

Communauté de communes du SUD GIRONDE

**PLÜI**

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

# LES REGLES APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

**5**

## A / DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES 1AU HABITAT

Deux types de zones « Secteur 1AU soumis à OAP secteur d'aménagement » et « Secteur 1AU soumis à OAP sectorielle » sont présentes sur le territoire :

- **Les zones Secteur 1AU soumis à OAP secteur d'aménagement** sont uniquement régies par les Orientations d'Aménagement et Programmation (Livre 4 du PLUi).
- **Les zones Secteur 1AU soumis à OAP sectorielle** sont couvertes par un ou plusieurs secteurs d'OAP qui doivent être respectés dans un rapport de compatibilité en sus du présent règlement.

Les zones 1AU doivent être aménagées dans le cadre d'opérations d'ensembles portant sur l'ensemble de la zone concernée.

# LES REGLES APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

## I. Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité

### *Article 1 : Autorisation, limitation et Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités*

Repérés au document graphique 3.2.2 sous l'appellation « **Secteur 1AU soumis à OAP sectorielle (habitat)** » :

Autorisé	Interdit
<p><b>Habitation</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Logement</li><li>• Hébergement</li></ul> <p><b>Équipements d'intérêt collectif et services publics</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</li><li>• Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</li><li>• Établissements d'enseignement</li><li>• Établissements de santé ou d'action sociale</li><li>• Salles d'art ou de spectacle</li><li>• Equipements sportifs</li><li>• Autre équipement recevant du public</li></ul>	<p><b>Autre activité des secteurs secondaire ou tertiaire</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Bureau</li><li>• Industrie</li><li>• Entrepôt</li><li>• Centre de congrès et d'exposition</li><li>• Restauration</li><li>• Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</li></ul> <p><b>Exploitation agricole et forestière</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Exploitation forestière</li><li>• Exploitation agricole</li></ul>

# LES REGLES APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Autorisé	Interdit
	<p data-bbox="973 277 1286 297"><b>Commerce et activités de service</b></p> <ul data-bbox="973 311 1286 496" style="list-style-type: none"><li>• Commerce de gros</li><li>• Cinéma</li><li>• Hébergement hôtelier</li><li>• Camping et hôtellerie de plein air</li><li>• Cinéma</li><li>• Autres hébergements touristiques</li></ul> <p data-bbox="973 572 1166 592"><b>De manière générale</b></p> <p data-bbox="973 619 1522 639">Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :</p> <ul data-bbox="973 654 1802 805" style="list-style-type: none"><li>• les installations classées pour la protection de l'environnement</li><li>• les campings, stationnements de caravanes constituant un habitat permanent, garages collectifs de caravanes, les habitations légères de loisirs,</li><li>• les décharges ainsi que les dépôts à l'air libre</li><li>• les carrières</li></ul>

## *Article 2 : Mixité fonctionnelle et sociale*

Sans objet.

## II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

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

#### **3.1. Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises ouvertes à la circulation publique**

Les constructions et bâtiments devront être implantés conformément aux dispositions mentionnées au règlement graphique sur le plan « **Implantation des constructions par rapport aux voies (PLAN 3)** ».

Sous réserve de justifications techniques, architectures ou d'intégration, une implantation différente de celle définie dans la règle graphique pourra s'appliquer dans les cas suivants :

- lorsque l'unité foncière, du fait de sa configuration, ne permet pas d'implantation en limite(s) séparative(s) (exemple : géométrie de la parcelle particulière),
- lorsque le premier rang est construit,
- lorsqu'un décalage permet de souligner une percée visuelle lointaine ou bien sur un bâtiment ou un élément paysager repérer au règlement graphique.
- lors de la réalisation d'une opération d'ensemble, pour toute proposition d'implantation améliorant la qualité de l'espace public (cour aménagée, mise en valeur d'un bâtiment d'intérêt, vues traversantes, jardin partagé, etc.),
- pour les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi ne respectant pas ces règles : elles peuvent être implantées dans la continuité de l'existant,
- pour les constructions implantées sur des parcelles en second rideau de l'urbanisation existante,
- pour les annexes,
- pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics.

## II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### 3.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions et bâtiments devront être implantés conformément aux dispositions mentionnées au règlement graphique sur le **plan des règles graphiques**. Lorsqu'une construction est implantée en recul par rapport à la limite séparative, le recul doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Des règles d'implantation différentes s'appliquent vis-à-vis des limites séparatives lorsque celles-ci sont en limite de voies publiques (exceptée la voie desservante du terrain) : les constructions et annexes doivent respecter un recul minimal de 5 mètres vis-à-vis de ces limites séparatives concernées. Une dérogation est possible si le maintien des conditions de sécurité routière le permet, ou si la configuration et la topographie de l'unité foncière le nécessite.

### 3.3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même parcelle

Sans objet

### 3.4. Emprise au sol et surface de plancher des constructions

Sans objet

## II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### 3.5. Hauteur des constructions

Le nombre de niveaux des constructions et bâtiments devra être conforme aux dispositions mentionnées au règlement graphique sur le plan des règles graphiques « **Hauteur des constructions** ».

Les combles pourront être aménagés.

La hauteur des constructions annexes ne doit pas dépasser 3,50 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.

Les hauteurs sont mesurées au centre de la construction par rapport au terrain naturel.

### 3.6. Implantation par rapport aux autres constructions implantées sur une même parcelle

Sans objet.

## II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

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

#### 4.1. Façades

Les façades des constructions principales seront :

- soit en pierre apparente avec des joints de la même couleur que la pierre ;
- soit enduits avec des matériaux qui reprendront les textures et tonalités traditionnels du pays (teintes pierre de Gironde) ;
- soit dans un autre matériau d'aspect similaire s'il garantit la bonne intégration dans le bâti et paysage environnant.

Dans le cas des murs en bardage bois, ceux-ci devront être restaurés en respectant la composition et les teintes d'origine.

Les matériaux nus de type tôles galvanisées, plaques de béton non enduites et préfabriqués non revêtus sont interdits.

# LES REGLES APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

## 4.2. Les toitures

Les toitures des constructions principales opteront pour 2, 3 ou 4 pans avec une pente de toit comprise entre 25 et 35%. Si des châssis de toit sont prévus, ils seront limités en nombre et intégrés dans le plan de la couverture.

Elles devront être revêtues :

- soit en tuile canal de terre cuite de teintes claires mélangées ;
- soit en tuile mécanique (tuile à emboîtement) à profil courbe ou de type "double canal" ou en matériaux d'aspect identique pour tenir compte soit de l'identité de la construction, soit de l'environnement (plusieurs constructions existantes).

D'autres types de toitures issus d'une architecture contemporaine pourront être autorisés à condition de respecter le caractère paysager urbain environnant.

## 4.3. Clôtures

La création de clôture devra être compatible avec le style et les proportions en lien avec l'environnement paysager et bâti environnant.

*Clôture sur voies et emprises publiques :*

Elles seront implantées à l'alignement, sauf en cas de nécessité technique, et seront constituées :

- soit d'un mur bahut en pierre apparente ou enduit, d'une hauteur maximale de 1,60 m ;
- soit d'un muret en pierre apparente ou enduit, surmonté d'une grille à barreaudages simples, le tout d'une hauteur maximale de 1,60m
- soit d'une haie végétale doublée d'une grille ou d'un grillage, le tout d'une hauteur maximale de 1,60 m

# LES REGLES APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

## ***Clôture sur les limites séparatives :***

Elles seront constituées :

- soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 1,80 m ;
- soit d'une haie végétale doublée d'une grille ou d'un grillage, le tout d'une hauteur maximale de 1,80 m.

## ***De manière générale :***

Les clôtures enduites devront l'être sur toutes les faces et d'une teinte uniforme, claire ou pastel, ocre, beige, tons pierre de gironde, blanc cassé.

Les haies végétales devront utiliser des essences locales.

Une hauteur de mur plus importante est autorisée à condition que ce nouveau mur de clôture vienne en continuité d'un mur existant attenant.

En zone inondable, les murs en maçonnerie devront être munis de barbacanes. La mise en œuvre des clôtures devra assurer une transparence hydraulique.

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

### **5.1. Surface imperméabilisée**

La part maximale du terrain d'assiette du projet pouvant être imperméabilisée est définie au règlement graphique sur le plan des règles **graphiques 05\_Emprise\_au\_sol\_des\_constructions**

### **5.2. Surface de pleine terre**

Sans objet.

### **5.3. Espaces libres et plantations**

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

L'utilisation d'essences locales doit être favorisée dans les haies et plantations.

Sur les parcelles en limite avec la zone agricole (A) et/ou la zone naturelle (N), des plantations denses et diversifiées formant une haie bocagère, devront être réalisées, afin de composer un écran végétal entre la zone bâtie et la zone agricole/naturelle.

# LES REGLES APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

## Article 6 : Stationnement

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement.

### 6.1. Stationnement des véhicules automobiles

Il est demandé :

Habitation	Nombre de places minimales
Habitation	1 place de stationnement par tranche de 80 m <sup>2</sup> de surface de plancher 1 place minimum de stationnement par logement locatif aidé par l'Etat 1 place visiteur par tranche de 400 m <sup>2</sup> de surface de plancher pour les opérations d'habitat collectif. 1 place visiteur pour 3 lots dans les opérations d'ensemble.
Artisanat et commerce de détail	Les surfaces de moins de 50m <sup>2</sup> n'ont pas d'obligation de parking ; pour les autres commerces, une place pour 30m <sup>2</sup> de surface de plancher.
Equipements d'intérêt collectif et services publics	1 emplacement par tranche entamée de 50 m <sup>2</sup> de surface plancher

Dans les autres cas, le nombre de place de stationnement est à déterminer en fonction des besoins de fréquentation des activités ou équipements concernés.

En cas d'impossibilité de création des places sur le terrain d'assiette, les places de stationnement seront réalisées en dehors des voies publiques ou ouvertes à la circulation, à proximité de l'opération.

Dans le cadre d'opération d'aménagement d'ensemble, la réalisation des places de stationnement pourra être mutualisée.

Pour l'aménagement des aires de stationnement (mutualisées ou non), les revêtements perméables pour l'air et l'eau ou semi-végétalisés sont à privilégier.

Afin d'assurer une gestion optimale du stationnement, il est recommandé d'aménager des systèmes de stationnement « midi » en limite des voies publiques adaptées, et notamment pour les projets créant 5 logements ou plus.

## 6.2. Stationnement des vélos

Pour les bâtiments d'habitation collective de plus de 5 logements, un local pour le stationnement des deux roues non motorisés, doit être prévu à l'intérieur de la parcelle.

L'espace destiné au stationnement sécurisé des deux roues non motorisés possède les caractéristiques minimales suivantes pour les bâtiments à usage principal d'habitation, soit une superficie minimale de 5 m<sup>2</sup>.

En cas d'impossibilité, un local extérieur abrité et sécurisé devra être prévu dans l'environnement immédiat. Ce dernier devra bénéficier d'un traitement architectural s'inscrivant dans la continuité du bâtiment voisin.

## *Article 6 : Défense incendie*

La construction autorisée devra être implantée à plus de 12 mètres des limites d'un boisement. Les opérations d'aménagement sont admises sous réserve de créer une bande inconstructible de 12 mètres minimum entre les constructions et l'espace forestier, avec 6 mètres en dehors des lots (tout en restant sur l'assiette du projet).

Ainsi, une bande de roulement périmétrale d'une largeur de 4 m et des accotements de part et d'autre de 1 m de large, hors fossés, englobant l'ensemble des bâtiments, équipements ou ouvrages projetés et disposant d'un accès normalisé à la forêt tous les 500 m devra être créée

## III. Equipements et réseaux

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

Sans objet.

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

#### 8.1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, ou à défaut, à toute autre installation d'approvisionnement en eau potable dans les conditions des règles de salubrité en vigueur.

#### 8.2. Assainissement

##### **Eaux usées**

Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En l'absence de réseau collectif d'assainissement, l'assainissement non collectif est autorisé conformément à la réglementation en vigueur et au schéma directeur d'assainissement communal.

L'autorisation d'urbanisme est délivrée sous réserve de l'avis de l'autorité compétente en matière de service public de l'assainissement non collectif (SPANC).

L'évacuation des eaux usées non traitées est interdite.

Tout rejet des eaux usées dans les fossés, caniveaux, ou réseaux pluviaux est interdit.

# LES REGLES APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

## Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales. En cas d'absence du réseau collectif ou de réseau sous-dimensionné, les eaux pluviales seront collectées sur le terrain d'assiette du projet et leur rejet dans le réseau (canalisation ou fossé) sera différé au maximum pour limiter les risques de crues en aval

La gestion des eaux pluviales devra se faire à la parcelle afin que les aménagements et les constructions puissent intégrer, dans la mesure du possible, des dispositions techniques alternatives telles que le stockage, la récupération des eaux de toitures (citernes, bacs,...) pour une utilisation aux fins d'arrosage ou d'usages techniques sans rapport avec l'hygiène et l'alimentation.

Le rejet d'eaux autres que pluviales dans le réseau public devra faire l'objet d'une autorisation par la collectivité (à laquelle appartiennent les ouvrages) qui pourra exiger des pré-traitements.

## Electricité et télécommunications

Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins.

Les réseaux et branchement seront réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

La pose de fourreaux permettant le passage de fibres optiques devra être prévue.

## B/ DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES 1AU économie :

**Les zones Secteur « 1AU soumis à OAP (économie) »** sont couvertes par un ou plusieurs secteurs d'OAP qui doivent être respectés dans un rapport de compatibilité en sus du présent règlement.

# LES REGLES APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

## I. Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité

### *Article 1 : Autorisation, limitation et Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités*

Repérés au document graphique 3.2.2 sous l'appellation « **secteur 1AU soumis à OAP (économie)** » :

Autorisé	Autorisé sous condition	Interdit
<p><b>Commerce et activités de service</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Commerce de gros</li> </ul> <p><b>autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Industrie</li> <li>• Entrepôt</li> <li>• Centre de congrès et d'exposition</li> </ul>	<p><b>Habitation</b></p> <p>Logement de fonction ou gardiennage sous condition de :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• justifier la nécessité de ce logement en lien avec l'activité économique principale exercée sur le périmètre concerné par le projet.</li> </ul> <p><b>autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les bureaux, s'ils sont liés à une activité autorisée dans la zone</li> </ul>	<p><b>Habitation</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Hébergement</li> <li>• Logement</li> </ul> <p><b>Exploitation agricole et forestière</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Exploitation agricole</li> <li>• Exploitation forestière</li> </ul> <p><b>Commerce et activités de service</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Commerce de détail et artisanat</li> <li>• Hôtels</li> <li>• Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</li> <li>• Cinéma</li> <li>• Artisanat et commerce de détail</li> <li>• Restauration</li> <li>• Autres hébergements touristiques</li> </ul>

# LES REGLES APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Autorisé	Autorisé sous condition	Interdit
	<p><b>Équipements d'intérêt collectif et services publics</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</li> </ul> <p><b>De manière générale :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux de distribution (eau potable, électricité, gaz, téléphone, télédiffusion, assainissement, etc.), sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement urbain existant ou projeté et qu'elles soient compatibles avec les règles du secteur.</li> <li>• Les affouillements et exhaussements de sol, à condition qu'ils soient directement liés aux travaux et constructions autorisés, aux travaux de voirie ou de réseaux ou aux aménagements paysagers des espaces libres.</li> </ul>	<p><b>Équipements d'intérêt collectif et services publics</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</li> <li>• Établissements d'enseignement</li> <li>• Établissements de santé ou d'action sociale</li> <li>• Salles d'art ou de spectacle</li> <li>• Equipements sportifs</li> <li>• Autre équipement recevant du public</li> </ul> <p><b>De manière générale :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Le stationnement isolé de caravanes / HLL / RML (de plus de 3 mois)</li> <li>• Les carrières, installations et constructions nécessaires à cette exploitation</li> <li>• Les déchets de toute nature, le stockage et matériaux de démolition ou de récupération</li> </ul>

## II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

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

Sans objet.

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

#### **3.1. Volumétrie et implantation des constructions**

Ces règles générales d'implantation ne concernent pas :

Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,

Les projets d'extension et de surélévation, les constructions de second rang, ainsi que les parcelles dites en drapeau,

Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des implantations autres pourront être autorisées dans les cas suivants:

Pour la préservation ou la restauration d'un élément ou d'un ensemble du patrimoine bâti

Pour la préservation d'une perspective paysagère repérée au schéma d'aménagement

En raison d'une configuration atypique ou complexe du terrain (parcelles en angle, parcelles en cœur d'îlot, terrains à fort dénivelé, etc...),

Pour la préservation ou la restauration d'un espace boisé, d'un alignement d'arbres, d'un élément ou d'un ensemble végétal remarquable

Pour prendre en compte le passage de réseaux et/ou canalisations traversant la parcelle.

Pour prise en compte d'une zone de risque naturel ou technologique.

# LES REGLES APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Implantation par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer	Au moins une façade de la construction principale sera implantée avec un retrait minimal de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.
Implantation par rapport aux limites séparatives latérales et fond de parcelle	<p>Les constructions nouvelles seront implantées avec un retrait minimal de 5m ou Hauteur divisée par 2 par rapport aux limites séparatives latérales. Le retrait doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction (<math>D=H/2</math>).</p> <p>Il est imposé un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction (<math>D=H/2</math>) entre la construction et le fond de parcelle, sans être inférieur à 3m.</p>

## 3.2. Hauteur des constructions :

La hauteur maximale des nouvelles constructions est fixée à 16 mètres.

Emprise au sol des constructions :

L'emprise au sol des constructions n'excèdera pas 80 % du terrain d'assiette du projet.

# LES REGLES APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

## 3.3. Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises ouvertes à la circulation publique

Par dérogation à l'article R.151-21 du Code de l'Urbanisme, les règles suivantes s'appliquent aux nouvelles parcelles nées des divisions foncières suivantes : lotissement et construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

Les règles suivantes sont applicables aux voies publiques et emprises publiques ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique et emprises privées à caractère d'espace commun existantes ou à créer

<b>Règles générales</b>	Hors agglomération, les constructions et installations doivent être implantés avec un recul minimum de : <ul style="list-style-type: none"><li>• 100 mètres de part et d'autre de l'axe de l'A62.</li><li>• 75 mètres de part et d'autre de l'axe des routes à grande circulation (hors secteurs concernés par une étude de dérogation à l'article L111-6 du Code de l'Urbanisme)</li><li>• 15 mètres de l'axe des autres routes départementales</li></ul> L'axe de la route correspond à l'axe central de la chaussée circulée.
<b>Autres cas</b>	Dans les autres cas, au moins une façade entière de la construction principale sera implantée avec un retrait au moins égal à 5 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques.

# LES REGLES APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

## Règles particulières

Ces règles générales d'implantation ne concernent pas :

- Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- Les projets d'extension et de surélévation, les constructions de second rang, ainsi que les parcelles dites en drapeau,
- Les constructions situées le long d'un espace vert ou d'un cheminement piéton,
- Toute construction ou installation, balcons non compris, doit respecter un recul minimum de 10 m par rapport à l'axe des voies situées à l'intérieur des bandes de crêtes reportées sur le règlement graphique. Cette règle prévaut sur la règle générale.

Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des dispositions autres que celles définies dans les règles générales du présent article pourront être exceptionnellement autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- Pour le respect d'une harmonie d'ensemble, lorsque l'ordonnement des constructions voisines diffère de la règle générale,
- Lorsque l'implantation ou l'extension d'une construction (aménagement, surélévation ou agrandissement d'une construction existante) se fait en continuité d'un corps de bâtiment principal existant implanté différemment de la règle, qu'il soit situé sur le même terrain ou sur un terrain contigu,
- Pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liée à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseurs, escaliers...), aux différents réseaux ou nécessaire à la production d'énergies renouvelables ;
- Pour la préservation ou la restauration d'un élément ou d'un ensemble du patrimoine bâti classé, inscrit ou identifié aux documents graphiques au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme,
- Lorsqu'une unité foncière est bordée par plusieurs voies et/ou emprises existantes ou à créer, la façade des constructions et installations peut être implantée à l'alignement sur une seule de celles-ci. Si une des façades n'est pas implantée à l'alignement, elle doit être implantée à une distance de l'alignement des autres voies et emprises existantes ou à créer au moins égale à 3 mètres.
- Dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble,
- Dans le cadre des Orientations d'Aménagement et de Programmation.
- Pour la préservation ou la restauration d'un espace boisé, d'un alignement d'arbres, d'un élément ou d'un ensemble végétal remarquable ou protégé au titre des articles L. 113-2 ou L.151-23 du Code de l'Urbanisme, il pourra être imposé un retrait de la façade,
- Pour assurer la continuité de la végétation et des espaces non bâtis avec des espaces publics ou privés existants.
- Pour permettre une isolation par l'extérieur, dès lors que la mise en œuvre de ce dispositif ne porte pas atteinte à la circulation des personnes ou véhicules sur l'espace public en toute sécurité.
- Pour prendre en compte le passage de réseaux et/ou canalisations traversant la parcelle

# LES REGLES APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

## 3.4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

<b>Règles générales</b>	<p>Par dérogation à l'article R.151-21 du Code de l'Urbanisme, les règles suivantes s'appliquent aux nouvelles parcelles nées des divisions foncières suivantes : lotissement et construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.</p> <p>Les limites séparatives comprennent limites latérales et limites de fond de parcelle.</p> <p>Les annexes à la construction principale peuvent être implantées sur les limites séparatives latérales ou de fond de parcelle.</p> <p>Sans préjudice des dispositions énoncées aux paragraphes ci-après, aucune construction, bâtiment installation ou ouvrage nouveau ne peut dépasser la distance de retrait indiquée au plan des règles d'implantations par rapport aux limites séparatives.</p> <p>Les constructions et installations doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de leur hauteur, sans toutefois être inférieure à 4 mètres. Lorsque l'unité foncière jouxte une zone à vocation d'habitat, les constructions et installations doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de leur hauteur sans toutefois être inférieure à 10 mètres.</p>
<b>Règles particulières</b>	<p>Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des dispositions autres que celles définies dans les règles générales du présent article pourront être exceptionnellement autorisées ou imposées dans les cas suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Pour la réalisation d'un équipement ou installation nécessaire au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ;</li><li>• Pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique lié à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseur, escaliers...), aux différents réseaux, voiries et stationnements ou nécessaire à la production d'énergies renouvelables ;</li><li>• Pour la préservation ou la restauration d'un élément ou d'un ensemble du patrimoine bâti classé, inscrit ou identifié aux documents graphiques au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme ;</li><li>• En raison d'une configuration atypique ou complexe du terrain (parcelle en angle, parcelles en cœur d'îlot, terrains à fort dénivelé, etc...);</li><li>• Pour la préservation ou la restauration d'un alignement d'arbres, d'un élément ou d'un ensemble végétal remarquable ou protégé au titre des articles L.113-2 ou L.151-23 du Code de l'Urbanisme, il pourra être imposé un retrait de la façade proportionnel à la dimension du houppier (partie d'un arbre constituée de l'ensemble des branches situées au sommet du tronc) avec un minimum de 5 mètres entre la façade et le tronc de l'arbre (existant ou à planter);</li><li>• Pour assurer la continuité de la végétalisation et des espaces non bâtis avec des espaces publics ou privés existants ;</li><li>• Pour réaliser l'isolation par l'extérieur d'une construction existante ;</li><li>• Pour prendre en compte le passage de réseaux et/ou canalisations traversant la parcelle.</li></ul>

## II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

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

#### **4.1. Principes de qualité architecturale**

L'architecture devra être travaillée (image architecturale et qualité environnementale) en s'inspirant des codes de l'architecture traditionnelle. Les nouvelles constructions ne peuvent porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nus et devront être recouverts sans délais.

Les ouvrages techniques des constructions (groupes extérieurs de chauffage, climatisation, ...) ne devront pas, sauf impossibilité technique être perceptibles depuis les voies et espaces publics.

#### **4.2. Principes patrimoniaux et paysagers à valoriser ou créer**

Le traitement paysager devra être harmonieux entre les différentes zones de l'opération, notamment par le maintien, au maximum, des arbres et boisements existants.

Les espaces extérieurs et les accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).

D'une manière générale, le traitement paysager entre le secteur de projet et les zones adjacentes devra être pensé pour assurer les transitions ainsi que l'intégration des nouvelles constructions dans leur environnement

# LES REGLES APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

<b>Façades</b>	<p>Les façades arrière et latérales ainsi que celles des annexes devront être traitées avec le même soin que les façades principales et dans les mêmes tons.</p> <p>L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, etc...) est interdit.</p> <p>Pour contribuer à la qualité des zones d'activités, les bâtiments bénéficiant d'un effet vitrine sur la voie publique devront présenter une qualité architecturale et un traitement de leurs abords. Pour cela il est demandé :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• De varier le traitement des façades (variation harmonieuse de couleurs de façades (3 tons maximum), variation de la volumétrie et décrochement encouragé ;</li><li>• De rechercher une unité d'ensemble dans le traitement de la zone d'activités, de ses abords, cheminements, clôtures...</li><li>• Le stockage des matériaux (hors exposition) sera prévu de préférence à l'arrière des bâtiments.</li></ul>
<b>Toitures</b>	<p>Dans le cas d'extension de bâtiments existants, le matériau de couverture sera identique à celui du bâtiment agrandi, excepté pour les toits terrasses.</p> <p>Les toitures autres que terrasse auront une pente maximum de 35%.</p>
<b>Clôtures</b>	<p>Les clôtures ne sont pas obligatoires, toutefois leur réalisation est assujettie aux prescriptions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• sur voie publique :</li></ul> <p>Elles ne devront pas dépasser 2 m, et doivent être constituées d'une haie végétale ou d'un grillage, doublé d'une haie végétale d'essences locales mélangées.</p> <p>sur limite séparative :</p> <p>Elles seront constituées soit par une haie végétale d'essences locales mélangées, doublées ou non d'un grillage.</p> <p>Des dépassements de hauteurs sont autorisés, si cela est justifié pour des raisons de sécurité.</p> <p>Dans les secteurs soumis à un risque inondation, les clôtures devront être conçues pour permettre le libre écoulement des eaux (transparence hydraulique) ou constituées d'une haie végétale composée d'essences locales.</p>

## 4.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords

Toute plantation ou espace boisé existant doit être conservé. Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé sur le même terrain d'assiette (sur la base de 1 pour 1 minimum) par des plantations équivalentes d'essence locale.

Les Espaces Boisés Classés figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L130-1 du code de l'urbanisme.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre emplacements.

Dans les projets de construction nouvelle, 10% au moins de la parcelle devront être traités en espace vert, prioritairement situés en bordure d'espace public. Ces espaces seront plantés d'arbres de haute tige à raison d'un arbre pour 200 m<sup>2</sup> d'espace libre.

# LES REGLES APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

## Article 6 : Stationnement

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

Il exigé, pour les constructions nouvelles et aménagements de constructions existantes et activités suivantes :

### 6.1. Stationnement des véhicules automobiles

Destination	Sous-destination	Nombre de places minimales
Commerce et activités de services	Commerce de gros	Le nombre de places est fixé en fonction de la nature (établissement relevant du code du travail ou établissement recevant du public), du fonctionnement de l'établissement (personnel, réception du public, etc.) et de la localisation de l'établissement.
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	1 place de stationnement par 100m <sup>2</sup> de surface de plancher pour les installations inférieures à 300 m <sup>2</sup> de surface de Plancher
	Entrepôt	1 place de stationnement par 200 m <sup>2</sup> de surface de plancher pour les installations supérieures à 300 m <sup>2</sup> de Surface de Plancher.
Habitation	Logement	1 place de stationnement par tranche de 80 m <sup>2</sup> de surface de plancher

### 6.2. Stationnement des vélos

Destination	Sous-destination	Nombre de places minimales
Habitation	Logement	Non réglementé
Commerce et activités de services	Commerce de gros	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard du réseau d'itinéraires cyclables. Les dispositifs couverts destinés au stationnement des vélos doivent être réalisés de manière à assurer le bon fonctionnement de l'établissement sans gêne ni report sur les voies et les espaces ouverts à tout type de circulation publique.
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	
	Entrepôt	

## III. Équipements et réseaux

### *Article 8 : Desserte par les voies publiques ou privées*

#### 8.1. Accès

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

Les accès débouchant sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic des dites voies, de façon à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation générale.

L'ouverture d'une voie privée carrossable peut-être refusée lorsque son raccordement sur la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation.

Les accès aux engins de secours devront être réalisés conformément aux règlements inhérents aux bâtiments à défendre et répondre aux caractéristiques des « voies engins ».

#### 8.2. Voirie

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

Les constructions et installations à leur achèvement doivent être desservies par des voies ouvertes à la circulation publique ou privée dont les caractéristiques permettent notamment l'approche des moyens de lutte contre l'incendie et de protection civile.

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

Les voies nouvelles seront stabilisées et revêtues. Elles intégreront un supplément dimensionnel pour des espaces sécurisés pour la circulation des piétons et cycles.

## 8.3. Accessibilité

La conception générale des espaces publics et voiries devra prendre en compte les besoins des personnes à mobilité réduite. Il conviendra de veiller à ce que les caractéristiques des voiries, des espaces publics ne créent pas d'obstacles au cheminement, et notamment au passage des Personnes à Mobilité Réduite.

## *Article 9 : Desserte par les réseaux*

Lorsque, compte tenu de la destination de la construction ou de l'aménagement projeté, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte du projet, l'autorisation d'urbanisme ne peut être accordé si l'autorité compétente n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public ces travaux doivent être exécutés.

## 9.1. Eau potable

Toute construction susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau public d'eau potable respectant la réglementation en vigueur relative notamment à la pression et à la qualité.

## C/ DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES 1AU économie et commerce :

Les zones Secteur « 1AU soumis à OAP (économie et commerce) » sont couvertes par un ou plusieurs secteurs d'OAP qui doivent être respectés dans un rapport de compatibilité en sus du présent règlement.

# LES REGLES APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

## I. Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité

### Article 1 : Autorisation, limitation et Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Repérés au document graphique 3.2.2 sous l'appellation « **secteur 1AU soumis à OAP (économie et commerce)** » :

Autorisé	Autorisé sous condition	Interdit
<p><b>Commerce et activités de service</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Commerce de gros</li> </ul> <p><b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Industrie</li> <li>• Entrepôt</li> </ul>	<p><b>Commerce et activités de service</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Artisanat et commerce de détail sous condition d'une surface planche minimum de 400 m<sup>2</sup> (dont 400m<sup>2</sup> minimum de surface de vente) , ou, le cas échéant, la superficie résiduelle de la zone 1AU.</li> </ul> <p><b>Habitation</b></p> <p>Logement de fonction ou gardiennage sous condition de :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• justifier la nécessité de ce logement en lien avec l'activité économique principale exercée sur le périmètre concerné par le projet.</li> </ul> <p><b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les bureaux, s'ils sont liés à une activité autorisée dans la zone</li> </ul>	<p><b>Habitation</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Hébergement</li> <li>• Logement</li> </ul> <p><b>Exploitation agricole et forestière</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Exploitation agricole</li> <li>• Exploitation forestière</li> </ul> <p><b>Commerce et activités de service</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Hôtels</li> <li>• Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</li> <li>• Cinéma</li> <li>• Restauration</li> <li>• Autres hébergements touristiques</li> </ul> <p><b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Centre de congrès et d'exposition</li> </ul>

# LES REGLES APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Autorisé	Autorisé sous condition	Interdit
	<p><b>De manière générale :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux de distribution (eau potable, électricité, gaz, téléphone, télédiffusion, assainissement, etc.), sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement urbain existant ou projeté et qu'elles soient compatibles avec les règles du secteur.</li> <li>• Les affouillements et exhaussements de sol, à condition qu'ils soient directement liés aux travaux et constructions autorisés, aux travaux de voirie ou de réseaux ou aux aménagements paysagers des espaces libres.</li> </ul>	<p><b>Équipements d'intérêt collectif et services publics</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</li> <li>• Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</li> <li>• Établissements d'enseignement</li> <li>• Établissements de santé ou d'action sociale</li> <li>• Salles d'art ou de spectacle</li> <li>• Equipements sportifs</li> <li>• Autre équipement recevant du public</li> </ul> <p><b>De manière générale :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Le stationnement isolé de caravanes / HLL / RML (de plus de 3 mois)</li> <li>• Les carrières, installations et constructions nécessaires à cette exploitation</li> <li>• Les déchets de toute nature, le stockage et matériaux de démolition ou de récupération</li> </ul>

## II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

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

Sans objet.

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

#### **3.1. Volumétrie et implantation des constructions**

Ces règles générales d'implantation ne concernent pas :

Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,

Les projets d'extension et de surélévation, les constructions de second rang, ainsi que les parcelles dites en drapeau,

Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des implantations autres pourront être autorisées dans les cas suivants:

Pour la préservation ou la restauration d'un élément ou d'un ensemble du patrimoine bâti

Pour la préservation d'une perspective paysagère repérée au schéma d'aménagement

En raison d'une configuration atypique ou complexe du terrain (parcelles en angle, parcelles en cœur d'îlot, terrains à fort dénivelé, etc...),

Pour la préservation ou la restauration d'un espace boisé, d'un alignement d'arbres, d'un élément ou d'un ensemble végétal remarquable

Pour prendre en compte le passage de réseaux et/ou canalisations traversant la parcelle.

Pour prise en compte d'une zone de risque naturel ou technologique.

# LES REGLES APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Implantation par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer	Au moins une façade de la construction principale sera implantée avec un retrait minimal de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.
Implantation par rapport aux limites séparatives latérales et fond de parcelle	<p>Les constructions nouvelles seront implantées avec un retrait minimal de 5m ou Hauteur divisée par 2 par rapport aux limites séparatives latérales. Le retrait doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction (<math>D=H/2</math>).</p> <p>Il est imposé un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction (<math>D=H/2</math>) entre la construction et le fond de parcelle, sans être inférieur à 3m.</p>

## 3.2. Hauteur des constructions :

La hauteur maximale des nouvelles constructions est fixée à 16 mètres.

Emprise au sol des constructions :

L'emprise au sol des constructions n'excèdera pas 80 % du terrain d'assiette du projet.

# LES REGLES APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

## 3.3. Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises ouvertes à la circulation publique

Par dérogation à l'article R.151-21 du Code de l'Urbanisme, les règles suivantes s'appliquent aux nouvelles parcelles nées des divisions foncières suivantes : lotissement et construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

Les règles suivantes sont applicables aux voies publiques et emprises publiques ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique et emprises privées à caractère d'espace commun existantes ou à créer

<b>Règles générales</b>	Hors agglomération, les constructions et installations doivent être implantés avec un recul minimum de : <ul style="list-style-type: none"><li>• 100 mètres de part et d'autre de l'axe de l'A62.</li><li>• 75 mètres de part et d'autre de l'axe des routes à grande circulation (hors secteurs concernés par une étude de dérogation à l'article L111-6 du Code de l'Urbanisme)</li><li>• 15 mètres de l'axe des autres routes départementales</li></ul> L'axe de la route correspond à l'axe central de la chaussée circulée.
<b>Autres cas</b>	Dans les autres cas, au moins une façade entière de la construction principale sera implantée avec un retrait au moins égal à 5 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques.

# LES REGLES APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

## Règles particulières

Ces règles générales d'implantation ne concernent pas :

- Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- Les projets d'extension et de surélévation, les constructions de second rang, ainsi que les parcelles dites en drapeau,
- Les constructions situées le long d'un espace vert ou d'un cheminement piéton,
- Toute construction ou installation, balcons non compris, doit respecter un recul minimum de 10 m par rapport à l'axe des voies situées à l'intérieur des bandes de crêtes reportées sur le règlement graphique. Cette règle prévaut sur la règle générale.

Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des dispositions autres que celles définies dans les règles générales du présent article pourront être exceptionnellement autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- Pour le respect d'une harmonie d'ensemble, lorsque l'ordonnancement des constructions voisines diffère de la règle générale,
- Lorsque l'implantation ou l'extension d'une construction (aménagement, surélévation ou agrandissement d'une construction existante) se fait en continuité d'un corps de bâtiment principal existant implanté différemment de la règle, qu'il soit situé sur le même terrain ou sur un terrain contigu,
- Pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liée à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseurs, escaliers...), aux différents réseaux ou nécessaire à la production d'énergies renouvelables ;
- Pour la préservation ou la restauration d'un élément ou d'un ensemble du patrimoine bâti classé, inscrit ou identifié aux documents graphiques au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme,
- Lorsqu'une unité foncière est bordée par plusieurs voies et/ou emprises existantes ou à créer, la façade des constructions et installations peut être implantée à l'alignement sur une seule de celles-ci. Si une des façades n'est pas implantée à l'alignement, elle doit être implantée à une distance de l'alignement des autres voies et emprises existantes ou à créer au moins égale à 3 mètres.
- Dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble,
- Dans le cadre des Orientations d'Aménagement et de Programmation.
- Pour la préservation ou la restauration d'un espace boisé, d'un alignement d'arbres, d'un élément ou d'un ensemble végétal remarquable ou protégé au titre des articles L. 113-2 ou L.151-23 du Code de l'Urbanisme, il pourra être imposé un retrait de la façade,
- Pour assurer la continuité de la végétation et des espaces non bâtis avec des espaces publics ou privés existants.
- Pour permettre une isolation par l'extérieur, dès lors que la mise en œuvre de ce dispositif ne porte pas atteinte à la circulation des personnes ou véhicules sur l'espace public en toute sécurité.
- Pour prendre en compte le passage de réseaux et/ou canalisations traversant la parcelle

# LES REGLES APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

## 3.4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

<b>Règles générales</b>	<p>Par dérogation à l'article R.151-21 du Code de l'Urbanisme, les règles suivantes s'appliquent aux nouvelles parcelles nées des divisions foncières suivantes : lotissement et construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.</p> <p>Les limites séparatives comprennent limites latérales et limites de fond de parcelle.</p> <p>Les annexes à la construction principale peuvent être implantées sur les limites séparatives latérales ou de fond de parcelle.</p> <p>Sans préjudice des dispositions énoncées aux paragraphes ci-après, aucune construction, bâtiment installation ou ouvrage nouveau ne peut dépasser la distance de retrait indiquée au plan des règles d'implantations par rapport aux limites séparatives.</p> <p>Les constructions et installations doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de leur hauteur, sans toutefois être inférieure à 4 mètres. Lorsque l'unité foncière jouxte une zone à vocation d'habitat, les constructions et installations doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de leur hauteur sans toutefois être inférieure à 10 mètres.</p>
<b>Règles particulières</b>	<p>Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des dispositions autres que celles définies dans les règles générales du présent article pourront être exceptionnellement autorisées ou imposées dans les cas suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Pour la réalisation d'un équipement ou installation nécessaire au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ;</li><li>• Pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique lié à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseur, escaliers...), aux différents réseaux, voiries et stationnements ou nécessaire à la production d'énergies renouvelables ;</li><li>• Pour la préservation ou la restauration d'un élément ou d'un ensemble du patrimoine bâti classé, inscrit ou identifié aux documents graphiques au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme ;</li><li>• En raison d'une configuration atypique ou complexe du terrain (parcelle en angle, parcelles en cœur d'îlot, terrains à fort dénivelé, etc...);</li><li>• Pour la préservation ou la restauration d'un alignement d'arbres, d'un élément ou d'un ensemble végétal remarquable ou protégé au titre des articles L.113-2 ou L.151-23 du Code de l'Urbanisme, il pourra être imposé un retrait de la façade proportionnel à la dimension du houppier (partie d'un arbre constituée de l'ensemble des branches situées au sommet du tronc) avec un minimum de 5 mètres entre la façade et le tronc de l'arbre (existant ou à planter);</li><li>• Pour assurer la continuité de la végétalisation et des espaces non bâtis avec des espaces publics ou privés existants ;</li><li>• Pour réaliser l'isolation par l'extérieur d'une construction existante ;</li><li>• Pour prendre en compte le passage de réseaux et/ou canalisations traversant la parcelle.</li></ul>

## II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

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

#### **4.1. Principes de qualité architecturale**

L'architecture devra être travaillée (image architecturale et qualité environnementale) en s'inspirant des codes de l'architecture traditionnelle. Les nouvelles constructions ne peuvent porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nus et devront être recouverts sans délais.

Les ouvrages techniques des constructions (groupes extérieurs de chauffage, climatisation, ...) ne devront pas, sauf impossibilité technique être perceptibles depuis les voies et espaces publics.

#### **4.2. Principes patrimoniaux et paysagers à valoriser ou créer**

Le traitement paysager devra être harmonieux entre les différentes zones de l'opération, notamment par le maintien, au maximum, des arbres et boisements existants.

Les espaces extérieurs et les accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).

D'une manière générale, le traitement paysager entre le secteur de projet et les zones adjacentes devra être pensé pour assurer les transitions ainsi que l'intégration des nouvelles constructions dans leur environnement

# LES REGLES APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

<b>Façades</b>	<p>Les façades arrière et latérales ainsi que celles des annexes devront être traitées avec le même soin que les façades principales et dans les mêmes tons.</p> <p>L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, etc...) est interdit.</p> <p>Pour contribuer à la qualité des zones d'activités, les bâtiments bénéficiant d'un effet vitrine sur la voie publique devront présenter une qualité architecturale et un traitement de leurs abords. Pour cela il est demandé :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• De varier le traitement des façades (variation harmonieuse de couleurs de façades (3 tons maximum), variation de la volumétrie et décrochement encouragé ;</li><li>• De rechercher une unité d'ensemble dans le traitement de la zone d'activités, de ses abords, cheminements, clôtures...</li><li>• Le stockage des matériaux (hors exposition) sera prévu de préférence à l'arrière des bâtiments.</li></ul>
<b>Toitures</b>	<p>Dans le cas d'extension de bâtiments existants, le matériau de couverture sera identique à celui du bâtiment agrandi, excepté pour les toits terrasses.</p> <p>Les toitures autres que terrasse auront une pente maximum de 35%.</p>
<b>Clôtures</b>	<p>Les clôtures ne sont pas obligatoires, toutefois leur réalisation est assujettie aux prescriptions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• sur voie publique :</li></ul> <p>Elles ne devront pas dépasser 2 m, et doivent être constituées d'une haie végétale ou d'un grillage, doublé d'une haie végétale d'essences locales mélangées.</p> <p>sur limite séparative :</p> <p>Elles seront constituées soit par une haie végétale d'essences locales mélangées, doublées ou non d'un grillage.</p> <p>Des dépassements de hauteurs sont autorisés, si cela est justifié pour des raisons de sécurité.</p> <p>Dans les secteurs soumis à un risque inondation, les clôtures devront être conçues pour permettre le libre écoulement des eaux (transparence hydraulique) ou constituées d'une haie végétale composée d'essences locales.</p>

## 4.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords

Toute plantation ou espace boisé existant doit être conservé. Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé sur le même terrain d'assiette (sur la base de 1 pour 1 minimum) par des plantations équivalentes d'essence locale.

Les Espaces Boisés Classés figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L130-1 du code de l'urbanisme.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre emplacements.

Dans les projets de construction nouvelle, 10% au moins de la parcelle devront être traités en espace vert, prioritairement situés en bordure d'espace public. Ces espaces seront plantés d'arbres de haute tige à raison d'un arbre pour 200 m<sup>2</sup> d'espace libre.

# LES REGLES APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

## Article 6 : Stationnement

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

Il exigé, pour les constructions nouvelles et aménagements de constructions existantes et activités suivantes :

### 6.1. Stationnement des véhicules automobiles

Destination	Sous-destination	Nombre de places minimales
Habitation	Logement	1 place de stationnement par tranche de 80 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Commerce et activités de services	Artisanat et commerce de détail	Les surfaces de moins de 50m <sup>2</sup> n'ont pas d'obligation de parking ; pour les autres commerces, une place pour 30m <sup>2</sup> de surface de plancher.
	Commerce de gros	Le nombre de places est fixé en fonction de la nature (établissement relevant du code du travail ou établissement recevant du public), du fonctionnement de l'établissement (personnel, réception du public, etc.) et de la localisation de l'établissement.
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	1 place de stationnement par 100m <sup>2</sup> de surface de plancher pour les installations inférieures à 300 m <sup>2</sup> de surface de Plancher
	Entrepôt	1 place de stationnement par 200 m <sup>2</sup> de surface de plancher pour les installations supérieures à 300 m <sup>2</sup> de Surface de Plancher.

# LES REGLES APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

## 6.2. Stationnement des vélos

Destination	Sous-destination	Nombre de places minimales
Habitation	Logement	Non réglementé
Commerce et activités de services	Artisanat et Commerce de détail	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard du réseau d'itinéraires cyclables. Les dispositifs couverts destinés au stationnement des vélos doivent être réalisés de manière à assurer le bon fonctionnement de l'établissement sans gêne ni report sur les voies et les espaces ouverts à tout type de circulation publique.
	Commerce de gros	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	
	Entrepôt	

## III. Équipements et réseaux

### *Article 8 : Desserte par les voies publiques ou privées*

#### 8.1. Accès

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

Les accès débouchant sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic des dites voies, de façon à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation générale.

L'ouverture d'une voie privée carrossable peut-être refusée lorsque son raccordement sur la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation.

Les accès aux engins de secours devront être réalisés conformément aux règlements inhérents aux bâtiments à défendre et répondre aux caractéristiques des « voies engins ».

#### 8.2. Voirie

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

Les constructions et installations à leur achèvement doivent être desservies par des voies ouvertes à la circulation publique ou privée dont les caractéristiques permettent notamment l'approche des moyens de lutte contre l'incendie et de protection civile.

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

Les voies nouvelles seront stabilisées et revêtues. Elles intégreront un supplément dimensionnel pour des espaces sécurisés pour la circulation des piétons et cycles.

## 8.3. Accessibilité

La conception générale des espaces publics et voiries devra prendre en compte les besoins des personnes à mobilité réduite. Il conviendra de veiller à ce que les caractéristiques des voiries, des espaces publics ne créent pas d'obstacles au cheminement, et notamment au passage des Personnes à Mobilité Réduite.

## *Article 9 : Desserte par les réseaux*

Lorsque, compte tenu de la destination de la construction ou de l'aménagement projeté, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte du projet, l'autorisation d'urbanisme ne peut être accordé si l'autorité compétente n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public ces travaux doivent être exécutés.

## 9.1. Eau potable

Toute construction susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau public d'eau potable respectant la réglementation en vigueur relative notamment à la pression et à la qualité.

## D/ DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES 2AU :

Ces zones sont en l'état fermées. Leur ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une évolution du PLUi comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone (article R.151-20 du code de l'urbanisme).