

Commune de Myans

# Plan Local d'Urbanisme

## 4.4 Règlement écrit

Projet arrêté par le conseil municipal du :  
7 mars 2017

Projet approuvé par le conseil Municipal du :  
04 octobre 2018

## Sommaire

Définitions	page 3
Dispositions générales	page 5
Zone Ua	page 6
Zone Ub	page 9
Zone Ue	page 13
Zone Uep	page 16
Zone Aua	page 18
Zone Aub	page 21
Zone AU	page 26
Zone A	page 27
Zone Ap	page 30
Zone N	page 33

## Définitions

**Annexes** : une annexe doit être, sur la même entité foncière que la construction principale. Sont considérés comme annexe isolée ou accolée : abri de jardin, abris à bois, abris pour véhicules, garages, locaux techniques, pool house. Les piscines ne font pas parties des annexes.

Une annexe isolée de la construction principale est considérée comme telle si elle n'est pas contiguë à la construction immédiate.

Une annexe accolée à la construction principale est considérée comme telle s'il n'y a pas de « liaison » avec la construction.

**La sous-destination « exploitation agricole »** recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.

**La sous-destination « exploitation forestière »** recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

**La sous-destination « logement »** recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.

**La sous-destination « hébergement »** recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

**La sous-destination « artisanat et commerce de détail »** recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.

**La sous-destination « restauration »** recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.

**La sous-destination « commerce de gros »** recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.

**La sous-destination « activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle »** recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.

**La sous-destination « hébergement hôtelier et touristique »** recouvre les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.

**La sous-destination « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés »** recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat,

des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.

**La sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés »** recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.

**La sous-destination « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale »** recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.

**La sous-destination « salles d'art et de spectacles »** recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.

**La sous-destination « équipements sportifs »** recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.

**La sous-destination « autres équipements recevant du public »** recouvre les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.

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

**La sous-destination « entrepôt »** recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.

**La sous-destination « bureau »** recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.

**La sous-destination « centre de congrès et d'exposition »** recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

## DISPOSITIONS GENERALES

### AXES BRUYANTS

L'arrêté préfectoral du 25 Juin 1999 (complété par l'arrêté préfectoral du 13 juin 2000) a classé axes bruyants un certain nombre de voies qui traversent la commune. Dans les bandes situées de part et d'autre de ces axes repérés au plan de zonage du P.L.U, des prescriptions d'isolement acoustique seront imposées lors de la demande de permis de construire.

### DANS LES ZONES TRAMEES « CONTINUITES ECOLOGIQUES »

Outre les réglementations de la zone du PLU, sont admis sous conditions :

- Les constructions, équipements et aménagements autorisés sous réserve de prendre toutes les dispositions pour permettre le maintien de la circulation de la faune.
- Les clôtures sont admises si elles sont rendues nécessaires pour la sécurité des ouvrages, et sous réserve de conserver un espace libre entre le sol et le début de la clôture d'une hauteur de 15 cm afin de laisser passer la petite faune.

Les constructions, installations, équipements et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve de respecter les fonctionnalités écologiques globales des formations boisées et dans une logique de compensation de 1 pour 1 et à condition que leur implantation dans la zone soit justifiée par des impératifs techniques de fonctionnement du service.

## ZONE Ua

### Caractéristiques de la zone

Zone correspondant au chef-lieu composé d'habitations, commerces et édifices religieux. Cette zone présente un parcellaire parfois de petite taille avec un bâti implanté en contiguïté.

### **1. DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS**

Seules sont autorisées les constructions à destination de :

- **Habitation** : logements et hébergements
- **Commerce et activités de service** :
  - commerce de détail et artisanat à condition que l'activité soit compatible avec la vocation résidentielle première de la zone de ne pas être source de nuisances (olfactives et sonores) pour la sécurité et la salubrité publique ;
  - restauration
  - activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle,
  - hébergement hôtelier et touristique
- **Équipements d'intérêt collectif et services publics** :
  - Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés
  - Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
  - Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
  - Autres équipements recevant du public.

### **2. FORME URBAINE**

#### **a) USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE**

- Les constructions et installations sont autorisées à condition de respecter les prescriptions et recommandations du PPRI annexé au P.L.U.
- La destination de commerce devra se trouver au rez de chaussée des constructions.
- Les annexes, hors piscine, sont limitées à 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher au total sur l'unité foncière.
- Les installations de production d'électricité utilisant l'énergie mécanique du vent (éoliennes) ne sont pas autorisées.
- Les portails devront avoir un recul par rapport à l'emprise publique permettant le stationnement d'un véhicule de 2.5m\*5m.
- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, dans des parkings de surface ou des garages sur l'unité foncière.

Il est exigé :

- ✓ Pour les constructions d'habitation : 2 places par logements et pour chaque opération d'aménagement 1 place visiteur par tranche de 5 logements
- ✓ Pour les constructions destinées à l'hébergement touristique et hôtelier : 1 place par chambre d'hôtel et 2 places par logement touristique.
- ✓ Une place de stationnement cycles de 2m00\*1m par logement pour toute opération supérieure à 2 logements.

Dans le cas d'une construction comprenant plusieurs destinations la règle est cumulative.

#### **b) CARACTERISTIQUES URBAINE**

L'implantation est libre.

### c) CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES

#### • Les toitures.

Les toitures devront être à 2 ou 4 pans, avec ou sans rupture de pente, d'aspect tuile ou ardoise plate et de couleur gris ardoise à l'exception des éléments vitrés. En cas de d'extension de toitures existantes, les caractéristiques existantes pourront être conservées.

Pour les annexes, les toitures terrasses sont autorisées si elles sont inaccessibles.

La pente des toits sera comprise entre 60 et 100%. Pour les annexes isolées ou accolées, la pente de toit est libre.

Les toitures surplombant le domaine public devront comporter des stops neiges.

Les panneaux solaires sont autorisés uniquement sur toiture, intégrés à la toiture, de même pente et même couleur que la toiture.

#### • La hauteur.

La hauteur est mesurée à l'égout de toiture avec une hauteur maximum et minimum.

**La hauteur doit respecter la règle graphique si elle existe (voir document graphique n°4.2)** et dans le cas contraire, la hauteur maximum pour les constructions principales, est de 7m ; la hauteur minimum est de 6m.

La hauteur maximum des annexes accolées ou isolées est de 3m

En cas d'extension, d'aménagement dans le volume existant ou de reconstruction après sinistre, la hauteur pourra atteindre la hauteur initiale du précédent bâtiment avec un réhaussement possible de 40cm pour l'isolation extérieure.

- **Les façades** devront être enduites dans les tons gris, blanc ou beige ; l'aspect pierres est autorisé pour les sous-bassements, angles de murs et encadrements des ouvertures.
- **Les gardes corps** devront être d'aspect ferronnerie à barreaudages verticaux.

### d) CARACTERISTIQUES ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

- Les clôtures devront prendre la forme de :
  - Murs
  - Murets associés à un grillage ou barrière
  - Haie : les haies monospécifiques (Thuya, Laurier palme) seront évitées au profit des haies multispécifiques et dans la mesure du possible de type champêtre (préférer les haies vives composées d'essences locales).

Elles devront avoir une hauteur maximum de 1m80 au total

- La hauteur du terrain fini après travaux ne doit pas excéder de + ou - 30cm le terrain naturel pour arriver au terrain naturel en limite séparative, excepté pour la desserte de la construction.

### **3. EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

#### **a) EAU POTABLE**

Toute construction ou installation nouvelle ou aménagement par changement de destination qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un dispositif de capacités suffisantes. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

#### **b) Eaux USEES ET PLUVIALES**

##### **Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle ou aménagement par changement de destination doit être raccordé au **réseau public d'assainissement**. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

##### **Eaux pluviales**

Toute construction ou installation nouvelle ou aménagement par changement de destination doit intégrer un système d'infiltration des eaux pluviales à la parcelle. En cas d'impossibilité d'infiltration à la parcelle, la construction doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales existant et une limitation du débit de rejet dans le réseau doit être mis en place.

#### **c) ELECTRICITE, TELECOMMUNICATIONS, FIBRE**

Les réseaux devront être réalisés en souterrain.

## ZONE Ub

### Caractéristiques de la zone

Zone correspondant aux zones d'extension de l'habitat, en dehors du chef-lieu.

### **1. DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS**

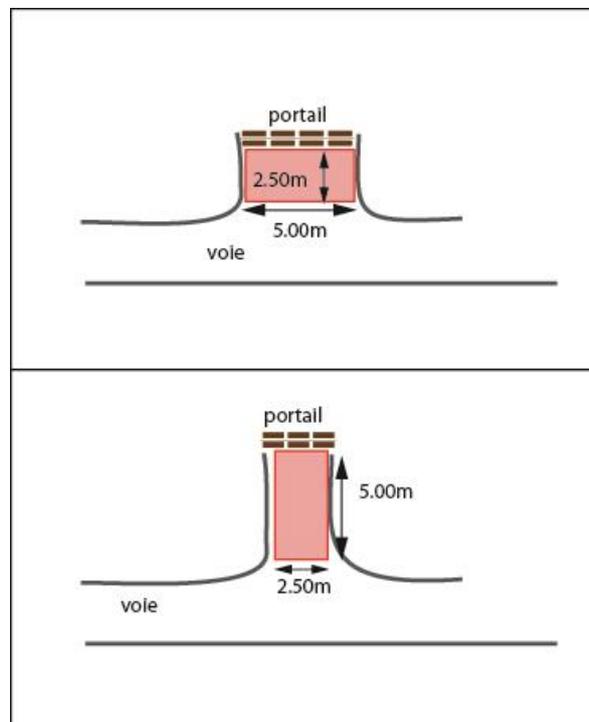
Seules sont autorisées les constructions à destination de :

- **Habitation** : logements
- **Commerce et activités de service** :
  - activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle,
  - hébergement hôtelier et touristique
- **Equipements d'intérêt collectif et services publics** :
  - Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés
  - Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
  - Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
  - Autres équipements recevant du public.

### **2. FORME URBAINE**

#### **a) USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE**

- Les constructions et installations sont autorisées à condition de respecter les prescriptions et recommandations du PPRI annexé au P.L.U.
- Les installations de production d'électricité utilisant l'énergie mécanique du vent (éoliennes) à condition de correspondre à des dispositifs intégrés directement à la toiture (sans mâts).
- Les portails devront avoir un recul par rapport à l'emprise publique permettant le stationnement d'un véhicule de 2.5m\*5m



- Une zone non aedificandi de 10m doit être respectée de part et d'autre des sommets des berges des cours d'eau, ruisseaux et de tout autre axe hydraulique recueillant les eaux d'un bassin versant.

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, dans des parkings de surface ou des garages sur l'unité foncière.

Il est exigé :

- ✓ Pour les constructions d'habitation : 2 places par logements et pour chaque opération d'aménagement 2 places visiteur par tranche de 5 logements
- ✓ Pour toutes les constructions activités de services (excepté les hébergements touristiques et hôtelier) : 5 places par destinations.
- ✓ Pour les constructions destinées à l'hébergement touristique et hôtelier : 1 place par chambre d'hôtel et 2 places par logement touristique.
- ✓ Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics : le nombre de places de stationnement devra correspondre à la capacité d'accueil de la construction.
- ✓ Une place de stationnement cycles de 2m00\*1m par logement pour toute opération supérieure à 2 logements.

Dans le cas d'une construction comprenant plusieurs destinations la règle est cumulative.

## b) CARACTERISTIQUES URBAINES

### • Reculs par rapport aux voies

Les constructions devront s'implanter, au nu de la façade, avec un recul minimum de 12m par rapport à l'axe des RD et 6m par rapport à l'axe des autres voies.

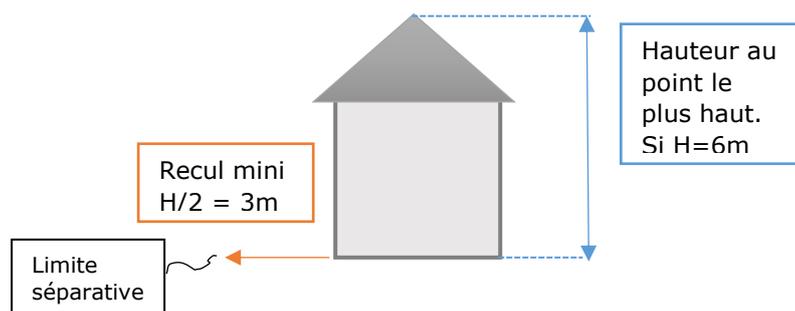
Cette distance ne s'applique pas dans les cas suivants :

- pour la réalisation d'une isolation par l'extérieur des bâtiments, avec une dérogation de 30 cm à la règle de recul pour favoriser et permettre ces travaux.
- Une tolérance de 1m peut être admise pour les débords de toitures, les balcons, les escaliers non cloisonnés, les auvents, les oriels et les pergolas.
- Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées, les équipements publics ou d'intérêt collectif jusqu'en limite.
- Dans le cas d'extension d'une construction existante située dans la marge de recul, sous réserve que le projet poursuive au maximum l'alignement du bâti existant et ne réduise pas le recul initial

### • Reculs par rapport aux limites

- Sur les limites non contiguës à la zone Ap

Les constructions doivent s'implanter avec un recul minimum, calculée entre la limite séparative et le point le plus proche au nu de la façade, équivalent à la hauteur de la construction au point le plus haut/2. Ce recul minimum ne pourra être inférieur à 3m00 quelque soit la hauteur de la construction.



Sur les limites contiguës à la zone Ap

Les constructions doivent s’implanter avec un recul minimum de 5m00, calculée entre la limite séparative et le point le plus proche au nu de la façade.

- **Les annexes** devront s’implanter avec un recul de 2m minimum.  
Les piscines devront avoir un recul minimum de 3 m, mesuré à partir du bord intérieur du bassin, par rapport à la limite d’emprise de la voie ou de la limite séparative.

Ces distances ne s’appliquent pas dans les cas suivants :

- ✓ pour la réalisation d’une isolation par l’extérieur des bâtiments, avec une dérogation de 30 cm à la règle de recul pour favoriser et permettre ces travaux.
- ✓ Une tolérance de 1m peut être admise pour les débords de toitures, les balcons, les escaliers non cloisonnés, les auvents, les oriels et les pergolas.
- ✓ Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées, les équipements publics ou d’intérêt collectif jusqu’en limite.
- ✓ Dans le cas d’extension d’une construction existante située dans la marge de recul, sous réserve que le projet poursuive au maximum l’alignement du bâti existant et ne réduise pas le recul initial.

L’ensemble de ces règles ne s’applique pas aux clôtures.

**c) CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES**

• **Les toitures.**

Les toitures devront être à 2 ou 4 pans, avec ou sans rupture de pente. La pente des toits sera comprise entre 60 et 100%. Pour les annexes accolées à la construction principale, les toitures à 1 pan sont autorisées.

Pour les constructions principales, les toitures terrasses sont autorisées si elles accompagnent une toiture à pans et se limitent à couvrir au maximum 50% de la construction.

Pour les toitures à pans, l’aspect sera tuile ou ardoise plate et de couleur gris ardoise ou brune à l’exception des éléments vitrés. En cas d’extension de toitures existantes, les caractéristiques existantes pourront être conservées.

• **La hauteur.**

La hauteur est mesurée à l’égout de toiture ou à l’acrotère à partir du terrain naturel avant travaux.

La hauteur maximum pour les constructions principales à pans, est de 7m et pour les annexes de 3m.

En cas d’extension, d’aménagement dans le volume existant ou de reconstruction après sinistre, la hauteur pourra atteindre la hauteur initiale du précédent bâtiment avec un réhaussement possible de 40cm pour l’isolation extérieure.

- **Les façades** devront être enduites dans les tons gris, blanc ou beige ; l’aspect pierres est autorisé pour les sous-bassements, angles de murs et encadrements des ouvertures.

**d) CARACTERISTIQUES ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES**

- Les clôtures devront prendre la forme de :

En limite du domaine public et des voies : murs de hauteur de 50 cm

En limite séparative :

- murets n'excédant pas 0.50m
- Murets n'excédant pas 0.50m, associés à un grillage ou barrière ajourée ou pare vues ajouré ; Les pare vues d'aspect toiles opaques, cannisses, bac acier plein ou végétation synthétique sont interdits.
- Haie : les haies monospécifiques (Thuya, Laurier palme) seront évitées au profit des haies multispécifiques et dans la mesure du possible de type champêtre (préférer les haies vives composées d'essences locales)

Elles devront avoir une hauteur maximum de 1m80 au total

- La hauteur du terrain fini après travaux ne doit pas excéder de + ou - 30cm le terrain naturel pour arriver au terrain naturel en limite séparative, excepté pour la desserte de la construction.

**3. EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

**a) EAU POTABLE**

Toute construction ou installation nouvelle ou aménagement par changement de destination qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un dispositif de capacités suffisantes. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

**b) Eaux USEES ET PLUVIALES**

**Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle ou aménagement par changement de destination doit être raccordé au réseau public d'assainissement. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

**Eaux pluviales**

Toute construction ou installation nouvelle ou aménagement par changement de destination doit intégrer un système d'infiltration des eaux pluviales à la parcelle. En cas d'impossibilité d'infiltration à la parcelle, la construction doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales existant et une limitation du débit de rejet dans le réseau doit être mis en place.

**c) ELECTRICITE, TELECOMMUNICATIONS, FIBRE**

Les réseaux devront être réalisés en souterrain.

# ZONE Ue

## Caractéristiques de la zone

Zone correspondant à la zone d'activités artisanales

### **1. DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS**

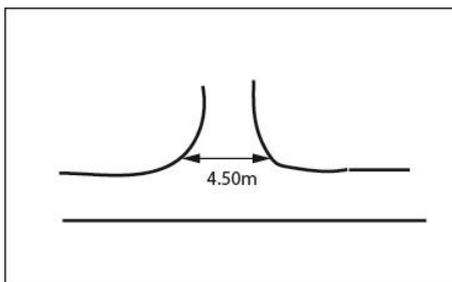
Seules sont autorisées les constructions à destination de :

- **Commerce et activités de service :**
  - Artisanat et commerce de détail
  - Commerce de gros
  - activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle,
- **Equipements d'intérêt collectif et services publics :**
  - Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
- **Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires**
  - bureaux

### **2. FORME URBAINE**

#### **a) USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE**

- Les constructions et installations sont autorisées à condition de respecter les prescriptions et recommandations du PPRI annexé au P.L.U.
- Les installations de production d'électricité utilisant l'énergie mécanique du vent (éoliennes) à condition de correspondre à des dispositifs intégrés directement à la toiture (sans mâts).
- Une zone non aedificandi de 10m doit être respectée de part et d'autres des sommets des berges des cours d'eau, ruisseaux et de tout autre axe hydraulique recueillant les eaux d'un bassin versant.
- Les accès aux voies publiques doivent avoir une largeur minimum de 4m50.



- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, dans des parkings de surface ou des garages sur l'unité foncière.

Il est exigé :

- ✓ Pour toutes les constructions de commerce et activités de services et les autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires : le nombre de places de stationnement devra correspondre aux besoins liés à la destination de la construction.
- ✓ Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics : le nombre de places de stationnement devra correspondre à la capacité d'accueil de la construction y compris en cas de changement de destination ou d'activité.

Dans le cas d'une construction comprenant plusieurs destinations la règle est cumulative.

## **b) CARACTERISTIQUES URBAINES**

### **• Reculs par rapport aux voies**

Les constructions devront s'implanter, au nu de la façade, avec un recul minimum de 12m par rapport à l'axe des RD et 8m par rapport à l'axe des autres voies.

Cette distance ne s'applique pas dans les cas suivants :

- pour la réalisation d'une isolation par l'extérieur des bâtiments, avec une dérogation de 30 cm à la règle de recul pour favoriser et permettre ces travaux.
- Une tolérance de 1m peut être admise pour les débords de toitures, les balcons, les escaliers non cloisonnés, les auvents, les oriels et les pergolas.
- Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées, les équipements publics ou d'intérêt collectif jusqu'en limite.
- Dans le cas d'extension d'une construction existante située dans la marge de recul, sous réserve que le projet poursuive au maximum l'alignement du bâti existant et ne réduise pas le recul initial
- Aux clôtures

### **• Reculs par rapport aux limites**

Les constructions doivent s'implanter avec un recul minimum de 5m entre la limite séparative et le point le plus proche au nu de la façade.

Les annexes peuvent s'implanter, au nu de la façade, en limite séparative à condition que la hauteur en limite n'excède par 3m.

- Cette distance ne s'applique pas dans les cas suivants :
  - ✓ pour la réalisation d'une isolation par l'extérieur des bâtiments, avec une dérogation de 30 cm à la règle de recul pour favoriser et permettre ces travaux.
  - ✓ Une tolérance de 1m peut être admise pour les débords de toitures, les balcons, les escaliers non cloisonnés, les auvents, les oriels et les pergolas.
  - ✓ Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées, les équipements publics ou d'intérêt collectif jusqu'en limite.
  - ✓ Dans le cas d'extension d'une construction existante située dans la marge de recul, sous réserve que le projet poursuive au maximum l'alignement du bâti existant et ne réduise pas le recul initial.
  - ✓ Aux clôtures
- Dans les zones tramées « zone humide » sont interdits :
  - Toute construction ou installation (permanente ou temporaire) autre que celles liées à la mise en valeur ou à l'entretien de la zone humide
  - Le drainage et, plus généralement, l'assèchement du sol de la zone humide
  - La mise en eau, l'exhaussement (remblaiement), l'affouillement (déblaiement), le dépôt ou l'extraction de matériaux quel qu'en soit l'épaisseur et la superficie, sauf travaux et ouvrages nécessaires à une gestion écologique justifiée de la zone humide.
  - L'imperméabilisation du sol, en totalité ou en partie. Le zonage « Zone Humide d'Intérêt Remarquable » permet d'accroître la protection de la zone humide

concernée en permettant de s'opposer à une opération soumise à déclaration dans cet espace. Les délais administratifs d'instruction sont également réduits pour les espaces concernés par ce zonage.

**c) CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES**

• **La hauteur.**

La hauteur est mesurée à l'égout de toiture à partir du terrain naturel avant travaux.

**La hauteur doit respecter la règle graphique si elle existe (voir document graphique n°4.2),** dans le cas contraire la hauteur maximum est de 6m.

En cas d'extension, d'aménagement dans le volume existant ou de reconstruction après sinistre, la hauteur pourra atteindre la hauteur initiale du précédent bâtiment avec un réhaussement possible de 40cm pour l'isolation extérieure.

• **Les façades :**

L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits est interdit.

Les façades seront d'aspects enduit, d'aspect béton brut, aspect bois, métallique, vitrées ou pierres.

**d) CARACTERISTIQUES ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES**

Les limites séparatives seront préférentiellement plantées sous forme de haie libre et multispécifique (haies monospécifiques interdites).

**3. EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

**a) EAU POTABLE**

Toute construction ou installation nouvelle ou aménagement par changement de destination qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un dispositif de capacités suffisantes. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

**b) EAUX USEES ET PLUVIALES**

**Eaux pluviales**

Toute construction ou installation nouvelle ou aménagement par changement de destination doit être raccordé au réseau public d'assainissement. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

**Eaux pluviales**

Toute construction, installation nouvelle ou aménagement par changement d'affectation, engendrant un rejet d'eaux usées, doit être muni d'un système d'assainissement séparatif eaux usées - eaux pluviales, et être raccordé aux réseaux publics d'assainissement quand ils existent. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

L'évacuation des eaux usées artisanales dans le réseau public d'assainissement doit être subordonnée à un pré-traitement approprié.

**c) ELECTRICITE, TELECOMMUNICATIONS, FIBRE**

Les réseaux devront être réalisés en souterrain.

# ZONE Uep

## Caractéristiques de la zone

Zone correspondant aux équipements publics et d'intérêt collectif

### **1. DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS**

Seules sont autorisées les constructions à destination de :

- **Commerce et activités de service :**
  - commerce de détail et artisanat
- **Équipements d'intérêt collectif et services publics :**
  - Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés
  - Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
  - Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
  - Équipements sportifs
  - Autres équipements recevant du public

### **2. FORME URBAINE**

#### **a) USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE**

Les constructions et installations sont autorisées à condition de respecter les prescriptions et recommandations du PPRI annexé au P.L.U.

Une zone non aedificandi de 10m doit être respectée de part et d'autres des sommets des berges des cours d'eau, ruisseaux et de tout autre axe hydraulique recueillant les eaux d'un bassin versant.

#### **b) CARACTERISTIQUES URBAINES**

L'implantation est libre

#### **c) CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES**

##### • **Les toitures.**

Les toitures devront être cintrées ou bien à 2 ou 4 pans, avec ou sans rupture de pente. L'aspect sera tuile, tôle ou ardoise plate et de couleur gris ardoise à l'exception des éléments vitrés. En cas de réfection ou d'extension de toitures existantes, les caractéristiques existantes pourront être conservées.

La pente des toits sera comprise entre 60 et 100%.

##### • **La hauteur.**

La hauteur est mesurée à l'égout de toiture.

La hauteur doit respecter la règle graphique (voir document graphique n°2) et dans le cas contraire, la hauteur maximum est de 6m.

En cas d'extension, d'aménagement dans le volume existant ou de reconstruction après sinistre, la hauteur pourra atteindre la hauteur initiale du précédent bâtiment avec un réhaussement possible de 40cm pour l'isolation extérieure.

- **Les façades** devront être enduites dans les tons gris, blanc ou beige ; l'aspect pierres est autorisé pour les sous-bassements, angles de murs et encadrements des ouvertures.

**3. EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

**a) ELECTRICITE, TELECOMMUNICATIONS, FIBRE**

Les réseaux devront être réalisés en souterrain.

## ZONE AUa

### Caractéristiques de la zone

Zone correspondant à l'urbanisation future majoritairement à destination d'habitat et ponctuellement de commerce et équipements publics et d'intérêt collectif.

### **1. DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS**

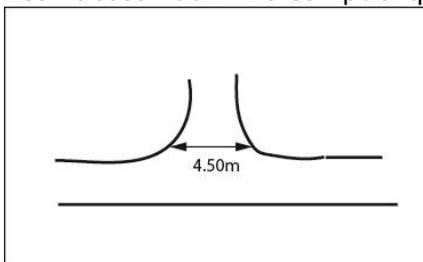
Seules sont autorisées les constructions à destination de :

- **Habitation** : logements
- **Commerce et activités de service** :
  - Commerce de détail à condition d'être inférieur à 60m<sup>2</sup> de surface de plancher et l'artisanat à condition que l'activité soit compatible avec la vocation résidentielle première de la zone de ne pas être source de nuisances (olfactives et sonores) pour la sécurité et la salubrité publique.
  - activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle,
- **Équipements d'intérêt collectif et services publics** :
  - Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés
  - Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
  - Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
  - Autres équipements recevant du public.

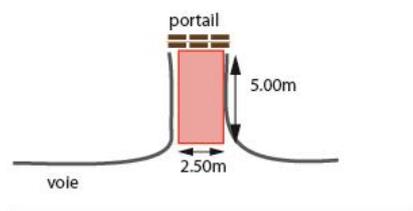
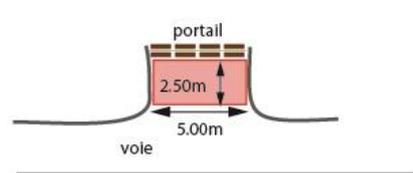
### **2. FORME URBAINE**

#### **a) USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE**

- Les constructions et installations sont autorisées à condition de respecter les prescriptions et recommandations du PPRI annexé au P.L.U.
- Les installations de production d'électricité utilisant l'énergie mécanique du vent (éoliennes) sont autorisées à condition de correspondre à des dispositifs intégrés directement à la toiture (sans mâts).
- Les accès aux voies publiques doivent avoir une largeur minimum de 4m50



- Les portails devront avoir un recul par rapport à l'emprise publique permettant le stationnement d'un véhicule de 2.5m\*5m



- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, dans des parkings de surface ou des garages sur l'unité foncière.

Il est exigé :

- ✓ Pour les constructions d'habitation : 1.5 places par logements et pour chaque opération d'aménagement 2 places visiteur par tranche de 5 logements
- ✓ Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics : le nombre de places de stationnement devra correspondre à la capacité d'accueil de la construction.
- ✓ Une place de stationnement cycles de 1.5m<sup>2</sup> par logement pour toute opération supérieure à 2 logements

Dans le cas d'une construction comprenant plusieurs destinations la règle est cumulative.

#### **b) CARACTERISTIQUES URBAINE**

- **Les constructions sont autorisées à condition d'être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation (pièce n°3 du PLU)**
- **Reculs par rapport aux voies**

Les constructions peuvent s'implanter à l'alignement des voies

- **Reculs par rapport aux limites**

Les constructions peuvent s'implanter à l'alignement des limites

#### **c) CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES**

- **Les toitures.**

Les toitures devront être à 2 ou 4 pans, avec ou sans rupture de pente.

L'aspect sera tuile, tôle ou ardoise plate et de couleur gris ardoise à l'exception des éléments vitrés.

La pente des toits sera comprise entre 60 et 100%.

- **La hauteur.**

La hauteur est mesurée à l'égout de toiture à partir du terrain naturel avant travaux.

*La hauteur des constructions principales est réglementée dans les orientations d'aménagement et de programmation et la hauteur maximale est de 9m.*

La hauteur maximum pour les annexes est de 3m.

- **Les façades** devront être enduites dans les tons gris, blanc ou beige.

#### **d) CARACTERISTIQUES ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES**

- **Les clôtures** entre limites séparatives devront prendre la forme de haie mixte composée d'essences variées avec grillage de couleur verte ou grise.

Elles devront avoir une hauteur maximum de 1m80 au total

- **Les clôtures** le long de la RD 201 devront prendre la forme de muret de 0.50m au maximum associé à une haie variée et un grillage vert ou gris n'excédant pas 1.20m de hauteur.
- La hauteur du terrain fini après travaux ne doit pas excéder de + ou - 30cm le terrain naturel pour arriver au terrain naturel en limite séparative, excepté pour la desserte de la construction.

### **3. EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

#### **a) EAU POTABLE**

Toute construction ou installation nouvelle ou aménagement par changement de destination qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un dispositif de capacités suffisantes. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

#### **b) EAUX USEES ET PLUVIALES**

##### **Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle ou aménagement par changement de destination doit être raccordé au réseau public d'assainissement. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

##### **Eaux pluviales**

Toute construction ou installation nouvelle ou aménagement par changement de destination doit intégrer un système d'infiltration des eaux pluviales à la parcelle. En cas d'impossibilité d'infiltration à la parcelle, la construction doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales existant et une limitation du débit de rejet dans le réseau doit être mise en place. Pour la non aggravation des rejets d'eau pluviale il sera mis en place un débit réservé au raccordement limité à 3 litres/seconde/hectare.

#### **c) ELECTRICITE, TELECOMMUNICATIONS.**

Les réseaux devront être réalisés en souterrain.

# ZONE AUb

## Caractéristiques de la zone

Zone correspondant à l'urbanisation future majoritairement à destination d'habitat

### **1. DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS**

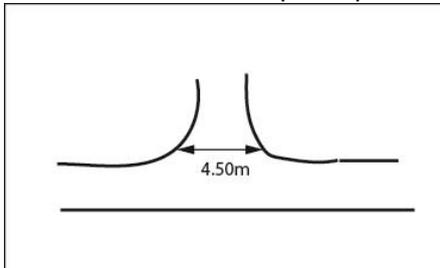
Seules sont autorisées les constructions à destination de :

- **Habitation** : logements et hébergements
- **Commerce et activités de service** :
  - activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle,
  - hébergement hôtelier et touristique
- **Equipements d'intérêt collectif et services publics** :
  - Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés limités à 20m<sup>2</sup> de surface de plancher

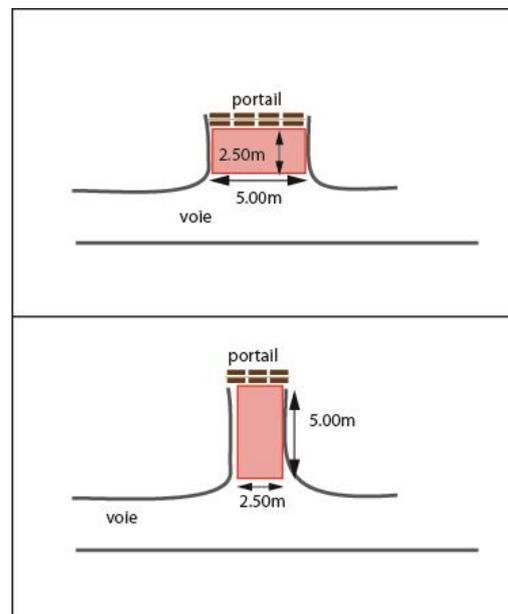
### **2. FORME URBAINE**

#### **a) USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE**

- Les constructions et installations sont autorisées à condition de respecter les prescriptions et recommandations du PPRI annexé au P.L.U.
- Les installations de production d'électricité utilisant l'énergie mécanique du vent (éoliennes) sont autorisées à condition de correspondre à des dispositifs intégrés directement à la toiture (sans mâts).
- Les accès aux voies publiques doivent avoir une largeur minimum de 4m50.



- Les portails devront avoir un recul par rapport à l'emprise publique permettant le stationnement d'un véhicule de 2.5m\*5m



- Les panneaux solaires sont autorisés à condition d'être intégrés à la construction. En cas de dispositif sur toiture les panneaux devront avoir la même pente et la même orientation que le toit ou être disposés sur châssis sur la toiture terrasse
- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, dans des parkings de surface ou des garages sur l'unité foncière.

Il est exigé :

- ✓ Pour les constructions d'habitation : 2 places par logements et pour chaque opération d'aménagement 2 places visiteur par tranche de 5 logements
- ✓ Une place de stationnement cycles de 2m00\*1m par logement pour toute opération supérieure à 2 logements.
- ✓ Pour les constructions destinées à l'hébergement touristique et hôtelier : 1 place par chambre d'hôtel et 2 places par logement touristique.

Dans le cas d'une construction comprenant plusieurs destinations la règle est cumulative.

## b) CARACTERISTIQUES URBAINES

- Les constructions sont autorisées à condition d'être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation (pièce n°3 du PLU)

### • Reculs par rapport aux voies

Les constructions devront s'implanter, au nu de la façade, avec un recul minimum de 12m par rapport à l'axe des RD et 6m par rapport à l'axe des autres voies.

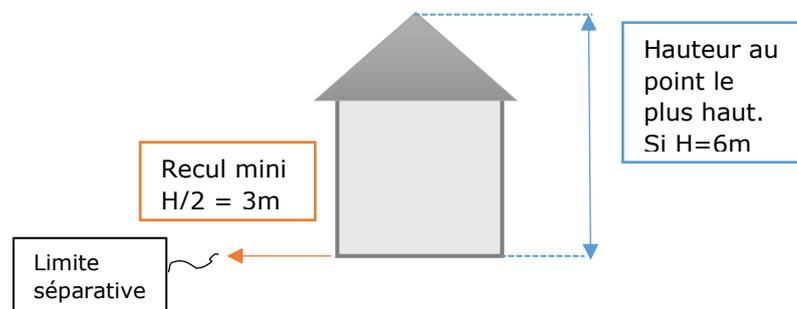
Cette distance ne s'applique pas dans les cas suivants :

- pour la réalisation d'une isolation par l'extérieur des bâtiments, avec une dérogation de 30 cm à la règle de recul pour favoriser et permettre ces travaux.
- Une tolérance de 1m peut être admise pour les débords de toitures, les balcons, les escaliers non cloisonnés, les auvents, les oriels et les pergolas.
- Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées, les équipements publics ou d'intérêt collectif jusqu'en limite.
- Dans le cas d'extension d'une construction existante située dans la marge de recul, sous réserve que le projet poursuive au maximum l'alignement du bâti existant et ne réduise pas le recul initial

### • Reculs par rapport aux limites

- Sur les limites non contiguës à la zone Ap

Les constructions doivent s'implanter avec un recul minimum, calculée entre la limite séparative et le point le plus proche au nu de la façade, équivalent à la hauteur de la construction au point le plus haut/2. Ce recul minimum ne pourra être inférieur à 3m00 quelque soit la hauteur de la construction.



- Sur les limites contiguës à la zone Ap  
Les constructions doivent s’implanter avec un recul minimum de 5m00, calculée entre la limite séparative et le point le plus proche au nu de la façade.
- **Les annexes** devront s’implanter avec un recul de 2m minimum.  
Les piscines devront avoir un recul minimum de 3 m, mesuré à partir du bord intérieur du bassin, par rapport à la limite d’emprise de la voie ou de la limite séparative.

Ces distances ne s’appliquent pas dans les cas suivants :

- ✓ pour la réalisation d’une isolation par l’extérieur des bâtiments, avec une dérogation de 30 cm à la règle de recul pour favoriser et permettre ces travaux.
- ✓ Une tolérance de 1m peut être admise pour les débords de toitures, les balcons, les escaliers non cloisonnés, les auvents, les oriels et les pergolas.
- ✓ Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées, les équipements publics ou d’intérêt collectif jusqu’en limite.
- ✓ Dans le cas d’extension d’une construction existante située dans la marge de recul, sous réserve que le projet poursuive au maximum l’alignement du bâti existant et ne réduise pas le recul initial.

L’ensemble de ces règles ne s’applique pas aux clôtures.

### c) CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES

#### • Les toitures.

Les toitures devront être à 2 ou 4 pans, avec ou sans rupture de pente. La pente des toits sera comprise entre 60 et 100%. Pour les annexes accolées à la construction principale, les toitures à 1 pan sont autorisées.

Pour les constructions principales, les toitures terrasses sont autorisées si elles accompagnent une toiture à pans et se limitent à couvrir au maximum 50% de la construction.

Pour les toitures à pans, l’aspect sera tuile ou ardoise plate et de couleur gris ardoise ou brune à l’exception des éléments vitrés. En cas d’extension de toitures existantes, les caractéristiques existantes pourront être conservées.

#### • La hauteur.

La hauteur est mesurée à l’égout de toiture à partir du terrain naturel avant travaux.

La hauteur maximum pour les constructions principales à pans, est de 7m et pour les annexes de 3m.

En cas d’extension, d’aménagement dans le volume existant ou de reconstruction après sinistre, la hauteur pourra atteindre la hauteur initiale du précédent bâtiment avec un réhaussement possible de 40cm pour l’isolation extérieure.

- **Les façades** devront être enduites dans les tons gris, blanc ou beige ; l’aspect pierres est autorisé pour les sous-bassements, angles de murs et encadrements des ouvertures.

#### **d) CARACTERISTIQUES ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES**

- Les clôtures devront prendre la forme de :
  - En limite du domaine public et des voies : murs de hauteur de 50 cm
  - En limite séparative : murs
  - Murets associés à un grillage ou barrière ajourée ou pare vues ajouré ; Les pare vues d'aspect toiles opaques, cannisses, bac acier plein ou végétation synthétique sont interdits.
  - Haie : les haies monospécifiques (Thuya, Laurier palme) seront évitées au profit des haies multispécifiques et dans la mesure du possible de type champêtre (préférer les haies vives composées d'essences locales)

Elles devront avoir une hauteur maximum de 1m80 au total

- La hauteur du terrain fini après travaux ne doit pas excéder de + ou - 30cm le terrain naturel pour arriver au terrain naturel en limite séparative, excepté pour la desserte de la construction.

### **3. EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

#### **a) EAU POTABLE**

Toute construction ou installation nouvelle ou aménagement par changement de destination qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un dispositif de capacités suffisantes. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

#### **b) EAUX USEES ET PLUVIALES**

##### **Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle ou aménagement par changement de destination doit être raccordé au réseau public d'assainissement. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

##### **Eaux pluviales**

Toute construction ou installation nouvelle ou aménagement par changement de destination doit intégrer un système d'infiltration des eaux pluviales à la parcelle. En cas d'impossibilité d'infiltration à la parcelle, la construction doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales existant et une limitation du débit de rejet dans le réseau doit être mise en place. Pour la non aggravation des rejets d'eau pluviale il sera mis en place un débit réservé au raccordement limité à 3 litres/seconde/hectare.

#### **c) ELECTRICITE, TELECOMMUNICATIONS, FIBRE.**

Les réseaux devront être réalisés en souterrain.

# ZONE A

## Caractéristiques de la zone

Zone agricole destinée principalement à la réalisation des constructions liées à l'activité agricole.

### **1. DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS**

Seules sont autorisées les constructions à destination de :

- **Exploitation agricole et forestière** : Exploitation agricole
- **Habitation** à condition d'être une construction existante, un logement de gardiennage ou de saisonnier dans la limite de 40m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- **Commerces et activités de service** : hébergement hôtelier et touristique à condition d'être en complément à une activité agricole et dans la limite de 80m<sup>2</sup> de surface de plancher
- **Equipements d'intérêt collectif et services publics** : locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés

### **2. FORME URBAINE**

#### **a) USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE**

- le changement de destination est interdit.
- Les constructions et installations sont autorisées à condition de respecter les prescriptions et recommandations du PPRI annexé au P.L.U.
- Une zone non aedificandi de 20m doit être respectée de part et d'autres des sommets des berges des cours d'eau, ruisseaux et de tout autre axe hydraulique recueillant les eaux d'un bassin versant.
- L'extension des constructions existantes destinées à l'habitation dans la limite de 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU, non renouvelable, et à condition de ne pas compromettre l'activité agricole de l'exploitant ou la qualité paysagère.
- Les annexes isolées ou accolées aux constructions d'habitations existantes doivent être implantées dans un périmètre de 10m autour de la construction principale et dans une limite de 30m<sup>2</sup> de surface de plancher cumulée.
- les dépôts de matériaux sont autorisés à condition qu'ils soient strictement nécessaires à l'activité agricole de l'exploitant.
- Les installations de production d'électricité utilisant l'énergie mécanique du vent (éoliennes) sont autorisées à condition de correspondre à des dispositifs intégrés directement à la toiture (sans mâts).
- Les panneaux solaires sont autorisés à condition d'être intégrés à la construction. En cas de dispositif sur toiture les panneaux devront avoir la même pente et la même orientation que le toit.

#### **b) CARACTERISTIQUES URBAINES**

##### **• Reculs par rapport aux voies**

Les constructions devront s'implanter, au nu de la façade, avec un recul minimum de 12m par rapport à l'axe des RD et 6m par rapport à l'axe des autres voies.

Cette distance ne s'applique pas dans les cas suivants :

- Une tolérance de 1m peut être admise pour les débords de toitures, les balcons, les escaliers non cloisonnés, les auvents, les oriels et les pergolas.
- Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées, les équipements publics ou d'intérêt collectif jusqu'en limite.
- Aux clôtures

- **Reculs par rapport aux limites**

Les constructions doivent s'implanter avec un recul minimum de 3m, calculée entre la limite séparative et le point le plus proche au nu de la façade.

- **Les toitures.**

Les toitures devront être à 1 ou 2 pans.

- **La hauteur.**

La hauteur est mesurée à l'égout ; la hauteur maximum est de 7m

En cas d'extension, d'aménagement dans le volume existant ou de reconstruction après sinistre, la hauteur pourra atteindre la hauteur initiale du précédent bâtiment avec un réhaussement possible de 40cm pour l'isolation extérieure.

La hauteur maximum des annexes accolées ou isolées est de 3m

- **Les façades :**

L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits est interdit.

Les façades seront d'aspects enduit, d'aspect béton brut, aspect bois, tôles ou pierres.

La couleur sera dans les tons gris, blanc ou beige.

**c) CARACTERISTIQUES ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES**

- Clôtures

Les clôtures doivent conserver un espace libre entre le sol et le début de la clôture d'une hauteur de 15 cm afin de laisser passer la petite faune

Elles devront avoir une hauteur maximum de 1m80 au total

- La hauteur du terrain fini après travaux ne doit pas excéder de + ou - 30cm le terrain naturel pour arriver au terrain naturel en limite séparative, excepté pour la desserte de la construction.
- Dans les zones tramées « zone humide » sont interdits :
  - Toute construction ou installation (permanente ou temporaire) autre que celles liées à la mise en valeur ou à l'entretien de la zone humide
  - Le drainage et, plus généralement, l'assèchement du sol de la zone humide
  - La mise en eau, l'exhaussement (remblaiement), l'affouillement (déblaiement), le dépôt ou l'extraction de matériaux quel qu'en soit l'épaisseur et la superficie, sauf travaux et ouvrages nécessaires à une gestion écologique justifiée de la zone humide.

#### **4. EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

##### **a) EAU POTABLE**

Toute construction ou installation nouvelle ou aménagement par changement de destination qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un dispositif de capacités suffisantes. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

##### **b) Eaux USEES ET PLUVIALES**

###### **Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle ou aménagement par changement de destination doit être raccordé au réseau public d'assainissement. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

###### **Eaux pluviales**

Toute construction, installation nouvelle ou aménagement par changement d'affectation, engendrant un rejet d'eaux usées, doit être muni d'un système d'assainissement séparatif eaux usées - eaux pluviales, et être raccordé aux réseaux publics d'assainissement quand ils existent. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

L'évacuation des eaux usées artisanales dans le réseau public d'assainissement doit être subordonnée à un pré-traitement approprié.

##### **c) ELECTRICITE, TELECOMMUNICATIONS, FIBRE**

Les réseaux devront être réalisés en souterrain.

## ZONE Ap

### Caractéristiques de la zone

Zone agricole stricte destinée à la préservation des espaces ayant un potentiel agronomique ou viticole.

En cas de projet spécifique d'agriculteurs, le PLU pourra évoluer par modification à condition que le projet n'aille pas à l'encontre des intérêts paysagers et de l'activité agricole elle-même.

### RAPPEL

Les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination sont repérés au document graphique. Le changement de destination est soumis, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers.

## **1. DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS**

Seules sont autorisées les constructions à destination de :

- **Equipements d'intérêt collectif et services publics** : locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés à condition d'être compatible avec les caractéristiques de la zone.

## **2. FORME URBAINE**

### **a) USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE**

- Le changement de destination est interdit à l'exception des constructions repérées aux documents graphiques.
- Les constructions et installations sont autorisées à condition de respecter les prescriptions et recommandations du PPRI annexé au P.L.U.
- Dans les zones indicées « i » au document graphique, les constructions et installations sont autorisées à condition de respecter les prescriptions et recommandations de l'étude d'aléas du Bondeloge.
- Une zone non aedificandi de 20m doit être respectée de part et d'autres des sommets des berges des cours d'eau, ruisseaux et de tout autre axe hydraulique recueillant les eaux d'un bassin versant.
- L'extension des constructions existantes destinées à l'habitation dans la limite de 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU, non renouvelable, et à condition de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère.
- Les annexes aux constructions d'habitations existantes doivent être implantées dans un périmètre de 20m autour de la construction principale et dans une limite de 30m<sup>2</sup> de surface de plancher cumulée
- les dépôts de matériaux sont autorisés à condition qu'ils soient strictement nécessaires à l'activité agricole.
- Les installations de production d'électricité utilisant l'énergie mécanique du vent (éoliennes) sont autorisées à condition de correspondre à des dispositifs intégrés directement à la toiture (sans mâts).
- Les panneaux solaires sont autorisés à condition d'être intégrés à la construction. En cas de dispositif sur toiture les panneaux devront avoir la même pente et la même orientation que le toit ou être disposés sur châssis sur la toiture terrasse

## b) CARACTERISTIQUES URBAINES

### • Reculs par rapport aux voies

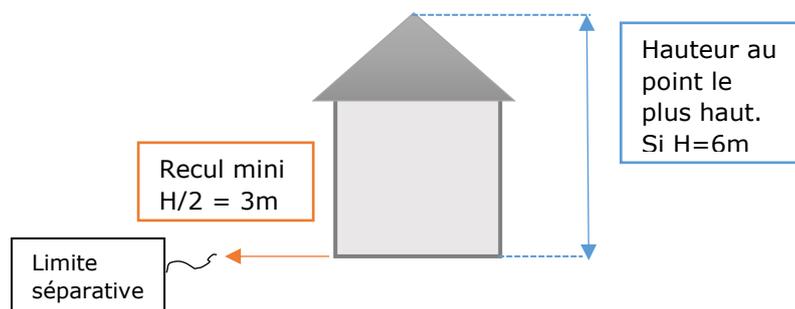
Les constructions devront s'implanter, au nu de la façade, avec un recul minimum de 12m par rapport à l'axe des RD et 6m par rapport à l'axe des autres voies.

Cette distance ne s'applique pas dans les cas suivants :

- pour la réalisation d'une isolation par l'extérieur des bâtiments, avec une dérogation de 30 cm à la règle de recul pour favoriser et permettre ces travaux.
- Une tolérance de 1m peut être admise pour les débords de toitures, les balcons, les escaliers non cloisonnés, les auvents, les oriels et les pergolas.
- Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées, les équipements publics ou d'intérêt collectif jusqu'en limite.
- Dans le cas d'extension d'une construction existante située dans la marge de recul, sous réserve que le projet poursuive au maximum l'alignement du bâti existant et ne réduise pas le recul initial

### • Reculs par rapport aux limites

Les constructions doivent s'implanter avec un recul minimum, calculée entre la limite séparative et le point le plus proche au nu de la façade, équivalent à la hauteur de la construction au point le plus haut/2. Ce recul minimum ne pourra être inférieur à 3m00 quelque soit la hauteur de la construction.



## c) CARACTERISTIQUES ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

- Dans les zones tramées « zone humide » sont interdits :
  - Toute construction ou installation (permanente ou temporaire) autre que celles liées à la mise en valeur ou à l'entretien de la zone humide
  - Le drainage et, plus généralement, l'assèchement du sol de la zone humide
  - La mise en eau, l'exhaussement (remblaiement), l'affouillement (déblaiement), le dépôt ou l'extraction de matériaux quel qu'en soit l'épaisseur et la superficie, sauf travaux et ouvrages nécessaires à une gestion écologique justifiée de la zone humide.

### • Clôtures

Les clôtures destinées à l'exploitation agricole doivent conserver un espace libre entre le sol et le début de la clôture d'une hauteur de 15 cm afin de laisser passer la petite faune.

Les clôtures devront prendre la forme de :

En limite du domaine public et des voies : murs de hauteur de 50 cm

En limite séparative :

- murets n'excédant pas 0.50m
- Murets n'excédant pas 0.50m, associés à un grillage ou barrière ajourée ou pare vues ajouré ; Les pare vues d'aspect toiles opaques, cannisses, bac acier plein ou végétation synthétique sont interdits.
- Haie : les haies monospécifiques (Thuya, Laurier palme) seront évitées au profit des haies multispécifiques et dans la mesure du possible de type champêtre (préférer les haies vives composées d'essences locales)

Elles devront avoir une hauteur maximum de 1m80 au total

- La hauteur du terrain fini après travaux ne doit pas excéder de + ou - 30cm le terrain naturel pour arriver au terrain naturel en limite séparative, excepté pour la desserte de la construction.

### **3. EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

#### **a) EAU POTABLE**

Toute construction ou installation nouvelle ou aménagement par changement de destination qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un dispositif de capacités suffisantes. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

#### **b) EAUX USEES ET PLUVIALES**

##### **Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle ou aménagement par changement de destination doit être raccordé au réseau public d'assainissement. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

##### **Eaux pluviales**

Toute construction, installation nouvelle ou aménagement par changement d'affectation, engendrant un rejet d'eaux usées, doit être muni d'un système d'assainissement séparatif eaux usées - eaux pluviales, et être raccordé aux réseaux publics d'assainissement quand ils existent. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

L'évacuation des eaux usées artisanales dans le réseau public d'assainissement doit être subordonnée à un pré-traitement approprié.

#### **c) ELECTRICITE, TELECOMMUNICATIONS, FIBRE**

Les réseaux devront être réalisés en souterrain.

## ZONE N

### Caractéristiques de la zone

Zone N : Zone naturelle destinée à la préservation des espaces ayant un potentiel écologique

### **1. DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS**

Seules sont autorisées les constructions à destination de :

- **Equipements d'intérêt collectif et services publics :**
  - Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés à condition d'être compatible avec les caractéristiques de la zone dans la limite de 20m<sup>2</sup>.

### **2. FORME URBAINE**

#### **a) USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE**

- Les constructions et installations sont autorisées à condition de respecter les prescriptions et recommandations du PPRI annexé au P.L.U.
- Dans les zones indicées « i » au document graphique, les constructions et installations sont autorisées à condition de respecter les prescriptions et recommandations de l'étude d'aléas du Bondeloge.
- Une zone non aedificandi de 10m doit être respectée de part et d'autres des sommets des berges des cours d'eau, ruisseaux et de tout autre axe hydraulique recueillant les eaux d'un bassin versant.
- les dépôts de matériaux sont autorisés à condition qu'ils soient strictement nécessaires à l'activité agricole.
- Les installations de production d'électricité utilisant l'énergie mécanique du vent (éoliennes) sont autorisées à condition de correspondre à des dispositifs intégrés directement à la toiture (sans mâts).
- Les panneaux solaires sont autorisés à condition d'être intégrés à une construction.
- La hauteur du terrain fini après travaux ne doit pas excéder de + ou - 30cm le terrain naturel.

#### **b) CARACTERISTIQUES URBAINES**

Non réglementé

#### **c) CARACTERISTIQUES ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES**

- Les clôtures

Les clôtures doivent conserver un espace libre entre le sol et le début de la clôture d'une hauteur de 15 cm afin de laisser passer la petite faune

- Dans les zones tramées « zone humide » sont interdits :
  - Toute construction ou installation (permanente ou temporaire) autre que celles liées à la mise en valeur ou à l'entretien de la zone humide
  - Le drainage et, plus généralement, l'assèchement du sol de la zone humide
  - La mise en eau, l'exhaussement (remblaiement), l'affouillement (déblaiement), le dépôt ou l'extraction de matériaux quel qu'en soit l'épaisseur et la superficie, sauf

travaux et ouvrages nécessaires à une gestion écologique justifiée de la zone humide.

- L'imperméabilisation du sol, en totalité ou en partie.

### **3. EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

#### **a) EAU POTABLE**

Toute construction ou installation nouvelle ou aménagement par changement de destination qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un dispositif de capacités suffisantes. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

#### **b) EAUX USEES ET PLUVIALES**

##### **Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle ou aménagement par changement de destination doit être raccordé au réseau public d'assainissement. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

##### **Eaux pluviales**

Toute construction, installation nouvelle ou aménagement par changement d'affectation, engendrant un rejet d'eaux usées, doit être muni d'un système d'assainissement séparatif eaux usées - eaux pluviales, et être raccordé aux réseaux publics d'assainissement quand ils existent. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

L'évacuation des eaux usées artisanales dans le réseau public d'assainissement doit être subordonnée à un pré-traitement approprié.

#### **c) ELECTRICITE, TELECOMMUNICATIONS, FIBRE**

Les réseaux devront être réalisés en souterrain.