

Commune de
Saint-Jean-d'Angély

**PLAN LOCAL
D'URBANISME**



Auteur : G. Roy (Epsilon)

**3a2 – Règlement écrit après
modification simplifiée**

	Prescription	Arrêt	Approbation
Révision PLU	22/05/08	26/05/11	09/02/12
Modification simplifiée n°5	20/10/22	-	29/06/23

La Maire
Françoise MESNARD

SOMMAIRE

DISPOSITIONS GENERALES REGLEMENTAIRES.....	2
TITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	11
CHAPITRE 1 : Zone Ua et les secteurs Uaa, Uaia et Uaib.....	12
CHAPITRE 2 : La zone Ub et les secteurs Ubp, Ubia, Ubib, Ubiap, Ubibp.....	20
CHAPITRE 3 : La zone Uc et les secteurs Ucia et Ucp.....	28
CHAPITRE 4 : La zone Ud et les secteurs Udib et Udiap.....	36
CHAPITRE 5 : La zone Ux et les secteurs Uxc, Uxd et Uxe.....	44
TITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER...53	
CHAPITRE 1 : La zone AU et les secteurs AU, AUd, AUe, AUI et AUcv.....	54
CHAPITRE 2 : La zone AUx et les secteurs AUxc et AUxe.....	62
CHAPITRE 3 : La zone 1AU et le secteur 1AUx.....	70
CHAPITRE 4 : La zone 2AU et le secteur 2AUx.....	74
TITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.....78	
CHAPITRE 1 : La zone A.....	79
TITRE 4 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES...85	
CHAPITRE 1 : La zone N et les secteurs Nd, Ni, Nip, NI, Nlp, Nliap, Nlibp, Np et Npib	86
TITRE 5 - ANNEXES.....	92

DISPOSITIONS GENERALES REGLEMENTAIRES

ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de SAINT-JEAN D'ANGELY

ARTICLE 2 – PORTEE RESPECTIVE DU PRESENT REGLEMENT ET DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION ET A L'UTILISATION DES SOLS

Sont et demeurent applicables au territoire communal :

a) Conformément à l'article R. 111-1 du Code de l'Urbanisme, les règles de ce PLU se substituent aux articles R. 111-3, R. 111-5 à R 111-14, R. 111-16 à R. 111-20, R. 111-22 à R. 111-24 du Code de l'Urbanisme.

Restent applicables les articles R. 111-2, R. 111-4, R. 111-15 et R. 111-21.

Les termes de l'article R. 111-21 sont reproduits ci-après :

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

b) Les articles L. 111-1-1, L. 111-9, L. 111-10, L. 121-1, L. 421-6, R. 111-2, R. 111-4, R. 111-15 et R. 111-21 du Code de l'Urbanisme.

c) Les servitudes d'utilité publique mentionnées et figurées en annexe.

d) Les servitudes d'urbanisme notamment celles qui résultent de la création :

- des zones classées en espaces naturels sensibles, délimitant des zones de préemption au profit du Département.

- du droit de préemption urbain qui peut être institué sur tout ou partie des zones U et AU.

- des dispositions particulières aux zones de bruits des aérodromes (L. 147-1 à 8 du Code de l'Urbanisme).

e) Si les dispositions du P.L.U. sont plus restrictives que celles d'un lotissement approuvé, elles s'appliquent dès que le P.L.U. est opposable au tiers. Dans le cas contraire, ce sont les dispositions du lotissement plus rigoureuses, mais néanmoins compatibles avec celles du P.L.U. qui restent applicables à moins que les dispositions régissant le lotissement ne soient mises en concordance avec celles du P.L.U. ou ne soient devenues caduques. Dans les cinq ans suivant l'achèvement d'un lotissement, constaté dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat, le permis de construire ne peut être refusé ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de dispositions d'urbanisme intervenues postérieurement à l'autorisation du lotissement. Toutefois, les

dispositions résultant des modifications des documents du lotissement en application des articles L. 442-10, L. 442-11 et L. 442-13 sont opposables.

f) La loi n° 86.2 du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral.

g) La loi paysage du 8 janvier 1993, modifiée par la loi n°94-112 du 9 février 1994 sur la protection et la mise en valeur des paysages et ses décrets d'application

h) La loi d'orientation sur la ville du 13 juillet 1991 et ses décrets d'application

i) La loi sur l'eau du 3 janvier 1992.

j) La loi du 2 février 1995, (article L. 111-1-4 du Code de l'Urbanisme)

k) la loi SRU modifiée par la loi UH du 2 juillet 2003

l) les dispositions de l'ordonnance n° 2005-1527 du 8 décembre 2005

m) les dispositions du décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007

n) les dispositions de la Réglementation sanitaire en vigueur

o) les dispositions des articles L. 142-1 et suivants du CU relatifs à l'élaboration et la mise en œuvre par le Département d'une politique de protection de gestion et d'ouverture au public des espaces naturels sensibles, boisés ou non.

p) la loi 92-1444 du 31/12/1992, le décret 95-22 du 09/01/1995 et l'arrêté préfectoral n° 99-2695 en date du 17/09/1999 portant classement à l'égard du bruit des infrastructures routières interurbaines en Charente-Maritime

q) les dispositions de la loi Engagement National pour l'Environnement du 12 juillet 2010

r) les dispositions de l'ordonnance n° 2011-1539 du 16 novembre 2011 relative à la définition des surfaces de plancher prises en compte dans le droit de l'urbanisme et du Décret n° 2011-2054 du 29 décembre 2011 pris pour l'application de l'ordonnance n° 2011-1539 du 16 novembre 2011 relative à la définition des surfaces de plancher prises en compte dans le droit de l'urbanisme

Est soumise à autorisation ou déclaration préalable toute construction et aménagement en application des articles L. 421-1 à L. 421-5 du CU et R. 421-1 à R. 421-29 du CU.

- les démolitions seront soumises à permis de démolir dans les conditions fixées par les articles R. 421-26 et suivants du CU
- les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés (article L. 130-1 du CU)
- les défrichements sont interdits dans les espaces boisés classés en application de l'article L. 130-1 du CU.

ARTICLE 3 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONE

Le territoire couvert par le P.L.U. est divisé en zones qui incluent notamment les terrains classés par ce P.L.U. comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer ainsi que les emplacements réservés visés aux articles L. 123-1 et L. 123-2 du Code de l'Urbanisme.

- La zone urbaine dite "zone U"

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

- La zone à urbaniser dite "zone AU"

Correspondant à des secteurs de la commune à caractère naturel, destinés à être ouverts à l'urbanisation.

- La zone agricole dite "zone A"

Correspondant à des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Y sont seules autorisées les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole.

- La zone naturelle et forestière dite "zone N"

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

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

En application des dispositions de l'article L 123-1 du Code de l'Urbanisme, les règles et servitudes définies par le présent règlement ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation. Des adaptations mineures rendues **nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes** peuvent être autorisées par décision motivée de l'autorité compétente.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

ARTICLE 5 - DEFINITIONS

Hauteur maximale

La hauteur maximale fixée aux articles 10 des règlements de zone est la différence d'altitude maximale admise entre l'égout du toit et sa projection verticale sur le sol naturel ou à défaut, tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet.

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

Voies et emprises publiques (article 6 de chaque zone)

Voies : il s'agit des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique (donc y compris les voies des lotissements privés ainsi que les chemins ruraux). S'il est prévu un emplacement réservé pour élargissement d'une voie, il convient d'en tenir compte pour les implantations de bâtiments. Les chemins d'exploitation, n'étant pas ouverts à la circulation publique ne sont pas des voies au sens du Code de l'Urbanisme. Ce sont les dispositions des articles 6 qui s'appliquent pour les constructions et installations à implanter le long de ces chemins.

Emprises publique : aires de stationnement, places, jardins publics, emplacements réservés divers...

Dépendance : construction **détachée** de la construction principale (abri de jardin, garage, remise...).

Annexe : construction **accolée** à la construction principale sans communication avec l'habitation principale.

Surfaces de plancher

La surface de plancher est introduite par l'ordonnance du 16 novembre 2011, le décret du 29 décembre 2011 précisant les surfaces déductibles pour son calcul. Cette notion remplace les anciennes surfaces de référence utilisées dans le droit de l'urbanisme, soit la surface hors œuvre brute (SHOB) et la surface hors œuvre nette (SHON), pour déterminer les formalités à accomplir pour un projet de construction.

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

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur;
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs;
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 4° 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 ;
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 6° 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 ;

7° 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 ;

8° 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. »

ARTICLE 6 - DENSITE

Emprise au sol

L'emprise au sol, éventuellement fixée aux articles 9 des règlements de zone est le rapport entre la surface obtenue par projection verticale sur un plan horizontal de toutes parties de la construction constitutives de surface de plancher (à l'exclusion des surfaces complètement enterrées ne dépassant pas le terrain naturel et des éléments en saillie surajoutés au gros oeuvre) et le terrain (parcelle ou ensemble de parcelles) intéressé par le projet de construction.

Coefficient d'occupation des sols

« C'est le rapport exprimant la surface de plancher (en mètres carrés) susceptible d'être construite par mètre carré de terrain ».

Articles L 123-1 - 13 et R 123-10 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 7 – BATIMENTS SINISTRES

Lorsque les dispositions d'urbanisme du présent règlement rendraient impossibles la reconstruction d'un bâtiment sinistré, la reconstruction sera admise avec une densité au plus égale à celle du bâtiment sinistré dans un délai maximum de deux ans et sous réserve que le sinistre ne soit pas lié à un risque identifié.

ARTICLE 8 – OUVRAGES TECHNIQUES SPECIFIQUES

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

- d'ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, écostations, abri pour arrêt de transports collectifs, postes de refoulements...), nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique,
- et de certains ouvrages exceptionnels tels que : clochers, mats, pylônes, antennes, éoliennes... dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1 des différents règlements de zones.

ARTICLE 9 – VESTIGES ARCHEOLOGIQUES

Prescriptions particulières applicables en ce domaine :

« Toute découverte archéologique (poterie, monnaies, ossements, objets divers...) doit être immédiatement déclarée au Maire de la Commune ou au Service Régional de l'Archéologie » (loi validée du 27 septembre 1941 – Titre III et loi du 1er août 2003 relative à l'archéologie préventive).

Les découvertes de vestiges archéologiques doivent être déclarées auprès de la Direction Régionale des Affaires Culturelles, service régional de l'archéologie, 102 Grand' Rue, BP 553, 86020 POITIERS Cedex.

- « Les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises qu'après accomplissement des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique définies par la loi du 1er août 2003 susvisée ».

- Article R 111-4 du Code de l'Urbanisme : "le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques".

- La loi du 9 août 2004 sur l'archéologie préventive a institué une redevance due par les personnes publiques ou privées projetant d'exécuter sur un terrain des constructions d'une surface de plancher de plus de 1000 m² dont les travaux affectent le sous-sol et qui sont soumis à une autorisation ou à une déclaration préalable en application du code de l'urbanisme. Le montant de la redevance est de 0,5% de la valeur de l'ensemble immobilier déterminée conformément à l'article 1585D du Code Général des Impôts.

ARTICLE 10 – ESPACES BOISES

Le classement des terrains **en espace boisé classé** interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Il entraîne notamment l'irrecevabilité des demandes d'autorisation de défrichement forestier prévues aux articles L 311-1 et suivants du Code Forestier.

Les défrichements des terrains boisés non classés dans le présent document sont soumis à autorisation dans les cas prévus par le code forestier (notamment dans les massifs de plus d'un hectare pour les bois des particuliers et dans tous les cas pour les bois des collectivités).

L'abattage partiel ou total des éléments végétaux repérés au titre de l'article L. 123.1-7° du Code de l'urbanisme et figurant sur les documents graphiques est subordonné à la délivrance d'une déclaration préalable. Elles doivent être remplacées par des plantations équivalentes par leur nombre et leur nature.

ARTICLE 11 – LES LOTISSEMENTS (article L. 442-1 du Code de l'Urbanisme)

« Constitue un lotissement, l'opération d'aménagement qui a pour objet ou qui, sur une période de moins de dix ans, a eu pour effet la division, qu'elle soit en propriété ou en jouissance, qu'elle résulte de mutations à titre gratuit ou à titre onéreux, de partage ou de locations, d'une ou plusieurs propriétés foncières en vue de l'implantation de bâtiments ».

Doivent être précédés de la délivrance d'un permis d'aménager (article R. 421-19 du Code de l'Urbanisme) les lotissements qui ont pour effet, sur une période de moins de dix ans, de créer plus de deux lots à construire :

- lorsqu'ils prévoient la réalisation de voies ou espaces communs;
- ou lorsqu'ils sont situés dans un site classé ou dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité.

Doivent être précédés d'une déclaration préalable (article R. 421-23 du Code de l'Urbanisme) les lotissements qui ne sont pas soumis à la délivrance d'un permis d'aménager. Cela comprend donc, hors secteurs sauvegardés et sites classés, tous les lotissements qui ne créent pas de voies et d'espaces communs et ceux qui ne créent pas plus de deux lots.

Sont exemptés de toute formalité les divisions mentionnées dans l'article R. 421-23 b) du Code de l'Urbanisme, c'est-à-dire :

- opérées dans le cadre d'une opération d'aménagement autorisée
- effectuées dans le cadre d'une opération d'aménagement foncier rural ;
- résultant d'un bail rural consenti à des preneurs exerçant une profession agricole.

Par ailleurs, la nouvelle définition du lotissement évince de fait les divisions n'ayant pas pour objet l'implantation de bâtiments.

ARTICLE 12 – LES HABITATIONS LEGERES DE LOISIRS (article R. 111-31 du Code de l'Urbanisme)

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

Les habitations légères de loisirs peuvent être implantées :

- dans les parcs résidentiels de loisirs spécialement aménagés à cet effet;
- dans les terrains de camping classés au sens du code du tourisme, sous réserve que leur nombre soit inférieur à trente-cinq lorsque le terrain comprend moins de 175 emplacements ou à 20% du nombre total d'emplacements dans les autres cas ;
- dans les villages de vacances classés en hébergement léger au sens du code du tourisme.

En dehors de ces emplacements, leur implantation est soumise au droit commun des constructions.

ARTICLE 13 – LES RESIDENCES MOBILES DE LOISIRS – RML (article R. 111-33 du Code de l'Urbanisme)

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

Les résidences mobiles de loisirs ne peuvent être installées que :

- dans les parcs résidentiels de loisirs mentionnés au 1° de l'article R.111-33, à l'exception des terrains créés après le 1er juillet 2007 et exploités par cession d'emplacements ou par location d'emplacements d'une durée supérieure à un an renouvelable ;
- dans les terrains de camping classés au sens du code du tourisme ;
- dans les villages de vacances classés en hébergement léger au sens du code du tourisme.

ARTICLE 14 – LES CARAVANES (article R. 111-37 du Code de l'Urbanisme)

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

L'installation de caravanes, quelle qu'en soit la durée, est interdite :

- a) dans les secteurs où le camping pratiqué isolément et la création de terrains de camping sont interdits en vertu de l'article R. 111-42 ;
- b) dans les bois, forêts et parcs classés par un plan local d'urbanisme comme espaces boisés à conserver, sous réserve de l'application éventuelle des applications éventuelle des articles L. 130-1 à L. 130-3, ainsi que dans les forêts classées en application du titre Ier du livre IV du code forestier. »

L'installation des caravanes, quelle qu'en soit la durée, est interdite dans les secteurs où la pratique du camping a été interdite dans les conditions prévues à l'article R. 111-43. Un arrêté du Maire peut néanmoins autoriser l'installation des caravanes dans ces zones pour une durée qui peut varier selon les périodes de l'année et qui ne peut être supérieure à quinze jours. Il précise les emplacements affectés à cet usage. Sauf circonstance exceptionnelle, l'interdiction édictée au premier alinéa du présent article ne s'applique pas aux caravanes à usage professionnel lorsqu'il n'existe pas, sur le territoire de la commune, de terrain aménagé.

ARTICLE 15 – LES TERRAINS DE CAMPING ET LES PARCS RESIDENTIELS DE LOISIRS

Sont soumis à permis d'aménager (article R. 421-19 du code de l'urbanisme) les créations ou agrandissements :

- de campings permettant l'accueil de plus de 20 personnes ou de plus de six tentes, caravanes ou résidences mobiles de loisirs ;
- d'un parc résidentiel de loisirs ;
- d'un village de vacances classé en hébergement léger.

Sont également soumis à permis d'aménager, les travaux modificatifs suivants :

- le réaménagement ayant pour effet d'augmenter de 10% le nombre des emplacements ;

- les travaux ayant pour effet de modifier substantiellement la végétation qui limite l'impact visuel des installations.

Sont soumis à déclaration préalable (article R. 421-23 du Code de l'Urbanisme) :

- a) les terrains mis à disposition des campeurs, de façon habituelle, et ne nécessitant pas un permis d'aménager en application de l'article R. 421-19 du code de l'urbanisme
- b) l'installation de caravanes, en dehors d'un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs, lorsque la durée est supérieure à trois mois par an.

ARTICLE 16 – AIRES DE STATIONNEMENT

Les aires de stationnement doivent être réalisées sur l'unité foncière assiette du projet ou sur tout autre terrain distant de moins de 200 mètres. Le stationnement doit être assuré en dehors des voies publiques.

Des aires spécifiques sont à prévoir pour les deux roues non motorisés pour les Etablissement Recevant du Public, les équipements et opérations de logements collectifs en fonction des besoins liés à l'opération. Ces emplacements prendront soit la forme d'un local vélo dans l'enceinte d'un bâtiment soit d'emplacements extérieurs qui seront obligatoirement couverts.

Ces dispositions ne s'appliqueront pas au Titre I du présent règlement, relatif aux zones urbaines.

TITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 1 : Zone Ua et les secteurs Uaa, Uaia et Uaib

Caractère de la zone :

C'est une zone urbaine « patrimoniale », à caractère central, à vocation de commerces et de services et d'habitation.

Les articles du règlement qui s'y appliquent sont rédigés dans l'esprit du maintien et du développement des types d'activités et du tissu bâti existant, dense et de forme continue en bordure de voie. Cette zone comprend

- le secteur Ua
- le secteur Uaa, secteur du centre ancien non inclus dans la ZPPAUP
- les secteurs Uaia et Uaib qui présentent un risque d'inondation, identifiés par le Plan de Prévention des Risques.

La zone Ua et ses secteurs Uaia et Uaib font intégralement partie du périmètre de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager. A ce titre, les dispositions des titres I, II et du chapitre 1 (secteur PA) du titre III du règlement joint en annexe y sont opposables aux autorisations d'occupation ou d'utilisation du sol.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE Ua1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les constructions nouvelles à usage agricole, d'élevage ou forestier
- l'ouverture et l'exploitation de carrières et de décharges
- les constructions, installations et activités qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité ou la sécurité d'une zone urbaine
- la création d'installations classées soumises à autorisation au titre de la loi sur l'environnement
- les constructions à usage d'activités industrielles
- les terrains de camping, parcs résidentiels de loisirs et l'aménagement ou la mise à disposition des campeurs, de façon habituelle, de terrains ne nécessitant pas un permis d'aménager en application de l'article R. 421-19 du Code de l'urbanisme
- l'installation, en dehors des terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs, d'une caravane autre qu'une résidence mobile mentionnée ci-dessous lorsque la durée de cette installation est supérieure à trois mois par an ; sont prises en compte, pour le calcul de cette durée, toutes les périodes de stationnement, consécutives ou non
- les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes à l'exception de ceux mentionnés à l'article 2
- les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés à l'exception de ceux mentionnés à l'article 2
- l'installation d'une caravane ou d'une résidence mobile visée par l'article 1er de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du

- voyage, constituant l'habitat permanent des gens du voyage, lorsque cette installation dure plus de trois mois consécutifs
- les aires d'accueil des gens du voyage
 - les éoliennes de plus de 12 mètres

Linéaire commercial de protection

Pour les locaux situés au rez-de-chaussée des constructions édifiées le long du linéaire commercial protégé identifié au document graphique, sont interdits les changements de destination vers la destination « habitation ».

Le long du linéaire identifié au règlement graphique, ces dispositions s'appliquent également aux rez-de-chaussée :

- Des extensions
- Des démolitions-reconstructions
- En cas de sinistre, des reconstructions à l'identique

Le long du linéaire identifié au règlement graphique, ces dispositions ne s'appliquent pas :

- Aux extensions pour des équipements d'intérêt collectif et services publics existants
- Aux démolitions-reconstructions pour des équipements d'intérêt collectif et services publics existants
- Aux parties communes en rez-de-chaussée nécessaires à l'accès, la desserte ou le fonctionnement de la construction telles que le hall d'entrée, accès aux étages supérieurs, aux places de stationnement, locaux technique ou gardiennage.

En outre, dans le secteur Uaia :

Conformément au règlement du Plan de Prévention des Risques Inondation toute occupation ou utilisation du sol, changement de destination de constructions existantes susceptibles d'aggraver la vulnérabilité sont interdites, sauf la surélévation des bâtiments existants, qui n'est pas limitée, et sauf les exceptions édictées à l'article Ua2, secteur Uaia.

En outre dans le secteur Uaib :

Conformément au règlement du Plan de Prévention des Risques Inondation, toute occupation ou utilisation du sol non autorisée à l'article Ua2, secteur Uaib, est interdite.

ARTICLE Ua2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont admises sous condition :

- la création et l'extension d'activités artisanales, commerciales et de services à condition qu'elles soient compatibles avec l'habitat

- la création d'installations classées soumises à déclaration à condition de respecter la réglementation en vigueur
- l'aménagement et l'extension d'établissements existants abritant des installations classées à condition de respecter la réglementation en vigueur
- l'extension et la mise aux normes des bâtiments agricoles existants à condition de respecter la réglementation en vigueur
- la reconstruction d'un bâtiment après sinistre même dans le cas où il ne respecterait pas les dispositions de la section II, dans un délai de 5 ans après règlement définitif du sinistre.
- les affouillements ou exhaussements liés à la création ou extension de bassin de rétention réalisés au titre de la loi sur l'eau, à la création de réserves incendie ou à la réalisation de travaux d'infrastructures routières dans la mesure où le projet reste compatible avec un aménagement urbain cohérent de la zone
- les garages collectifs de caravane à condition que le bâtiment les abritant soit couvert et fermé.

En outre dans le secteur Uaia :

- l'extension (au sol) mesurée des constructions existantes, sous réserve d'édifier le niveau bas du premier plancher aménagé à une cote supérieure (au moins + 0,20 m) à la cote de référence figurée sur le plan de zonage au 1/5000^{ème} du PPR (en cote NGF), sauf impossibilité due à des contraintes techniques dûment justifiées ; elle se limite à :
 - une extension (au sol) unique par rapport au bâtiment existant avant l'approbation du périmètre de risque
 - une surface de 20 m² de surface de plancher pour une habitation
 - une surface égale à 1/5 de la surface de plancher initiale, pour une activité autre qu'agricole et à 2/5 pour les bâtiments agricoles
- les constructions indispensables aux activités nautiques, de sports et de loisirs sous réserves :
 - d'implanter, si techniquement possible, les constructions dans la partie du terrain la plus éloignée du lit mineur de la rivière
 - d'orienter l'axe principal des constructions parallèlement au flux du grand écoulement des eaux
 - d'édifier le niveau bas du premier plancher aménagé à une cote supérieure (au moins +0,20 m) à la cote de référence.

En outre dans le secteur Uaib :

A titre exceptionnel, les constructions sont admises sous les conditions cumulatives suivantes :

- qu'il n'existe pas de possibilité de développement ailleurs sur la commune
- et que les voies d'accès ne soient pas inondables avec une hauteur d'eau supérieure à 0,50 m.
- et que le niveau bas du plancher aménagé soit édifié à une cote supérieure à la cote de référence figurée sur le plan de zonage au 1/5000^{ème} du PPR (en cote NGF) (minimum + 0,20 m) ; les constructions devront donc être édifiées sur remblai ou vide

sanitaire sans utilisation possible des parties situées en dessous de la cote définie ci-avant.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ua3 - LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du code civil.

Les nouveaux accès devront présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de défense contre l'incendie, de la protection civile, de la collecte des ordures ménagères et comporter une chaussée d'au moins 4 mètres de largeur.

Les constructions et installations devront être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination. Les nouvelles voies se terminant en impasse devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Pour toutes nouvelles constructions ou réhabilitations le long des voies de circulation, les accès devront être, dans la mesure du possible, regroupés. Les constructions pourront être interdites si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers et dans le cas où la visibilité ne serait pas suffisante.

L'ensemble des aménagements et voiries devront prendre en compte l'accessibilité des personnes handicapées ou à mobilité réduite, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

ARTICLE Ua4 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

4.1 Alimentation en eau

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

La protection contre l'incendie des constructions et installations sera en cas d'insuffisance du réseau public, effectuée par le pétitionnaire après étude avec les services compétents.

4.2 Assainissement eaux usées

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Toute construction ou installation nouvelle devra évacuer ses eaux usées par raccordement au public d'assainissement. A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement autonome est admis sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur et qu'il permette le raccordement ultérieur éventuel au réseau public.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement peut être subordonnée à un prétraitement après avis des Services compétents.

En l'absence d'assainissement collectif, les zones urbanisables ne pourront se développer que sous réserve de l'aptitude des sols à un assainissement autonome.

4.3 Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits de la propriété) seront à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Le flux restitué au milieu naturel ou au réseau dans le cadre d'une construction ou opération d'aménagement ne doit pas être supérieur à celui généré avant aménagement.

4.4 Réseaux électriques et télécommunication

Les réseaux électriques et de communication seront réalisés en souterrain à la charge du Maître d'ouvrage.

ARTICLE Ua5 - LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle à l'article Ua5.

ARTICLE Ua6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

L'implantation à l'alignement est exigée pour la totalité de la façade sur rue du rez-de-chaussée à la rive de toiture.

Des implantations en retrait par rapport à l'alignement pourront être autorisées :
—pour les édifices publics, à condition que les édifices respectent les caractéristiques du quartier dans lequel ils doivent être réalisés (implantation, volumes, matériaux),

—pour les édifices implantés en continuité avec un édifice déjà construit en retrait

Les constructions annexes pourront être implantées :

- Soit en fond de parcelle,
- Soit dans l'alignement des constructions principales.

Toutefois, un recul de 5 mètres pourra être exigé au droit des entrées de garages donnant sur la voie publique pour des raisons de sécurité.

Des dispositions différentes pourront être autorisées lorsque la parcelle ne disposera pas d'une largeur de façade sur une voie ou emprise publique suffisante pour l'implantation de la construction ou dans l'hypothèse d'une opération d'aménagement ou de la construction d'un groupement d'habitations.

Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 3 m de l'alignement.

ARTICLE Ua7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Lorsque les constructions ne sont pas implantées en limites séparatives des parcelles, les façades doivent être écartées de ces limites d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, avec un minimum de 3 mètres.

Les piscines devront être implantées à une distance minimum de 1,50 m des limites séparatives.

Les constructions devront respecter un recul minimum de 10 mètres des espaces boisés classés.

ARTICLE Ua8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règle à l'article Ua8.

ARTICLE Ua9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle à l'article Ua9.

ARTICLE Ua10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions sera en harmonie avec la hauteur des constructions avoisinantes.

Elle ne peut excéder trois étages sur rez-de-chaussée simple, sans dépasser 12 mètres à l'égout du toit sauf pour les constructions existantes où la hauteur actuelle pourra être conservée.

Ces dispositions ne s'appliqueront pas aux ouvrages techniques indispensables, cheminées et autres superstructures lorsque leurs caractéristiques l'exigeront.

ARTICLE Ua11 – L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions ou les clôtures, par leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les dispositions des titres I, II et du chapitre 1 (secteur PA) du titre III du règlement de la Z.P.P.A.U.P. joint en annexe devront en outre être respectées pour la zone Ua et ses secteurs Uaia et Uaib

L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions est recommandée, sous réserve de la protection des sites et des paysages ; la réalisation de toitures terrasses enherbées pourront être admis tant pour les constructions neuves que pour la rénovation des constructions anciennes sous réserve du respect du caractère des lieux.

ARTICLE Ua12 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, conformément à l'article 16 des dispositions générales du présent règlement.

ARTICLE Ua13 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION DES ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Dans le cas de constructions en retrait de l'alignement, les surfaces libres en bordure de voie ainsi que les délaissés des aires de stationnement, doivent être traités soit en espaces verts, soit sous la forme d'une placette pavée ou dallée.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les espaces plantés feront appel à des essences locales.

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'Article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ua14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de COS en Ua.

CHAPITRE 2 : La zone Ub et les secteurs Ubp, Ubia, Ubib, Ubiap, Ubibp

Caractère de la zone :

C'est une zone urbaine à caractère relativement dense. Les constructions sont implantées en ordre continu ou semi-continu. Elle couvre les zones en périphérie immédiate du centre ville.

Les articles du règlement qui s'y appliquent sont rédigés dans l'esprit du maintien et du développement des types d'activités et du tissu bâti existant.

La zone Ub comprend :

- Le secteur Ubp compris dans le périmètre de la ZPPAUP
- Les secteurs Ubia et Ubib qui présentent un risque d'inondation identifié par le Plan de Prévention des Risques
- Les secteurs Ubiap et Ubibp, compris dans le périmètre de la ZPPAUP, qui présentent un risque d'inondation identifié par le Plan de Prévention des Risques.

Les secteurs Ubp, Ubiap et Ubibp font partie du périmètre de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager. A ce titre, les dispositions des titres I, II et du chapitre 2 (secteur PB) du titre III du règlement joint en annexe sont opposable aux autorisations d'occupation ou d'utilisation du sol.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE Ub1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les constructions nouvelles, extensions de constructions existantes ou installations qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.
- les constructions à usage agricole ou forestier non autorisées à l'article Ub2
- les construction industrielles
- les nouvelles constructions à usage commercial dont la surface de plancher excéderait 1000 m² ainsi que l'extension des constructions à usage commercial qui porteraient la surface de plancher à plus de 1000 m²
- l'ouverture et l'exploitation de carrières et mines
- les terrains de camping, parcs résidentiels de loisirs et l'aménagement ou la mise à disposition des campeurs, de façon habituelle, de terrains ne nécessitant pas un permis d'aménager en application de l'article R. 421-19 du Code de l'urbanisme

- l'installation, en dehors des terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs, d'une caravane autre qu'une résidence mobile mentionnée ci-dessous lorsque la durée de cette installation est supérieure à trois mois par an ; sont prises en compte, pour le calcul de cette durée, toutes les périodes de stationnement, consécutives ou non
- les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes à l'exception de ceux mentionnés à l'article 2
- les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés à l'exception de ceux mentionnés à l'article 2
- l'installation d'une caravane ou d'une résidence mobile visée par l'article 1er de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage, constituant l'habitat permanent des gens du voyage, lorsque cette installation dure plus de trois mois consécutifs
- les aires d'accueil des gens du voyage
- les éoliennes de plus de 12 mètres

En outre dans les secteurs Ubia et Ubiap :

Conformément au règlement du Plan de Prévention des Risques Inondation toute occupation ou utilisation du sol, changement de destination de constructions existantes susceptibles d'aggraver la vulnérabilité sont interdites, sauf la surélévation des bâtiments existants, qui n'est pas limitée, et sauf les exceptions édictées à l'article Ub2, secteurs Ubia et Ubiap.

En outre dans les secteurs Ubib et Ubibp :

Conformément au règlement du Plan de Prévention des Risques Inondation, toute occupation ou utilisation du sol non autorisée à l'article Ub2, secteurs Ubib et Ubibp, est interdite.

ARTICLE Ub2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont admises sous condition :

- la construction, l'extension ou l'aménagement des installations classées soumises à déclaration, sous réserve de respecter la réglementation en vigueur
- les affouillements ou exhaussements liés à la création ou extension de bassin de rétention réalisés au titre de la loi sur l'eau, à la création de réserves incendie ou à la réalisation de travaux d'infrastructures routières dans la mesure où le projet reste compatible avec un aménagement urbain cohérent de la zone
- l'édification de constructions nouvelles destinées aux activités agricoles sous réserves qu'elles soient liées à un siège d'exploitation existant

- l'extension et la mise aux normes des bâtiments agricoles existants
- les garages collectifs de caravane à condition que le bâtiment les abritant soit couvert et fermé.
- la reconstruction d'un bâtiment après sinistre même dans le cas où il ne respecterait pas les dispositions de la section II, dans un délai de 5 ans après règlement définitif du sinistre.

En outre dans les secteurs Ubia et Ubiap :

- l'extension (au sol) mesurée des constructions existantes, sous réserve d'édifier le niveau bas du premier plancher aménagé à une cote supérieure (au moins + 0,20 m) à la cote de référence figurée sur le plan de zonage au 1/5000^{ème} du PPR (en cote NGF), sauf impossibilité due à des contraintes techniques dûment justifiées ; elle se limite à :
 - une extension (au sol) unique par rapport au bâtiment existant avant l'approbation du périmètre de risque
 - une surface de 20 m² de la surface de plancher pour une habitation
 - une surface égale à 1/5 de la surface de plancher initiale, pour une activité autre qu'agricole et à 2/5 pour les bâtiments agricoles
- les constructions indispensables aux activités nautiques, de sports et de loisirs sous réserves :
 - d'implanter, si techniquement possible, les constructions dans la partie du terrain la plus éloignée du lit mineur de la rivière
 - d'orienter l'axe principal des constructions parallèlement au flux du grand écoulement des eaux
 - d'édifier le niveau bas du premier plancher aménagé à une cote supérieure (au moins +0,20 m) à la cote de référence.

En outre dans les secteurs Ubib et Ubibp :

A titre exceptionnel, les constructions sont admises sous les conditions cumulatives suivantes :

- qu'il n'existe pas de possibilité de développement ailleurs sur la commune
- et que les voies d'accès ne soient pas inondables avec une hauteur d'eau supérieure à 0,50 m.
- et que le niveau bas du plancher aménagé soit édifié à une cote supérieure à la cote de référence figurée sur le plan de zonage au 1/5000^{ème} du PPR (en cote NGF) (minimum + 0,20 m) ; les constructions devront donc être édifiées sur remblai ou vide sanitaire sans utilisation possible des parties situées en dessous de la cote définie ci-avant.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ub3 - LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du code civil.

Les nouveaux accès devront présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de défense contre l'incendie, de la protection civile, de la collecte des ordures ménagères et comporter une chaussée d'au moins 4 mètres de largeur.

Les constructions et installations devront être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination. Les nouvelles voies se terminant en impasse devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Pour toutes nouvelles constructions ou réhabilitations le long des voies de circulation, les accès devront être, dans la mesure du possible, regroupés. Les constructions pourront être interdites si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers et dans le cas où la visibilité ne serait pas suffisante.

L'ensemble des aménagements et voiries devront prendre en compte l'accessibilité des personnes handicapées ou à mobilité réduite, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

ARTICLE Ub4 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

4.1 Alimentation en eau

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

La protection contre l'incendie des constructions et installations sera en cas d'insuffisance du réseau public, effectuée par le pétitionnaire après étude avec les services compétents.

4.2 Assainissement eaux usées

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Toute construction ou installation nouvelle devra évacuer ses eaux usées par raccordement au public d'assainissement. A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement autonome est admis sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur et qu'il permette le raccordement ultérieur éventuel au réseau public.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement peut être subordonnée à un prétraitement après avis des Services compétents.

En l'absence d'assainissement collectif, les zones urbanisables ne pourront se développer que sous réserve de l'aptitude des sols à un assainissement autonome.

4.3 Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits de la propriété) seront à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Le flux restitué au milieu naturel ou au réseau dans le cadre d'une construction ou opération d'aménagement ne doit pas être supérieur à celui généré avant aménagement.

4.4 Réseaux électriques et télécommunication

Les réseaux électriques et de communication seront réalisés en souterrain à la charge du Maître d'ouvrage.

ARTICLE Ub5 - LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

En l'absence de réseau public d'assainissement la superficie de la parcelle devra permettre la réalisation d'un assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur

ARTICLE Ub6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Dispositions générales :

Des dispositions différentes pourront être autorisées lorsque la parcelle ne disposera pas d'une largeur de façade sur une voie ou emprise publique suffisante pour l'implantation de la construction ou dans l'hypothèse d'une opération d'aménagement ou de la construction d'un groupement d'habitations.

Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 3 m de l'alignement.

Les constructions annexes pourront être implantées :

- Soit en fond de parcelle,
- Soit dans l'alignement des constructions principales.

Un recul de 5 mètres pourra être exigé au droit des entrées de garages donnant sur la voie publique pour des raisons de sécurité.

– Dispositions applicables aux secteurs Ubp, Ubiap, Ubibp :

L'implantation à l'alignement est exigée pour la totalité de la façade sur rue du rez-de-chaussée à la rive de toiture.

Des implantations en retrait par rapport à l'alignement pourront être autorisées :

- pour les édifices publics, à condition que les édifices respectent les caractéristiques du quartier dans lequel ils doivent être réalisés (implantation, volumes, matériaux),
- pour les édifices implantés en continuité avec un édifice déjà construit en retrait.

– Dans la zone Ub et les secteurs Ubia et Ubib :

Dans le but de préserver le caractère du milieu bâti, les constructions doivent être implantées soit :

- à l'alignement de la voie
- à l'alignement dominant des autres constructions existantes dans la rue
- avec un retrait n'excédant pas 10 mètres.

ARTICLE Ub7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Lorsque les constructions ne sont pas implantées en limites séparatives des parcelles, les façades doivent être écartées de ces limites d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, avec un minimum de 3 mètres.

Les piscines devront être implantées à une distance minimum de 1,50 m des limites séparatives.

Les constructions devront respecter un recul minimum de 10 mètres des espaces boisés classés.

ARTICLE Ub8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Si les bâtiments ne sont pas jointifs, ils devront être implantés à une distance de 3 m au moins les uns des autres.

ARTICLE Ub9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle à l'article Ub9.

ARTICLE Ub10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions sera en harmonie avec la hauteur des constructions avoisinantes.

La hauteur des constructions ne peut excéder trois étages sur rez-de-chaussée simple, sans dépasser 12 mètres à l'égout du toit.

ARTICLE Ub11 – L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Dans la zone Ub et les secteurs Ubia et Ubib :

Le permis de construire ou la déclaration de clôture peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions ou les clôtures, par leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions est recommandée, sous réserve de la protection des sites et des paysages ; la réalisation de toitures terrasses enherbées pourront être admis tant pour les constructions neuves que pour la rénovation des constructions anciennes sous réserve du respect du caractère des lieux.

Les portails et portillons seront en bois peint, d'aspect bois, en métal peint ou en PVC. La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,50 mètres sur les voies, emprises publiques et en limites séparatives. Elles assurent la continuité du front bâti des maisons et doivent être construites à l'alignement sans effet de retrait, sauf problème ponctuel lié à l'étroitesse de la rue ou de sécurité. Elles présenteront un style et des proportions en relation avec le caractère de l'habitation et de l'environnement paysager et seront constituées, sur la limite avec la voie publique comme en limite séparative :

- soit de murs à l'ancienne dits en « pierres sèches »
- soit d'un mur en maçonnerie enduite couronné d'un ou deux rangs de tuiles ou d'un chaperon de pierre
- soit d'une murette surmontée d'une grille ou de lisses, le tout n'excédant pas 1,50 mètres
- soit d'une haie végétale constituée notamment de végétaux d'essences locales en mélange doublée ou non de grillage ou de panneaux ajourés sur une hauteur maximale de 1,50 mètres.

Les porches traditionnels devront conserver leur qualité architecturale et leur composition d'origine.

Dans les secteur Ubp, Ubiap et Ubibp :

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions ou les clôtures, par leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les dispositions des titres I, II et du chapitre 2 (secteur PB) du titre III du règlement de la Z.P.P.A.U.P. joint en annexe devront en outre être respectées.

L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions est recommandée, sous réserve de la protection des sites et des paysages ; la réalisation de toitures terrasses enherbées pourra être admise tant pour les constructions neuves que pour la rénovation des constructions anciennes sous réserve du respect du caractère des lieux.

ARTICLE Ub12 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, conformément à l'article 16 des dispositions générales du présent règlement.

ARTICLE Ub13 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION DES ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les surfaces libres de toute construction doivent être plantées et entretenues.

Les espaces verts figurant au plan sous la légende « espaces verts arborés à maintenir, à créer, à renforcer ou à compléter, plantations à réaliser » seront conservés ou plantés (article L. 123-1-5 7ème alinéa du CU).

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'Article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ub14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation des Sols.

CHAPITRE 3 : La zone Uc et les secteurs Ucia et Ucp

Caractère de la zone :

C'est une zone urbaine à caractère relativement aéré.

Les constructions sont implantées en ordre semi-continu ou discontinu, elle couvre en particulier les zones pavillonnaires en périphérie de la ville.

Les articles du règlement qui s'y appliquent sont rédigés dans l'esprit du maintien et du développement des types d'activités et du tissu bâti existants.

La zone Uc comprend :

- Le secteur Ucp compris dans le périmètre de la ZPPAUP
- Le secteur Ucia qui présente un risque d'inondation identifié par le Plan de Prévention des Risques

Le secteur Ucp fait partie du périmètre de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager. A ce titre, les dispositions des titres I, II et des chapitres 2 ou 3 (secteur PB ou PN selon le secteur) du titre III du règlement joint en annexe sont opposables aux autorisations d'occupation ou d'utilisation du sol.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE Uc1 – OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITES :

- les constructions nouvelles, extensions de constructions existantes ou installations qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.
- la création de nouvelles constructions soumise au régime des installations classées pour la protection de l'environnement
- les nouvelles constructions à usage commercial dont la surface de plancher excéderait 1000 m² ainsi que l'extension des constructions à usage commercial qui porteraient la surface de plancher à plus de 1000 m²
- l'édification de constructions nouvelles destinées aux activités agricoles sous réserve des dispositions de l'article 2
- l'ouverture ou l'extension de carrières et de mines
- les constructions à usage d'activités industrielles
- les terrains de camping, parcs résidentiels de loisirs et l'aménagement ou la mise à disposition des campeurs, de façon habituelle, de terrains ne nécessitant

pas un permis d'aménager en application de l'article R. 421-19 du Code de l'urbanisme

- l'installation, en dehors des terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs, d'une caravane autre qu'une résidence mobile mentionnée ci-dessous lorsque la durée de cette installation est supérieure à trois mois par an ; sont prises en compte, pour le calcul de cette durée, toutes les périodes de stationnement, consécutives ou non
- les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes à l'exception de ceux mentionnés à l'article 2
- les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés à l'exception de ceux mentionnés à l'article 2
- l'installation d'une caravane ou d'une résidence mobile visée par l'article 1er de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage, constituant l'habitat permanent des gens du voyage, lorsque cette installation dure plus de trois mois consécutifs
- les aires d'accueil des gens du voyage
- les éoliennes de plus de 12 mètres.

En outre dans le secteur Ucia :

Conformément au règlement du Plan de Prévention des Risques Inondation toute occupation ou utilisation du sol, changement de destination de constructions existantes susceptibles d'aggraver la vulnérabilité sont interdites, sauf la surélévation des bâtiments existants, qui n'est pas limitée, et sauf les exceptions édictées à l'article Uc2, secteur Ucia.

ARTICLE Uc2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont admises sous conditions :

- l'extension et l'aménagement des constructions soumise au régime des installations classées à condition de respecter la réglementation en vigueur,
- la reconstruction à l'identique en volume, en aspect général et sans changement de destination, en cas de sinistre, sauf dans le cas de constructions qu'il ne serait pas souhaitable de rétablir en raison de leur situation, de leur affectation ou utilisation incompatible avec les occupations et utilisations autorisées dans la zone
- les affouillements ou exhaussements liés à la création ou extension de bassin de rétention réalisés au titre de la loi sur l'eau, à la création de réserves incendie

ou à la réalisation de travaux d'infrastructures routières dans la mesure où le projet reste compatible avec un aménagement urbain cohérent de la zone

- l'édification de constructions nouvelles destinées aux activités agricoles à condition qu'elles soient liées à un siège d'exploitation existant
- l'extension et la mise aux normes des constructions agricoles existantes à condition qu'elles soient liées à un siège d'exploitation existant
- les garages collectifs de caravanes à condition que le bâtiment les abritant soit couvert et fermé.

En outre dans le secteur Ucia :

- l'extension (au sol) mesurée des constructions existantes, sous réserve d'édifier le niveau bas du premier plancher aménagé à une cote supérieure (au moins + 0,20 m) à la cote de référence figurée sur le plan de zonage au 1/5000^{ème} du PPR (en cote NGF), sauf impossibilité due à des contraintes techniques dûment justifiées ; elle se limite à :
 - une extension (au sol) unique par rapport au bâtiment existant avant l'approbation du périmètre de risque
 - une surface de 20 m² de surface de plancher pour une habitation
 - une surface égale à 1/5 de la surface de plancher initiale, pour une activité autre qu'agricole et à 2/5 pour les bâtiments agricoles
- les constructions indispensables aux activités nautiques, de sports et de loisirs sous réserves :
 - d'implanter, si techniquement possible, les constructions dans la partie du terrain la plus éloignée du lit mineur de la rivière
 - d'orienter l'axe principal des constructions parallèlement au flux du grand écoulement des eaux
 - d'édifier le niveau bas du premier plancher aménagé à une cote supérieure (au moins +0,20 m) à la cote de référence.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Uc3 - LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du code civil.

Les nouveaux accès devront présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de défense contre l'incendie, de la protection civile, de la collecte des ordures ménagères et comporter une chaussée d'au moins 4 mètres de largeur.

Les constructions et installations devront être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination. Les nouvelles voies se terminant en impasse devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Pour toutes nouvelles constructions ou réhabilitations le long des voies de circulation, les accès devront être, dans la mesure du possible, regroupés. Les constructions pourront être interdites si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers et dans le cas où la visibilité ne serait pas suffisante.

L'ensemble des aménagements et voiries devront prendre en compte l'accessibilité des personnes handicapées ou à mobilité réduite, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

ARTICLE Uc4 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

4.1 Alimentation en eau

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

La protection contre l'incendie des constructions et installations sera en cas d'insuffisance du réseau public, effectuée par le pétitionnaire après étude avec les services compétents.

4.2 Assainissement eaux usées

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Toute construction ou installation nouvelle devra évacuer ses eaux usées par raccordement au public d'assainissement. A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement autonome est admis sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur et qu'il permette le raccordement ultérieur éventuel au réseau public.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement peut être subordonnée à un prétraitement après avis des Services compétents.

En l'absence d'assainissement collectif, les zones urbanisables ne pourront se développer que sous réserve de l'aptitude des sols à un assainissement autonome.

4.3 Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits de la propriété) seront à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Le flux restitué au milieu naturel ou au réseau dans le cadre d'une construction ou opération d'aménagement ne doit pas être supérieur à celui généré avant aménagement.

4.4 Réseaux électriques et télécommunication

Les réseaux électriques et de communication seront réalisés en souterrain à la charge du Maître d'ouvrage.

ARTICLE Uc5 - LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

En l'absence de réseau public d'assainissement la superficie de la parcelle devra permettre la réalisation d'un assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur

ARTICLE Uc6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dans le but de préserver le caractère du milieu bâti, les constructions doivent être implantées soit :

- à l'alignement de la voie ou à l'alignement dominant des autres constructions existantes dans la rue
- avec un retrait par rapport à l'alignement maximal de 10 mètres.

Un recul minimal de 5 mètres pourra être exigé au droit des entrées de garages donnant sur la voie publique.

Des dispositions différentes pourront être autorisées lorsque la parcelle ne disposera pas d'une largeur de façade sur une voie ou emprise publique suffisante pour l'implantation de la construction, dans l'hypothèse d'une opération d'aménagement ou de la construction de plusieurs habitations.

Dans tous les cas, les clôtures seront édifiées à l'alignement (en tenant compte des élargissements de voies futurs prévus) ; toutefois, des portails pourront être implantés en retrait pour faciliter l'accès à la propriété.

Les constructions annexes pourront être implantées :

- Soit en fond de parcelle,
- Soit dans l'alignement des constructions principales.

Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 3 m de l'alignement.

ARTICLE Uc7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Lorsque les constructions ne sont pas implantées en limites séparatives des parcelles, les façades doivent être écartées de ces limites d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, avec un minimum de 3 mètres.

Les piscines devront être implantées à une distance minimum de 1,50 m des limites séparatives.

Les constructions devront respecter un recul minimum de 10 mètres des espaces boisés classés.

ARTICLE Uc8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Si les bâtiments ne sont pas jointifs, ils devront être implantés à une distance de 3 m au moins les uns des autres.

ARTICLE Uc9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règles à l'article Uc9.

ARTICLE Uc10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne peut excéder un étage sur rez-de-chaussée simple, sans dépasser 7 m à l'égout du toit.

Pour les immeubles collectifs, la hauteur maximale autorisée est de 10 m à l'égout du toit.

De plus, dans le cas d'une extension, la hauteur de la construction pourra être identique à celle du bâtiment existant.

Les bâtiments annexes devront être d'un seul niveau et d'une hauteur maximale de 4,5 mètres à l'égout du toit.

Ces dispositions ne s'appliqueront pas aux ouvrages techniques indispensables, cheminées et autres superstructures lorsque leurs caractéristiques l'exigeront.

ARTICLE Uc11 – L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Dans la zone Uc :

Le permis de construire ou la déclaration de clôture peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions ou les clôtures, par leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les portails et portillons seront en bois peint, d'aspect bois, en métal peint ou en PVC. La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,50 mètres sur les voies, emprises publiques et en limites séparatives. Elles assurent la continuité du front bâti des maisons et doivent être construites à l'alignement sans effet de retrait, sauf problème ponctuel lié à l'étréitesse de la rue ou de sécurité. Elles présenteront un style et des proportions en relation avec le caractère de l'habitation et de l'environnement paysager et seront constituées, sur la limite avec la voie publique comme en limite séparative :

- soit de murs à l'ancienne dits en « pierres sèches »
- soit d'un mur en maçonnerie enduite couronné d'un ou deux rangs de tuiles ou d'un chaperon de pierre
- soit d'une murette surmontée d'une grille ou de lisses, le tout n'excédant pas 1,50 mètres
- soit d'une haie végétale constituée notamment de végétaux d'essences locales en mélange doublée ou non de grillage ou de panneaux ajourés sur une hauteur maximale de 1,50 mètres.

Les porches traditionnels devront conserver leur qualité architecturale et leur composition d'origine.

L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions est recommandée, sous réserve de la protection des sites et des paysages ; la réalisation de toitures terrasses enherbées pourront être admis tant pour les constructions neuves que pour la rénovation des constructions anciennes sous réserve du respect du caractère des lieux.

Dans le secteur Ucp :

Le permis de construire ou la déclaration de clôture peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions ou les clôtures, par leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels.

Les dispositions des titres I, II et du chapitre 3 (secteurs PB et PN) du titre III du règlement de la Z.P.P.A.U.P. joint en annexe devront en outre être respectées.

L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions est recommandée, sous réserve de la protection des sites et des paysages ; la réalisation de toitures terrasses enherbées pourront être admis tant pour les constructions neuves que

pour la rénovation des constructions anciennes sous réserve du respect du caractère des lieux.

ARTICLE Uc12 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, conformément à l'article 16 des dispositions générales du présent règlement.

ARTICLE Uc13 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION DES ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les surfaces libres de toute construction doivent être plantées et entretenues.

Les espaces verts figurant au plan sous la légende « espaces verts arborés à maintenir, à créer, à renforcer ou à compléter, plantations à réaliser » seront conservés ou plantés (article L. 123-1-5 7ème alinéa du CU).

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'Article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Uc14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation des Sols.

CHAPITRE 4 : La zone Ud et les secteurs Udib et Udiap

Caractère de la zone :

La zone Ud correspond aux hameaux faiblement urbanisés et habitat isolés et desservis partiellement par des équipements qu'il n'est pas prévu de renforcer.

La zone Ud comprend :

- Le secteur Udib qui présente un risque d'inondation identifié par le Plan de Prévention des Risques faible
- Le secteur Udiap, compris dans le périmètre de la ZPPAUP, qui présente un risque d'inondation identifié par le Plan de Prévention des Risques.

Le secteur Udiap fait partie du périmètre de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager. A ce titre, les dispositions des titres I, II et du chapitre 3 (secteur PN) du titre III du règlement joint en annexe sont opposable aux autorisations d'occupation ou d'utilisation du sol.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE Ud1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES :

- les constructions nouvelles, extensions de constructions existantes ou installations qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.
- la création et l'extension de nouvelles constructions soumise au régime des installations classées pour la protection de l'environnement
- les nouvelles constructions à usage commercial dont la surface de plancher excéderait 1000 m² ainsi que l'extension des constructions à usage commercial qui porteraient la surface de plancher à plus de 1000 m²
- les constructions à usage d'activités industrielles
- l'édification de constructions nouvelles destinées aux activités agricoles sous réserve des dispositions de l'article 2
- l'ouverture ou l'extension de carrières et de mines
- les terrains de camping, parcs résidentiels de loisirs et l'aménagement ou la mise à disposition des campeurs, de façon habituelle, de terrains ne nécessitant pas un permis d'aménager en application de l'article R. 421-19 du Code de l'urbanisme

- l'installation, en dehors des terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs, d'une caravane autre qu'une résidence mobile mentionnée ci-dessous lorsque la durée de cette installation est supérieure à trois mois par an ; sont prises en compte, pour le calcul de cette durée, toutes les périodes de stationnement, consécutives ou non
- les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes à l'exception de ceux mentionnés à l'article 2
- les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés à l'exception de ceux mentionnés à l'article 2
- l'installation d'une caravane ou d'une résidence mobile visée par l'article 1er de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage, constituant l'habitat permanent des gens du voyage, lorsque cette installation dure plus de trois mois consécutifs
- les aires d'accueil des gens du voyage
- les éoliennes de plus de 12 mètres.

En outre dans le secteur Udiap :

Conformément au règlement du Plan de Prévention des Risques Inondation toute occupation ou utilisation du sol, changement de destination de constructions existantes susceptibles d'aggraver la vulnérabilité sont interdites, sauf la surélévation des bâtiments existants, qui n'est pas limitée, et sauf les exceptions édictées à l'article Ud2, secteur Udiap.

En outre dans le secteur Udib :

Conformément au règlement du Plan de Prévention des Risques Inondation, toute occupation ou utilisation du sol non autorisée à l'article Ub2, secteurs Udi est interdite.

ARTICLE Ud2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont admises sous conditions :

- la reconstruction à l'identique en volume, en aspect général et sans changement de destination, en cas de sinistre, sauf dans le cas de constructions qu'il ne serait pas souhaitable de rétablir en raison de leur situation, de leur affectation ou utilisation incompatible avec les occupations et utilisations autorisées dans la zone
- les affouillements ou exhaussements liés à la création ou extension de bassin de rétention réalisés au titre de la loi sur l'eau, à la création de réserves incendie

ou à la réalisation de travaux d'infrastructures routières dans la mesure où le projet reste compatible avec un aménagement urbain cohérent de la zone

- l'édification de constructions nouvelles destinées aux activités agricoles à condition qu'elles soient liées à un siège d'exploitation existant
- l'extension et la mise aux normes des constructions agricoles existantes à condition qu'elles soient liées à un siège d'exploitation existant
- les garages collectifs de caravanes à condition que le bâtiment les abritant soit couvert et fermé.

En outre dans le secteur Udiap :

- l'extension (au sol) mesurée des constructions existantes, sous réserve d'édifier le niveau bas du premier plancher aménagé à une cote supérieure (au moins + 0,20 m) à la cote de référence figurée sur le plan de zonage au 1/5000^{ème} du PPR (en cote NGF), sauf impossibilité due à des contraintes techniques dûment justifiées ; elle se limite à :
 - une extension (au sol) unique par rapport au bâtiment existant avant l'approbation du périmètre de risque
 - une surface de 20 m² de surface de plancher pour une habitation
 - une surface égale à 1/5 de la surface de plancher initiale, pour une activité autre qu'agricole et à 2/5 pour les bâtiments agricoles
- les constructions indispensables aux activités nautiques, de sports et de loisirs sous réserves :
 - d'implanter, si techniquement possible, les constructions dans la partie du terrain la plus éloignée du lit mineur de la rivière
 - d'orienter l'axe principal des constructions parallèlement au flux du grand écoulement des eaux
 - d'édifier le niveau bas du premier plancher aménagé à une cote supérieure (au moins +0,20 m) à la cote de référence.

En outre dans le secteur Udib :

A titre exceptionnel, les constructions sont admises sous les conditions cumulatives suivantes :

- qu'il n'existe pas de possibilité de développement ailleurs sur la commune
- et que les voies d'accès ne soient pas inondables avec une hauteur d'eau supérieure à 0,50 m.
- et que le niveau bas du plancher aménagé soit édifié à une cote supérieure à la cote de référence figurée sur le plan de zonage au 1/5000^{ème} du PPR (en cote NGF) (minimum + 0,20 m) ; les constructions devront donc être édifiées sur remblai ou vide sanitaire sans utilisation possible des parties situées en dessous de la cote définie ci-avant.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ud3 - LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du code civil.

Les nouveaux accès devront présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de défense contre l'incendie, de la protection civile, de la collecte des ordures ménagères et comporter une chaussée d'au moins 4 mètres de largeur.

Les constructions et installations devront être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination. Les nouvelles voies se terminant en impasse devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Pour toutes nouvelles constructions ou réhabilitations le long des voies de circulation, les accès devront être, dans la mesure du possible, regroupés. Les constructions pourront être interdites si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers et dans le cas où la visibilité ne serait pas suffisante.

L'ensemble des aménagements et voiries devront prendre en compte l'accessibilité des personnes handicapées ou à mobilité réduite, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

ARTICLE U4 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

4.1 Alimentation en eau

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

La protection contre l'incendie des constructions et installations sera en cas d'insuffisance du réseau public, effectuée par le pétitionnaire après étude avec les services compétents.

4.2 Assainissement eaux usées

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Toute construction ou installation nouvelle devra évacuer ses eaux usées par raccordement au public d'assainissement. A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement autonome est admis sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur et qu'il permette le raccordement ultérieur éventuel au réseau public.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement peut être subordonnée à un prétraitement après avis des Services compétents.

En l'absence d'assainissement collectif, les zones urbanisables ne pourront se développer que sous réserve de l'aptitude des sols à un assainissement autonome.

4.3 Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits de la propriété) seront à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Le flux restitué au milieu naturel ou au réseau dans le cadre d'une construction ou opération d'aménagement ne doit pas être supérieur à celui généré avant aménagement.

4.4 Réseaux électriques et télécommunication

Les réseaux électriques et de communication seront réalisés en souterrain à la charge du Maître d'ouvrage.

ARTICLE Ud5 - LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

En l'absence de réseau public d'assainissement la superficie de la parcelle devra permettre la réalisation d'un assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur

ARTICLE Ud6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sauf indications particulières portées sur les orientations d'aménagement, les constructions principales devront être implantées soit à l'alignement soit avec un retrait maximal de 10 mètres.

Toutefois, un recul de 5 mètres pourra être exigé au droit des entrées de garages donnant sur la voie publique pour des raisons de sécurité.

Des dispositions différentes pourront être autorisées lorsque la parcelle ne disposera pas d'une largeur de façade sur une voie ou emprise publique suffisante pour l'implantation de la construction ou dans l'hypothèse d'une opération d'aménagement ou de la construction d'un groupement d'habitations.

En outre, les constructions ne peuvent être implantés :

- à moins de 75 mètres de l'axe de la route RD 150, classée à grande circulation, conformément à l'article L. 111-1-4 du Code de l'Urbanisme

Les dépendances aux constructions principales pourront être implantées en retrait.

Les constructions annexes pourront être implantées :

- Soit en fond de parcelle,
- Soit dans l'alignement des constructions principales.

Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 3 m de l'alignement.

ARTICLE Ud7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, devront être implantées à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée au point le plus haut de la toiture, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Dans l'hypothèse où un dispositif d'assainissement individuel devra être implanté à l'arrière de la construction principale, l'implantation des constructions devra s'effectuer avec un retrait minimal de 3 mètres par rapport à l'une ou l'autre des limites séparatives.

Les constructions devront respecter un recul minimum de 10 mètres des espaces boisés classés.

ARTICLE Ud8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Si les bâtiments ne sont pas jointifs, ils devront être implantés à une distance de 3 m au moins les uns des autres.

ARTICLE Ud9 - EMPRISE AU SOL

Le coefficient maximum d'emprise au sol est fixé à 60%.

ARTICLE Ud10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.

La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 7 mètres à l'égout du toit.

De plus, dans le cas d'une extension, la hauteur de la construction pourra être identique à celle du bâtiment existant.

Les bâtiments annexes devront être d'un seul niveau et d'une hauteur maximale de 4,5 mètres à l'égout du toit.

Ces dispositions ne s'appliqueront pas aux ouvrages techniques indispensables, cheminées et autres superstructures lorsque leurs caractéristiques l'exigeront.

ARTICLE Ud11 – L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions ou les clôtures, par leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions et les clôtures doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

Les portails et portillons seront en bois peint, d'aspect bois, en métal peint ou en PVC. La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,50 mètres sur les voies, emprises publiques et en limites séparatives. Elles assurent la continuité du front bâti des maisons et doivent être construites à l'alignement sans effet de retrait, sauf problème ponctuel lié à l'étroitesse de la rue ou de sécurité. Elles présenteront un style et des proportions en relation avec le caractère de l'habitation et de l'environnement paysager et seront constituées, sur la limite avec la voie publique comme en limite séparative :

- soit de murs à l'ancienne dits en « pierres sèches »
- soit d'un mur en maçonnerie enduite couronné d'un ou deux rangs de tuiles ou d'un chaperon de pierre
- soit d'une murette surmontée d'une grille ou de lisses, le tout n'excédant pas 1,50 mètres
- soit d'une haie végétale constituée notamment de végétaux d'essences locales en mélange doublée ou non de grillage ou de panneaux ajourés sur une hauteur maximale de 1,50 mètres.

Les porches traditionnels devront conserver leur qualité architecturale et leur composition d'origine.

L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions est recommandée, sous réserve de la protection des sites et des paysages ; la réalisation de toitures terrasses enherbées pourront être admis tant pour les constructions neuves que

pour la rénovation des constructions anciennes sous réserve du respect du caractère des lieux.

Dans le secteur Udiap :

Le permis de construire ou la déclaration de clôture peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions ou les clôtures, par leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels. Les dispositions des titres I, II et du chapitre 3 (secteur PN) du titre III du règlement de la Z.P.P.A.U.P. joint en annexe devront en outre être respectées.

L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions est recommandée, sous réserve de la protection des sites et des paysages ; la réalisation de toitures terrasses enherbées pourront être admis tant pour les constructions neuves que pour la rénovation des constructions anciennes sous réserve du respect du caractère des lieux.

ARTICLE Ud12 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, conformément à l'article 16 des dispositions générales du présent règlement.

ARTICLE Ud13 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION DES ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Les surfaces libres de toute construction doivent être plantées et entretenues.

Les espaces verts figurant au plan sous la légende « espaces verts arborés à maintenir, à créer, à renforcer ou à compléter, plantations à réaliser » seront conservés ou plantés (article L. 123-1-5 7ème alinéa du CU).

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ud14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de C.O.S. dans la zone Ud.

CHAPITRE 5 : La zone Ux et les secteurs Uxc, Uxd et Uxe

Caractère de la zone :

Le secteur Ux est destinée à l'accueil d'activités commerciales, artisanales, industrielles ou de services qui par leur besoin en surface ou par la nature de l'activité, seraient incompatibles avec le caractère des zones d'habitat. Elle comprend le secteur :

- Uxd, créé dans le cadre de l'application de l'article L. 111-1-4 du Code de l'Urbanisme, qui correspond à l'espace commercial de l'Aumônerie
- Uxc, correspondant à la partie aménagée de l'extension de l'espace commercial de la Grenoblerie qui fait l'objet d'orientations d'aménagement
- Uxe, correspondant à une activité industrielle, commerciale, artisanale ou de service – dans laquelle la hauteur des constructions n'est pas limitée

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE Ux 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les constructions nouvelles, extensions de constructions existantes ou installations qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.
- les constructions à usage d'habitation et leurs annexes
- les constructions à usage agricole ou forestier
- l'ouverture et l'exploitation de carrières et de mines
- les terrains de camping, parcs résidentiels de loisirs et l'aménagement ou la mise à disposition des campeurs, de façon habituelle, de terrains ne nécessitant pas un permis d'aménager en application de l'article R. 421-19 du Code de l'urbanisme
- l'installation, en dehors des terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs, d'une caravane autre qu'une résidence mobile mentionnée ci-dessous lorsque la durée de cette installation est supérieure à trois mois par an ; sont prises en compte, pour le calcul de cette durée, toutes les périodes de stationnement, consécutives ou non
- l'installation d'une caravane ou d'une résidence mobile visée par l'article 1er de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage, constituant l'habitat permanent des gens du voyage, lorsque cette installation dure plus de trois mois consécutifs
- les aires d'accueil des gens du voyage

- les éoliennes de plus de 12 mètres.

Dans le secteur Uxd :

- toutes les occupations du sol et constructions non liées aux activités artisanales, commerciales, et de services ainsi qu'aux équipements, réseaux et infrastructures publiques ou d'intérêt public
- les aires de stockage et dépôts de matériaux hormis celles autorisées à l'article Ux2, secteur Uxd

Dans le secteur Uxc :

- toutes les occupations du sol et constructions non liées aux activités artisanales, commerciales, et de services ainsi qu'aux équipements, réseaux et infrastructures publiques ou d'intérêt public
- les aires de stockage et dépôts de matériaux hormis celles autorisées à l'article Ux2 secteur Uxc
- les affouillements et exhaussements hormis ceux autorisés à l'article Ux2 secteur Uxc

ARTICLE Ux2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Dans la zone Ux :

Sont admises à condition que leur destination, leur nature, ou leur aspect soit compatibles avec la vocation de la zone :

- la reconstruction d'un bâtiment après sinistre, à condition que sa destination, sa nature, ou son aspect soit compatibles avec la vocation de la zone
- la création et l'extension des installations classées pour la protection de l'environnement quel que soit le régime auquel elles sont soumises, à condition de respecter les normes en vigueur
- les extensions des constructions à usage d'habitation existantes dans la limite de 30% maximale de la surface de plancher existante à la date de l'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme. Cette extension pourra être réalisée en plusieurs fois, la limite de 30% de la surface de plancher existante n'étant pas cumulative mais constitue la maximum de volume de l'ensemble des extensions.

Dans le secteur Uxd :

- les aires de stockage et de matériaux dans la mesure où elles sont installées à l'arrière des constructions principales et où elles ne sont pas directement visibles de la route départementale 939 (déviation).

Dans le secteurs Uxc :

- la reconstruction à l'identique en volume, en aspect général et sans changement de destination, en cas de sinistre, sauf dans le cas de constructions qu'il ne serait pas souhaitable de rétablir en raison de leur situation, de leur affectation ou utilisation incompatible avec les occupations et utilisations autorisées dans la zone
- les affouillements ou exhaussements liés à la création ou extension de bassin de rétention réalisés au titre de la loi sur l'eau, à la création de réserves incendie ou à la réalisation de travaux d'infrastructures routières dans la mesure où le projet reste compatible avec un aménagement urbain cohérent de la zone
- les aires de stockage et dépôts de matériaux à condition qu'elles soient situées à l'arrière des constructions principales et qu'elles ne soient pas implantées le long des RD 939 et 218.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ux3 - LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du code civil.

Les nouveaux accès devront présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de défense contre l'incendie, de la protection civile, de la collecte des ordures ménagères.

Les constructions et installations devront être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination et qui comporteront une chaussée d'au moins 6 mètres de largeur. Les nouvelles voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Pour toutes nouvelles constructions ou réhabilitations le long des voies de circulation, les accès devront être, dans la mesure du possible, regroupés. Les constructions pourront être interdites si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers et dans le cas où la visibilité ne serait pas suffisante.

L'ensemble des aménagements et voiries devront prendre en compte l'accessibilité des personnes handicapées ou à mobilité réduite, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

ARTICLE Ux4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

4.1 Alimentation en eau

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

La protection contre l'incendie des constructions et installations sera en cas d'insuffisance du réseau public, effectuée par le pétitionnaire après étude avec les services compétents.

4.2 Assainissement eaux usées

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Toute construction ou installation nouvelle devra évacuer ses eaux usées par raccordement au public d'assainissement. A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement autonome est admis sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur et qu'il permette le raccordement ultérieur éventuel au réseau public.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement peut être subordonnée à un prétraitement après avis des Services compétents.

En l'absence d'assainissement collectif, les zones urbanisables ne pourront se développer que sous réserve de l'aptitude des sols à un assainissement autonome.

4.3 Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits de la propriété) seront à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Le flux restitué au milieu naturel ou au réseau dans le cadre d'une construction ou opération d'aménagement ne doit pas être supérieur à celui généré avant aménagement.

4.4 Réseaux électriques et télécommunication

Les réseaux électriques et de communication seront réalisés en souterrain à la charge du Maître d'ouvrage.

ARTICLE Ux 5 - LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

En l'absence du réseau public d'assainissement, les terrains doivent avoir une superficie suffisante pour la réalisation des installations d'assainissement nécessaires, en fonction de l'activité de l'établissement et des quantités d'eaux usées rejetées (vannes et industrielles).

ARTICLE Ux 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES

Dans la zone Ux :

A défaut d'indication figurant au plan de zonage ou aux orientations d'aménagement, aucune construction ne peut être implantée :

- à moins de 100 m de l'axe de la déviation, conformément à l'article L. 111-1-4 du Code de l'urbanisme
- à moins de 75 mètres de l'axe de la route RD 150, classée à grande circulation, conformément à l'article L. 111-1-4 du Code de l'Urbanisme
- à moins de 15 m de l'axe des routes départementales
- à moins de 10 m de l'axe de voies communales et des chemins ruraux

Des dispositions différentes peuvent être autorisées pour les bâtiments et ouvrages techniques nécessaires aux réseaux divers.

Dans le secteur Uxd :

En complément des indications figurant sur les plans de zonage, les constructions devront respecter un retrait de minimal de :

- 30 m par rapport à l'axe de la déviation,
- 35 m par rapport à l'axe de la voie du giratoire de la déviation,
- 10 m par rapport à l'axe des autres voies.

Dans le secteur Uxc :

En complément des indications figurant sur les orientations d'aménagement, les constructions devront respecter un retrait minimal de :

- 30 m par rapport à l'axe de la déviation,
- 15 m par rapport à l'axe de la RD 218
- 10 m par rapport à l'axe des autres voies.

ARTICLE Ux7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Lorsque les constructions ne sont pas implantées en limites séparatives des parcelles, les façades doivent être écartées de ces limites d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, avec un minimum de 4 mètres.

Les constructions en limite séparative pourront être autorisées sous réserve que des mesures soient prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu, etc...).

Des dispositions différentes peuvent être autorisées pour les bâtiments et ouvrages techniques nécessaires aux réseaux divers.

Les constructions devront respecter un recul minimum de 10 mètres des espaces boisés classés.

ARTICLE Ux 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Si les bâtiments ne sont pas jointifs, ils doivent être implantés à une distance de 4 mètres au moins les uns des autres.

ARTICLE Ux 9 : EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle à l'article Ux9.

ARTICLE Ux 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions à usage d'activité ne doit pas dépasser :

- dans la zone Ux, 12 mètres à l'égout du toit
- dans le secteur Uxd, pour les constructions implantées à moins de 100 mètres de l'axe de la déviation : la hauteur des constructions est fixée à 7 mètres à l'égout du toit. Pour les autres constructions : la hauteur des constructions est

- fixée à 10 mètres à l'égout du toit.
- dans le secteur Uxc, pour les constructions implantées à moins de 100 mètres de l'axe de la déviation : la hauteur des constructions est fixée à 8 mètres à l'égout du toit. Pour les autres constructions : la hauteur des constructions est fixée à 10 mètres à l'égout du toit.
 - dans le secteur Uxe, la hauteur n'est pas réglementée.

ARTICLE Ux11 : L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Dans la zone Ux :

Les constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou modifications de constructions existantes, doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction et la tenue générale et l'harmonie du paysage.

Les plans et l'implantation de la construction devront être en accord avec la topographie originelle du terrain, de façon à limiter au strict nécessaire les terrassements extérieurs. En règle générale, il conviendra de rechercher des volumes à la même échelle que le bâti existant en harmonie avec l'espace environnant, notamment par le traitement des façades.

Pour toutes les constructions, le blanc et les couleurs criardes sont interdites pour le gros œuvre.

Les matériaux fabriqués en vue d'être revêtus d'un parement, d'un enduit ou d'une peinture, tels qu'agglomérés de ciment non traité, ne peuvent être laissés apparents. En cas d'utilisation de tôle (en couverture comme bardage), celle-ci sera prélaquée.

Les clôtures seront de type simple et discret, leur hauteur sera limitée à 2 m.

Les clôtures devront être établies de telle sorte qu'elles ne créent aucune gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'usines et aux carrefours des voies.

L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions est recommandée, sous réserve de la protection des sites et des paysages ; la réalisation de toitures terrasses enherbées pourront être admis tant pour les constructions neuves que pour la rénovation des constructions anciennes sous réserve du respect du caractère des lieux.

Dans les secteurs Uxc et Uxd :

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage.

Les clôtures seront de type simple et discret, leur hauteur sera limitée à 2 m.

Pour toutes les constructions, le blanc et les couleurs criardes sont interdits pour le gros œuvre.

Les plans et l'implantation de la construction devront être en accord avec la topographie originelle du terrain, de façon à limiter au strict nécessaire les terrassements extérieurs.

En règle générale, il conviendra de rechercher des volumes à la même échelle que le bâti existant, en harmonie avec l'espace environnant, notamment par le traitement des façades.

Les matériaux fabriqués en vue d'être revêtus d'un parement, d'un enduit ou d'une peinture, tels qu'agglomérés de ciment non traités, ne peuvent être laissés apparents.

En cas d'utilisation de tôle (en couverture ou en bardage), celle-ci sera prélaquée.

Les clôtures ne devront pas avoir plus de 2 mètres de hauteur. Elles seront constituées par un grillage avec ou sans mur bahut ne dépassant pas 1 mètre de haut. Dans le cas de clôtures constituées de matériaux en vue d'être recouverts (parpaings, briques creuses...), un enduit en harmonie avec celui de la construction sera choisi.

De toute façon, les clôtures, de même que les enseignes, devront être établies de telle sorte qu'elles ne créent aucune gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'usine et aux carrefours des voies.

Les constructions qui ne répondraient pas à certaines conditions énoncées ci-dessus, peuvent être autorisées dans la mesure où elles ont fait appel à la mise en œuvre de techniques nouvelles ou d'architecture de facture contemporaine (avec des matériaux ayant des qualités de longévité et d'aspect permettant d'assurer la bonne tenue des façades et des couvertures).

L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions est recommandée, sous réserve de la protection des sites et des paysages ; la réalisation de toitures terrasses enherbées pourront être admis tant pour les constructions neuves que

pour la rénovation des constructions anciennes sous réserve du respect du caractère des lieux.

ARTICLE Ux12 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, conformément à l'article 16 des dispositions générales du présent règlement.

Les activités nécessitant la présence de poids lourds devront avoir un espace de stationnement spécialement conçu pour le stationnement des véhicules ou engins dont il s'agit.

ARTICLE Ux13 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION DES ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les espaces libres intérieurs et notamment les marges de reculement doivent, lorsque la nature du sol le permet, être aménagés en espaces verts comportant des arbres de hautes tiges, ou respecter les plantations d'alignement telles que figurées au plan de zonage.

Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les surfaces libres de toute construction et les aires de stationnement, doivent être engazonnées ou plantées.

Les espaces verts figurant au plan sous la légende « espaces verts arborés à maintenir, à créer, à renforcer ou à compléter, plantations à réaliser » seront conservés ou plantés.

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme.

En outre, en secteur Uxc :

- les plantations et les espaces verts seront mis en œuvre en respectant les principes de plantation inscrit dans les Orientations d'Aménagement.
- un double alignement d'arbre sera implantée dans la bande de recul de 30 mètres le long de la déviation
- un alignement d'arbre simple sera implanté dans la bande de recul de 15 mètres de part et d'autre de la RD 218
- il est exigé que les surfaces libres soient plantées par des essences adaptées au site. Leur nombre sera de 1 arbre minimum pour 8 places de stationnement.

- les aires de dépôts de matériaux admises dans la zone devront être masquées par un écran de végétation.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ux14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de C.O.S en zone Ux.

TITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE 1 : La zone AU et les secteurs AU, AUd, AUe, AUI et AUcv

Caractère de la zone :

La zone AU est une zone naturelle non urbanisée et en général non ou insuffisamment équipée.

La zone AU est destinée à l'extension à court ou moyen terme de l'urbanisation impérativement sous forme d'opérations organisées (lotissements, groupes d'habitations, zones d'aménagement concerté...) compatibles avec un aménagement cohérent de la zone.

Elle comprend les secteurs suivants :

- le secteur AUe destiné à l'accueil des gens du voyage,
- le secteur AUI destinés aux activités liées aux sports et aux loisirs.
- le secteur AUcv destiné aux installations de production d'énergie renouvelable, solaire ou photovoltaïque.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE AU1 – OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITES :

Dans les zones AU :

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- toutes constructions, lotissements ou groupes d'habitations, installations ou travaux qui ne sont pas conformes aux conditions d'ouverture à l'urbanisation inscrites dans les orientations d'aménagement lorsqu'il en existe pour le secteur concerné
- les constructions de maisons d'habitation ou de logements isolés qui ne sont pas réalisées dans le cadre d'une opération d'ensemble autres que celles autorisées à l'article AU2
- les constructions, installations et activités qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect seront incompatibles avec la salubrité, la tranquillité ou la sécurité d'une zone urbaine
- la construction ou l'extension de constructions destinées aux activités agricoles, artisanales ou industrielles autres que celles autorisées à l'article 2
- les activités commerciales dont la surface de plancher excéderait 1000 m² ainsi que l'extension des constructions à usage commercial qui porteraient la surface de plancher à plus de 1000 m²

- l'ouverture ou l'extension de carrières et de mines
- la création ainsi que l'extension d'installations classées au titre de la loi sur l'environnement
- les terrains de camping, parcs résidentiels de loisirs et l'aménagement ou la mise à disposition des campeurs, de façon habituelle, de terrains ne nécessitant pas un permis d'aménager en application de l'article R. 421-19 du Code de l'urbanisme
- l'installation, en dehors des terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs, d'une caravane autre qu'une résidence mobile mentionnée ci-dessous lorsque la durée de cette installation est supérieure à trois mois par an ; sont prises en compte, pour le calcul de cette durée, toutes les périodes de stationnement, consécutives ou non
- les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés à l'exception de ceux mentionnés à l'article 2
- l'installation d'une caravane ou d'une résidence mobile visée par l'article 1er de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage, constituant l'habitat permanent des gens du voyage, lorsque cette installation dure plus de trois mois consécutifs
- les aires d'accueil des gens du voyage
- les éoliennes de plus de 12 mètres

Dans le secteur AUe :

- Toutes les constructions, occupations et installations du sol non liées à l'accueil temporaire et organisé des gens du voyage

Dans le secteur AUI :

- Toutes les constructions, occupations et installations autres que celles nécessaires et destinées aux activités liées aux sports et aux loisirs

Dans le secteur AUcv :

- Toutes les constructions, occupations et installations autres que celles nécessaires à la production d'énergie renouvelable, solaire ou photovoltaïque

ARTICLE AU2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Dans les zones AU :

Sont admises dans les zones AU les constructions et utilisations du sol suivantes :

- les travaux nécessaires à la mise aux normes des bâtiments agricoles existants sans extension
- l'aménagement et l'extension des constructions à usage d'habitation existantes
- la création ou l'extension d'équipements d'intérêt public indispensables à condition qu'ils respectent les orientations d'aménagement relatives au secteur lorsqu'il en existe sur le secteur concerné
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics (tels que voirie, ouvrages d'art, réseaux électricité, téléphone, assainissement, eau potable, drainage), si par leur situation ou leur passage, ils ne sont pas susceptibles de compromettre l'aménagement du secteur (respect des orientations d'aménagement relative au secteur)
- la reconstruction à l'identique en volume, en aspect général et sans changement de destination, en cas de sinistre, sauf dans le cas de constructions qu'il ne serait pas souhaitable de rétablir en raison de leur situation, de leur affectation ou utilisation incompatible avec les occupations et utilisations autorisées dans la zone
- les affouillements ou exhaussements liés à la création ou extension de bassin de rétention réalisés au titre de la loi sur l'eau, à la création de réserves incendie ou à la réalisation de travaux d'infrastructures routières dans la mesure où le projet reste compatible avec un aménagement urbain cohérent de la zone.

Dans les secteurs AUe et AUI :

Sont admises les constructions et utilisations du sol suivantes :

- la création ou l'extension d'équipements d'intérêt public indispensables à condition qu'ils respectent les orientations d'aménagement relatives au secteur lorsqu'il en existe sur le secteur concerné
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics (tels que voirie, ouvrages d'art, réseaux électricité, téléphone, assainissement, eau potable, drainage), si par leur situation ou leur passage, ils ne sont pas susceptibles de compromettre l'aménagement du secteur (respect des orientations d'aménagement relative au secteur)
- la reconstruction à l'identique en volume, en aspect général et sans changement de destination, en cas de sinistre, sauf dans le cas de constructions qu'il ne serait pas souhaitable de rétablir en raison de leur situation, de leur affectation ou utilisation incompatible avec les occupations et utilisations autorisées dans la zone
- les affouillements ou exhaussements liés à la création ou extension de bassin de rétention réalisés au titre de la loi sur l'eau, à la création de réserves incendie ou à

la réalisation de travaux d'infrastructures routières dans la mesure où le projet reste compatible avec un aménagement urbain cohérent de la zone.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU3 - LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du code civil.

Les nouveaux accès devront présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de défense contre l'incendie, de la protection civile, de la collecte des ordures ménagères et comporter une chaussée d'au moins 4 mètres de largeur.

Les constructions et installations devront être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination. Les nouvelles voies se terminant en impasse devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Pour toutes nouvelles constructions ou réhabilitations le long des voies de circulation, les accès devront être, dans la mesure du possible, regroupés. Les constructions pourront être interdites si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers et dans le cas où la visibilité ne serait pas suffisante.

L'ensemble des aménagements et voiries devront prendre en compte l'accessibilité des personnes handicapées ou à mobilité réduite, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

ARTICLE AU4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

4.1 Alimentation en eau

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

La protection contre l'incendie des constructions et installations sera en cas d'insuffisance du réseau public, effectuée par le pétitionnaire après étude avec les services compétents.

4.2 Assainissement eaux usées

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Toute construction ou installation nouvelle devra évacuer ses eaux usées par raccordement au public d'assainissement. A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement autonome est admis sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur et qu'il permette le raccordement ultérieur éventuel au réseau public.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement peut être subordonnée à un prétraitement après avis des Services compétents.

En l'absence d'assainissement collectif, les zones urbanisables ne pourront se développer que sous réserve de l'aptitude des sols à un assainissement autonome.

4.3 Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits de la propriété) seront à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Le flux restitué au milieu naturel ou au réseau dans le cadre d'une construction ou opération d'aménagement ne doit pas être supérieur à celui généré avant aménagement.

4.4 Réseaux électriques et télécommunication

Les réseaux électriques et de communication seront réalisés en souterrain à la charge du Maître d'ouvrage.

ARTICLE AU5 - LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

En l'absence de réseau public d'assainissement la superficie de la parcelle devra permettre la réalisation d'un assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

ARTICLE AU6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES

Dans les parties soumises à l'application de l'article L. 111-1-4 du Code de l'Urbanisme :

Sauf indications particulières portées sur le le plan de zonage et/ou les orientations d'aménagement (zone AU de la Cité Grattemoine), dans les secteurs concernés par l'application de l'article L. 111-1-4 du Code de l'Urbanisme (en dehors des parties urbanisées) aucune construction ne peut être implantée :

- à moins de 100 m de l'axe de la déviation
- à moins de 75 mètres de l'axe de la RD 150, classée à grande circulation. les constructions principales, devront être implantées soit à l'alignement soit avec un retrait maximal de 10 mètres.

Dans les autres parties :

Les constructions principales, devront être implantées soit à l'alignement soit avec un retrait maximal de 10 mètres.

Toutefois, un recul de 5 mètres pourra être exigé au droit des entrées de garages donnant sur la voie publique pour des raisons de sécurité.

Des dispositions différentes pourront être autorisées lorsque la parcelle ne disposera pas d'une largeur de façade sur une voie ou emprise publique suffisante pour l'implantation de la construction ou dans l'hypothèse d'une opération d'aménagement ou de la construction d'un groupement d'habitations.

Les dépendances aux constructions principales pourront être implantées en retrait.

ARTICLE AU7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, devront être implantées à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée au point le plus haut de la toiture, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Dans l'hypothèse où un dispositif d'assainissement individuel devra être implanté à l'arrière de la construction principale, l'implantation des constructions devra s'effectuer avec un retrait minimal de 3 mètres par rapport à l'une ou l'autre des limites séparatives.

Les constructions devront respecter un recul minimum de 10 mètres des espaces boisés classés.

Les piscines devront être implantées à une distance minimum de 1,50 m des limites séparatives.

ARTICLE AU8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Si les bâtiments ne sont pas jointifs, ils devront être implantés à une distance de 3 m au moins les uns des autres.

ARTICLE AU9 : EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle à l'article AU9.

ARTICLE AU10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.

Dans les zones AU et les secteurs AUe, AUI :

La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 7 mètres à l'égout du toit sauf pour les constructions de logements collectifs où la hauteur maximum est portée à 9 mètres à l'égout du toit.

En outre, dans le cas d'une extension, la hauteur de la construction pourra être identique à celle du bâtiment existant.

Les bâtiments annexes devront être d'un seul niveau et d'une hauteur maximale de 4,5 mètres à l'égout du toit.

Ces dispositions ne s'appliqueront pas aux ouvrages techniques indispensables, cheminées et autres superstructures lorsque leurs caractéristiques l'exigeront.

ARTICLE AU11 : L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou modifications de constructions existantes doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le respect du caractère de l'architecture et des paysages urbains et naturels environnants.

Les portails et portillons seront en bois peint, d'aspect bois, en métal peint ou en PVC. La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,50 mètres sur les voies, emprises publiques et en limites séparatives. Elles assurent la continuité du front bâti des maisons et doivent être construites à l'alignement sans effet de retrait, sauf problème ponctuel lié à l'étroitesse de la rue ou de sécurité.

Elles présenteront un style et des proportions en relation avec le caractère de l'habitation et de l'environnement paysager et seront constituées, sur la limite avec la voie publique comme en limite séparative :

- soit de murs à l'ancienne dits en « pierres sèches »
- soit d'un mur en maçonnerie enduite couronné d'un ou deux rangs de tuiles ou d'un chaperon de pierre
- soit d'une murette surmontée d'une grille ou de lisses, le tout n'excédant pas 1,50 mètres
- soit d'une haie végétale constituée notamment de végétaux d'essences locales en mélange doublée ou non de grillage ou de panneaux ajourés sur une hauteur maximale de 1,50 mètres.

Les porches traditionnels devront conserver leur qualité architecturale et leur composition d'origine.

Dans les secteurs AUe, AUI et AUcv, les clôtures et portails seront de type simplet et discret et d'une hauteur maximum de 2 mètres.

L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions est recommandée, sous réserve de la protection des sites et des paysages ; la réalisation de toitures terrasses enherbées pourront être admis tant pour les constructions neuves que pour la rénovation des constructions anciennes sous réserve du respect du caractère des lieux.

ARTICLE AU12 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, conformément à l'article 16 des dispositions générales du présent règlement.

Pour les logements, il sera exigé un minimum de 2 places par logement (sauf pour les logements locatifs sociaux : 1 place par logement) réalisé sur la parcelle.

Pour les logements collectifs, le nombre minimum de places exigées est de 3 places pour 100m² de surface de plancher.

En cas d'opération d'au moins 5 logements, il sera demandé d'autre part la réalisation d'aires de stationnement supplémentaires collectives à raison de 1 place pour 2 logements.

ARTICLE AU13 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION DES ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les espaces libres à l'avant des constructions de même que les espaces communs seront aménagés en espaces verts et plantés.

Les lotissements et groupes d'habitations devront comporter des aires de jeux et des espaces verts communs. Ces surfaces seront au moins égales à 10 % de la surface totale du terrain aménagé.

Les espaces verts figurant au plan sous la légende « espaces verts arborés à maintenir, à créer, à renforcer ou à compléter, plantations à réaliser » seront conservés ou plantés (article L. 123-1-5 7ème alinéa du CU). Les espaces boisés classés figurés au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation des Sols.

CHAPITRE 2 : La zone AUx et les secteurs AUxc et AUxe

Caractère de la zone :

La zone AUx est une zone naturelle non équipée, destinée à l'accueil d'activités commerciales, artisanales, industrielles ou de services qui, par leur besoin en surface ou par la nature de l'activité, seraient incompatibles avec le caractère des zones d'habitat.

Elle comprend le secteur :

- AUxc, correspondant à l'extension programmée de l'espace commercial de la Grenoble qui fait l'objet d'orientations d'aménagement

Elle comprend un secteur AUxe, créé dans le cadre de l'application de la Loi Barnier, qui correspond aux zones d'activités du site de l'ancienne ludothèque, dans le secteur d'Arcadys au niveau du giratoire de l'échangeur n°34.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE AUx1 – OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITES :

Dans les zones AUx

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- toutes constructions ou installations non directement liées aux activités industrielles, artisanales, commerciales, de bureaux et de services
- les nouvelles constructions à usage d'habitation
- l'ouverture ou l'extension de carrières et de mines
- les terrains de camping, parcs résidentiels de loisirs et l'aménagement ou la mise à disposition des campeurs, de façon habituelle, de terrains ne nécessitant pas un permis d'aménager en application de l'article R. 421-19 du Code de l'urbanisme
- l'installation, en dehors des terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs, d'une caravane autre qu'une résidence mobile mentionnée ci-dessous lorsque la durée de cette installation est supérieure à trois mois par an ; sont prises en compte, pour le calcul de cette durée, toutes les périodes de stationnement, consécutives ou non
- les éoliennes de plus de 12 mètres

Dans le secteur AUxc AUxe :

- toutes les occupations du sol et constructions non liées aux activités artisanales, commerciales, et de services ainsi qu'aux équipements, réseaux et infrastructures publiques ou d'intérêt public
- les aires de stockage et dépôts de matériaux hormis celles autorisées à l'article AUx2 secteur AUxc

ARTICLE AUx2 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Dans les secteurs AUx :

- la création et l'extension des installations classées pour la protection de l'environnement quel que soit le régime auquel elles sont soumises sous réserve de la réglementation en vigueur
- la reconstruction à l'identique en volume, en aspect général et sans changement de destination, en cas de sinistre, sauf dans le cas de constructions qu'il ne serait pas souhaitable de rétablir en raison de leur situation, de leur affectation ou utilisation incompatible avec les occupations et utilisations autorisées dans la zone
- les affouillements ou exhaussements liés à la création ou extension de bassin de rétention réalisés au titre de la loi sur l'eau, à la création de réserves incendie ou à la réalisation de travaux d'infrastructures routières dans la mesure où le projet reste compatible avec un aménagement urbain cohérent de la zone
- les extensions des constructions à usage d'habitation existantes dans la limite de 30% maximale de la surface de plancher existante à la date de l'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme. Cette extension pourra être réalisée en plusieurs fois, la limite de 30% de surface de plancher existante n'étant pas cumulative mais constitue la maximum de volume de l'ensemble des extensions.

Dans le secteurs AUxc :

- la reconstruction à l'identique en volume, en aspect général et sans changement de destination, en cas de sinistre, sauf dans le cas de constructions qu'il ne serait pas souhaitable de rétablir en raison de leur situation, de leur affectation ou utilisation incompatible avec les occupations et utilisations autorisées dans la zone
- les affouillements ou exhaussements liés à la création ou extension de bassin de rétention réalisés au titre de la loi sur l'eau, à la création de réserves incendie

ou à la réalisation de travaux d'infrastructures routières dans la mesure où le projet reste compatible avec un aménagement urbain cohérent de la zone

- les aires de stockage et dépôts de matériaux à condition qu'elles soient situées à l'arrière des constructions principales et qu'elles ne soient pas implantées le long de la RD 939 (déviation) et de la RD 218.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUx3 - LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du code civil.

Les nouveaux accès devront présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de défense contre l'incendie, de la protection civile, de la collecte des ordures ménagères et comporter une chaussée d'au moins 5,50 mètres de largeur.

Les constructions et installations devront être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination. Les nouvelles voies se terminant en impasse devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Pour toutes nouvelles constructions ou réhabilitations le long des voies de circulation, les accès devront être, dans la mesure du possible, regroupés. Les constructions pourront être interdites si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers et dans le cas où la visibilité ne serait pas suffisante.

L'ensemble des aménagements et voiries devront prendre en compte l'accessibilité des personnes handicapées ou à mobilité réduite, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

ARTICLE AUx4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

4.1 Alimentation en eau

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

La protection contre l'incendie des constructions et installations sera en cas d'insuffisance du réseau public, effectuée par le pétitionnaire après étude avec les services compétents.

4.2 Assainissement eaux usées

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Toute construction ou installation nouvelle devra évacuer ses eaux usées par raccordement au public d'assainissement. A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement autonome est admis sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur et qu'il permette le raccordement ultérieur éventuel au réseau public.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement peut être subordonnée à un prétraitement après avis des Services compétents.

En l'absence d'assainissement collectif, les zones urbanisables ne pourront se développer que sous réserve de l'aptitude des sols à un assainissement autonome.

4.3 Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits de la propriété) seront à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Le flux restitué au milieu naturel ou au réseau dans le cadre d'une construction ou opération d'aménagement ne doit pas être supérieur à celui généré avant aménagement.

4.4 Réseaux électriques et télécommunication

Les réseaux électriques et de communication seront réalisés en souterrain à la charge du Maître d'ouvrage.

ARTICLE AUx5 – LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

En l'absence de réseau d'assainissement, le minimum parcellaire requis pour la construction sera fonction de l'activité de l'établissement et des quantités d'eaux polluantes rejetées (domestiques et industrielles).

En tout état de cause, le terrain devra avoir une superficie suffisante pour la réalisation des installations d'assainissement nécessaires.

ARTICLE AUx6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

En AUx :

Dans les parties soumises à l'application de l'article L. 111-1-4 du Code de l'Urbanisme :

Sauf indications particulières portées sur le le plan de zonage et/ou les orientations d'aménagement, dans les secteurs concernés par l'application de l'article L. 111-1-4 du Code de l'Urbanisme, aucune construction ne peut être implantée :

- à moins de 100 m de l'axe de la déviation
- à moins de soit 25 ou soit 40 mètres de l'axe de la RD 150, classée à grande circulation, conformément aux indications du plan de zonage pour le secteur concerné (partie sud de Saint-Jean d'Angély en dehors des zones actuellement urbanisées).

Dans les parties non soumises à l'application de l'article L. 111-1-4 du Code de l'Urbanisme :

Sauf indications particulières portées sur les orientations d'aménagement et hors secteur AUxc, les constructions principales devront être implantées avec un retrait minimal de 10 mètres par rapport à l'alignement.

Les équipements techniques d'infrastructure pourront être implantés différemment si leur nature l'exige.

Les clôtures éventuelles seront édifiées à l'alignement (en tenant compte des élargissements de voies futurs prévus) ; toutefois, des portails pourront être implantés en retrait pour faciliter l'accès. Sauf impossibilité majeure, les entrées de garages donnant sur la voie publique seront toujours implantées à une distance suffisante pour permettre le stationnement du véhicule entre voie et garage.

En AUxc :

En complément des indications figurant sur les orientations d'aménagement, les constructions devront respecter un retrait minimal de :

- 30 m par rapport à l'axe de la déviation,
- 15 m par rapport à l'axe de la RD 218
- 10 m par rapport à l'alignement des autres voies.

En AUxe :

En complément des indications figurant sur les orientations d'aménagement, aucune construction ou installation ne peut être implantée à moins de :

- 10 m de l'axe d'une voie départementale autre que la déviation, communale ou d'un chemin rural,
- 30 m de l'axe de la déviation,
- 30 m de l'axe de l'axe de la voie du giratoire de l'échangeur n°34.

ARTICLE AUx7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Lorsque les constructions ne sont pas implantées en limites séparatives des parcelles, les façades doivent être écartées de ces limites d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, avec un minimum de 4 mètres.

Des constructions en limite séparative pourront être autorisées sous réserve que des mesures soient prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu, etc.).

Les constructions doivent respecter un retrait minimum de 10 mètres par rapport aux limites des zones destinées à l'habitat.

En outre, aucune construction ne peut être édifée à moins de 10 mètres des espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer.

ARTICLE AUx8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions non contiguës doivent être édifées de telle manière qu'un espacement suffisant soit respecté pour permettre l'entretien facile des sols et des constructions elles-mêmes, le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Cet espacement ne pourra pas être inférieur à 6 m en AUx et inférieur à 4 mètres en AUxc.

ARTICLE AUx9 – EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle à l'article AUx9.

ARTICLE AUx10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

En AUx : il n'est pas fixé de règle à l'article AUx 10..

En AUxc et AUxe :

- pour les constructions implantées à moins de 100 mètres de l'axe de la déviation : la hauteur des constructions est fixée à 8 mètres à l'égout du toit.
- pour les autres constructions : la hauteur des constructions est fixée à 10 mètres à l'égout du toit.

ARTICLE AUx11 : L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

En AUx et AUxc et AUxe :

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage.

Les clôtures seront de type simple et discret, leur hauteur sera limitée à 2 m.

De plus, en secteur AUxc et AUxe :

Pour toutes les constructions, le blanc et les couleurs criardes sont interdits pour le gros œuvre.

Les plans et l'implantation de la construction devront être en accord avec la topographie originelle du terrain, de façon à limiter au strict nécessaire les terrassements extérieurs.

En règle générale, il conviendra de rechercher des volumes à la même échelle que le bâti existant, en harmonie avec l'espace environnant, notamment par le traitement des façades.

Les matériaux fabriqués en vue d'être revêtus d'un parement, d'un enduit ou d'une peinture, tels qu'agglomérés de ciment non traités, ne peuvent être laissés apparents. En cas d'utilisation de tôle (en couverture ou en bardage), celle-ci sera laquée.

Les clôtures seront doublées d'une haie champêtre, côté espace public, composée d'essences locales.

Les constructions qui ne répondraient pas à certaines conditions énoncées ci-dessus, peuvent être autorisées dans la mesure où elles ont fait appel à la mise en œuvre de techniques nouvelles ou d'architecture de facture contemporaine (avec des matériaux ayant des qualités de longévité et d'aspect permettant d'assurer la bonne tenue des façades et des couvertures)

L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions est recommandée, sous réserve de la protection des sites et des paysages ; la réalisation de toitures terrasses enherbées pourront être admis tant pour les constructions neuves que pour la rénovation des constructions anciennes sous réserve du respect du caractère des lieux.

ARTICLE AUx12 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, conformément à l'article 16 des dispositions générales du présent règlement.

Les activités nécessitant la présence de poids lourds devront avoir un espace de stationnement spécialement conçu pour le stationnement des véhicules ou engins dont il s'agit.

ARTICLE AUx13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les surfaces libres de toute construction doivent être plantées et convenablement entretenues. Il s'agit notamment des aires de stationnement de véhicules légers et des espaces compris entre les alignements sur voies et constructions

Les espaces verts figurant au plan sous la légende « espaces verts arborés à maintenir, à créer, à renforcer ou à compléter, plantations à réaliser » seront conservés ou plantés (article L. 123-1-5 7ème alinéa du CU).

En outre, en secteur AUxc :

- les plantations et les espaces verts seront mis en œuvre en respectant les principes de plantation inscrit dans les Orientations d'Aménagement.
- un double alignement d'arbre sera implantée dans la bande de recul de 30 mètres le long de la déviation
- un alignement d'arbre simple sera implanté dans la bande de recul de 15 mètres de part et d'autre de la RD 218
- il est exigé que les surfaces libres soient plantées par des essences adaptées au site. Leur nombre sera de 1 arbre minimum pour 8 places de stationnement.
- les aires de dépôts de matériaux admises dans la zone devront être masquées par un écran de végétation.

En AUxe :

La haie existante sur la partie Nord du site devra être conservée.

Le linéaire de haies et les plantations au Sud devront être maintenues.

Les nouvelles plantations ne devront pas obturer le cône de dégagement au niveau du giratoire de l'échangeur n°34.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUx14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation des Sols.

CHAPITRE 3 : La zone 1AU et le secteur 1AUx

Caractère de la zone :

La zone 1AU est une zone naturelle non équipée inconstructible définie comme une zone à urbaniser à moyen terme, son ouverture sera liée à une modification du Plan Local d'Urbanisme.

Elle comprend le secteur 1AUx qui correspond aux zones 1AU à vocation d'activités.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1AU 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits dans l'ensemble de la zone 1AU et ses secteurs tous types d'installations ou constructions à l'exception de celles citées à l'article 1AU2.

ARTICLE 1AU2 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics (tels que voirie, ouvrages d'art, réseaux électricité, téléphone, assainissement, eau potable, drainage), si par leur situation ou leur passage, ils ne sont pas susceptibles de compromettre l'aménagement du secteur.
- la création ou l'extension d'équipements d'intérêt public indispensables sous réserve qu'ils ne compromettent pas un aménagement rationnel et harmonieux des zones 1AU.
- les affouillements ou exhaussements du sol directement liés à la réalisation des équipements des services publics et de leurs accès, liés à la création ou extension de bassin de rétention réalisés au titre de la loi sur l'eau ou à la création de réserves incendie dans la mesure où le projet reste compatible avec un aménagement urbain cohérent de la zone.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU3 - LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du code civil.

Les nouveaux accès devront présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de défense contre l'incendie, de la protection civile, de la collecte des ordures ménagères et comporter une chaussée d'au moins 4 mètres de largeur.

Les constructions et installations devront être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination. Les nouvelles voies se terminant en impasse devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

De plus, pour toutes nouvelles constructions ou réhabilitations le long des voies de circulation, les accès devront être, dans la mesure du possible, regroupés. Les constructions pourront être interdites si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers et dans le cas où la visibilité ne serait pas suffisante.

Dans le secteur 1AUx, les nouveaux accès et voiries devront avoir une largeur d'emprise minimale de 6 mètres.

L'ensemble des aménagements et voiries devront prendre en compte l'accessibilité des personnes handicapées ou à mobilité réduite, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

ARTICLE 1AU4 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

4.1 Alimentation en eau

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

La protection contre l'incendie des constructions et installations sera en cas d'insuffisance du réseau public, effectuée par le pétitionnaire après étude avec les services compétents.

4.2 Assainissement eaux usées

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Toute construction ou installation nouvelle devra évacuer ses eaux usées par raccordement au public d'assainissement. A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement autonome est admis sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur et qu'il permette le raccordement ultérieur éventuel au réseau public.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement peut être subordonnée à un prétraitement après avis des Services compétents.

En l'absence d'assainissement collectif, les zones urbanisables ne pourront se développer que sous réserve de l'aptitude des sols à un assainissement autonome.

4.3 Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits de la propriété) seront à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Le flux restitué au milieu naturel ou au réseau dans le cadre d'une construction ou opération d'aménagement ne doit pas être supérieur à celui généré avant aménagement.

4.4 Réseaux électriques et télécommunication

Les réseaux électriques et de communication seront réalisés en souterrain à la charge du Maître d'ouvrage.

ARTICLE 1AU5 – LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle à l'article 1AU5.

ARTICLE 1AU6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Il n'est pas fixé de règle à l'article 1AU6.

ARTICLE 1AU7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Il n'est pas fixé de règle à l'article 1AU7.

ARTICLE 1AU8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règle à l'article 1AU8.

ARTICLE 1AU9 – EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle à l'article 1AU9.

ARTICLE 1AU10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle à l'article 1AU10.

ARTICLE 1AU11 – L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Il n'est pas fixé de règle à l'article 1AU11.

ARTICLE 1AU12 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Il n'est pas fixé de règle à l'article 1AU12.

ARTICLE 1AU13 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION DES ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les espaces verts figurant au plan sous la légende « espaces verts arborés à maintenir, à créer, à renforcer ou à compléter, plantations à réaliser » seront conservés ou plantés.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de C.O.S. à l'article 1AU14.

CHAPITRE 4 : La zone 2AU et le secteur 2AUx

Caractère de la zone :

La zone 2AU est une zone naturelle non équipée inconstructible définie comme une zone à urbaniser à long terme. Son ouverture sera liée en principe à une révision du Plan Local d'Urbanisme. Toutefois, une zone 2AU pourra être reclassée en zone 1AU par modification dès lors que l'ensemble du potentiel d'urbanisation des zones 1AU aura été consommé.

Elle comprend le secteur 2AUx qui correspond à la secteur à vocation d'activités situé route de Niort.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 2AU1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits dans l'ensemble de la zone 2AU et ses secteurs tous types d'installations ou constructions à l'exception de celles citées à l'article 2AU2.

ARTICLE 2AU2 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics (tels que voirie, ouvrages d'art, réseaux électricité, téléphone, assainissement, eau potable, drainage), si par leur situation ou leur passage, ils ne sont pas susceptibles de compromettre l'aménagement du secteur.
- la création ou l'extension d'équipements d'intérêt public indispensables sous réserve qu'ils ne compromettent pas un aménagement rationnel et harmonieux des zones 2AU.
- les affouillements ou exhaussements du sol directement liés à la réalisation des équipements des services publics et de leurs accès, liés à la création ou extension de bassin de rétention réalisés au titre de la loi sur l'eau ou à la création de réserves incendie dans la mesure où le projet reste compatible avec un aménagement urbain cohérent de la zone

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU3 - LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du code civil.

Les nouveaux accès devront présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de défense contre l'incendie, de la protection civile, de la collecte des ordures ménagères et comporter une chaussée d'au moins 4 mètres de largeur.

Les constructions et installations devront être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination. Les nouvelles voies se terminant en impasse devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

De plus, pour toutes nouvelles constructions ou réhabilitations le long des voies de circulation, les accès devront être, dans la mesure du possible, regroupés. Les constructions pourront être interdites si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers et dans le cas où la visibilité ne serait pas suffisante.

Dans le secteur 2AUx, les nouveaux accès et voiries devront avoir une largeur d'emprise minimale de 6 mètres.

L'ensemble des aménagements et voiries devront prendre en compte l'accessibilité des personnes handicapées ou à mobilité réduite, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

ARTICLE 2AU4 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

4.1 Alimentation en eau

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

La protection contre l'incendie des constructions et installations sera en cas d'insuffisance du réseau public, effectuée par le pétitionnaire après étude avec les services compétents.

4.2 Assainissement eaux usées

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Toute construction ou installation nouvelle devra évacuer ses eaux usées par raccordement au public d'assainissement. A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement autonome est admis sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur et qu'il permette le raccordement ultérieur éventuel au réseau public.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement peut être subordonnée à un prétraitement après avis des Services compétents.

En l'absence d'assainissement collectif, les zones urbanisables ne pourront se développer que sous réserve de l'aptitude des sols à un assainissement autonome.

4.3 Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits de la propriété) seront à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Le flux restitué au milieu naturel ou au réseau dans le cadre d'une construction ou opération d'aménagement ne doit pas être supérieur à celui généré avant aménagement.

4.4 Réseaux électriques et télécommunication

Les réseaux électriques et de communication seront réalisés en souterrain à la charge du Maître d'ouvrage.

ARTICLE 2AU5 – LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle à l'article 2AU5.

ARTICLE 2AU6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Il n'est pas fixé de règle à l'article 2AU6.

ARTICLE 2AU7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Il n'est pas fixé de règle à l'article 2AU7.

ARTICLE 2AU8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règle à l'article 2AU8.

ARTICLE 2AU9 – EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle à l'article 2AU9.

ARTICLE 2AU10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle à l'article 2AU10.

ARTICLE 2AU11 – L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Il n'est pas fixé de règle à l'article 2AU11.

ARTICLE 2AU12 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Il n'est pas fixé de règle à l'article 2AU12.

ARTICLE 2AU13 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION DES ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les espaces verts figurant au plan sous la légende « espaces verts arborés à maintenir, à créer, à renforcer ou à compléter, plantations à réaliser » seront conservés ou plantés.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de C.O.S. à l'article 2AU14.

TITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

CHAPITRE 1 : La zone A

Caractère de la zone :

La zone A est la zone agricole protégée.

La zone agricole est une zone de richesses naturelles à protéger en raison notamment de la valeur agricole des terres ou de la richesse du sol et du sous-sol.

Y sont autorisés les constructions liées à l'activité agricole et l'aménagement ou l'extension mesurée des constructions existantes.

Elle comprend le secteur Ap, qui fait partie du périmètre de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager. A ce titre, les dispositions des titres I, II et du chapitre 3 (secteur PN) du titre III du règlement joint en annexe sont opposable aux autorisations d'occupation ou d'utilisation du sol.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Seront interdites dans la zone A les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions de maisons d'habitation hormis les exceptions mentionnées à l'article 2
- les constructions et installations non nécessaires à l'exploitation agricole ou aux services publics ou d'intérêts collectifs
- les centrales photovoltaïques au sol
- les éoliennes de plus de 12 mètres

ARTICLE A2– LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Seront admises sous conditions dans la zone A les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à usage d'habitation à la condition expresse qu'elles constituent le logement de fonction de l'exploitant agricole en activité et qu'elles soient indispensables à l'activité des exploitants agricoles. Dans ce cas, les constructions à usage d'habitations seront implantées aux abords immédiats des bâtiments du siège d'exploitation, sauf impossibilité liée notamment à la configuration de l'exploitation, à la topographie, à l'organisation économique ou sociale de l'exploitation ou à des exigences sanitaires. Lors de la construction d'un nouveau siège d'exploitation, la construction des bâtiments agricoles doit précéder ou s'effectuer simultanément à celle des bâtiments d'habitation.

- les activités complémentaires à l'exploitation agricole existante liées au tourisme vert sous réserve qu'elle soient réalisées dans les bâtiments traditionnels existants avec une possibilité d'extension unique dans la limite de 25% de la surface de plancher initiale
- les installations et constructions agricoles soumises soit au règlement sanitaire départemental, soit à la législation sur les installations classées dès lors qu'elles sont situées à une distance égale ou supérieure de la distance d'éloignement prescrite de toute construction destinée à l'habitat ou des limites des zones urbanisées ou urbanisables destinées à l'habitat définies par le plan de zonage
- les extensions des constructions à usage d'habitation existantes dans la limite de 30% maximale de surface de plancher existante à la date de l'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme. Cette extension pourra être réalisée en plusieurs fois, la limite de 30% de la surface de plancher existante n'étant pas cumulative mais constitue la maximum de volume de l'ensemble des extensions.
- la construction de dépendances et de piscines dès lors qu'elles sont situées à moins de 25 mètres maximum de l'habitation dont elles dépendent
- l'exploitation des carrières et des mines dans les conditions définies par la réglementation en vigueur
- les exhaussements et affouillements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à la réalisation de travaux d'infrastructures routières et à l'exploitation agricole

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A3 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du code civil.

Les nouveaux accès devront présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de défense contre l'incendie, de la protection civile, de la collecte des ordures ménagères.

Les constructions et installations devront être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination et qui comporteront une chaussée d'au moins 4 mètres de largeur. Les nouvelles voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Pour toutes nouvelles constructions ou réhabilitations le long des voies de circulation, les accès devront être, dans la mesure du possible, regroupés. Les constructions pourront être interdites si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers et dans le cas où la visibilité ne serait pas suffisante.

L'ensemble des aménagements et voiries devront prendre en compte l'accessibilité des personnes handicapées ou à mobilité réduite, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

ARTICLE A4 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

4.1 Alimentation en eau

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

La protection contre l'incendie des constructions et installations sera en cas d'insuffisance du réseau public, effectuée par le pétitionnaire après étude avec les services compétents.

4.2 Assainissement eaux usées

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Toute construction ou installation nouvelle devra évacuer ses eaux usées par raccordement au public d'assainissement. A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement autonome est admis sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur et qu'il permette le raccordement ultérieur éventuel au réseau public.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement peut être subordonnée à un prétraitement après avis des Services compétents.

En l'absence d'assainissement collectif, les zones urbanisables ne pourront se développer que sous réserve de l'aptitude des sols à un assainissement autonome.

4.3 Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits de la propriété) seront à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Le flux restitué au milieu naturel ou au réseau dans le cadre d'une construction ou opération d'aménagement ne doit pas être supérieur à celui généré avant aménagement.

4.4 Réseaux électriques et télécommunication

Les réseaux électriques et de communication seront réalisés en souterrain à la charge du Maître d'ouvrage.

ARTICLE A5 : LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

En l'absence de réseau public d'assainissement la superficie de la parcelle devra permettre la réalisation d'un assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur

ARTICLE A6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions autres que les bâtiments d'exploitation d'agricole ne peuvent être implantés :

- à moins de 100 m de l'axe de la déviation conformément à l'article L. 111-1-4 du Code de l'urbanisme
- à moins de 75 mètres de l'axe de l'axe de la route RD 150, classée à grande circulation, conformément à l'article L. 111-1-4 du Code de l'Urbanisme
- à moins de 15 m de l'axe des routes départementales
- à moins de 10 m de l'axe de voies communales et des chemins ruraux

Les bâtiments d'exploitation agricole ne peuvent être implantés :

- à moins de 15 m de l'axe des routes départementales
- à moins de 10 m de l'axe de voies communales et des chemins ruraux

ARTICLE A7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Lorsque les constructions ne sont pas implantées en mitoyenneté ou en limites séparatives de propriété, les façades doivent être en tout point écartées de ces limites d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 3 m.

Les constructions devront respecter un recul minimum de 10 mètres des espaces boisés classés.

Les installations d'élevage devront respecter des marges de reculement à proximité des cours d'eau, sources et puits conformément aux dispositions du règlement sanitaire départemental ou de la réglementation sur les installations classées.

ARTICLE A8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Lorsque les bâtiments ne sont pas jointifs, la distance minimale à respecter entre deux bâtiments sur une même propriété sera de 4 mètres.

Cette disposition ne s'appliquera pas aux volumes reconstruits strictement à l'emplacement de constructions existantes.

ARTICLE A9 : EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle à l'article A9.

ARTICLE A10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne pourra excéder 6 mètres à l'égout du toit.

En outre, dans le cas d'une extension, la hauteur de la construction pourra être identique à celle du bâtiment existant.

La hauteur des dépendances aux habitations existantes ne pourra excéder 4,50 mètres à l'égout du toit.

La hauteur des bâtiments agricoles et équipements ou ouvrages publics ne sera pas limitée.

ARTICLE A11 – L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Le permis de construire ou la déclaration de clôture peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions ou les clôtures, par leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels.

Les clôtures devront être constituées par des haies vives, doublées éventuellement d'un grillage.

Dans le secteur Ap, les dispositions des titres I, II et du chapitre 3 (secteur PN) du titre III du règlement de la Z.P.P.A.U.P. joint en annexe devront en outre être respectées.

L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions est recommandée, sous réserve de la protection des sites et des paysages ; la réalisation de toitures terrasses enherbées pourront être admis tant pour les constructions neuves que pour la rénovation des constructions anciennes sous réserve du respect du caractère des lieux.

ARTICLE A12 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, conformément à l'article 16 des dispositions générales du présent règlement.

Les activités nécessitant la présence de poids lourds ou d'engins agricoles exceptionnels devront avoir un espace de stationnement spécialement conçu pour le stationnement des véhicules ou engins dont il s'agit.

ARTICLE A13 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION DES ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les espaces verts figurant au plan sous la légende « espaces verts arborés à maintenir, à créer, à renforcer ou à compléter, plantations à réaliser » seront conservés ou plantés (article L. 123-1-5 7ème alinéa du CU).

Les espaces boisés classés, à conserver, à protéger ou à créer, figurés au plan de zonage, sont soumis aux dispositifs de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

Nonobstant les indications de tramage figurées sur les pièces graphiques, dans une bande de 4 m de part et d'autre des cours d'eau, aucun boisement n'est classé afin de permettre tous travaux éventuels d'aménagement hydraulique de ces cours d'eau.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation du Sol.

TITRE 4 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

CHAPITRE 1 : La zone N et les secteurs Nd, Ni, Nip, NI, Nlp, Nliap, Nlibp, Np et Npib

Caractère de la zone :

Le secteur N est la zone naturelle à protéger en raison de la qualité des sites et des paysages ou de l'existence d'espaces exposés à des risques ou des nuisances.

Il couvre également tous les axes routiers et abords soumis à l'application de la Loi Barnier. La zone N comprend les secteurs :

- Nd créé dans le cadre de l'application l'article L. 111-1-4 du Code de l'Urbanisme aux abords de la déviation
- Ni, qui correspond aux zones naturelles présentant un risque d'inondation identifié par le Plan de Prévention des Risques (PPR)
- Nip, qui correspond aux zones naturelles présentant un risque d'inondation identifié par le Plan de Prévention des Risques (PPR) comprises dans le périmètre de la ZPPAUP
- NI, qui correspond aux secteurs d'activités liées aux sports et aux loisirs de l'aérodrome
- Nlp, qui correspond aux secteurs d'activités liées aux sports et aux loisirs compris dans le périmètre de la ZPPAUP
- Nliap et Nlibp qui correspondent aux secteurs d'activités liées aux sports et aux loisirs compris dans le périmètre de la ZPPAUP présentant des risques d'inondation identifiés par le Plan de Prévention des Risques (PPR),
- Np, correspondant aux zones naturelles comprises dans le périmètre de la ZPPAUP
- Npib correspondant aux zones naturelles du Château de la Grange soumises au risque inondation comprises dans le périmètre de la ZPPAUP.

Les secteurs Np, Nip, Npib, Nlp, Nliap et Nlibp font partie du périmètre de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager. A ce titre, les dispositions des titres I, II et du chapitre 3 (secteur PN) du titre III du règlement joint en annexe sont opposable aux autorisations d'occupation ou d'utilisation du sol.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites dans l'ensemble de la zone N et de ses secteurs toutes les constructions, occupations ou utilisations du sol autres que celles autorisées à l'article N2.

ARTICLE N2 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Dans les secteurs N et Np :

Sont autorisées à condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages :

- les constructions, installations, les affouillements et exhaussements de sols nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif liés à l'assainissement ou à l'environnement
- les constructions et installations affouillements et exhaussements du sol nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- l'adaptation, le changement de destination pour l'habitation, la réhabilitation et une extension mesurée des constructions existantes, dans la limite de 50 % de la surface de plancher existante
- les bâtiments annexes aux habitations existantes (garages, abris de jardin) dans la limite de 40 m² de surface de plancher
- l'aménagement des routes existantes, s'il est nécessaire, avec leurs infrastructures et l'élargissement mesuré des voies existantes si nécessité technique.
- les travaux liés à l'hydraulique agricole ainsi que les stations de pompage
- les affouillements ou exhaussements liés à la création ou extension de bassin de rétention réalisés au titre de la loi sur l'eau, à la création de réserves incendie ou à la réalisation de travaux d'infrastructures routières dans la mesure où le projet reste compatible avec un aménagement urbain cohérent de la zone
- les abris liés à l'activité de jardinage, abri à matériels, dont l'emprise au sol ne devra pas excéder 5 m².

Dans les secteurs NI et NIp :

Sont autorisées à condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages :

- les installations, les affouillements et exhaussements de sols nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif liés aux sports et loisirs
- les installations et affouillements et exhaussements du sol nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- l'adaptation, le changement de destination pour l'habitation, la réhabilitation et une extension mesurée des constructions existantes, dans la limite de 50 % de la surface de plancher existante
- l'aménagement des routes existantes, s'il est nécessaire, avec leurs infrastructures et l'élargissement mesuré des voies existantes si nécessité technique.
- les travaux liés à l'hydraulique agricole ainsi que les stations de pompage
- les affouillements ou exhaussements liés à la création ou extension de bassin de rétention réalisés au titre de la loi sur l'eau, à la création de réserves incendie

ou à la réalisation de travaux d'infrastructures routières dans la mesure où le projet reste compatible avec un aménagement urbain cohérent de la zone

En outre dans les secteurs Ni, Nip, Nliap :

- l'extension (au sol) mesurée des constructions existantes, sous réserve d'édifier le niveau bas du premier plancher aménagé à une cote supérieure (au moins + 0,20 m) à la cote de référence figurée sur le plan de zonage au 1/5000^{ème} du PPR (en cote NGF), sauf impossibilité due à des contraintes techniques dûment justifiées ; elle se limite à :
 - une extension (au sol) unique par rapport au bâtiment existant avant l'approbation du périmètre de risque
 - une surface de 20 m² de la surface de plancher pour une habitation
 - une surface égale à 1/5 de la surface de plancher initiale, pour une activité autre qu'agricole et à 2/5 pour les bâtiments agricoles
- les constructions indispensables aux activités nautiques, de sports et de loisirs sous réserves :
 - d'implanter, si techniquement possible, les constructions dans la partie du terrain la plus éloignée du lit mineur de la rivière
 - d'orienter l'axe principal des constructions parallèlement au flux du grand écoulement des eaux
 - d'édifier le niveau bas du premier plancher aménagé à une cote supérieure (au moins +0,20 m) à la cote de référence.

En outre dans les secteurs Nlibp et Npib :

A titre exceptionnel, les constructions sont admises sous les conditions cumulatives suivantes :

- qu'il n'existe pas de possibilité de développement ailleurs sur la commune
- et que les voies d'accès ne soient pas inondables avec une hauteur d'eau supérieure à 0,50 m.
- et que le niveau bas du plancher aménagé soit édifié à une cote supérieure à la cote de référence figurée sur le plan de zonage au 1/5000^{ème} du PPR (en cote NGF) (minimum + 0,20 m) ; les constructions devront donc être édifiées sur remblai ou vide sanitaire sans utilisation possible des parties situées en dessous de la cote définie ci-avant.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N3 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les accès et voiries doivent être adaptés aux besoins des constructions et installations, avoir une largeur minimale de 4 m et permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

ARTICLE N4 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

4.1 Alimentation en eau

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

La protection contre l'incendie des constructions et installations sera en cas d'insuffisance du réseau public, effectuée par le pétitionnaire après étude avec les services compétents.

4.2 Assainissement eaux usées

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Toute construction ou installation nouvelle devra évacuer ses eaux usées par raccordement au public d'assainissement. A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement autonome est admis sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur et qu'il permette le raccordement ultérieur éventuel au réseau public.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement peut être subordonnée à un prétraitement après avis des Services compétents.

En l'absence d'assainissement collectif, les zones urbanisables ne pourront se développer que sous réserve de l'aptitude des sols à un assainissement autonome.

4.3 Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits de la propriété) seront à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Le flux restitué au milieu naturel ou au réseau dans le cadre d'une construction ou opération d'aménagement ne doit pas être supérieur à celui généré avant aménagement.

4.4 Réseaux électriques et télécommunication

Les réseaux électriques et de communication seront réalisés en souterrain à la charge du Maître d'ouvrage.

ARTICLE N5 – LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle à l'article N5.

ARTICLE N6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions ne peuvent être implantés :

- à moins de 100 m de l'axe de la déviation conformément à l'article L. 111-1-4 du Code de l'urbanisme
- à moins de 75 mètres de l'axe de la route RD 150, classée à grande circulation, conformément à l'article L. 111-1-4 du Code de l'Urbanisme
- à moins de 15 m de l'axe des routes départementales
- à moins de 10 m de l'axe de voies communales et des chemins ruraux

ARTICLE N7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Il n'est pas fixé de règle à l'article N7.

ARTICLE N8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règle à l'article N8.

ARTICLE N9 – EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle à l'article N9.

ARTICLE N10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions sera en harmonie avec la hauteur des constructions avoisinantes.

ARTICLE N11 – L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Le permis de construire ou la déclaration de clôture peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions ou les clôtures, par leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Les clôtures devront être constituées par des haies vives, doublées éventuellement d'un grillage.

Les dispositions des titres I, II et du chapitre 3 (secteur PN) du titre III du règlement de la Z.P.P.A.U.P. joint en annexe devront en outre être respectées.

L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions est recommandée, sous réserve de la protection des sites et des paysages ; la réalisation de toitures terrasses enherbées pourront être admis tant pour les constructions neuves que pour la rénovation des constructions anciennes sous réserve du respect du caractère des lieux.

ARTICLE N12 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Il n'est pas fixé de règle à l'article N12.

ARTICLE N13 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION DES ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les espaces verts figurant au plan sous la légende « espaces verts arborés à maintenir, à créer, à renforcer ou à compléter, plantations à réaliser » seront conservés ou plantés (article L. 123-1-5 7ème alinéa du CU).

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. La plantation d'essences régionales est vivement recommandée.

Les espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'Article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme.

Nonobstant les indications de tramage figurées sur les pièces graphiques, dans une bande de 4 m de part et d'autres des cours d'eau, aucun boisement n'est classé afin de permettre tous travaux éventuels d'aménagement hydraulique de ces cours d'eau.

Dans le secteur Nd :

Les surfaces doivent être plantées par des essences adaptées au site :

- arbres de hautes tiges le long de la déviation et de l'avenue Richard,
- pelouse et Potentille,
- bosquets (ou haies) ou toute végétation arbustive de type rural.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.

TITRE 5 - ANNEXES

ANNEXE I - ARTICLE 682 DU CODE CIVIL

ANNEXE II - ESPACES BOISES

ANNEXE III - EMPLACEMENTS RESERVES AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

**ANNEXE IV - ARRETE EN DATE DU 18.12.1986 REGLEMENTANT LA PUBLICITE SUR
LA COMMUNE DE SAINT JEAN D'ANGELY**

ANNEXE I

ARTICLE 682 du Code Civil

ARTICLE 682 du Code Civil

Modifié par [Loi n°67-1253 du 30 décembre 1967 - art. 36 JORF 3 janvier 1968 rectificatif JORF 12 janvier 1968](#)

Créé par Loi 1804-01-31 promulguée le 10 février 1804

Le propriétaire dont les fonds sont enclavés et qui n'a sur la voie publique aucune issue, ou qu'une issue insuffisante, soit pour l'exploitation agricole, industrielle ou commerciale de sa propriété, soit pour la réalisation d'opérations de construction ou de lotissement, est fondé à réclamer sur les fonds de ses voisins un passage suffisant pour assurer la desserte complète de ses fonds, à charge d'une indemnité proportionnée au dommage qu'il peut occasionner.

ANNEXE II ESPACES BOISES CLASSES

ARTICLE L. 130-1 du Code de l'Urbanisme

Modifié par [Ordonnance n°2009-1369 du 6 novembre 2009 - art. 2](#)

Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du code forestier.

Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent alinéa.

Dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit, ainsi que dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable prévue par l'article L. 421-4, sauf dans les cas suivants :

- s'il est fait application des dispositions du livre I du code forestier ;
- s'il est fait application d'un plan simple de gestion agréé conformément à l'article L. 222-1 du code forestier ou d'un règlement type de gestion approuvé conformément aux dispositions du II de l'article L. 8 et de l'article L. 222-6 du même code ;
- si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté

préfectoral, après avis du Centre national de la propriété forestière.

La délibération prescrivant l'élaboration d'un plan local d'urbanisme peut également soumettre à déclaration préalable, sur tout ou partie du territoire concerné par ce plan, les coupes ou abattages d'arbres isolés, de haies ou réseaux de haies et de plantations d'alignement.

ANNEXE III

EMPLACEMENTS RESERVES AUX VOIES ET OUVRAGES PUBLICS, AUX INSTALLATIONS D'INTERET GENERAL AINSI QU'AUX ESPACES VERTS

1) ARTICLE L. 123-1-5 du Code de l'Urbanisme

Créé par [LOI n° 2010-788 du 12 juillet 2010 - art. 19 \(V\)](#)

Le règlement fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à [l'article L. 121-1](#), qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire, délimitent les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger et définissent, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions.

A ce titre, le règlement peut :

8° Fixer les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts ;

2) ARTICLE L. 123-2 du Code de l'Urbanisme

Modifié par [LOI n°2009-323 du 25 mars 2009 - art. 32](#)

Dans les zones urbaines ou à urbaniser, le plan local d'urbanisme peut instituer des servitudes consistant :

b) A réserver des emplacements en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;

c) A indiquer la localisation prévue et les caractéristiques des voies et ouvrages publics, ainsi que les installations d'intérêt général et les espaces verts à créer ou à

modifier, en délimitant les terrains qui peuvent être concernés par ces équipements ;