou les voies communales sont privilégiés.

Les accès groupés pour plusieurs opérations seront privilégiés. Les principes de desserte et de compositions des voies à créer devront assurer leur compatibilité avec les dispositions prévues dans les orientations d'aménagement et de programmation

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future. Les voies de desserte auront une largeur de chaussée de 3,5 m minimum en cas de sens unique, 4,5 m minimum en cas de double sens desservant plus de trois constructions.

Les voies seront stabilisées et revêtues (goudron, béton désactivé, ...). Par ailleurs elles intégreront en supplément dimensionnel des espaces sécurisés pour la circulation des piétons et des cycles (cette circulation peut néanmoins être réalisée en discontinuité de la voie. Si elles se terminent en impasse, les voies seront aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique qui les dessert.

## **AU – Article 8 : Desserte par les réseaux**

- ***Eau potable***

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

- ***Eaux usées***

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement avec des caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées.

- ***Eaux pluviales***

La gestion des eaux pluviales de toutes nouvelles opérations d'aménagement devra se faire, prioritairement à la parcelle, au travers d'une approche globale privilégiant l'infiltration, lorsque localement la nature du sol et du sous-sol le permet. La possibilité ou l'impossibilité de recourir à l'infiltration devra être justifiée (par exemple : par des tests de perméabilité des sols). Les dispositifs de gestion des eaux pluviales pourront être conçus selon des techniques alternatives à l'utilisation systématique de bassins de rétention (noues, tranchées drainantes, chaussées à structure réservoir, ...).

Il conviendra au pétitionnaire de garantir que les dispositifs de rétention/infiltration réalisés soient correctement dimensionnés en fonction du volume d'eau de ruissellement généré et des capacités précises d'infiltration des sols.

Dans les secteurs à risques, les aménagements sont soumis aux prescriptions des plans de prévention des risques annexés.

- ***Autres réseaux***

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

# Zone A

## – I. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

### A – Article 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

Destination	Sous-destination	A	AP	AX
		AUTORISE : O SOUS-CONDITION : / INTERDIT : X		
<b>Exploitation agricole et forestière :</b>	Exploitation agricole	O	X	X
	Exploitation forestière	X	X	X
<b>Habitation :</b>	Logements	/	/	/
	Hébergement	X	X	X
<b>Commerce et activités de service :</b>	Artisanat et commerce de détail	X	X	/
	Restauration	X	X	X
	Commerce de gros	X	X	X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	X	X
	Cinéma	X	X	X
	Hôtels	X	X	X
	Autres hébergements touristiques	X	X	X
<b>Équipements d'intérêt collectif et services publics</b>	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	/	/	/
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	/	/	/
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	/	/	/
	Salles d'art et de spectacles	/	/	/
	Équipements sportifs	/	/	/

	Autres équipements recevant du public	/	/	/
	Lieux de culte	/	/	/
<b>Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire</b>	Industrie	X	X	X
	Entrepôt	X	X	X
	Bureau	X	X	X
	Centre de congrès et d'exposition	X	X	X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X	X	X

Sont interdites toutes constructions non mentionnées ci-dessous :

⇒ *TOUS LES SECTEURS :*

- Dans les secteurs à risques, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions des plans de prévention de risques naturels. En l'absence de PPR approuvé, mais en présence de risques connus, toute opération pourra être refusée ou soumise à des prescriptions relatives à la salubrité ou à la sécurité publique.
- Les extensions des constructions existantes à destination autres que l'exploitation agricole, sans création de nouveau logement, dès lors qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et qu'elles n'excèdent pas :
  - 50% de la surface plancher initiale et 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher totale ou d'emprise au sol (extension + surface existante à la date d'approbation du présent PLU) et à condition :
    - que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte ;
    - que l'aspect extérieur des constructions s'intègre dans les paysages naturels et bâtis environnants.
- La construction d'annexes aux constructions existantes à destination autres que l'exploitation agricole dès lors qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et qu'elles n'excèdent pas 50 m<sup>2</sup> cumulés d'emprise au sol ou de surface de plancher à compter l'approbation de la révision du PLU, les piscines sont autorisées mais ne sont pas comprises dans le calcul de l'emprise au sol. Une seule piscine peut être autorisée pour un bassin de 50 m<sup>2</sup> maximum
- ➔ Les annexes doivent être édifiées en tous points dans un rayon de 30 m à compter de tout point de l'habitation à laquelle elles se rapportent.

⇒ *SECTEUR A :*

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime.
- Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les constructions à usage d'habitation nécessaires à l'exploitation agricole et leurs bâtiments annexes (y compris les piscines). Elles devront être implantées sur les terres de l'exploitation, à proximité immédiate des bâtiments agricoles existants et n'apporter aucune gêne à l'activité agricole environnante.

⇒ *SECTEUR AP* :

- Les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (transformateur, pylône ...) dans la mesure où elles ne compromettent pas le caractère agricole de la zone.

⇒ *SECTEUR AX* :

- Les constructions et installations à destination d'artisanat et de commerce de détail dans la mesure où elles ne compromettent pas le caractère agricole de la zone et qu'elles n'excèdent pas 1000m<sup>2</sup> cumulés de nouvelle emprise au sol par unité foncière à compter de l'approbation de la révision du PLU.

Sont interdites les affectations suivantes :

- Les terrains de camping et de caravanage,
- Les habitations légères de loisirs.
- Le stationnement de caravanes isolées,
- Les affouillements et exhaussements de sols sauf s'ils sont liés à la réalisation de constructions, installations ou ouvrages autorisés dans la zone et permettent une insertion paysagère de qualité,
- Les dépôts de véhicules et de matériaux,

## **A – Article 2 : Mixité fonctionnelle et sociale**

Non règlementé.

## A – II CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Les dispositions qui suivent ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics.

### A – Article 3 : Volumétrie et implantation des constructions

- **Recul et implantation des constructions**

- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

Les constructions (hors piscine et annexe) doivent s'implanter à une distance au moins égale à :

- 75 m de l'axe de la RD 988 pour tout aménagement de part et d'autre de l'axe de la voie,
- 35 m des axes des autres départementales,
- 15 m des axes des autres voies, retrait étant porté à 20 m en présence d'arbres d'alignement.

Des implantations différentes peuvent être autorisées pour les aménagements et les extensions de constructions existantes, à condition qu'elles ne diminuent pas le retrait existant ou ne nuisent pas à la sécurité ou à l'exécution des travaux publics.

Les annexes de moins de 10m<sup>2</sup> d'emprise au sol et piscines pourront s'implanter librement.

- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Les constructions doivent s'implanter en respectant un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Les annexes de moins de 10m<sup>2</sup> d'emprise au sol et piscines pourront s'implanter librement.

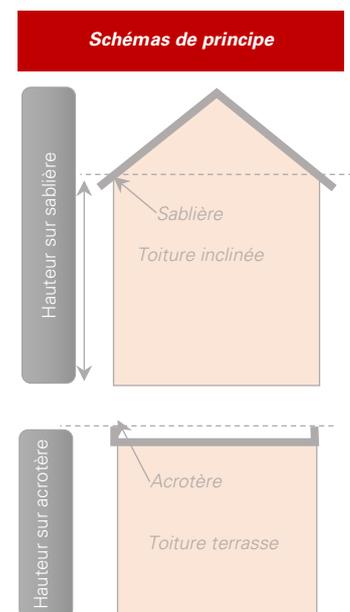
- **Hauteur des constructions**

- ⇒ *BATIMENTS AGRICOLES :*

La hauteur des bâtiments nécessaires aux exploitations agricoles est limitée à 10 m.

- ⇒ *AUTRES CONSTRUCTIONS :*

La hauteur est limitée à 6 m sur la sablière ou sur l'acrotère.



## **A – Article 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

### **• Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions**

Voir article 8 des dispositions générales.

#### **• Constructions agricoles :**

##### **• Façades :**

L'emploi brut en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit (brique creuse, parpaing...) est interdit.

Les teintes des façades seront sobres dans les gammes du brun.

##### **• Toitures :**

Les toitures des nouvelles constructions à usage agricole devront comporter deux pentes égales ou au moins équivalentes à 1/3 - 2/3. Les couleurs d'aspect sombre sont préconisées pour les toitures.

#### **• Autres constructions :**

##### **• Toitures :**

- Les pentes des toitures à rampants n'excéderont pas une pente de 35 %.
- La toiture doit être de type tuile canal pour au moins 75% des toitures de l'unité foncière.
- Les toitures végétalisées ou toits terrasses doivent être en harmonie avec le bâti environnant.
- Les débords de toiture seront de type traditionnel. La collecte des eaux pluviales sera effectuée par des gouttières demi-rondes traditionnelles.
- Les souches des cheminées seront enduites ou en briques foraines.

##### **• Façades :**

- Les tons des façades, en dehors des matériaux naturels, devront être des teintes proches des teintes de l'architecture traditionnelle du village permettant une inscription au site environnant.
- Aucun matériau prévu pour être couvert (tels que parpaings de ciments, briques creuses...) ne sera laissé à nu. L'usage des pans de bois est autorisé.
- Les façades en brique devront être conservées ou restaurées dans la mesure où leur état est satisfaisant. En cas d'impossibilité, les maçonneries devront être revêtues d'enduits.
- Les teintes pastels seront privilégiées. Les teintes vives pourront être ponctuellement utilisées dans le cadre d'une conception architecturale spécifique.

### **• Caractéristiques architecturales des clôtures**

Les caractéristiques des clôtures sont définies dans les dispositions communes du règlement à l'article 7.

## **A – Article 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions**

### **• Plantations à maintenir et à créer**

Les constructions, quel qu'en soit l'usage, les dimensions et la nature, seront intégrées à leur environnement. Elles seront prioritairement adossées à des constructions existantes et entourées d'arbres ou d'arbustes qui limiteront l'impact de la construction dans le paysage.

Les haies mono-spécifiques sont proscrites au profit de haies vives, composées d'arbres de hautes tiges, de cépées et d'arbustes. Les essences seront choisies selon leur adaptabilité au milieu et aux paysages environnants (Voir article 9 des dispositions générales).

Toute plantation ou espace boisé existant doit être conservé. Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé sur la même parcelle.

### **A – Article 6 : Stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique. Le revêtement sera perméable à l'eau.

Pour les équipements accueillant du public, il doit être créé des aires de stationnement dont le nombre de places est à déterminer en fonction de la capacité d'accueil des installations. Ce nombre ne peut être inférieur au tiers de ladite capacité.

## A – III. EQUIPEMENT ET RESEAUX

### **A – Article 7 : Desserte par les voies publiques ou privées** **Desserte par les voies publiques ou privées**

- **Accès et voirie :**

Il est interdit de créer de nouveaux accès sur la RD988.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques et les accès doivent être adaptés à l'opération qu'ils supportent.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

Le regroupement des accès sera privilégié si besoin pour les voies de catégories 2 et supérieures. Dans tous les cas, une autorisation d'accès devra être demandée au service gestionnaire de la voirie.

### **A – Article 8 : Desserte par les réseaux**

- **Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

- **Eaux usées**

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement avec des caractéristiques appropriées est obligatoire, s'il existe, pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées.

Les effluents devront faire l'objet d'un pré-traitement avant leur évacuation dans le réseau collecteur.

En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations nouvelles devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur.

- **Eaux pluviales**

- **Projets d'urbanisation d'une unité foncière déjà urbanisée :**

L'objectif pour le pétitionnaire est de ne pas aggraver la situation en termes de rejet au niveau de l'exutoire public, de risque inondation et de qualité du milieu récepteur.

- **Projets d'aménagement d'une unité foncière non urbanisée :**

La gestion des eaux pluviales de toutes nouvelles opérations d'aménagement devra se faire, prioritairement à la parcelle, au travers d'une approche globale privilégiant l'infiltration, lorsque localement la nature du sol et du sous-sol le permet. La possibilité ou l'impossibilité de recourir à l'infiltration devra être justifiée (par exemple : par des tests de perméabilité des sols). Les dispositifs de gestion des eaux pluviales pourront être conçus selon des techniques alternatives à l'utilisation

systematique de bassins de rétention (noues, tranchées drainantes, chaussées à structure réservoir, ...).

Il conviendra au pétitionnaire de garantir que les dispositifs de rétention/infiltration réalisés soient correctement dimensionnés en fonction du volume d'eau de ruissellement généré et des capacités précises d'infiltration des sols.

Dans les secteurs à risques, les aménagements sont soumis aux prescriptions des plans de prévention des risques annexés.

- **Autres réseaux**

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

# Zone N

## N

### N – I. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

#### N – Article 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

Destination	Sous-destination	N	Ntvb	NL	NGolf
		<b>AUTORISE : O SOUS-CONDITION : / INTERDIT : X</b>			
<b>Exploitation agricole et forestière :</b>	Exploitation agricole	X	X	X	X
	Exploitation forestière	O	X	X	X
<b>Habitation :</b>	Logements	/	X	X	/
	Hébergement	X	X	X	X
<b>Commerce et activités de service :</b>	Artisanat et commerce de détail	X	X	X	X
	Restauration	X	X	X	X
	Commerce de gros	X	X	X	X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	X	X	X
	Cinéma	X	X	X	X
	Hôtels	X	X	X	X
<b>Équipements d'intérêt collectif et services publics</b>	Autres hébergements touristiques	X	X	X	X
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	/	/	/	/
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	/	/	/	/
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	/	/	/	/
	Salles d'art et de spectacles	/	/	/	/
	Équipements sportifs	/	/	/	/
	Autres équipements recevant du public	/	/	/	/
	Lieux de culte	/	/	/	/
	Industrie	X	X	X	X

<b>Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire</b>	Entrepôt	X	X	X	X
	Bureau	X	X	X	X
	Centre de congrès et d'exposition	X	X	X	X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X	X	X	X

Sont interdites toutes constructions non mentionnées ci-dessous :

⇒ *SECTEURS N, NL, NGOLF*

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

⇒ *SECTEUR N :*

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière,
- Les extensions des constructions existantes à destination autres que l'exploitation agricole, sans création de nouveau logement, dès lors qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et qu'elles n'excèdent pas :
  - 50% de la surface plancher initiale et 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher totale ou d'emprise au sol (extension + surface existante à la date d'approbation du présent PLU) et à condition :
    - que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte ;
    - que l'aspect extérieur des constructions s'intègre dans les paysages naturels et bâtis environnants.
- La construction d'annexes aux constructions existantes à destination autres que l'exploitation agricole dès lors qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et qu'elles n'excèdent pas 50 m<sup>2</sup> cumulés d'emprise au sol ou de surface de plancher à compter l'approbation de la révision du PLU, les piscines sont autorisées mais ne sont pas comprises dans le calcul de l'emprise au sol. Une seule piscine peut être autorisée pour un bassin de 50 m<sup>2</sup> maximum
- Les annexes doivent être édifiées en tous points dans un rayon de 30 m à compter de tout point de l'habitation à laquelle elles se rapportent.

⇒ *SECTEUR NTVB :*

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics tels que l'exploitation du cours d'eau, les circulations douces et les aménagements en lien, sous réserve qu'elles soient justifiées et qu'elles ne compromettent pas la fonctionnalité écologique de ces espaces.

⇒ *SECTEUR NL :*

- Les aménagements liés à l'exploitation des installations sportives et de loisirs du golf.

⇒ *SECTEUR NGOLF :*

- Les bâtiments liés à l'exploitation des installations sportives et de loisirs,
- Les constructions et installations complémentaires à l'activité de golf,

- Les constructions à usage d'habitation sont autorisées si une présence permanente est nécessaire à l'activité de gardiennage. Dans tous les cas, ce logement de fonction ne peut excéder 60 m2 de surface de plancher et doit être intégré au volume du ou des bâtiments à usage d'activité.

⇒ *TOUS LES SECTEURS :*

- Dans les secteurs à risques, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions des plans de prévention de risques naturels. En l'absence de PPR approuvé, mais en présence de risques connus, toute opération pourra être refusée ou soumise à des prescriptions relatives à la salubrité ou à la sécurité publique.

Sont interdites les affectations suivantes :

- Les terrains de camping et de caravanage,
- Les habitations légères de loisirs.
- Le stationnement de caravanes isolées,
- Les dépôts de véhicules,
- Les affouillements et exhaussements de sols sauf s'ils sont liés à la réalisation de constructions, installations ou ouvrages autorisés dans la zone et permettent une insertion paysagère de qualité.

## **N – Article 2 : Mixité fonctionnelle et sociale**

Sans objet.

## N – II CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Les dispositions qui suivent ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics.

### **N – Article 3 : Volumétrie et implantation des constructions**

- ***Recul et implantation des constructions***

- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

⇒ *SECTEURS N, NL, NGOLF :*

Les constructions nouvelles (hors piscine et annexe) doivent être implantées à une distance au moins égale à :

- 75 m de l'axe de la RD 988 pour tout aménagement de part et d'autre de l'axe de la voie,
- 35 m des axes des autres départementales,
- 15 m des axes des autres voies, retrait étant porté à 20 m en présence d'arbres d'alignement.

Des implantations différentes pourront être autorisées pour les aménagements et les extensions de constructions existantes, à condition qu'elles ne diminuent pas le retrait existant ou ne nuisent pas à la sécurité ou à l'exécution des travaux publics.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif peuvent être implantés dans les bandes de recul déterminées ci-dessus.

Les annexes de moins de 10m<sup>2</sup> d'emprise au sol et piscines pourront s'implanter librement

- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

⇒ *TOUS LES SECTEURS*

Les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements publics (transformateurs, pylônes, station de relevage, bassins de rétention, ...) peuvent être implantés librement par rapport à la limite séparative dès lors que les règlements particuliers de ces installations (bruit, hygiène, ...) sont respectés.

⇒ *SECTEUR N :*

Les constructions nouvelles doivent être implantées :

- en limite séparative,
- avec un retrait de 3 m minimum par rapport aux limites séparatives.

Les annexes de moins de 10m<sup>2</sup> d'emprise au sol et piscines pourront s'implanter librement

⇒ *SECTEURS NL ET NGOLF :*

Les constructions doivent s'implanter avec un retrait de 3 m minimum par rapport aux limites séparatives.

• **Hauteur des constructions**

⇒ *SECTEUR N :*

⇒ *BATIMENTS FORESTIERS :*

La hauteur des bâtiments nécessaires aux exploitations est limitée à 10 m.

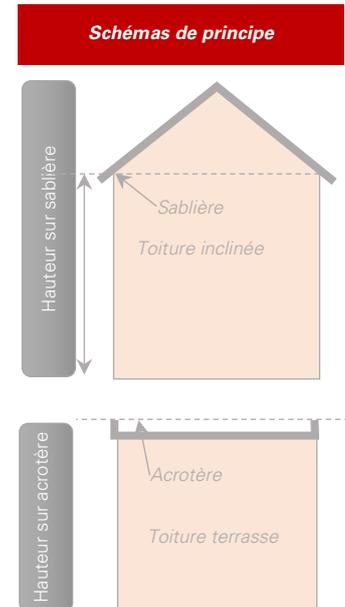
Elle n'est cependant pas limitée pour les éléments d'infrastructure ponctuels conditionnés par des impératifs techniques (silos, cuves ...).

⇒ *AUTRES CONSTRUCTIONS :*

La hauteur est limitée à 6 m sur la sablière ou sur l'acrotère.

⇒ *SECTEURS NL ET NGOLF :*

La hauteur limitée maximale des constructions est limitée à 7 m sur la sablière ou sur l'acrotère.



**N – Article 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

• **Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions**

**Voir article 8 des dispositions générales.**

• Toitures :

- Les pentes des toitures à rampants n'excéderont pas une pente de 35 %.
- La toiture doit être de type tuile canal pour au moins 75% des toitures de l'unité foncière.
- Les toitures végétalisées ou toits terrasses doivent être en harmonie avec le bâti environnant.
- Les débords de toiture seront de type traditionnel. La collecte des eaux pluviales sera effectuée par des gouttières demi-rondes traditionnelles.
- Les souches des cheminées seront enduites ou en briques foraines.

• Façades :

- Les tons des façades, en dehors des matériaux naturels, devront être des teintes proches des teintes de l'architecture traditionnelle du village permettant une inscription au site environnant.
- Aucun matériau prévu pour être couvert (tels que parpaings de ciments, briques creuses.. .) ne sera laissé à nu. L'usage des pans de bois est autorisé.
- Les façades en brique devront être conservées ou restaurées dans la mesure où leur état est satisfaisant. En cas d'impossibilité, les maçonneries devront être revêtues d'enduits.
- Les teintes pastels seront privilégiées. Les teintes vives pourront être ponctuellement utilisées dans le cadre d'une conception architecturale spécifique.

- **Caractéristiques architecturales des clôtures**

Les caractéristiques des clôtures sont définies dans les dispositions communes du règlement à l'**article 7**.

### **N – Article 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions**

- **Plantations à maintenir et à créer**

Les constructions, quel qu'en soit l'usage, les dimensions et la nature, seront intégrées à leur environnement. Elles seront prioritairement adossées à des constructions existantes et entourées d'arbres ou d'arbustes qui limiteront l'impact de la construction dans le paysage.

Les haies mono-spécifiques sont proscrites au profit de hautes haies vives, composées d'arbres de hautes tiges, de cépées et d'arbustes. Les essences seront choisies selon leur adaptabilité au milieu et aux paysages environnants (Voir article 9 des dispositions générales).

Toute plantation ou espace boisé existant doit être conservé. Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé sur la même parcelle.

### **N – Article 6 : Stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique. Le revêtement sera perméable à l'eau.

Pour les équipements accueillant du public, il doit être créé des aires de stationnement dont le nombre de places est à déterminer en fonction de la capacité d'accueil des installations. Ce nombre ne peut être inférieur au tiers de ladite capacité.

## N – III. EQUIPEMENT ET RESEAUX

### **N – Article 7 : Desserte par les voies publiques ou privées** **Desserte par les voies publiques ou privées**

- **Accès et voirie :**

Il est interdit de créer de nouveaux accès sur la RD988.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques et les accès doivent être adaptés à l'opération qu'ils supportent.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

Le regroupement des accès sera privilégié si besoin pour les voies de catégories 2 et supérieures. Dans tous les cas, une autorisation d'accès devra être demandée au service gestionnaire de la voirie.

### **N – Article 8 : Desserte par les réseaux**

- **Eau potable.**

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

- **Eaux usées**

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement avec des caractéristiques appropriées est obligatoire, s'il existe, pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées.

Les effluents devront faire l'objet d'un pré-traitement avant leur évacuation dans le réseau collecteur.

En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations nouvelles devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur.

- **Eaux pluviales**

- **Projets d'urbanisation d'une unité foncière déjà urbanisée :**

L'objectif pour le pétitionnaire est de ne pas aggraver la situation en termes de rejet au niveau de l'exutoire public, de risque inondation et de qualité du milieu récepteur.

- **Projets d'aménagement d'une unité foncière non urbanisée :**

La gestion des eaux pluviales de toutes nouvelles opérations d'aménagement devra se faire, prioritairement à la parcelle, au travers d'une approche globale privilégiant l'infiltration, lorsque localement la nature du sol et du sous-sol le permet. La possibilité ou l'impossibilité de recourir à l'infiltration devra être justifiée (par exemple : par des tests de perméabilité des sols). Les dispositifs de gestion des eaux pluviales pourront être conçus selon des techniques alternatives à l'utilisation systématique de bassins de rétention (noues, tranchées drainantes, chaussées à structure réservoir, ...).

Il conviendra au pétitionnaire de garantir que les dispositifs de rétention/infiltration réalisés soient correctement dimensionnés en fonction du volume d'eau de ruissellement généré et des capacités précises d'infiltration des sols.

Dans les secteurs à risques, les aménagements sont soumis aux prescriptions des plans de prévention des risques annexés.

- **Autres réseaux**

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés le long des façades de la façon la moins apparente possible.