



ZONES AU

Zones à urbaniser

<p style="text-align: center;">Règles</p> <p style="text-align: center;"><i>Les dispositions figurant dans cette colonne sont opposables à tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols et aux ouvertures d'installations classées.</i></p>	<p style="text-align: center;">Explication des règles</p> <p style="text-align: center;"><i>Les dispositions figurant dans cette colonne ont valeur de rapport de présentation. Elles expliquent les choix retenus pour établir le règlement et ne sont pas opposables</i></p>
<p style="text-align: center;">Article AU – 1. Champ d'application territorial</p> <p>Le présent règlement est applicable dans les zones à urbaniser AUa, AUb, AUe et AUP délimitées par le document graphique du PLU.</p> <p>Il existe dans la zone AU n°1 (zone d'activités économiques de Beauvallon), un espace hachuré en vert sur le document graphique, qui correspond à un corridor écologique protégé (de part et d'autre de la ravine la Sourdine).</p> <p>Les 18 zones AU sont repérées au règlement graphique et font chacune l'objet d'une fiche :</p> <ul style="list-style-type: none"> - comprenant, le cas échéant, des règles qui viennent compléter règlement général des zones AU ou se substituer à ce règlement général, lorsque celui-ci précise qu'il s'applique « sauf disposition contraire figurant dans la fiche de la zone » ; - précisant les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) avec lesquelles les travaux doivent être compatibles. 	<p>Le PLU de Saint-Benoît prévoit 18 zones AU, correspondant à des secteurs naturels destinés à être équipés et urbaniser. Selon leur situation géographique et leur destination, le règlement de ces zones reprend les dispositions du règlement des zones urbaines correspondantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 4 zones AUa correspondant à une extension des quartiers centraux sur Le Conardel, au sentier des Lataniers, au chemin des Jonquilles (St François) et au chemin Impérial (Petit St-Pierre) ; • 12 zones AUb correspondant à des extensions de l'urbanisation périphérique ; • 1 zone AUe affectée aux activités économiques et industrielles, à Beaulieu ; • 1 zone AUP à Beauvallon affectée aux activités économiques de production (artisanales, industrielles, logistiques, technologiques, portuaires et aéroportuaires, ainsi que les activités de recherche, de formation et d'enseignement qui valorisent le pôle économique), dans laquelle les commerces et les services sont strictement limités, en application du schéma d'aménagement régional ; <p>En outre, ces zones devant faire l'objet d'aménagements spécifiques, chacune d'elles fait l'objet d'une fiche précisant les orientations d'aménagement à respecter et les règles qui viennent compléter, où, lorsque c'est précisé dans la fiche, se substituer au règlement général des zones AU.</p> <p>Tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols et l'ouverture des installations classées pour la</p>



Règles <i>Les dispositions figurant dans cette colonne sont opposables à tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols et aux ouvertures d'installations classées.</i>	Explication des règles <i>Les dispositions figurant dans cette colonne ont valeur de rapport de présentation. Elles expliquent les choix retenus pour établir le règlement et ne sont pas opposables</i>
	<p>protection de l'environnement (ICPE) doivent être conformes au règlement du PLU.</p> <p>Ils doivent également être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) figurant dans les fiches annexes du règlement.</p> <p>En outre, ils sont soumis aux dispositions du Plan de Prévention des Risques d'inondation et de mouvements de terrain et du Plan de Prévention des Risques littoraux en vigueur à la date du permis de construire, qui sont annexés au PLU.</p> <p>De même, les prescriptions relatives à la protection des ressources en eau destinées à la consommation humaine s'appliquent et prévalent sur le règlement du PLU (article R. 111-2 du code de l'urbanisme). Voir à ce titre l'annexe n°6-1-1 du PLU.</p> <p>Tout propriétaire, locataire, fermier ou titulaire d'un droit réel, riverain d'un cours d'eau ou d'un lac domanial est tenu de respecter la servitude dite « de marchepied » conformément aux articles L. 2131-2 et L. 2131-3 du code général de la propriété des personnes publiques.</p> <p>Enfin, afin de garantir la sécurité de la navigation aérienne sur le territoire :</p> <ul style="list-style-type: none">- tout obstacle temporaire (grue, mât de mesure...) à proximité d'un aérodrome ou d'une héliportation doit faire l'objet d'une autorisation préalable par les services de l'aviation civile ;- l'implantation d'éoliennes est à proscrire à proximité d'une héliportation (rayon de 1500 m) ou d'une plate-forme ULM (rayon 2500 m) ;- tout projet d'installations photovoltaïques d'une superficie supérieure à 500 m² et situé à moins de 3 km d'un aérodrome ou d'une héliportation doit être porté à la connaissance des services de la DGAC.



<p style="text-align: center;">Règles</p> <p style="text-align: center;"><i>Les dispositions figurant dans cette colonne sont opposables à tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols et aux ouvertures d'installations classées.</i></p>	<p style="text-align: center;">Explication des règles</p> <p style="text-align: center;"><i>Les dispositions figurant dans cette colonne ont valeur de rapport de présentation. Elles expliquent les choix retenus pour établir le règlement et ne sont pas opposables</i></p>
<p style="text-align: center;">Section 1. - Usages des sols et destination des constructions</p> <p style="text-align: center;">Article AU – 2. Occupations des sols et destinations des constructions interdites</p> <p>Sont interdites :</p> <p>1° En zones AUa et AUb :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les occupations et utilisations du sol présentant des caractéristiques incompatibles avec la proximité de l'habitat. - Les constructions destinées aux exploitations agricoles ou forestières. - Les constructions à usage industriel, sous réserve, pour la zone AUb, de l'article AU- 3. <p>2° En zone AUe et AUp :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les constructions à usage d'habitation à l'exception des logements de gardiennage incorporés au bâtiment d'activité. 	<p>Dans les zones où les habitations sont autorisées, le PLU interdit logiquement l'implantation de constructions ou d'activités qui ne sont pas compatibles avec la proximité de l'habitat, notamment à cause de la pollution qu'elles sont susceptibles de générer ou de nuisances, notamment sonores ou olfactives.</p> <p>Dans les zones correspondant à une extension des quartiers centraux de Saint-Benoit et Sainte-Anne, le PLU interdit les constructions destinées aux exploitations agricoles ou forestières dans la mesure où il s'agit de cœurs de ville, davantage destinés à accueillir des commerces, services et habitations. Cette règle vise à éviter la gêne pouvant être occasionnée par ces constructions (circulation des engins agricoles, notamment). Les constructions destinées aux exploitations agricoles ou forestières sont en revanche autorisées dans des secteurs spécifiques de la zone AUb.</p> <p>Le PLU interdit les industries dans les centres villes, qui sont destinés à accueillir des habitations, commerces et services. Cette règle vise à garantir la qualité des paysages urbains dans ces cœurs de ville. Les industries de petites tailles sont en revanche autorisées dans les secteurs périphériques (AUb) et dans la zone dédiée aux activités économiques (AUe).</p> <p>Dans les zones d'activités, seuls les logements de gardiens sont acceptés. Ils doivent être incorporés au bâtiment principal, de façon à éviter des ventes ultérieures qui pourraient créer de l'habitation résidentielle dans une zone où sont autorisées les activités incompatibles avec la proximité de l'habitat.</p>



<p style="text-align: center;">Règles</p> <p style="text-align: center;"><i>Les dispositions figurant dans cette colonne sont opposables à tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols et aux ouvertures d'installations classées.</i></p>	<p style="text-align: center;">Explication des règles</p> <p style="text-align: center;"><i>Les dispositions figurant dans cette colonne ont valeur de rapport de présentation. Elles expliquent les choix retenus pour établir le règlement et ne sont pas opposables</i></p>
<p>3° Dans l'espace hachuré en vert sur le document graphique, qui correspond à un corridor écologique protégé (de part et d'autre de la ravine la Sourdine), toute construction est interdite.</p> <p style="text-align: center;">Article AU – 3. Occupations des sols et destinations des constructions soumises à conditions particulières</p> <p>Sont autorisées, dans les conditions définies ci-après :</p> <p>1° En zones AUa et AUb :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) sont autorisées sous réserve qu'elles correspondent à des services de proximité nécessaires aux habitants (cf. annexe jointe au présent règlement) <p>2° En zone AUa :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les entrepôts, ne sont autorisés que s'ils sont l'annexe d'un commerce ou d'une activité artisanale. <p>3° En zone AUb :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les constructions à usage industriel, dès lors que leur emprise au sol n'excède pas 250 m² et que leurs caractéristiques ne sont pas incompatibles avec la proximité de l'habitat. <p>4° En zone AUp :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les constructions et installations à destination de commerces et de services ne sont autorisées que dans la limite de 5% de la surface totale de la zone. 	<p>Afin d'éviter que des constructions nouvelles compromettent la biodiversité.</p> <p>Cette règle répond à des objectifs de sécurité en interdisant les installations classées à la seule exception des installations qui sont des commerces et des services de proximités comme une station-service, ou une blanchisserie, par exemple.</p> <p>Dans les zones correspondant à une extension des quartiers centraux, il n'est pas souhaitable d'autoriser la création d'entrepôts, notamment en raison des problèmes de circulation que ceux-ci sont susceptibles de générer. Toutefois, le PLU entend favoriser le développement des activités commerciales et artisanales dans ces zones, ce qui implique d'autoriser les entrepôts qui leurs sont annexés.</p> <p>Le PLU permet l'installation de petites industries en périphéries des centres urbains et dans les bourgs des Hauts à condition de ne pas créer de nuisances sonores ou olfactives notamment.</p> <p>Compatible à la prescription n°14 du schéma d'aménagement régional (SAR) de 2011 qui vise à sécuriser la vocation économique des zones d'activités.</p>



<p style="text-align: center;">Règles</p> <p style="text-align: center;"><i>Les dispositions figurant dans cette colonne sont opposables à tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols et aux ouvertures d'installations classées.</i></p>	<p style="text-align: center;">Explication des règles</p> <p style="text-align: center;"><i>Les dispositions figurant dans cette colonne ont valeur de rapport de présentation. Elles expliquent les choix retenus pour établir le règlement et ne sont pas opposables</i></p>
<p style="text-align: center;">Section 2. - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère Sous-section 1. - Volumétrie et implantation des constructions</p> <p style="text-align: center;">Article AU – 4. Hauteur des constructions</p> <p>I- Limite de la hauteur</p> <p>La hauteur maximale autorisée des constructions est, selon les secteurs repérés sur le document graphique, de :</p> <ul style="list-style-type: none">• 15 mètres (R+4+combles),• 13 mètres (R+3+combles),• 10 mètres (R+2+combles),• 7 mètres (R+1+combles), <p>Il s'agit de hauteurs maximales à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère.</p>	<p><u>Nota :</u></p> <p>Reconstruction d'un bâtiment détruit : L'article L. 111-15 du code de l'urbanisme prévoit que, « lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement ».</p> <p>Le PLU ne limite pas la possibilité de reconstruire à l'identique un bâtiment détruit, même si celui-ci n'est pas conforme au règlement.</p> <p>Toutefois, les articles 5-2 du PPR (annexé au PLU) précisent les cas où cette reconstruction est autorisée et ceux où elle ne l'est pas, lorsque le bâtiment est situé dans une zone à risque. La reconstruction doit être précédée d'un permis de construire qui ne pourra être délivré que si la construction initiale avait elle-même bénéficié d'un tel permis.</p> <p>Les hauteurs des bâtiments des extensions urbaines seront identiques à celles des secteurs correspondant déjà urbanisés.</p>



<p style="text-align: center;">Règles</p> <p style="text-align: center;"><i>Les dispositions figurant dans cette colonne sont opposables à tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols et aux ouvertures d'installations classées.</i></p>	<p style="text-align: center;">Explication des règles</p> <p style="text-align: center;"><i>Les dispositions figurant dans cette colonne ont valeur de rapport de présentation. Elles expliquent les choix retenus pour établir le règlement et ne sont pas opposables</i></p>
<p>II- Calcul de la hauteur</p> <p>La hauteur est calculée ainsi :</p> <p>1° Le point bas est le terrain naturel avant travaux.</p> <p>2° Le point haut est l'égout du toit ou le sommet de l'acrotère.</p> <p style="text-align: center;">Article AU – 5. Emprise au sol des constructions</p> <p>L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 80 % du terrain.</p> <p style="text-align: center;">Article AU – 6. Implantation des constructions par rapport aux voies</p> <p>1° A l'intérieur de l'agglomération, l'implantation par rapport aux voies publiques ou privées n'est pas réglementée, sauf disposition contraire figurant dans la fiche de la zone.</p> <p>2° Hors agglomération, les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 75 mètres par rapport à l'axe des routes nationales.</p>	<p>Cette règle vise à maintenir une certaine aération des bâtiments.</p> <p>Se reporter également à l'article AUa - 9 précisant les règles applicables à l'aménagement de la partie des terrains qui restera libre de toute construction.</p> <p>Le PLU laisse une certaine liberté pour l'implantation des constructions, sauf en ce qui concerne l'hyper centre.</p> <p>Cette règle de recul est fixée par l'article L. 111-6 du code de l'urbanisme.</p> <p>Elle ne s'applique que dans les espaces non urbanisés de la commune. En pratique, elle ne s'applique donc plus à partir du panneau d'entrée d'agglomération :</p> <div style="text-align: center; border: 2px solid red; padding: 5px; width: fit-content; margin: 0 auto;">SAINT-BENOIT</div>



<p style="text-align: center;">Règles</p> <p style="text-align: center;"><i>Les dispositions figurant dans cette colonne sont opposables à tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols et aux ouvertures d'installations classées.</i></p>	<p style="text-align: center;">Explication des règles</p> <p style="text-align: center;"><i>Les dispositions figurant dans cette colonne ont valeur de rapport de présentation. Elles expliquent les choix retenus pour établir le règlement et ne sont pas opposables</i></p>
<p><u>3° Caractéristiques des clôtures :</u></p> <p>Les clôtures sur voie ne peuvent pas excéder 2 mètres de haut.</p> <p>Les clôtures doivent être composées d'un mur d'une hauteur de 1,50 mètres avec au-dessus, 0,50 mètres de bardage ou de bois.</p> <p>L'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que les briques creuses ou parpaings est interdit.</p> <p><u>4° Protection du patrimoine bâti :</u></p> <p>Les éléments de patrimoine bâti à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier repérés au document graphique doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur dans le respect des prescriptions édictées dans la fiche annexée au règlement qui leur est consacrée.</p> <p style="text-align: center;">Article AU – 9. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions.</p> <p><u>Espaces libres (non occupés par les constructions, aires de stationnement, aménagements de voiries ou d'accès) :</u></p> <p>Le pourcentage d'espaces libres doit correspondre à un minimum de 20% de la superficie totale du terrain, qui doit être traités en surface perméable.</p> <p>En cas de réalisation d'un programme immobilier de 20 logements ou plus, une aire de jeux</p>	<p>pourra imposer la solution qui paraît la moins inesthétique.</p> <p>Afin de garantir la qualité des paysages urbains.</p> <p>Il s'agit d'harmoniser l'aspect des clôtures dans les centres urbains afin de garantir la qualité des paysages urbains et de contribuer ainsi au charme de ces secteurs.</p> <p>Il s'agit d'interdire l'emploi de dispositifs susceptibles de dégrader la qualité des paysages perçus depuis l'espace public, dans le but de garantir la qualité des paysages urbains.</p> <p>Rappel important : Le Plan de Prévention des Risques (PPR), qui est annexé au PLU, prévoit que les clôtures implantées sur les secteurs soumis à un risque naturel (aléas d'inondation et/ou de submersion marine) et délimités aux documents graphiques du PPR doivent être ajourées de façon à assurer une transparence hydraulique.</p> <p>Cette règle vise à assurer la protection du patrimoine bâti à protéger, au sens de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme. Parmi les zones AU du PLU de St-Benoit, seule la zone AU_p de Beauvallon est concernée. Les motifs de la protection et les prescriptions figurent dans la fiche annexe du règlement n°7.</p> <p>Maintenir un couvert végétal afin de permettre l'infiltration des eaux de pluies et d'éviter le ruissèlement.</p> <p>Imposer la réalisation d'un espace extérieur de vie et de loisirs pour les</p>



<p style="text-align: center;">Règles</p> <p style="text-align: center;"><i>Les dispositions figurant dans cette colonne sont opposables à tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols et aux ouvertures d'installations classées.</i></p>	<p style="text-align: center;">Explication des règles</p> <p style="text-align: center;"><i>Les dispositions figurant dans cette colonne ont valeur de rapport de présentation. Elles expliquent les choix retenus pour établir le règlement et ne sont pas opposables</i></p>
<p>et de loisirs devra être prévue sur une surface d'au moins 100 m², aménagée à l'air libre et plantée.</p> <p>Dans le cadre de tout aménagement paysager et plantation, les espèces végétales indiquées dans l'annexe n°13 du présent règlement sont à proscrire.</p> <p style="text-align: center;">Article AU – 10. Desserte des terrains par les voies publiques ou privées</p> <p>Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès sur la ou les voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation devra être interdit.</p> <p>Sauf disposition contraire figurant dans la fiche de la zone :</p> <p>1° Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès sur une voie publique, soit directement, soit par le biais d'une voie privée ou d'une servitude de passage.</p> <p>La largeur utilisable de la voirie sera au minimum de :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 3,50 mètres si la voirie fait moins de 25 mètres et dessert moins de 5 logements, - 6,00 mètres si la voirie fait plus de 25 mètres et dessert 5 logements et plus. <p>La voirie devra être goudronnée ou bétonnée dès lors qu'elle dessert 2 lots ou plus.</p> <p>2° En cas de voie en impasse, une placette de retournement devra être créée à son extrémité permettant les manœuvres et retournement des véhicules et engins de lutte contre l'incendie et des véhicules de ramassage des ordures ménagères.</p> <p style="text-align: center;">Article AU – 11. Desserte des terrains par les réseaux publics</p> <p>Le raccordement aux différents réseaux doit être conforme à la réglementation en vigueur.</p> <p>Lors d'opération nouvelle nécessitant de nouveaux réseaux, ceux-ci devront être ensevelis.</p>	<p>opérations de logements denses, afin de garantir un cadre de vie de qualité aux occupants et de dynamiser la vie locale.</p> <p>Afin de lutter contre les espèces végétales invasives.</p> <p>Dans de nombreux endroits, l'accès direct des constructions sur une voie où la circulation est importante peut poser des problèmes de sécurité. L'accès sur une contre allée ou une autre voie peut alors être exigé.</p> <p>Il s'agit de définir les caractéristiques minimales des voies privées ou servitudes de passages qui desservent les terrains constructibles, de façon à assurer le passage des véhicules de secours ou d'enlèvement des ordures ménagères.</p> <p>Cette règle a pour but d'éviter les reculs des véhicules, qui peuvent causer des accidents.</p> <p>Les règles applicables aux raccordements sont définies par des législations indépendantes du droit de l'urbanisme. Puisqu'elles font l'objet d'évolutions fréquentes, le PLU se limite à exiger que ces règles soient respectées.</p> <p>L'enfouissement des réseaux qui contribue à la qualité paysagère de la ville, n'est applicable que sur les opérations nouvelles du fait des réseaux déjà</p>



<p style="text-align: center;">Règles</p> <p style="text-align: center;"><i>Les dispositions figurant dans cette colonne sont opposables à tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols et aux ouvertures d'installations classées.</i></p>	<p style="text-align: center;">Explication des règles</p> <p style="text-align: center;"><i>Les dispositions figurant dans cette colonne ont valeur de rapport de présentation. Elles expliquent les choix retenus pour établir le règlement et ne sont pas opposables</i></p>
<p><u>1° Alimentation en eau potable</u></p> <p>Toute construction ou installation nouvelle qui par sa destination, implique une alimentation en eau potable doit être alimentée par branchement au réseau public d'eau potable. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement de destination ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.</p> <p>Les extensions et branchements au réseau d'alimentation doivent être effectués conformément à la réglementation en vigueur.</p> <p><u>2° Assainissement des eaux usées</u></p> <p>Toute construction sera obligatoirement raccordée au réseau public lorsqu'il existe. Toutefois, en cas d'absence ou d'insuffisance du réseau collectif d'assainissement des eaux usées, les constructions nouvelles doivent comporter un assainissement individuel ou semi-collectif, conforme au schéma directeur.</p> <p>L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré traitement conformément à la législation en vigueur.</p> <p>L'évacuation directe des eaux et matières même traitées dans les fossés et réseaux pluviaux est interdite. Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques, dans le réseau public doit être préalablement autorisé conformément au schéma directeur.</p> <p><u>3° Eaux pluviales</u></p> <p>Le raccordement des terrains supportant des constructions nouvelles au réseau collectif des eaux pluviales, s'il existe, est obligatoire. Les branchements à ce réseau doivent être effectués conformément à la réglementation en vigueur.</p>	<p>existants dans les secteurs bâtis.</p> <p>Cette règle vise à imposer le raccordement des constructions au réseau public d'eau potable.</p> <p>Cette règle vise à interdire l'assainissement autonome dans les secteurs desservis par le réseau collectif et à imposer le recours à des filières conformes aux normes en vigueur dans les secteurs non desservis par le réseau collectif.</p> <p>Voir article L. 1331-10 du code de la santé publique.</p> <p>L'objectif de cette règle est d'interdire le rejet des eaux usées, traitées ou non, dans les exutoires et réseaux d'eaux pluviales, de manière à éviter la pollution des cours d'eau.</p> <p>Elle vise aussi à contrôler le rejet d'eaux résiduelles industrielles dans le réseau public d'assainissement.</p> <p>Cette règle vise à imposer le raccordement au réseau public de collecte des eaux pluviales lorsque celui-ci existe, dans le respect des normes en vigueur.</p>



<p style="text-align: center;">Règles</p> <p style="text-align: center;"><i>Les dispositions figurant dans cette colonne sont opposables à tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols et aux ouvertures d'installations classées.</i></p>	<p style="text-align: center;">Explication des règles</p> <p style="text-align: center;"><i>Les dispositions figurant dans cette colonne ont valeur de rapport de présentation. Elles expliquent les choix retenus pour établir le règlement et ne sont pas opposables</i></p>
<p>En cas d'absence du réseau collectif des eaux pluviales, il est imposé la réalisation d'un puisard afin de réceptionner les eaux en provenance des toitures et des surfaces imperméabilisées du terrain. Ce dispositif doit être réalisé en fonction du terrain et des caractéristiques de l'opération, sur la propriété. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif de collecte des eaux pluviales une fois celui-ci réalisé.</p> <p>Pour les débords de toitures alignés ou surplombant le domaine public, l'installation de gouttières raccordées au réseau collectif ou individuel de collecte des eaux pluviales est obligatoire.</p> <p>Il est interdit de renvoyer les eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées quand il existe.</p> <p><u>4° Électricité</u></p> <p>En cas de branchement sur le réseau public, la réglementation en vigueur devra être respectée.</p> <p><u>5° Communications numériques</u></p> <p>Toute construction d'immeubles neufs regroupant plusieurs logements ou des locaux à usage professionnel devront comprendre les fourreaux pour l'installation de la fibre optique.</p> <p style="text-align: center;">Article AU – 12. Stationnement</p> <p>Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations</p>	<p>En cas d'absence de réseau public de collecte des eaux pluviales, l'objectif de cette règle est de prévoir l'infiltration des eaux sur le site afin de limiter les phénomènes de ruissèlement.</p> <p>Cette règle vise à interdire l'écoulement des eaux pluviales sur la voie publique, lorsqu'un réseau collectif ou individuel de collecte des eaux pluviales existe.</p> <p>L'envoi des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement compromet la station d'épuration et risque de provoquer des pollutions très graves.</p> <p>Si la construction est branchée sur le réseau public d'électricité, le respect de la réglementation en vigueur s'impose. En revanche, en cas d'impossibilité technique de branchement relevé par le gestionnaire du réseau, une autre possibilité d'alimentation de la construction en électricité pourra être étudiée dans le cadre du permis de construire.</p> <p>Il s'agit d'assurer le raccordement au réseau de la fibre optique.</p>



Règles		Explication des règles
<p><i>Les dispositions figurant dans cette colonne sont opposables à tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols et aux ouvertures d'installations classées.</i></p>		<p><i>Les dispositions figurant dans cette colonne ont valeur de rapport de présentation. Elles expliquent les choix retenus pour établir le règlement et ne sont pas opposables</i></p>
<p>doit être assuré en dehors des voies publiques. La superficie des places de stationnement doit respecter les normes en vigueur. Il est exigé :</p>		
<p>Nature de l'opération ou de la construction</p>	<p>Nombre de place de stationnement minimum</p>	
<p><u>1° Stationnement des véhicules automobiles :</u></p>		<p>Cette règle vise à imposer un nombre de places de stationnement minimum en fonction des typologies de logements, afin de tenir compte de l'évolution des besoins des ménages en fonction de leur composition.</p>
<p>Habitation :</p>		
Logements individuels, construction ou opération de 5 logements ou moins :	1 place par logement.	<p>Dans l'hyper centre, le stationnement des commerces, services, bureaux, des hébergements hôteliers, touristiques ainsi que des restaurants n'est pas réglementé car le PLU souhaite laisser une plus grande liberté aux porteurs de projets qui souhaitent s'y installer. Cette règle répond au souhait de la collectivité de redynamiser le commerce le long de ses rues et de leur redonner de l'attractivité.</p>
Lotissements ou opérations de plus de 5 logements :	1 place par logement, plus une place visiteur par tranche 5 lots ou 5 logements.	
Logements aidés :	1 place pour 2 logements.	
Résidences universitaires et de personnes âgées :	1 place pour 3 logements ou 3 chambres.	
Commerce, activités de service, bureaux :	En zone Ua : non réglementé En zones Ub et Ue : Une surface affectée au stationnement au moins égale à 30% de la surface de plancher de la construction (non compris l'espace de stockage)	
Hébergement hôtelier et touristique :	En zone Ua : non réglementé. En zones Ub et Ue : 1 place pour 2 chambres.	
Restauration :	En zone Ua : non réglementé. En zones Ub et Ue : 1 place pour 10 m ² de salle de restaurant.	



<p style="text-align: center;">Règles</p> <p style="text-align: center;"><i>Les dispositions figurant dans cette colonne sont opposables à tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols et aux ouvertures d'installations classées.</i></p>	<p style="text-align: center;">Explication des règles</p> <p style="text-align: center;"><i>Les dispositions figurant dans cette colonne ont valeur de rapport de présentation. Elles expliquent les choix retenus pour établir le règlement et ne sont pas opposables</i></p>
<p>Enseignement :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Établissement du premier ou second degré 1,5 place par classe. - Établissement supérieur ou pour adulte : 25 places pour 100 personnes. <p>Équipements sportifs et recevant du public :</p> <ul style="list-style-type: none"> 1 place pour une capacité d'accueil de 10 personnes. <p>Santé (Hospitalier) :</p> <ul style="list-style-type: none"> 1 place pour 65m² de surface de plancher. <p><u>2° Stationnement des deux roues :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Lotissement ou opération comportant au moins 5 logements : 1 emplacement pour 5 logements. - Artisanat et commerce au détail : 1 emplacement par tranche de 100m² de surface de plancher. - Écoles maternelles ou primaires : 2 emplacements par classe. - Collèges ou lycées : 5 emplacements par classe. - Autres établissements d'enseignement : 7 emplacements par tranche de 100 m² de surface de plancher. 	