



COMMUNE DE SAINTE-JULIE (AIN)

PLAN LOCAL D'URBANISME

RÉVISION GÉNÉRALE

PLU APPROUVÉ LE 30 JANVIER 2008
RÉVISION PRESCRITE LE 24 JUIN 2020

DOCUMENT DE TRAVAIL



4.A

REGLEMENT ÉCRIT

VU POUR ÊTRE ANNEXÉ À LA
DÉLIBÉRATION DU

LE MAIRE

2br

SARL Bouilhol, Ramel et Bernard
Architectes diplômés par le gouvernement

AGENCE 2BR (ARCHITECTES, URBANISTES, PAYSAGISTES)

582 ALLÉE DE LA SAUVÉGARDE - 69009 LYON

TEL : 04.78.83.61.87 - EMAIL : AGENCELYON@2BR.FR

WWW.AGENCE-2BR.FR

Sommaire

SOMMAIRE	1
PARTIE 1 : DISPOSITIONS GENERALES.....	4
PREAMBULE	6
DISPOSITIONS GENERALES	8
<i>Champ d'application territorial du plan</i>	<i>8</i>
<i>Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relative à l'occupation des sols</i>	<i>8</i>
<i>Division du territoire en zones</i>	<i>8</i>
<i>Champ d'application de la règle d'urbanisme</i>	<i>10</i>
1. ADAPTATIONS MINEURES.....	10
2. TRAVAUX CONFORTATIFS ET D'AMENAGEMENT OU DE RECONSTRUCTION APRES SINISTRE DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES	10
3. RESTAURATION D'UN BATIMENT DONT IL RESTE L'ESSENTIEL DES MURS PORTEURS (ARTICLE L 111-23 DU CODE DE L'URBANISME)	10
4. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A AUTORISATION PREALABLE OU A DECLARATION	10
5. DEROGATIONS AU PLU	11
PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES DU REGLEMENT	12
<i>Définition, valeur juridique et champ d'application</i>	<i>12</i>
<i>Les prescriptions graphiques portent sur :</i>	<i>12</i>
DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS.....	15
DISPOSITIONS COMMUNES A TOUTES LES ZONES.....	19
PARTIE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	21
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA.....	22
<i>Chapitre 1 : Destination des constructions, usage de sols et nature d'activités.....</i>	<i>23</i>
1. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES	23
2. MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE	24
<i>Chapitre 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères.....</i>	<i>24</i>
1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	24
2. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	26
3. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS.....	28
4. STATIONNEMENT	30
<i>Chapitre 3 : Equipements et réseaux.....</i>	<i>31</i>
1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES	31
2. DESSERTE PAR LES RESEAUX.....	32
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB	35
<i>Chapitre 1 : Destination des constructions, usage de sols et nature d'activités.....</i>	<i>36</i>
1. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES	36
2. MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE	37
<i>Chapitre 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères.....</i>	<i>37</i>
1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	37
2. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	39
3. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS.....	41
4. STATIONNEMENT	43
<i>Chapitre 3 : Equipements et réseaux.....</i>	<i>44</i>

1.	DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES	44
2.	DESSERTE PAR LES RESEAUX.....	45
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX		49
<i>Chapitre 1 : Destination des constructions, usage de sols et nature d'activités.....</i>		<i>50</i>
1.	INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES	50
2.	MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE	51
<i>Chapitre 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères.....</i>		<i>52</i>
1.	VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	52
2.	QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	53
3.	TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS.....	55
4.	STATIONNEMENT	56
<i>Chapitre 3 : Equipements et réseaux.....</i>		<i>57</i>
1.	DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES	57
2.	DESSERTE PAR LES RESEAUX.....	58
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE		62
<i>Chapitre 1 : Destination des constructions, usage de sols et nature d'activités.....</i>		<i>63</i>
1.	INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES	63
2.	MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE	64
<i>Chapitre 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères.....</i>		<i>64</i>
1.	VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	64
2.	QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	64
3.	TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS*	66
4.	STATIONNEMENT	67
<i>Chapitre 3 : Equipements et réseaux.....</i>		<i>68</i>
1.	DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES	68
2.	DESSERTE PAR LES RESEAUX.....	68
PARTIE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....		72
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU		73
<i>Chapitre 1 : Destination des constructions, usage de sols et nature d'activités.....</i>		<i>74</i>
1.	INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES	74
2.	MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE	75
<i>Chapitre 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères.....</i>		<i>75</i>
1.	VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	75
2.	QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	77
3.	TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS.....	79
4.	STATIONNEMENT	81
<i>Chapitre 3 : Equipements et réseaux.....</i>		<i>82</i>
1.	DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES	82
2.	DESSERTE PAR LES RESEAUX.....	83
PARTIE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.....		87
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A		88
<i>Chapitre 1 : Destination des constructions, usage de sols et nature d'activités.....</i>		<i>89</i>
1.	INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES	89
2.	MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE	91
<i>Chapitre 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères.....</i>		<i>92</i>
1.	VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	92

2.	QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	93
3.	TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS.....	97
4.	STATIONNEMENT	98
	<i>Chapitre 3 : Equipements et réseaux.....</i>	<i>98</i>
1.	DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES	98
2.	DESSERTE PAR LES RESEAUX.....	99
	PARTIE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	102
	DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N	103
	<i>Chapitre 1 : Destination des constructions, usage de sols et nature d'activités.....</i>	<i>104</i>
1.	INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES	104
2.	MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE	105
	<i>Chapitre 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères.....</i>	<i>106</i>
1.	VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS*	106
2.	QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	107
3.	TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS.....	111
4.	STATIONNEMENT	111
	<i>Chapitre 3 : Equipements et réseaux.....</i>	<i>112</i>
1.	DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES	112
2.	DESSERTE PAR LES RESEAUX.....	113
	LEXIQUE	116

<p><i>Les mots suivis d'une astérisque « * » disposent d'une définition précise stipulée dans le lexique de ce règlement situé en fin de document.</i></p>

Partie 1 : Dispositions générales

Préambule

Le règlement traduit juridiquement les orientations générales données par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). Il définit les servitudes d'utilisation du sol :

- la nature de l'occupation des sols ;
- les critères techniques, conditions à l'urbanisation ;
- les densités, formes urbaines et aspects architecturaux des constructions.

Le règlement est établi conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, notamment des articles L.151-8 à L.151-42-1.

Le règlement constitue l'un des guides de lecture avec les orientations d'aménagement et de programmation pour délivrer les autorisations d'urbanisme (permis d'aménager, permis de construire, permis de démolir...), et ce en articulation avec les servitudes d'utilité publique et les différentes annexes.

Les règles ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature des sols, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes dans le respect des dispositions de l'article L.152-3 du code de l'urbanisme.

Le règlement comprend :

- Des pièces écrites, objet du présent document ;
- Des pièces graphiques avec lesquelles le règlement écrit s'articule.

Dispositions générales

Champ d'application territorial du plan

Le présent règlement s'applique à la commune de SAINTE-JULIE (Département de l'Ain).

Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relative à l'occupation des sols

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

1. Les articles :

- du Règlement National d'Urbanisme (RNU) dit d'ordre public dont la liste figure aux articles L.111-1 et R.111-1 ;
- les articles L 421-1 à L 481-3 et R.410-1 à R.480-7 ;
- les articles R 420-1 à R 421-29 qui demeurent opposables à toute demande d'occupation du sol.

2. Les servitudes d'utilité publique instituant une limitation administrative au droit de propriété conformément aux dispositions de l'article L152-7 et qui font l'objet d'une annexe à ce Plan Local d'Urbanisme.

Division du territoire en zones

Le règlement du plan local d'urbanisme distingue plusieurs grandes catégories de zones. Il est rappelé ci-dessous ce que prévoit le Code de l'Urbanisme pour chacune de ces zones.

1. Les zones urbaines sont dites " zones U "

Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions comprennent au présent règlement :

- La zone UA ;
- La zone UB et son sous-secteur UBh ;
- La zone UX ;
- La zone UE

2. Les zones à urbaniser sont dites " zones AU "

Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

Les zones à urbaniser auxquelles s'appliquent les dispositions comprennent au présent règlement :

- La zone 1AU.

3. Les zones agricoles sont dites "zones A "

Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les zones agricoles auxquelles s'appliquent les dispositions comprennent au présent règlement :

- La zone A.

4. Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N "

Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de :

- La qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- L'existence d'une exploitation forestière ;
- Leur caractère d'espaces naturels. ;
- La nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- La nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Les zones naturelles auxquelles s'appliquent les dispositions comprennent au présent règlement :

- La zone N et son sous-secteur Nzh.

Champ d'application de la règle d'urbanisme

Le présent chapitre rappelle certaines dispositions prévues au Code de l'Urbanisme.

1. Adaptations mineures

Conformément à l'article L 152-3 du Code de l'Urbanisme, les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. L'adaptation mineure doit rester strictement limitée et ne peut être apportée que pour un faible dépassement des normes prévues aux articles du règlement de chaque zone.

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

2. Travaux confortatifs et d'aménagement ou de reconstruction après sinistre des constructions existantes

Sont autorisés :

- Les **travaux confortatifs et d'aménagement** à l'intérieur du volume bâti, sur les constructions existantes, non rendues à l'état de ruine.
- **La reconstruction à l'identique** d'un bâtiment* détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée 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, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

3. Restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs (article L 111-23 du Code de l'Urbanisme)

Peut également être autorisée sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L 421-5 du code de l'Urbanisme, la restauration d'un bâtiment* dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment*.

4. Occupations et utilisations du sol soumises à autorisation préalable ou à déclaration

Outre les constructions et occupations soumises au régime du permis de construire ou du permis d'aménager, certaines occupations ou utilisations du sol doivent être soumises à autorisation préalable ou à déclaration applicable à certaines occupations ou utilisations du sol :

- Les installations et travaux divers ;
- Certaines démolitions, conformément aux articles R 421-26 et suivants du Code de l'Urbanisme ; toute destruction partielle ou totale d'un élément bâti, ou ensemble bâti, dans le cadre des travaux visés par l'article R 421-28 ou des éléments bâtis identifiés aux documents graphiques comme devant être protégé au titre de l'article L 151-19 du Code de l'urbanisme, ou des secteurs

- pour lesquels le conseil municipal a décidé d'instituer le permis de démolir, doivent préalablement faire l'objet d'une demande de permis de démolir ;
- Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés au titre des articles L 113-1 et 113-2 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques. Les demandes d'autorisation de défrichement ne sont pas recevables dans ces espaces boisés classés ;
 - Toute destruction partielle ou totale d'un élément de paysage ou ensemble paysager localisé aux documents graphiques comme devant être protégé au titre des articles L 151-19 et tous travaux ayant pour effet de modifier un élément ou secteur identifié à protéger pour motifs d'ordre écologique conformément à l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme.

5. Dérogations au PLU

Conformément à l'article L 152-5 du Code de l'Urbanisme, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire ou le permis d'aménager et prendre la décision sur une déclaration préalable peut, par décision motivée, dans des limites fixées par un décret en Conseil d'Etat, déroger aux règles des plans locaux d'urbanisme relatives à l'emprise au sol, à la hauteur, à l'implantation et à l'aspect extérieur des constructions afin d'autoriser :

- 1° la mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes ;
- 2° la mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes ;
- 3° la mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades.

La décision motivée peut comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant. Le présent article n'est pas applicable aux immeubles protégés en application de l'article L. 151-19 du présent code.

Par ailleurs, conformément à l'article L.152-4 du code de l'urbanisme, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre :

- La reconstruction de bâtiments* détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles ;
- La restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles ;
- Des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant.

L'autorité compétente recueille l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat et du maire ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, lorsqu'ils ne sont pas ceux qui délivrent le permis de construire.

Prescriptions graphiques du règlement

Définition, valeur juridique et champ d'application

Les prescriptions graphiques du règlement ont pour objet l'édiction de dispositions réglementaires localisées sur des secteurs, parties ou éléments du territoire précisément délimités géographiquement et circonscrites à des enjeux prévus par le code de l'urbanisme. Les prescriptions graphiques fixent des règles additionnelles et complémentaires aux dispositions applicables dans chaque zone.

Les secteurs, parties ou éléments de territoire concernés par des prescriptions graphiques sont localisés, délimités et figurent dans la légende du plan de zonage. Cette dimension graphique est complétée d'une expression écrite, objet de la présente section, qui précise les effets de chaque prescription graphique et édicte les règles afférentes. Ces règles doivent être respectées dans un principe de conformité stricte.

Les prescriptions graphiques du règlement sont inscrites au plan de zonage.

Les prescriptions graphiques portent sur :

1. Espaces Boisés Classés identifiés au titre de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme)

Il s'agit de certains bois, forêts, parcs, arbres isolés, haies ou réseaux de haies, plantations d'alignement, à conserver, à protéger ou à créer.

Au titre des articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme, les espaces boisés classés repérés au document graphique doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur. Par référence à ces articles, « *le classement interdit tout changement d'affectation ou mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements* ». Par ailleurs, « *nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier* ».

Si l'espace boisé classé ne peut faire l'objet d'aucun défrichement de nature à compromettre son état boisé, il peut, par contre, faire l'objet de coupes d'entretien ou d'exploitation dans les conditions définies par le Code de l'Urbanisme et le code forestier.

Conformément aux dispositions de l'article R.421-23, les coupes ou abattages d'arbres dans les Espaces Boisés Classés doivent être précédés d'une déclaration préalable.

2. Les secteurs et linéaires d'espaces végétaux et arbres isolés à préserver (L.151-23 du code de l'urbanisme)

Il s'agit d'espaces végétaux ou boisés, de haies, d'alignements d'arbres, d'arbres isolés ou d'ensembles boisés à préserver pour des motifs paysagers, environnementaux ou encore de lutte contre les îlots de chaleur.

Des obligations en matière d'autorisation d'urbanisme s'appliquent sur ces éléments :

- En application de l'article R 421-23, tous travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié en application de l'article L 151-23, sont soumis à déclaration préalable.

Dans la trame Eléments végétaux à préserver, tout arbre de haute tige ou haie doit être maintenu ou, en cas de destruction partielle ou totale, remplacé avec une qualité paysagère et écologique équivalente.

Cette disposition n'est pas applicable aux travaux, ouvrages et aménagements de restauration ou préservation des milieux naturels et les travaux, ouvrages et aménagements relatifs aux voiries et réseaux d'intérêt public dès lors qu'ils poursuivent un objectif de lutte contre la pollution et les inondations ou pour la mise en sécurité des lieux, sous réserve d'être compatibles avec la fonctionnalité écologique des lieux. Les clôtures* avec soubassement y sont interdites.

3. Eléments de petit patrimoine bâti identifiés au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme

Les éléments de patrimoine, identifiés en application de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme devront être préservés pour des raisons historiques, culturelles ou architecturales. Des obligations en matière d'autorisation d'urbanisme s'appliquent sur ces éléments :

- En application de l'article R 421-23, tous les travaux ayant pour effet de modifier un élément identifié en application de l'article L 151-19, sont soumis à déclaration préalable.
- En application de l'article R 421-28 du Code de l'Urbanisme, la démolition totale ou partielle d'un élément bâti identifié doit faire l'objet d'un permis de démolir. Le permis de démolir pourra être accordé pour assurer la sécurité des usagers ou la salubrité publique et pourra être accompagné de prescriptions spéciales visant la protection ou la mise en valeur des éléments identifiés.

Eléments du petit patrimoine local

Sont interdits tous travaux ayant pour effet de détruire un élément du petit patrimoine identifié hormis lorsqu'ils sont nécessaires pour assurer la sécurité des usagers ou la salubrité publique. Tous les travaux effectués sur un élément de petit patrimoine repéré doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques architecturales, culturelles ou historiques conférant l'intérêt de la construction. En cas de travaux sur les éléments concernés, ceux-ci doivent être réalisés dans le respect de l'aspect et des matériaux d'origine. Dans le cas d'un aménagement de sécurité, l'élément identifié peut être déplacé à proximité immédiate.

Les caractéristiques esthétiques, architecturales, culturelles ou historiques de chaque bâtiment ou élément bâti identifié sont décrites dans le rapport de présentation du Plan Local d'Urbanisme.

4. Secteur de carrière (articles R.151-34 du Code de l'Urbanisme)

Sur les terrains recouverts par une trame « Secteur d'exploitation de carrière », outre les occupations et utilisations admises par les dispositions de la zone d'appartenant des terrains, sont également autorisées l'exploitation des carrières, dont celles relevant du régime des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement, et les activités annexes et complémentaires directement liées aux activités d'extraction. Voir les dispositions réglementaires propres à chaque zone.

5. Risque inondation par remontée de nappe (article L.151-23 du code de l'urbanisme)

Sur les terrains recouverts par une trame « Risque inondation par remontée de nappe », aucune nouvelle construction n'est admise à l'exception d'annexes ou extensions aux constructions existantes à la date d'approbation du PLU.

Destinations et sous-destinations

L'arrêté du 10 novembre 2016 définit les destinations et sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par le Règlement National d'Urbanisme et les règlements des Plans Locaux d'Urbanisme ou les documents en tenant lieu.

Cinq destinations de constructions sont définies à l'article R 151-27 du Code de l'Urbanisme et précisée par arrêté ministériel du 10 novembre 2016 :

1. **La destination de construction « exploitation agricole et forestière »** prévue au 1° de l'article R 151-27 du Code de l'Urbanisme comprend les deux sous-destinations suivantes :
 - a. **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.
 - b. **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.

2. **La destination de construction « habitat »** prévue au 2° de l'article R 151-27 du Code de l'Urbanisme et qui comprend les deux sous-destinations suivantes :
 - a. **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.

Cette sous-destination recouvre également :

 - Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs* (par exemple les yourtes) au sens de l'article L151-13 du Code de l'Urbanisme ;
 - Les chambres d'hôtes au sens de l'article D 324-13 du Code du tourisme, c'est-à-dire limitées à cinq chambres pour une capacité maximale de 15 personnes ;
 - Les meublés de tourisme dès lors qu'ils ne proposent pas de prestations hôtelières au sens du b) du 4° de l'article 261-D du code général des impôts, c'est-à-dire au moins trois des prestations suivantes : petit déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture de linge de maison et réception, même non personnalisée de la clientèle. Les gîtes sont considérés comme des meublés de tourisme.
 - b. **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 retrait*e, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

- 3. La destination de construction « commerce et activité de service »** prévue au 3° de l'article R 151-27 du Code de l'Urbanisme comprend les 7 sous-destinations suivantes :
- a. **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.
 - b. **La sous-destination « restauration »** recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale. Cette sous-destination n'inclut pas la restauration collective qui constitue une prestation proposée aux salariés ou usagers d'une entreprise, d'une administration ou d'un équipement ;
 - c. **La sous-destination « commerce de gros »** recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle ;
 - d. **La sous-destination « activités 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 ;
 - e. **La sous-destination « hôtels »** recouvre les constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services ;
 - f. **La sous-destination « autres hébergement touristiques »** recouvre les constructions autres que les hôtels destinées à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs ;
 - g. **La sous-destination « cinéma »** recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.
- 4. La destination de construction « équipements d'intérêt collectif et de services publics »** prévue au 4° de l'article R 151-27 du code de l'urbanisme qui comprend les 6 sous-destinations suivantes :
- a. **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. Elle comprend toutes les constructions des porteurs d'une mission de service public, que l'accueil du public soit une fonction principale du bâtiment* ou annexe, ainsi qu'à l'ensemble des constructions permettant d'assurer des missions régaliennes de l'Etat (gendarmerie, caserne de pompier...). Elle s'applique

également aux bureaux des organismes publics ou privés, délégataires d'un service public industriel et commercial (SNCF, RATP...). Elle recouvre également les maisons de services publics ;

- b. La sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et ou 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.
 - c. 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.
 - d. La sous-destination « salles d'art et de spectacle »** regroupe les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif (salles de concert, théâtre, opéra...). Cette sous-destination n'inclut pas les stades ;
 - e. 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 ;
 - f. 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.
- 5. La destination de construction « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire »** : prévue au 5° de l'article R 151-27 du Code de l'Urbanisme qui comprend les 4 destinations suivantes :
- a. 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 ;
 - b. La sous-destination « entrepôt »** recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique. Cette sous-destination inclut notamment les locaux logistiques dédiés à la vente en ligne et les centres de données ;

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

- d. **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 (ex : centres, palais et parcs d'exposition, parcs d'attraction, zéniths...).

Dispositions communes à toutes les zones

Droit de préemption

Droit qui permet à la collectivité dotée d'un PLU d'acquérir par priorité une propriété foncière mise en vente par son propriétaire.

Le droit de préemption ne peut être opéré qu'en vue de la réalisation d'un équipement ou d'une opération d'aménagement.

Démolitions

Doivent être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction située dans une commune où le conseil municipal a décidé d'instituer le permis de démolir et ce, par délibération.

Partie 2 : Dispositions applicables aux zones urbaines

Dispositions applicables à la zone UA

La zone UA, « zone urbaine traditionnelle de centralité », concerne les centres anciens denses du village et des hameaux, et les tissus urbains denses et multifonctionnels aux alentours formant la centralité de la commune et de son bourg.

La zone UA est principalement une zone à vocation mixte typique d'un centre-village, participant à l'animation de la vie communale notamment sur le plan du commerce de proximité. Elle présente une densité marquée, des implantations en fronts de rue continus ou semi continus et bénéficie de caractéristiques patrimoniales notables.

Périmètres particuliers

Cette zone est concernée par des **prescriptions graphiques** (Cf. la section « prescriptions graphiques du règlement ») :

- Espace végétal à mettre en valeur (EVV) (L.151-23 CU)
- Eléments de patrimoine (L.151-19 CU)
- Emplacements réservés (L.151-41 CU)
- Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) (voir pièce n°3 du PLU)

Elle est également concernée par des périmètres relevant de **servitudes d'utilité publique** ou issus d'autres réglementations dont notamment :

- AC1 : Servitude de protection des monuments historiques classés ou inscrits
- T4 : Servitude relative à l'aéronautique de balisage
- T5 : Servitude relative à l'aéronautique de dégagement

Outre les dispositions du présent règlement, conformément aux dispositions de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme, tout projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Chapitre 1 : Destination des constructions, usage de sols et nature d'activités

1. Interdiction et limitation de certains usages des sols, constructions et activités

Résumé des destinations et sous-destinations admises :

Destination	Sous-destination	UA
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X
	Exploitation forestière	X
Habitation	Logement	V
	Hébergement	V
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	V
	Restauration	V
	Commerce de gros	X
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V
	Cinéma	V
	Hôtels	V
	Autres hébergements touristiques	X
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	V
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'actions sociale	V
	Salles d'art et de spectacles	V
	Equipements sportifs	V
	Autres équipements recevant du public	V
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X
	Entrepôt	X
	Bureau	V
	Centre de congrès et d'exposition	X

V : admis SC : admis sous condition X : interdit

Les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.*

Les destinations non mentionnées aux paragraphes a. et b. suivants sont admises sans restriction.

a. Sont interdits

- La destination « exploitation agricole et forestière » ;
- Les sous-destinations « commerce de gros », et « autres hébergements touristiques » ;
- Les sous-destinations « industrie », « entrepôt », « centre de congrès et d'exposition » et « cuisine dédiée à la vente en ligne » ;

- Les installations Classées pour la Protection de l'Environnement* soumises au régime d'enregistrement ou d'autorisation environnementale ;
- La pratique isolée du camping ou du caravanage ;
- Les terrains de camping, de caravanage et d'habitations légères de loisirs* et les garages collectifs de caravanes* ou de résidences mobiles de loisirs ;
- Les dépôts de véhicules* et de matériaux usagers ;
- L'ouverture, l'extension* et le renouvellement des carrières ;
- Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs*.

b. Sont admis sous conditions

- Les affouillements et exhaussements* de sol lorsqu'ils sont nécessaires à la réalisation des types d'occupation des sols autorisés et compatibles avec la vocation de la zone ;
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement* soumises au régime de déclaration environnementale sous réserve d'être compatibles avec le caractère de la zone et de ne pas nuire de manière notable à la sécurité ni à la salubrité du voisinage.

2. Mixité fonctionnelle et sociale

Non règlementé.

Chapitre 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

1. Volumétrie et implantation des constructions

a. Emprise au sol

Non règlementé.

b. Hauteur

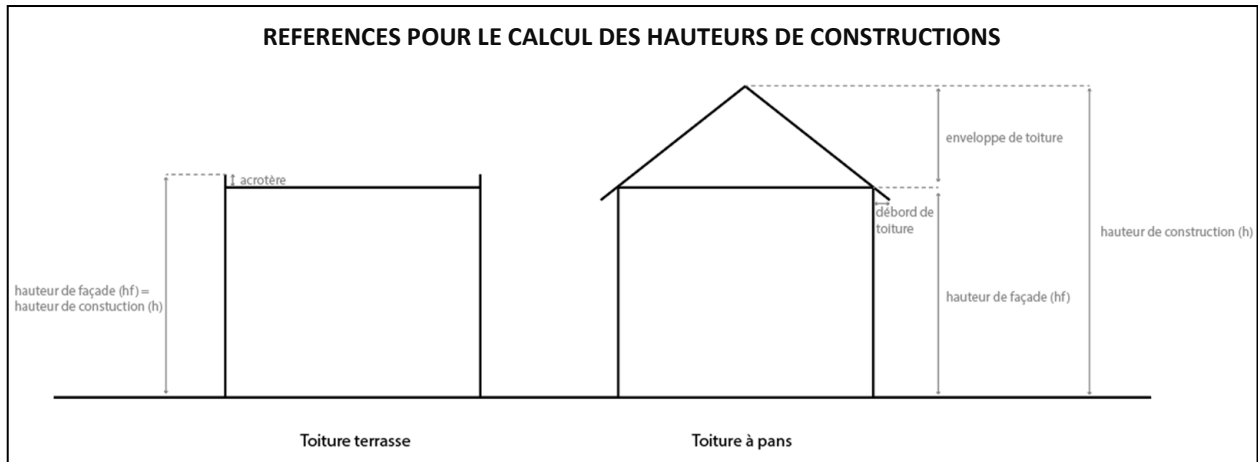
La hauteur des constructions* est mesurée à partir du sol naturel, avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement* nécessaires pour la réalisation du projet. Dans le cas d'un terrain en pente, le niveau du sol naturel est le point le plus bas dans l'emprise du bâtiment (hors débords de toiture). Ne sont pas compris dans le calcul de la hauteur les ouvrages techniques directement nécessaires au fonctionnement de la construction et les ouvrages de production d'énergies renouvelables.

- La hauteur maximale des façades* est fixée à 9 m, et sans jamais dépasser le niveau R+2.

Cette limite ne s'applique pas aux constructions à usage d'équipement collectif et services publics.

Dispositions particulières

- Lorsque sont aménagés des locaux d'activités économiques ou de service en rez-de-chaussée nécessitant des installations techniques, cette hauteur peut être portée à 10m ;
- Une hauteur différente peut être admise dans le cadre des extensions de bâtiments existants afin d'assurer la cohérence de hauteur entre les parties bâties. Dans ce cas, la hauteur du bâtiment existant ne doit pas être dépassée.



c. Implantation des constructions

L'implantation des constructions s'apprécie hors tous types de débord et parties enterrées des constructions exclusion faite des piscines.*

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

Les constructions* doivent être implantées à l'alignement* des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique et des emprises publiques*. Lorsqu'un terrain compte deux limites de référence* opposées l'une à l'autre et non-contigües, l'obligation d'implantation à l'alignement ne porte que sur une de ces deux limites.

Implantation des constructions* par rapport aux limites séparatives*

Les constructions* doivent être implantées :

- Soit en limite séparative
- Soit avec un retrait* au moins égal à la moitié de la hauteur de la façade ($r \geq hf/2$), sans être inférieur à 3m.

Dispositions particulières à l'ensemble des règles d'implantation.

Des implantations différentes à la règle peuvent être admises:

- Afin d'assurer l'intégration des constructions* dans la continuité des bâtiments* existants ou voisins si leur implantation est différente de la règle générale ;

- Lorsqu'une implantation différente est prévue dans le cadre d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation ;
- Lorsqu'une meilleure adaptation à la topographie des lieux justifie un recul et sous réserve de participer à l'animation du front de rue ;
- Pour la réalisation d'équipements collectifs et services publics dont la nature ou le fonctionnement nécessitent d'être implantés différemment sous réserve de s'intégrer dans l'environnement existant.

2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

a. Caractéristiques architecturales des façades, toitures et clôtures

Les constructions et les clôtures par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ainsi que l'aspect extérieur des bâtiments ou des ouvrages à édifier ou à modifier doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, et des paysages naturels ou urbains.

Les projets veilleront à ne pas dénaturer le caractère patrimonial des centres historiques du village et des hameaux, mais plutôt à conserver et mettre en valeur les caractéristiques architecturales du bâti ancien environnant.

Implantation et volume

L'implantation et le sens du faitage des constructions doivent s'adapter aux caractéristiques topographiques du terrain naturel avant travaux. Ils doivent être en accord avec l'orientation du bâti du versant lorsqu'il s'agit de terrains en pente.

La volumétrie des constructions, la proportion des ouvertures marquées notamment par la verticalité, doivent s'inspirer des exemples d'architectures traditionnelles existantes dans la zone. Seront recherchées l'unité générale de la forme urbaine existante, la continuité de formes, la simplicité et l'articulation des volumes.

Les vérandas seront conçues de façon à s'insérer le mieux possible avec le bâtiment principal (volumes, formes, matériaux employés, aspect et couleurs des structures ou des menuiseries...).

Les toitures sont constituées de 2, 3 ou 4 pans. Les toitures à un seul pan sont interdites, hormis pour les annexes et extensions à condition qu'elles soient accolées sur la totalité de leur façade la plus haute et la plus longue à une construction* de taille plus importante.

La pente des toitures doit être comprise entre 35 % et 40%. Toutefois, la pente des toitures des constructions* à usage d'annexes* d'une emprise au sol* maximale de 20m² peut être comprise entre 20 et 45 %.

Les toitures terrasses sont interdites, à l'exception des annexes dont la hauteur de construction* ne dépasse pas 3 mètres.

Les toitures doivent avoir un débord d'au moins 0,50 mètre mesuré horizontalement depuis le nu extérieur du mur, sauf dans les cas suivants :

- Implantation de la construction* en limite séparative ;
- Constructions* à usage d'annexes* d'une emprise au sol* maximale de 20m² ;
- Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif*.

Éléments de surface

L'aspect des matériaux et les couleurs utilisés doivent s'harmoniser avec les éléments du voisinage (bâtiments existants et bâti environnant). Les couleurs des enduits doivent être douces (gamme des beiges-ocrés aux beiges foncés). Les tons vifs ou trop clairs sont interdits.

L'emploi à nu, à l'extérieur, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit (type carreaux de plâtre, briques creuses, plots de ciment...) est interdit.

La réhabilitation, la reconstruction ou, la réfection des façades de bâtiments anciens seront effectuées dans la tonalité « ton pierre » de manière à mettre en harmonie la couleur des nouvelles façades avec celles directement avoisinantes.

Les couvertures de toiture doivent être en tuiles de teinte terre cuite naturelle rouge, rouge vieillie ou marron-rouge claire (les couleurs brun foncé, jaune paille et rouge vif sont interdites).

Les volets doivent être peints ou traités « chêne vieilli ». Les teintes vives sont interdites (jaune, rouge, etc...).

Les volets en bois ou aspect bois doivent être conservés.

L'aspect des bâtiments annexes* doit être en harmonie avec celui des bâtiments principaux.

Clôtures :

Les clôtures seront constituées :

- Soit d'un dispositif rigide à claire voie de type barreaudage ou d'un grillage pouvant être doublé d'une haie ;
- Soit d'un muret d'une hauteur maximale de 1,30 mètre surmonté d'un dispositif rigide à claire voie de type barreaudage ou d'un grillage, pouvant être doublé d'une haie

La hauteur des clôtures ne peut excéder 2 mètres.

Sont notamment interdites pour la composition des clôtures, que ce soit en limite de voie publique ou en limite séparative, les brises-vues, les palissades en tôle, les palissades plastifiées, les panneaux pleins, quel que soit l'aspect de leurs matériaux (métallique, bois, plastique...), les dispositifs tels que canisse, paillon, brande, tapis de végétation synthétique, bâches.

Les murs et murets en pierre existants ne doivent pas être démolis (sauf pour des raisons de sécurité) ou recouverts d'un enduit. Dans le cas d'une démolition, celui-ci devra être reconstruit à l'identique.

Pompe à chaleur et climatiseurs et autres éléments techniques :

Les pompes à chaleur et climatiseurs doivent, sauf contrainte technique, être implantés de manière à ne pas être vus à partir des voies ouvertes à la circulation publique. En cas d'impossibilité et s'il fallait donc les implanter en façade sur domaine public, ils seront obligatoirement intégrés à la façade et sans saillie (encastrement obligatoire au nu de la façade) ou intégrés au sein de caches de la même teinte que celle de la façade.

Les dispositifs de production d'énergie solaire doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions* en évitant l'effet de superstructure surajoutée. A défaut, lorsque des impossibilités techniques le justifient, leur installation en saillie de la toiture doit respecter au maximum les pentes de toit et leur installation en façade devra respecter au maximum la volumétrie* des bâtiments*. Ces dispositions ne concernent pas les dispositifs au sol destinés à l'autoconsommation des bâtiments.

b. Performances énergétiques et environnementales

En fonction de la réglementation en vigueur.

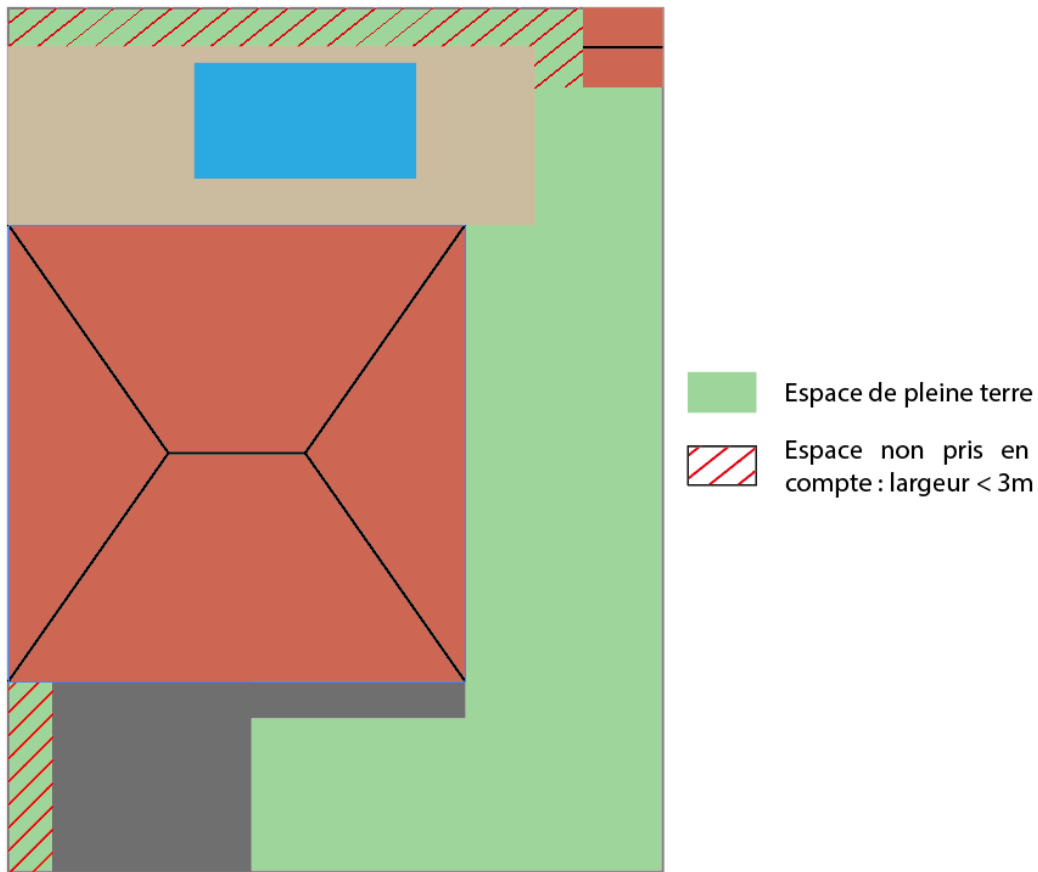
3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

a. Mesures environnementales et paysagères

Le traitement des espaces extérieurs doit limiter au strict nécessaire le recours à des surfaces imperméables. Tout projet doit prévoir l'aménagement complet de ses abords.

Un coefficient de pleine terre* minimum de 20% est exigé dont :

- Au moins deux tiers de la surface totale de pleine terre exigée devra être d'un seul tenant ;
- Chaque partie des espaces de pleine terre devra avoir une largeur minimale de 3 mètres.



Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement. Cette prescription ne s'applique pas aux aires de stationnement inférieures à 4 places. Sont décomptées du total des places à prendre en compte celles intégrant des ombrières concourant à l'ombrage de ladite aire et/ou supportant un dispositif de production d'énergie renouvelable.

Les ouvrages techniques à ciel ouvert de gestion de l'eau et leurs abords devront faire l'objet d'un traitement paysager à dominante végétale intégré dans l'environnement naturel et bâti.

b. Espaces libres et plantations, aires de jeux et de loisirs

Pour tout aménagement, les plantations réalisées doivent être adaptées aux caractéristiques de l'environnement local et au changement climatique. Les aménagements végétaux comprendront des essences mellifères.

Les arbres existants doivent être préservés, sauf pour des raisons de sécurité. L'abattage d'un arbre devra être compensé par la plantation d'un arbre à valeur environnementale équivalente.

Les haies devront être constituées de plusieurs essences. Les espèces invasives ou nuisibles (ex : renoué du japon, arbre aux papillons ou laurier d'Espagne, ...) sont interdites.

Les nouveaux aménagements favoriseront la perméabilité des espaces de stationnement.

c. **Éléments de paysage, sites et secteurs à protéger et continuités écologiques**

Pour les terrains concernés par une ou plusieurs prescriptions édictées au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme (espaces végétalisés à préserver, ...etc) ou par des Espaces Boisés Classés, se référer également aux dispositions fixées dans la section « Prescriptions graphiques du règlement ».

4. **Stationnement**

Le stationnement des véhicules automobiles et deux roues doit être réalisé en dehors des voies publiques ou de desserte collective existantes.

En cas **de changement de destination*** ou de **réhabilitation*** les besoins générés par la nouvelle destination des locaux devront répondre aux normes des constructions* nouvelles ci-après énoncées.

Dans le cas d'**extension*** de construction existante, les exigences de stationnement s'apprécient au regard des surfaces de plancher totales de la construction après travaux hormis lorsque la règle en dispose différemment.

a. **Véhicules motorisés**

- **Pour les constructions* relevant de la destination « logement »**

Il est exigé 1 place de stationnement minimum par tranche de 50m² indivisible de surface de plancher* créée avec un minimum de deux places par logement.

Il est exigée une place visiteur par tranche indivisible de 4 logements, à partir de la construction de 4 logements.

Ces obligations s'appliquent sous réserve des dispositions prévues par le code de l'urbanisme (articles L.151-35 et L.151-36).

- **Pour les constructions* relevant de la sous-destination « bureau »**

Il est exigé 1 place de stationnement minimum par tranche indivisible de 25m² de surface de plancher* pour les locaux relevant de cette destination dont la surface totale est supérieure ou égale à 50 m² de surface de plancher*.

b. **Vélos**

Un local ou des emplacements destinés aux deux roues sont exigés pour les projets comprenant à partir de 4 logements pour la destination « habitation » et à partir de 30m² de surface de plancher* pour les sous-destinations « activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » et « bureau ». Ils devront être localisés en rez-de-chaussée et seront clos et/ou aménagés à cette fin. Leur dimension minimale de base est de 1,5m² par place à laquelle s'ajoutent les espaces de circulation.

A minima, est exigé :

- 1 place de stationnement par logement ;
- 1 place de stationnement par tranche indivisible de 30m² de surface de plancher pour les activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle et les bureaux.

Chapitre 3 : Equipements et réseaux

1. Desserte par les voies publiques ou privées

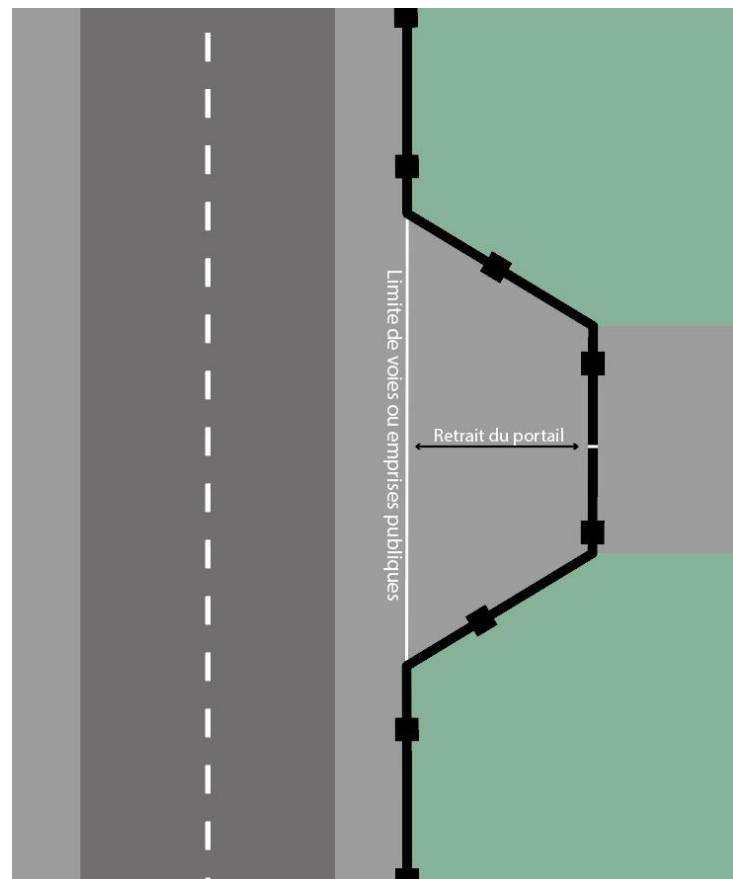
a. Accès

Les accès* carrossables doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à assurer la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès*, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Une opération comporte un nombre d'accès* carrossable sur les voies publiques ou ouvertes à la circulation limité au strict nécessaire. La mutualisation des accès* carrossables doit par ailleurs être recherchée, notamment dans les cas de divisions parcellaires.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, les accès* doivent être aménagés sur la voie où les risques encourus par les usagers des voies publiques ou par les personnes utilisant les accès* sont les moindres.

Pour les portails donnant sur les routes départementales, un recul de 5 mètres par rapport à la limite de référence* peut être prescrit pour des raisons de sécurité.



b. Voirie

Les voiries carrossables publiques ou privées ouvertes au public créées en sens unique présenteront une chaussée* hors stationnement d'une largeur de 3 mètres. Celles à double sens présenteront une chaussée* hors stationnement d'une largeur de 5 mètres. Toutefois, des largeurs différentes pourront être autorisées ou exigées pour des raisons de sécurité sous réserve d'être adaptées à l'usage.

La voirie (privée, publique ou emprise d'une servitude de passage) assure la desserte automobile et la sécurité de la circulation piétonne et cycliste. Des espaces destinés à la circulation piétonne et cycliste, distincts de la chaussée, peuvent être exigés.

2. Desserte par les réseaux

a. Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

b. Energie/ Electricité

Les réseaux moyenne ou basse tension doivent être réalisés en souterrain sauf en cas d'impossibilité technique dûment justifiée. Sur l'unité foncière* du projet, ils doivent également être enfouis jusqu'au point de raccordement situé en limite des voies ou des emprises publiques*, sauf en cas d'impossibilité technique dûment justifiée.

c. Assainissement des Eaux Usées

Les dispositions suivantes s'appliquent pour les eaux usées domestiques* :

- Dans les secteurs desservis ou qu'il est prévu de desservir par un réseau collectif d'assainissement (cf. Zonage d'assainissement annexé au PLU), tout terrain sur lequel une occupation ou utilisation du sol est susceptible d'évacuer des eaux usées devra être raccordé au réseau, conformément à la réglementation en vigueur (notamment le règlement du service public d'assainissement).
- Quand le système d'assainissement est de type séparatif, seules les eaux usées seront rejetées dans le réseau des eaux usées.
- En l'absence de desserte de la parcelle par un réseau public ou en cas d'impossibilités techniques de raccordement* dûment formalisée, un dispositif d'assainissement non collectif pourra être admis. Il devra être conforme à la réglementation en vigueur, adapté au terrain, dimensionné en fonction de la capacité d'occupation des constructions et avoir obtenu les avis sur la conception et la réalisation de l'autorité compétente concernée.

Il est interdit de rejeter des eaux de source dans le réseau public d'assainissement.

Il est interdit de rejeter les eaux de vidange des piscines et les eaux de lavage des filtres de ces piscines dans le réseau d'assainissement. Les eaux de vidange de piscine doivent être infiltrées à la parcelle ou dirigées à débit régulé vers le milieu naturel après une période de neutralisation significative (minimum 72h).

d. Assainissement des Eaux Pluviales

Les constructions ou aménagements ne doivent en aucun cas créer un obstacle à l'écoulement des eaux. Les eaux pluviales* ruisselant dans l'unité foncière* doivent être gérées dans l'emprise du projet, en tenant compte des conditions amont et sans aggravation des conditions aval. L'infiltration sur l'unité foncière doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales* recueillies sur l'unité foncière.

Si le pétitionnaire prouve que l'infiltration et/ou l'évapotranspiration sont insuffisantes, le rejet de l'excédent non infiltrable ou non évaporable sera dirigé de préférence vers le milieu naturel. L'excédent d'eaux pluviales* n'ayant pu être infiltré ou rejeté au milieu naturel est soumis à des limitations avant rejet au réseau d'eaux usées s'il est unitaire, ou pluvial lorsqu'il dessert l'unité foncière*. Le service gestionnaire de ces systèmes d'assainissement fixera les conditions de rejet en terme quantitatif et qualitatif.

Les dispositifs permettant l'absorption naturelle des eaux dans le sol, le ralentissement du ruissellement de surface, les stockages ponctuels et les dispositifs de récupération des eaux pour leur réutilisation sont privilégiés. Les systèmes de stockage et d'infiltration doivent être adaptés à la nature du sous-sol, aux contraintes locales et à la réglementation en vigueur.

Les eaux de voiries et de stationnement doivent être traitées avant infiltration. Sauf cas particuliers, les solutions combinant débourbeur/déshuileur et rejet des eaux décantées dans un puits d'infiltration sont interdits.

Lorsque le rejet des eaux pluviales au milieu naturel est envisageable, le rejet est réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

Les aménagements multifonctionnels et/ou végétalisés favorisant l'infiltration de façon superficielle sont vivement encouragés.

e. Infrastructure et réseau de communication électronique

Lors de la réalisation d'une ou plusieurs constructions*, les fourreaux nécessaires à la création d'un réseau de communications électroniques devront être prévus.

Dispositions applicables à la zone UB

La zone UB, « zone urbaine périphérique », concerne les secteurs pavillonnaires de la commune autour des centres anciens denses.

La zone UB est à vocation résidentielle. Elle comprend des secteurs de densité limitée, pavillonnaires principalement, présentant des caractéristiques aérées et une présence forte du végétal. Les constructions* sont édifiées en règle générale en recul des voies publiques et en ordre discontinu.

La zone UB comprend un sous-secteur UBh « *Secteurs pavillonnaires des hameaux* », correspondant à des tissus pavillonnaires moins denses que dans le village. Ce sous-secteur admet pour ces tissus pavillonnaires une densification moindre que dans le village afin d'affirmer la polarité de développement de la commune dans l'enveloppe urbaine centrale et de préserver l'identité des hameaux. Cette classification permet tout de même aux hameaux de se développer par une densification dite douce.

Périmètres particuliers

Cette zone est concernée par des **prescriptions graphiques** (Cf. la section « prescriptions graphiques du règlement ») :

- Espace végétal à mettre en valeur (EVV) (L.151-23 CU)
- Alignement d'arbres et haies à préserver (L.151-23 CU)
- Eléments de patrimoine (L.151-19 CU)
- Emplacements réservés (L.151-41 CU)
- Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) (voir pièce n°3 du PLU)
- Risque inondation par remontée de nappe (L.151-23 CU)

Elle est également concernée par des périmètres relevant de **servitudes d'utilité publique** ou issus d'autres réglementations dont notamment :

- AC1 : Servitude de protection des monuments historiques classés ou inscrits
- T4 : Servitude relative à l'aéronautique de balisage
- T5 : Servitude relative à l'aéronautique de dégagement

Outre les dispositions du présent règlement, conformément aux dispositions de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme, tout projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Chapitre 1 : Destination des constructions, usage de sols et nature d'activités

1. Interdiction et limitation de certains usages des sols, constructions et activités

Résumé des destinations et sous-destinations admises :

Destination	Sous-destination	UB	UBh
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X	X
	Exploitation forestière	X	X
Habitation	Logement	V	V
	Hébergement	V	X
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	SC	SC
	Restauration	X	X
	Commerce de gros	X	X
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	SC	SC
	Cinéma	X	X
	Hôtels	X	X
	Autres hébergements touristiques	X	X
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	V	V
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V	V
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'actions sociale	V	V
	Salles d'art et de spectacles	V	V
	Equipements sportifs	V	V
	Autres équipements recevant du public	V	V
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X	X
	Entrepôt	X	X
	Bureau	SC	SC
	Centre de congrès et d'exposition	X	X

V : admis SC : admis sous condition X : interdit

Les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.*

Les destinations non mentionnées aux paragraphes a et b sont admises sans restriction.

a. Sont interdits

- La destination exploitation agricole et forestière ;
- En sous-secteur UBh, la sous destination « hébergement » ;
- Les sous-destinations « restauration », « commerce gros », « cinéma », « hôtels » et « autres hébergements touristiques » ;

- Hormis la sous-destination « bureau », la destination « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » ;
- Les installations Classées pour la Protection de l'Environnement* soumises au régime d'enregistrement ou d'autorisation environnementale ;
- La pratique isolée du camping ou du caravanage ;
- Les terrains de camping, de caravanage et d'habitations légères de loisirs* et les garages collectifs de caravanes* ou de résidences mobiles de loisirs ;
- Les dépôts de véhicules* et de matériaux usagers ;
- L'ouverture, l'extension* et le renouvellement des carrières ;
- Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs*.

b. Sont admis sous conditions

- Les sous-destinations « artisanat et commerce de détail », « activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » et « bureau », dans la limite de 30m² de surface de plancher ;
- Les affouillements et exhaussements* de sol lorsqu'ils sont nécessaires à la réalisation des types d'occupation des sols autorisés et compatibles avec la vocation de la zone ;
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement* soumises au régime de déclaration environnementale sous réserve d'être compatibles avec le caractère de la zone et de ne pas nuire de manière notable à la sécurité ni à la salubrité du voisinage.

2. Mixité fonctionnelle et sociale

Non règlementé.

Chapitre 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

1. Volumétrie et implantation des constructions

a. Emprise au sol

Non règlementé.

b. Hauteur

La hauteur des constructions* est mesurée à partir du sol naturel, avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement* nécessaires pour la réalisation du projet. Dans le cas d'un terrain en pente, le niveau du sol naturel est le point le plus bas dans l'emprise du bâtiment (hors débords de toiture). Ne sont pas

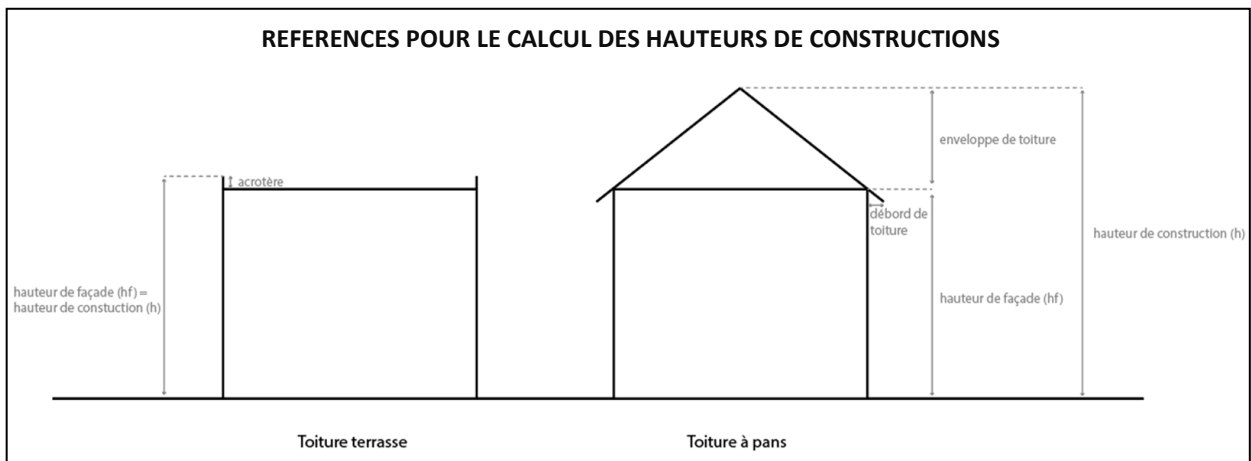
compris dans le calcul de la hauteur les ouvrages techniques directement nécessaires au fonctionnement de la construction et les ouvrages de production d'énergies renouvelables.

- La hauteur maximale des façades* est fixée à 6 m, et sans jamais dépasser le niveau R+1.

Cette limite ne s'applique pas aux constructions à usage d'équipement collectif et services publics.

Dispositions particulières

- Lorsque sont aménagés des locaux d'activités économiques ou de service en rez-de-chaussée nécessitant des installations techniques, cette hauteur peut être portée à 7m ;
- Une hauteur différente peut être admise dans le cadre des extensions de bâtiments existants afin d'assurer la cohérence de hauteur entre les parties bâties. Dans ce cas, la hauteur du bâtiment existant ne doit pas être dépassée.



c. Implantation des constructions

L'implantation des constructions s'apprécie hors débords inférieurs à 0,60 mètre et parties enterrées des constructions exclusion faite des piscines.*

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

Les constructions* doivent être implantées avec un retrait* d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement* des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique et des emprises publiques* existantes ou à créer.

Implantation des constructions* par rapport aux limites séparatives*

Les constructions* doivent être implantées :

- Soit retrait* minimal de 3m ;
- Soit en limite sur une seule limite séparative, hors limites séparatives continues, pour les constructions dont la hauteur de façade n'excède pas 3m.

Dans le sous-secteur UBh, les constructions* doivent être implantées avec un retrait* minimal de 5m.

Dispositions particulières à l'ensemble des règles d'implantation

Des implantations différentes aux règles peuvent être admises:

- Afin d'assurer l'intégration des constructions* dans la continuité des bâtiments* existants ou voisins si leur implantation est différente de la règle générale ;
- Lorsqu'une implantation différente est prévue dans le cadre d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation ;
- Lorsqu'une meilleure adaptation à la topographie des lieux justifie un recul différent ;
- Pour la réalisation d'équipements collectifs et services publics dont la nature ou le fonctionnement nécessitent d'être implantés différemment sous réserve de s'intégrer dans l'environnement existant.

2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

a. Caractéristiques architecturales des façades, toitures et clôtures

Les constructions et les clôtures par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ainsi que l'aspect extérieur des bâtiments ou des ouvrages à édifier ou à modifier doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, et des paysages naturels ou urbains.

L'ensemble des dispositions ci-dessous ne concernent pas la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics ».

Implantation et volume

L'implantation et le sens du faîtage des constructions doivent s'adapter aux caractéristiques topographiques du terrain naturel avant travaux. Ils doivent être en accord avec l'orientation du bâti du versant lorsqu'il s'agit de terrains en pente.

La volumétrie des constructions, la proportion des ouvertures marquées notamment par la verticalité, doivent s'inspirer des exemples d'architectures traditionnelles existantes dans la zone. Seront recherchées l'unité générale de la forme urbaine existante, la continuité de formes, la simplicité et l'articulation des volumes.

Les vérandas seront conçues de façon à s'insérer le mieux possible avec le bâtiment principal (volumes, formes, matériaux employés, aspect et couleurs des structures ou des menuiseries...).

Les toitures sont constituées de 2, 3 ou 4 pans. Les toitures à un seul pan sont interdites, hormis pour les annexes et extensions à condition qu'elles soient accolées sur la totalité de leur façade la plus haute et la plus longue à une construction* de taille plus importante.

La pente des toitures doit être comprise entre 35 % et 40%. Toutefois, la pente des toitures des constructions* à usage d'annexes* d'une emprise au sol* maximale de 20m² peut être comprise entre 20 et 45 %.

Les toitures terrasses sont interdites, à l'exception des annexes dont la hauteur de construction* ne dépasse pas 3 mètres.

Les toitures doivent avoir un débord d'au moins 0,50 mètre mesuré horizontalement depuis le nu extérieur du mur, sauf dans les cas suivants :

- Implantation de la construction* en limite séparative ;
- Constructions* à usage d'annexes* d'une emprise au sol* maximale de 20m² ;
- Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif*.

Éléments de surface

L'aspect des matériaux et les couleurs utilisés doivent s'harmoniser avec les éléments du voisinage (bâtiments existants et bâti environnant). Les couleurs des enduits doivent être douces (gamme des beiges-ocrés aux beiges foncés). Les tons vifs ou trop clairs sont interdits.

L'emploi à nu, à l'extérieur, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit (type carreaux de plâtre, briques creuses, plots de ciment...) est interdit.

Les couvertures de toiture doivent être en tuiles de teinte terre cuite naturelle rouge, rouge vieillie ou marron-rouge claire (les couleurs brun foncé, jaune paille et rouge vif sont interdites).

Les volets doivent être peints ou traités « chêne vieilli ». Les teintes vives sont interdites (jaune, rouge, etc...).

L'aspect des bâtiments annexes* doit être en harmonie avec celui des bâtiments principaux.

Clôtures :

Les clôtures seront constituées :

- Soit d'un dispositif rigide à claire voie de type barreaudage ou d'un grillage pouvant être doublé d'une haie ;
- Soit d'un muret d'une hauteur maximale de 1,30 mètre surmonté d'un dispositif rigide à claire voie de type barreaudage ou d'un grillage, pouvant être doublé d'une haie

La hauteur des clôtures ne peut excéder 2 mètres.

Sont notamment interdites pour la composition des clôtures, que ce soit en limite de voie publique ou en limite séparative, les brises-vues, les palissades en tôle, les palissades plastifiées, les panneaux plein, quel que soit l'aspect de leurs matériaux (métallique, bois, plastique...), les dispositifs tels que canisse, paillon, brande, tapis de végétation synthétique, bâches.

Les murs et murets en pierre existants ne doivent pas être démolis (sauf pour des raisons de sécurité) ou recouverts d'un enduit. Dans la cas d'une démolition, celui-ci devra être reconstruit à l'identique.

Pompe à chaleur et climatiseurs et autres éléments techniques :

Les pompes à chaleur et climatiseurs doivent, sauf contrainte technique, être implantés de manière à ne pas être vus à partir des voies ouvertes à la circulation publique. En cas d'impossibilité et s'il fallait donc les planter en façade sur domaine public, ils seront obligatoirement intégrés à la façade et sans saillie (encastrement obligatoire au nu de la façade) ou intégrés au sein de caches de la même teinte que celle de la façade.

Les dispositifs de production d'énergie solaire doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions* en évitant l'effet de superstructure surajoutée. A défaut, lorsque des impossibilités techniques le justifient, leur installation en saillie de la toiture doit respecter au maximum les pentes de toit et leur installation en façade devra respecter au maximum la volumétrie* des bâtiments*. Ces dispositions ne concernent pas les dispositifs au sol destinés à l'autoconsommation des bâtiments.

b. Patrimoine bâti et paysager

Pour les terrains concernés par une ou plusieurs prescriptions édictées au titre « éléments de patrimoine local » au titre de l'article L.151-19, se référer aux dispositions fixées dans la section « Prescriptions graphiques du règlement ».

c. Performances énergétiques et environnementales

En fonction de la réglementation en vigueur.

3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

a. Mesures environnementales et paysagères

Le traitement des espaces extérieurs doit limiter au strict nécessaire le recours à des surfaces imperméables. Tout projet doit prévoir l'aménagement complet de ses abords.

Un coefficient de pleine terre* minimum de 50% est exigé, dans le sous-secteur UBh ce coefficient minimum est de 65%, dont :

- Au moins deux tiers de la surface totale de pleine terre exigée devra être d'un seul tenant ;
- Chaque partie des espaces de pleine terre devra avoir une largeur minimale de 3 mètres.

c. **Éléments de paysage, sites et secteurs à protéger et continuités écologiques**

Pour les terrains concernés par une ou plusieurs prescriptions édictées au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme (espaces végétalisés à préserver, ...etc) ou par des Espaces Boisés Classés, se référer également aux dispositions fixées dans la section « Prescriptions graphiques du règlement ».

4. **Stationnement**

Le stationnement des véhicules automobiles et deux roues doit être réalisé en dehors des voies publiques ou de desserte collective existantes.

En cas **de changement de destination*** ou de **réhabilitation*** les besoins générés par la nouvelle destination des locaux devront répondre aux normes des constructions* nouvelles ci-après énoncées.

Dans le cas d'**extension*** de construction existante, les exigences de stationnement s'apprécient au regard des surfaces de plancher totales de la construction après travaux hormis lorsque la règle en dispose différemment.

a. **Véhicules motorisés**

- **Pour les constructions* relevant de la destination « habitation »**

Il est exigé 1 place de stationnement minimum par tranche de 50m² indivisible de surface de plancher* créée avec un minimum de deux places par logement.

Il est exigée une place visiteur par tranche indivisible de 4 logements, à partir de la construction de 4 logements.

Ces obligations s'appliquent sous réserve des dispositions prévues par le code de l'urbanisme (articles L.151-35 et L.151-36).

- **Pour les constructions* relevant des sous-destinations « activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » et « bureau »**

Il est exigé 1 place de stationnement minimum par tranche indivisible de 30m² de surface de plancher*. Cette obligation ne s'applique pas sur les unités foncières* comptant au moins deux places de stationnement liées à des locaux relevant de la destination « habitation ».

- **Pour les constructions* relevant de la destination « équipement d'intérêt collectif et services publics »**

Sont exigées des aires de stationnement adaptées à la nature et au fonctionnement des activités accueillies.

b. Vélos

Un local ou des emplacements destinés aux deux roues sont exigés pour les projets comprenant à partir de 4 logements pour la destination « habitation » et à partir de 30m² de surface de plancher* pour les sous-destinations « activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » et « bureau ». Ils devront être localisés en rez-de-chaussée et seront clos et/ou aménagés à cette fin. Leur dimension minimale de base est de 1,5m² par place à laquelle s'ajoutent les espaces de circulation.

A minima, est exigé :

- 1 place de stationnement par logement ;
- 1 place de stationnement par tranche indivisible de 30m² de surface de plancher pour les activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle et les bureaux.

Chapitre 3 : Equipements et réseaux

1. Desserte par les voies publiques ou privées

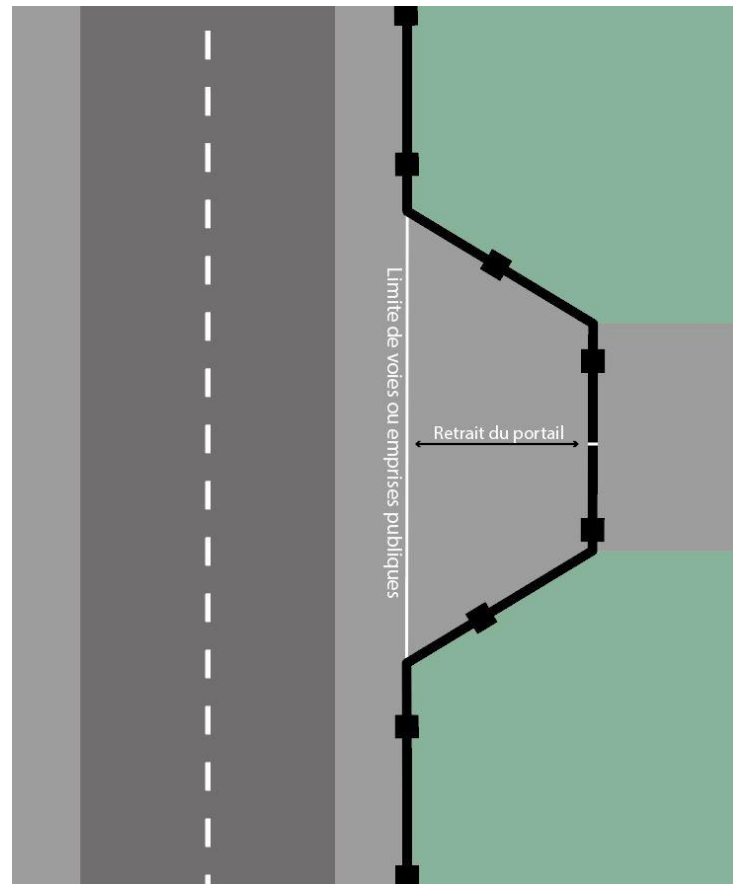
a. Accès

Les accès* carrossables doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à assurer la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès*, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Une opération comporte un nombre d'accès* carrossable sur les voies publiques ou ouvertes à la circulation limité au strict nécessaire. La mutualisation des accès* carrossables doit par ailleurs être recherchée, notamment dans les cas de divisions parcellaires.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, les accès* doivent être aménagés sur la voie où les risques encourus par les usagers des voies publiques ou par les personnes utilisant les accès* sont les moindres.

Pour les portails donnant sur les routes départementales, un recul de 5 mètres par rapport à la limite de référence* peut être prescrit pour des raisons de sécurité.



b. Voirie

Les voiries carrossables publiques ou privées ouvertes au public créées en sens unique présenteront une chaussée* hors stationnement d'une largeur de 3 mètres. Celles à double sens présenteront une chaussée* hors stationnement d'une largeur de 5 mètres. Toutefois, des largeurs différentes pourront être autorisées ou exigées pour des raisons de sécurité sous réserve d'être adaptées à l'usage.

La voirie (privée, publique ou emprise d'une servitude de passage) assure la desserte automobile et la sécurité de la circulation piétonne et cycliste. Des espaces destinés à la circulation piétonne et cycliste, distincts de la chaussée, peuvent être exigés.

2. Desserte par les réseaux

a. Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

b. Energie/ Electricité

Les réseaux moyenne ou basse tension doivent être réalisés en souterrain sauf en cas d'impossibilité technique dûment justifiée. Sur l'unité foncière* du projet, ils doivent également être enfouis jusqu'au point de raccordement situé en limite des voies ou des emprises publiques*, sauf en cas d'impossibilité technique dûment justifiée.

c. Assainissement des Eaux Usées

Les dispositions suivantes s'appliquent pour les eaux usées domestiques* :

- Dans les secteurs desservis ou qu'il est prévu de desservir par un réseau collectif d'assainissement (cf. Zonage d'assainissement annexé au PLU), tout terrain sur lequel une occupation ou utilisation du sol est susceptible d'évacuer des eaux usées devra être raccordé au réseau, conformément à la réglementation en vigueur (notamment le règlement du service public d'assainissement).
- Quand le système d'assainissement est de type séparatif, seules les eaux usées seront rejetées dans le réseau des eaux usées.
- En l'absence de desserte de la parcelle par un réseau public ou en cas d'impossibilités techniques de raccordement* dûment formalisée, un dispositif d'assainissement non collectif pourra être admis. Il devra être conforme à la réglementation en vigueur, adapté au terrain, dimensionné en fonction de la capacité d'occupation des constructions et avoir obtenu les avis sur la conception et la réalisation de l'autorité compétente concernée.

Il est interdit de rejeter des eaux de source dans le réseau public d'assainissement.

Il est interdit de rejeter les eaux de vidange des piscines et les eaux de lavage des filtres de ces piscines dans le réseau d'assainissement. Les eaux de vidange de piscine doivent être infiltrées à la parcelle ou dirigées à débit régulé vers le milieu naturel après une période de neutralisation significative (minimum 72h).

d. Assainissement des Eaux Pluviales

Les constructions ou aménagements ne doivent en aucun cas créer un obstacle à l'écoulement des eaux. Les eaux pluviales* ruisselant dans l'unité foncière* doivent être gérées dans l'emprise du projet, en tenant compte des conditions amont et sans aggravation des conditions aval. L'infiltration sur l'unité foncière doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales* recueillies sur l'unité foncière.

Si le pétitionnaire prouve que l'infiltration et/ou l'évapotranspiration sont insuffisantes, le rejet de l'excédent non infiltrable ou non évaporable sera dirigé de préférence vers le milieu naturel. L'excédent d'eaux pluviales* n'ayant pu être infiltré ou rejeté au milieu naturel est soumis à des limitations avant rejet au réseau d'eaux usées s'il est unitaire, ou pluvial lorsqu'il dessert l'unité foncière*. Le service gestionnaire de ces systèmes d'assainissement fixera les conditions de rejet en terme quantitatif et qualitatif.

Les dispositifs permettant l'absorption naturelle des eaux dans le sol, le ralentissement du ruissellement de surface, les stockages ponctuels et les dispositifs de récupération des eaux pour leur réutilisation sont privilégiés. Les systèmes de stockage et d'infiltration doivent être adaptés à la nature du sous-sol, aux contraintes locales et à la réglementation en vigueur.

Les eaux de voiries et de stationnement doivent être traitées avant infiltration. Sauf cas particuliers, les solutions combinant débourbeur/déshuileur et rejet des eaux décantées dans un puits d'infiltration sont interdits.

Lorsque le rejet des eaux pluviales au milieu naturel est envisageable, le rejet est réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

Les aménagements multifonctionnels et/ou végétalisés favorisant l'infiltration de façon superficielle sont vivement encouragés.

e. Infrastructure et réseau de communication électronique

Lors de la réalisation d'une ou plusieurs constructions*, les fourreaux nécessaires à la création d'un réseau de communications électroniques devront être prévus.

Dispositions applicables à la zone UX

La zone UX, « *Zone d'activités économiques* » correspond aux secteurs spécialement dédiés aux activités économiques industrielles et artisanales du Parc Industriel de la Plaine de l'Ain.

La vocation de la zone UX est de permettre l'implantation, la poursuite et le développement d'activités économiques, peu ou pas compatibles avec les zones résidentielles de la commune.

Périmètres particuliers

Cette zone est concernée par des **prescriptions graphiques** (Cf. la section « prescriptions graphiques du règlement ») :

- Espace Boisé Classé (EBC)

Elle est également concernée par des périmètres relevant de **servitudes d'utilité publique** ou issus d'autres réglementations dont notamment :

- T4 : Servitude relative à l'aéronautique de balisage
- T5 : Servitude relative à l'aéronautique de dégagement

Outre les dispositions du présent règlement, conformément aux dispositions de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme, tout projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Chapitre 1 : Destination des constructions, usage de sols et nature d'activités

1. Interdiction et limitation de certains usages des sols, constructions et activités

Résumé des destinations et sous-destinations admises :

Destination	Sous-destination	UX
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X
	Exploitation forestière	X
Habitation	Logement	X
	Hébergement	X
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	SC
	Restauration	V
	Commerce de gros	X
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V
	Cinéma	X
	Hôtels	V
	Autres hébergements touristiques	X
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	V
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'actions sociale	X
	Salles d'art et de spectacles	X
	Equipements sportifs	X
	Autres équipements recevant du public	X
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	V
	Entrepôt	V
	Bureau	V
	Centre de congrès et d'exposition	X

V : admis

SC : admis sous condition

X : interdit

Les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.*

Les destinations non mentionnées aux paragraphes a. et b. sont admises sans restriction.

a. Sont interdits

- La destination exploitation agricole et forestière ;
- La destination habitation ;
- Les sous-destinations « commerce de gros », « cinéma » et « autres hébergements touristiques » ;

- Les sous-destinations « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale », « salle d'art et de spectacles », « équipements sportifs » et « autres équipements recevant du public » ;
- La sous-destination « centre de congrès et d'exposition » ;
- Les locaux accessoires* à usage d'habitation des destinations autorisées dans la zone sont interdits.
- La pratique isolée du camping ou du caravanage ;
- Les terrains de camping, de caravanage et d'habitations légères de loisirs* et les garages collectifs de caravanes* ou de résidences mobiles de loisirs ;
- L'ouverture, l'extension* et le renouvellement des carrières ;
- Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs*.

b. Sont admis sous conditions

- La sous-destination « artisanat et commerce de détail », l'artisanat est admis sans conditions mais le commerce de détail est admis uniquement pour l'aménagement de surfaces commerciales en lien avec l'activité principale dans la limite de 10% de la surface bâtie ;
- Les exhaussements et affouillements* du sol lorsqu'ils sont nécessaires aux constructions* et ouvrages autorisés dans la zone.

2. Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

Chapitre 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

1. Volumétrie et implantation des constructions

a. Emprise au sol

Le coefficient d'emprise au sol maximal est fixé à 50%.

Les ombrières photovoltaïques sont exclues du calcul d'emprise au sol.

b. Hauteur

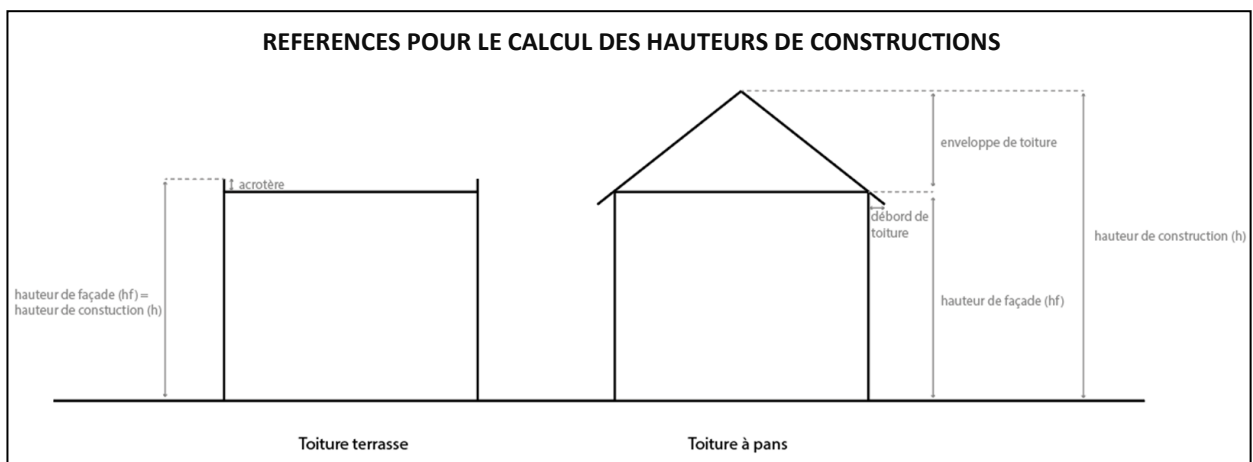
La hauteur des constructions* est mesurée à partir du sol naturel, avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement* nécessaires pour la réalisation du projet. Dans le cas d'un terrain en pente, le niveau du sol naturel est le point le plus bas du sol naturel dans l'emprise du bâtiment (hors débords de toiture). Ne sont pas compris dans le calcul de la hauteur les ouvrages techniques directement nécessaires au fonctionnement de la construction et les ouvrages de production d'énergies renouvelables.

- Aucune hauteur* maximale de construction n'est imposée sous réserve que le volume construit ne dépasse pas 12m^3 par m^2 de terrain.

Cette limite ne s'applique pas aux constructions à usage d'équipement collectif et services publics.

Dispositions particulières

- Une hauteur différente peut être admise dans le cadre des extensions de bâtiments existants afin d'assurer la cohérence de hauteur entre les parties bâties. Dans ce cas, la hauteur du bâtiment existant ne doit pas être dépassée.



c. Implantation des constructions

L'implantation des constructions s'apprécie hors débords inférieurs à 0,60 mètre et parties enterrées des constructions exclusion faite des piscines.*

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

Les constructions* doivent être implantées avec un retrait* d'au moins 10 mètres par rapport à l'alignement* des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique et emprises publiques* existantes ou à créer.

Dispositions particulières

Une implantation différente de celle mentionnée ci-dessus peut être acceptée ou même imposée, lorsque la configuration du bâti environnant le justifie et notamment :

- Pour l'extension* limitée des constructions* existantes ne respectant pas la règle prévue ;
- La reconstruction à l'identique après sinistre peut être admise sur l'emprise des fondations antérieures ;
- Dans le cas d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions* autorisées.

Implantation des constructions* par rapport aux limites séparatives*

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction* au point de la limite séparative qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

Toutefois, la construction* en limite séparative peut être admise pour des constructions* de volume et d'aspect homogène édifiées simultanément sur des tenements contigus, à condition qu'il n'existe pas de haie naturelle séparant les lots.

Dispositions particulières à l'ensemble des règles d'implantation

Des implantations différentes aux règles peuvent être admises:

- Pour la reconstruction à l'identique après sinistre peut être admise sur l'emprise des fondations antérieures ;
- Pour des ouvrages techniques nécessaires aux constructions* autorisées ;
- Lorsqu'une meilleure adaptation à la topographie des lieux justifie un recul différent ;
- Pour la réalisation d'équipements collectifs et services publics dont la nature ou le fonctionnement nécessitent d'être implantés différemment sous réserve de s'intégrer dans l'environnement existant.

2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

L'article R. 111-21 du Code de l'Urbanisme s'applique : « Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions*, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à

édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

Toute demande d'urbanisme déposé dans le périmètre du Parc Industriel de la Plaine de l'Ain devra recueillir l'avis favorable du Syndicat Mixte du Parc Industriel de la Plaine de l'Ain (SMPIPA), formalisé par écrit. Les projets devront respecter les obligations imposées au sein de la ZAC.

a. Caractéristiques architecturales des façades, toitures et clôtures

Implantation et volume

Ne sont pas autorisées les constructions* ne présentant pas une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale du Parc Industriel de la Plaine de l'Ain et l'harmonie du paysage.

Éléments de surface

Le projet devra respecter la palette chromatique du PIPA dans laquelle il sera implanté en intégrant la couleur caractéristique de la zone auquel il est associé dans son bâtiment. Les couleurs d'animation seront laissés aux choix de l'entreprise sous réserve qu'ils répondent aux ambitions d'intégration paysagère et de cohérence des implantations au sein du PIPA. Les éléments techniques (locaux deux roues, poste privé BT/HTA...) devront faire l'objet d'un traitement chromatique également.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents des bâtiments devront, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

Les constructions* mitoyennes édifiées sur des lots contigus devront présenter une unité d'aspect, étant entendu que les acquéreurs devront tenir compte dans leurs conceptions architecturales du traitement des constructions* déjà existantes.

Un coefficient de réflexion de 50% sur les toitures peut être maintenu sur les constructions à 2 ou 3 pans (risque d'éblouissement). En revanche, ce coefficient peut être aboli pour les bâtiments industriels, d'activités ou logistiques à toit plat car il est incompatible avec les nouvelles membranes d'étanchéité liquide qui procure une meilleure efficacité thermique des bâtiments.

Les matériaux de remplissage destinés à être enduits ne peuvent rester apparents (briques creuses, parpaings, etc...). Même les parties de construction en attente devront respecter les prescriptions du présent règlement.

Les bétons et la brique pleine utilisés en façade extérieure peuvent rester bruts d'aspect lorsque ceux-ci ont fait l'objet d'une étude de traitement et que la qualité du matériau qui les constitue correspond à cet emploi.

Clôtures :

Les clôtures devront faire l'objet de l'accord du Syndicat Mixte du Parc Industriel de la Plaine de l'Ain avant le dépôt du permis construire des établissements à implanter.

Elles pourront être réalisées de différents types : soit, par exemple, par une haie vive, soit par un grillage laissant la transparence visuelle. Le mur ne sera toléré que pour des raisons de sécurité et devra faire l'objet d'un traitement particulièrement soigné.

Pompe à chaleur et climatiseurs et autres éléments techniques :

Les éléments techniques tels que antennes, paraboles ou encore les systèmes de chauffage et climatisation, seront aussi peu visibles que possibles depuis l'espace public.

En cas d'impossibilité, les pompes à chaleur et climatiseurs doivent être obligatoirement intégrés à la façade et sans saillie (encastrement obligatoire au nu de la façade) ou intégrés au sein de caches de la même teinte que celle de la façade.

Les dispositifs de production d'énergie solaire doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions. A défaut, lorsque des impossibilités techniques le justifient, leur installation en saillie de la toiture doit respecter au maximum les pentes de toit et leur installation en façade devra respecter au maximum la volumétrie* des bâtiments*. Ces dispositions ne concernent pas les dispositifs au sol destinés à l'autoconsommation des bâtiments.

b. Patrimoine bâti et paysager

Pour les terrains concernés par des prescriptions graphiques, se référer aux dispositions fixées dans la section « Prescriptions graphiques du règlement ».

c. Performances énergétiques et environnementales

En fonction de la réglementation en vigueur.

3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

a. Mesures environnementales et paysagères

Le traitement des espaces extérieurs doit limiter au strict nécessaire le recours à des surfaces imperméables. Tout projet doit prévoir l'aménagement complet de ses abords.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement. Cette prescription ne s'applique pas aux aires de stationnement inférieures à 4 places. Sont décomptées du total des places à prendre en compte celles intégrant des ombrières concourant à l'ombrage de ladite aire et/ou supportant un dispositif de production d'énergie renouvelable.

Les ouvrages techniques à ciel ouvert de gestion de l'eau et leurs abords devront faire l'objet d'un traitement paysager à dominante végétale intégré dans l'environnement naturel et bâti.

b. Espaces libres et plantations, aires de jeux et de loisirs

Les projets devront respecter la Charte Paysagère du Parc Industriel de la Plaine de l'Ain.

Pour tout aménagement, les plantations réalisées doivent être adaptées aux caractéristiques de l'environnement local et au changement climatique. Les aménagements végétaux comprendront des essences mellifères.

Les arbres existants doivent être préservés, sauf pour des raisons de sécurité. L'abattage d'un arbre devra être compensé par la plantation d'un arbre à valeur environnementale équivalente.

Les haies devront être constituées de plusieurs essences. Les espèces invasives ou nuisibles (ex : renoué du japon, arbre aux papillons ou laurier d'Espagne, ...) sont interdites.

Les nouveaux aménagements favoriseront la perméabilité des espaces de stationnement.

Concernant l'aménagement paysager des ouvrages de gestion des eaux pluviales, se référer au chapitre 3.2.d.

c. Éléments de paysage, sites et secteurs à protéger et continuités écologiques

Pour les terrains concernés par une ou plusieurs prescriptions édictées au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme (espaces végétalisés à préserver, ...etc) ou par des Espaces Boisés Classés, se référer également aux dispositions fixées dans la section « Prescriptions graphiques du règlement ».

4. Stationnement

Le stationnement des véhicules et deux roues doit être réalisé en dehors des voies publiques ou de desserte collective existantes.

En cas de **changement de destination*** ou de **réhabilitation*** les besoins générés par la nouvelle destination des locaux devront répondre aux normes des constructions* nouvelles ci-après énoncées.

Dans le cas d'**extension*** de construction existante, les exigences de stationnement s'apprécient au regard des surfaces de plancher totales de la construction après travaux hormis lorsque la règle en dispose différemment.

a. Véhicules motorisés

Un nombre de places de stationnement inférieur aux règles suivantes pourra être admis pour la mutualisation des stationnements avec d'autres activités, sous condition de démontrer que les capacités de stationnement sont suffisantes.

Pour les constructions* relevant de la sous-destination « logement »

- 1 place de stationnement minimum par tranche de 50m² indivisible de surface de plancher* créée avec un minimum de deux places par logement.

Pour les constructions* relevant de la sous-destination « artisanat et commerce de détail »

- Artisanat : 1 place pour 100m² de surface de plancher.
- Commerce de détail :
 - o 1 place de stationnement pour 30m² de surface de plancher destinée à accueillir le personnel ;
 - o 1 place de stationnement pour 15m² de surface de plancher lorsqu'il y a accueil du public.

Pour les constructions* relevant de la destination « commerce et activités de service » (en dehors de la sous-destination « artisanat et commerce de détail »), et de la sous-destination « bureau »

- 1 place de stationnement pour 30m² de surface de plancher destinée à accueillir le personnel ;
- 1 place de stationnement pour 15m² de surface de plancher lorsqu'il y a accueil du public.

Pour les constructions* relevant des sous-destinations « industrie » et « entrepôt »

- 1 place de stationnement pour 100m² de surface de plancher.

Pour les constructions* relevant de la destination « équipement d'intérêt collectif et services publics »

Sont exigées des aires de stationnement adaptées à la nature et au fonctionnement des activités accueillies.

b. Vélos

Un local ou des emplacements destinés aux deux roues sont exigés. La superficie des emplacements est calculée pour satisfaire aux besoins engendrés par la construction et être localisée en rez-de-chaussée et clos et/ou aménagés à cette fin. Leur dimension minimale de base est de 1,5m² par place à laquelle s'ajoutent les espaces de circulation.

Chapitre 3 : Equipements et réseaux

1. Desserte par les voies publiques ou privées

a. Accès

Les accès* carrossables doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à assurer la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès*, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Une opération comporte un nombre d'accès* carrossable sur les voies publiques ou ouvertes à la circulation limité au strict nécessaire. La mutualisation des accès* carrossables doit par ailleurs être recherchée, notamment dans les cas de divisions parcellaires.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, les accès* doivent être aménagés sur la voie où les risques encourus par les usagers des voies publiques ou par les personnes utilisant les accès* sont les moindres.

b. Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies carrossables publiques ou privées ouvertes au public créées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Tout terrain* dont l'accès n'est pas adapté à l'aménagement projeté est inconstructible.

Les voiries carrossables publiques ou privées ouvertes au public créées se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules lourds puissent aisément faire demi-tour.

Lorsque le terrain* est desservi par plusieurs voies, les constructions* peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie ou la gêne pour la circulation sera la moindre.

Une opération peut être interdite si ces accès provoquent une gêne ou des risques inacceptables pour la sécurité publique.

Tout accès devra être situé à plus de 40 mètres d'un carrefour.

2. Desserte par les réseaux

Toutes les dispositions devront être prises pour respecter la réglementation en vigueur en liaison avec les autorités officielles compétentes.

Il pourra être imposé aux entreprises de procéder à la mise en place de tout dispositif de protection et de contrôles nécessaires.

a. Eau potable

Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Toute construction* dont l'activité peut présenter des risques de pollution vis-à-vis du réseau d'adduction public devra être équipée d'un dispositif agréé de protection contre les retours d'eau et devra se conformer à la réglementation en vigueur.

b. Energie/ Electricité

Les réseaux moyenne ou basse tension doivent être réalisés en souterrain sauf en cas d'impossibilité technique dûment justifiée. Sur l'unité foncière* du projet, ils doivent également être enfouis jusqu'au point de raccordement situé en limite des voies ou des emprises publiques*, sauf en cas d'impossibilité technique dûment justifiée.

c. Assainissement Eaux Usées

L'entreprise peut utiliser la station d'épuration du Syndicat Mixte du Parc Industriel de la Plaine de l'Ain (SMPIPA) pour traiter ses eaux usées, industrielles et domestiques, sous réserve de l'accord de ce dernier. Il s'engage alors à transmettre au SMPIPA tous les éléments d'information nécessaires à l'évaluation de la capacité des équipements à traiter les effluents envisagés. En cas de compatibilité des eaux usées industrielles, la description des quantités et qualités des rejets acceptés ainsi que les conditions économiques de ce traitement font l'objet d'une convention tripartite signée entre l'acquéreur, le SMPIPA et, le cas échéant, l'exploitant de la station d'épuration. Cette convention indique également les modalités d'information réciproque.

Le gestionnaire du réseau public peut exiger qu'un dispositif de contrôle continu ou de prélèvement inopiné des rejets soit mis en place et entretenu aux frais de l'acquéreur. L'entreprise s'oblige à ce que le Gestionnaire du réseau ait un accès permanent à ce dispositif. Les rejets qui, après traitement, ne correspondront pas aux normes admises pour leur réception dans le réseau public seront refusés en station d'épuration et devront être collectés et évacués par des organismes spécialisés portés à la connaissance du SMPIPA et du gestionnaire du réseau public.

Les entreprises n'ayant que des rejets domestiques se verront facturer l'épuration de leurs effluents à travers leur facture d'eau potable sans faire l'objet d'une convention particulière.

d. Assainissement des Eaux Pluviales

Les eaux pluviales traitées devront :

- Préférentiellement être infiltrées à la parcelle. Le dispositif d'infiltration devra être dimensionné pour une période de retour de 30 ans,
- Ou être raccordées au réseau public d'eaux pluviales en respectant un débit de fuite de 15l/s par hectare de terrain pour une pluie décennale.

L'entreprise devra traiter ses eaux pluviales de voiries et parking par un système de décantation suivi d'un séparateur hydrocarbure afin de respecter les valeurs limites de rejet établis par le SMPIPA. Le séparateur fera l'objet de contrôles périodiques. Les rapports de contrôle sont tenus à la disposition du SMPIPA. Tout autre système de traitement envisagé devra permettre de respecter les valeurs limites ci-dessus et sera soumis à l'approbation du SMPIPA.

Les eaux de refroidissement non polluées pourront transiter par le réseau d'eaux pluviales du SMPIPA avant rejet en milieu naturel.

Les noues, les fossés, les bassins et tranchées drainantes seront privilégiés pour le stockage des eaux de ruissellement des toitures et des espaces libres pour limiter la création de réseaux. Ces ouvrages de gestion des eaux pluviales seront rendus perméables dès qu'une infiltration directe sera possible

Les ouvrages de gestion des eaux pluviales devront se situer à une distance suffisante des clôtures, permettant la plantation d'arbres dans la bande plantée des 4 mètres en limite de propriété, sauf dérogation spécifique du SMPIPA lorsque ceux-ci participent à la qualité paysagère de la parcelle.

Les ouvrages visibles depuis l'espace public ou les lieux de vie sur la parcelle (bureaux, espaces extérieurs, ...) auront des talus plantés à 50% au minimum de vivaces, couvre-sol et arbustes et 50% de prairie.

Les ouvrages non visibles depuis l'espace public ou les lieux de vie sur la parcelle (bureaux, espaces extérieurs, ...) seront à minima enherbés et traités en prairie (sauf cas particulier des ouvrages gérant des pollutions).

Les bâches ou autres dispositifs visant à protéger le milieu d'éventuelles pollutions ne devront pas être visibles depuis l'espace public. Elles seront à minima cachées derrière des espaces végétaux plantés d'arbustes et/ou arbres.

e. Infrastructure et réseau de communication électronique

Lors de la réalisation d'une ou plusieurs constructions*, les fourreaux nécessaires à la création d'un réseau de communications électroniques devront être prévus.

Dispositions applicables à la zone UE

La zone UE, « *Zone d'équipements publics* » correspond aux secteurs de la commune concentrant les équipements publics ou d'intérêt général. Cette zone a vocation à permettre le développement des équipements existants et permettre l'installation de nouveaux équipements par la mise en place d'un règlement adapté.

Périmètres particuliers

Cette zone est concernée par des **prescriptions graphiques** (Cf. la section « prescriptions graphiques du règlement ») :

- Alignement d'arbres et haies à préserver (L.151-23 CU)

Elle est également concernée par des périmètres relevant de **servitudes d'utilité publique** ou issus d'autres réglementations dont notamment :

- AC1 : Servitude de protection des monuments historiques classés ou inscrits
- T4 : Servitude relative à l'aéronautique de balisage
- T5 : Servitude relative à l'aéronautique de dégagement

Outre les dispositions du présent règlement, conformément aux dispositions de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme, tout projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Chapitre 1 : Destination des constructions, usage de sols et nature d'activités

1. Interdiction et limitation de certains usages des sols, constructions et activités

Résumé des destinations et sous-destinations admises :

Destination	Sous-destination	UE
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X
	Exploitation forestière	X
Habitation	Logement	X
	Hébergement	V
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X
	Restauration	X
	Commerce de gros	X
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X
	Cinéma	X
	Hôtels	X
	Autres hébergements touristiques	X
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	V
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'actions sociale	V
	Salles d'art et de spectacles	V
	Equipements sportifs	V
	Autres équipements recevant du public	V
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X
	Entrepôt	X
	Bureau	X
	Centre de congrès et d'exposition	X

V : admis

SC : admis sous condition

X : interdit

Les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.*

Les destinations non mentionnées aux paragraphes a. et b. sont admises sans restriction.

a. Sont interdits

- La destination « exploitation agricole et forestière » ;
- La sous-destination « logement » ;
- La destination « commerce et activités de service » ;
- La destination « autres activités du secteur secondaire ou tertiaire » et ses sous-activités ;

- Les installations Classées pour la Protection de l'Environnement* soumises au régime d'enregistrement ou d'autorisation environnementale ;
- Les dépôts de véhicules* et de matériaux usagers ;
- L'ouverture, l'extension* et le renouvellement des carrières ;

b. Sont admis sous conditions

- Les affouillements et exhaussements* de sol lorsqu'ils sont nécessaires à la réalisation des types d'occupation des sols autorisés et compatibles avec la vocation de la zone ;
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement* soumises au régime de déclaration environnementale sous réserve d'être compatibles avec le caractère de la zone et de ne pas nuire de manière notable à la sécurité ni à la salubrité du voisinage.

2. Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

Chapitre 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

1. Volumétrie et implantation des constructions

a. Emprise au sol

Non réglementé.

b. Hauteur

La hauteur des constructions* doit être adaptée à l'usage et s'intégrer dans l'environnement existant.

c. Implantation des constructions

Non réglementé.

2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

a. Caractéristiques architecturales des façades, toitures et clôtures

L'implantation, l'architecture, les dimensions et l'aspect extérieur des constructions* ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants et la topographie du terrain doit être respectée. Sont interdits les pastiches d'une architecture étrangère à la région.

Toutefois, des adaptations peuvent être admises lorsqu'elles sont strictement nécessaires aux fonctions et usages des constructions*.

Clôtures :

Les clôtures seront constituées :

- Soit d'un dispositif rigide à claire voie de type barreaudage ou d'un grillage pouvant être doublé d'une haie ;
- Soit d'un muret d'une hauteur maximale de 1,30 mètre surmonté d'un dispositif rigide à claire voie de type barreaudage ou d'un grillage, pouvant être doublé d'une haie
- Soit d'un mur

La hauteur des clôtures ne peut excéder 2 mètres. Toutefois, une hauteur différente pourra être autorisée pour des raisons de sécurité sous réserve d'être adaptées à l'usage.

Sont notamment interdites pour la composition des clôtures, que ce soit en limite de voie publique ou en limite séparative, les brises-vues, les palissades en tôle, les palissades plastifiées, les panneaux plein, quel que soit l'aspect de leurs matériaux (métallique, bois, plastique...), les dispositifs tels que canisse, paillon, brande, tapis de végétation synthétique, bâches.

Les murs et murets en pierre existants ne doivent pas être démolis (sauf pour des raisons de sécurité) ou recouverts d'un enduit. Dans la cas d'une démolition, celui-ci devra être reconstruit à l'identique.

Pompe à chaleur et climatiseurs et autres éléments techniques :

Les pompes à chaleur et climatiseurs doivent, sauf contrainte technique, être implantés de manière à ne pas être vus à partir des voies ouvertes à la circulation publique. En cas d'impossibilité et s'il fallait donc les planter en façade sur domaine public, ils seront obligatoirement intégrés à la façade et sans saillie (encastrement obligatoire au nu de la façade) ou intégrés au sein de caches de la même teinte que celle de la façade.

Les dispositifs de production d'énergie solaire doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions* en évitant l'effet de superstructure surajoutée. A défaut, lorsque des impossibilités techniques le justifient, leur installation en saillie de la toiture doit respecter au maximum les pentes de toit et leur installation en façade devra respecter au maximum la volumétrie* des bâtiments*. Ces dispositions ne concernent pas les dispositifs au sol destinés à l'autoconsommation des bâtiments.

b. Patrimoine bâti et paysager

Pour les terrains concernés par une ou plusieurs prescriptions graphiques, se référer aux dispositions fixées dans la section « Prescriptions graphiques du règlement ».

c. Performances énergétiques et environnementales

En fonction de la réglementation en vigueur.

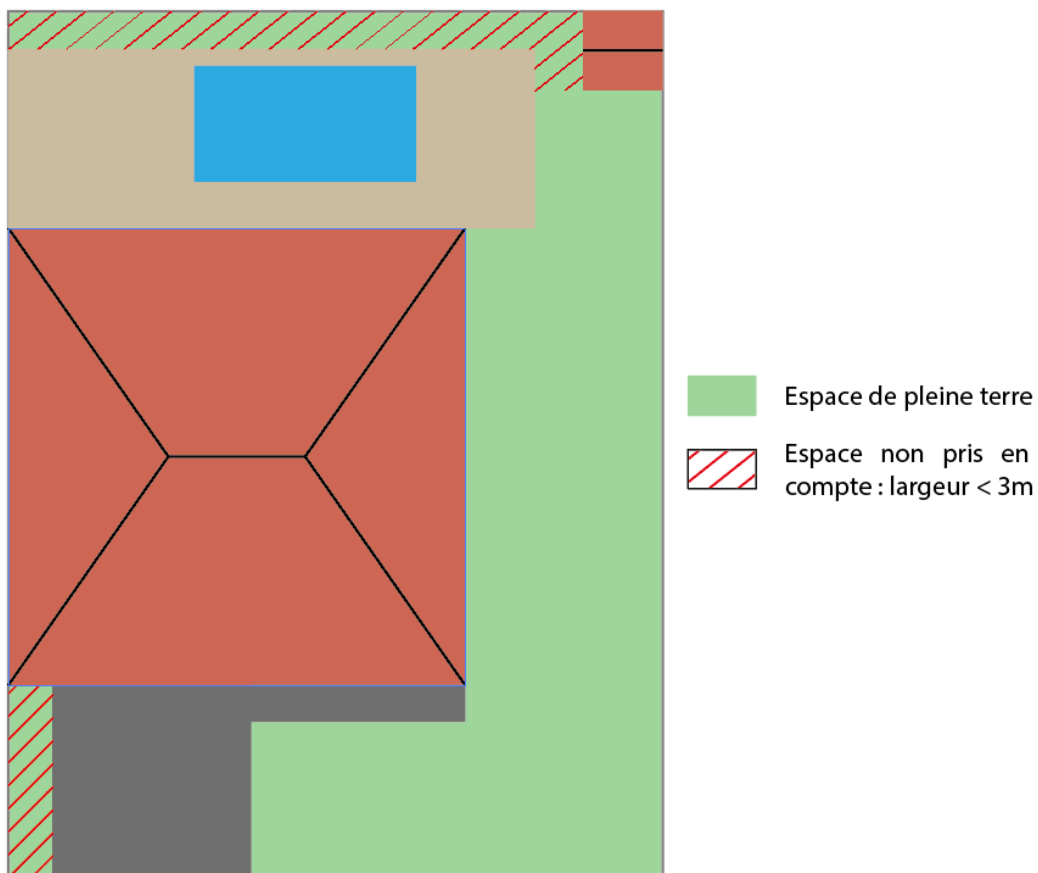
3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions*

a. Mesures environnementales et paysagères

Le traitement des espaces extérieurs doit limiter au strict nécessaire le recours à des surfaces imperméables. Tout projet doit prévoir l'aménagement complet de ses abords.

Un coefficient de pleine terre* minimum de 10% est exigé, dont :

- Au moins deux tiers de la surface totale de pleine terre exigée devra être d'un seul tenant ;
- Chaque partie des espaces de pleine terre devra avoir une largeur minimale de 3 mètres.



Toutefois, un pourcentage d'espaces de pleine terre* inférieur à la règle principale peut être admis pour la réalisation d'équipements collectifs et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics dont la nature ou le fonctionnement nécessitent d'être organisés différemment.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement. Cette prescription ne s'applique pas aux aires de stationnement inférieures à 4 places. Sont décomptées du total des places à prendre en compte celles intégrant des ombrières concourant à l'ombrage de ladite aire et/ou supportant un dispositif de production d'énergie renouvelable.

Les ouvrages techniques à ciel ouvert de gestion de l'eau et leurs abords devront faire l'objet d'un traitement paysager à dominante végétale intégré dans l'environnement naturel et bâti.

b. Espaces libres et plantations, aires de jeux et de loisirs

Pour tout aménagement, les plantations réalisées doivent être adaptées aux caractéristiques de l'environnement local et au changement climatique. Les aménagements végétaux comprendront des essences mellifères.

Les arbres existants doivent être préservés, sauf pour des raisons de sécurité ou techniques.

Les haies devront être constituées de plusieurs essences. Les espèces invasives ou nuisibles (ex : renoué du japon, arbre aux papillons ou laurier d'Espagne, ...) sont interdites.

Les nouveaux aménagements favoriseront la perméabilité des espaces de stationnement.

c. Éléments de paysage, sites et secteurs à protéger et continuités écologiques

Pour les terrains concernés par une ou plusieurs prescriptions édictées au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme (espaces végétalisés à préserver, ...etc) ou par des Espaces Boisés Classés, se référer également aux dispositions fixées dans la section « Prescriptions graphiques du règlement ».

4. Stationnement

Le stationnement des véhicules et deux roues doit être réalisé en dehors des voies publiques ou de desserte collective existantes.

En cas de **changement de destination*** ou de **réhabilitation*** les besoins générés par la nouvelle destination des locaux devront répondre aux normes des constructions* nouvelles ci-après énoncées.

Dans le cas d'**extension*** de construction existante, les exigences de stationnement s'apprécient au regard des surfaces de plancher totales de la construction après travaux hormis lorsque la règle en dispose différemment.

a. Véhicules motorisés

Sont exigées des aires de stationnement adaptées à la nature et au fonctionnement des activités accueillies tout en prenant en compte les capacités de l'offre de stationnement publique à proximité immédiate du projet.

b. Vélos

Les projets de création, de rénovation ou d'extension d'équipements publics recevant du public devront inclure des emplacements de stationnement calculés selon les besoins engendrés par la construction. Leur dimension minimale de base est de 1,5m² par place à laquelle s'ajoutent les espaces de circulation.

Chapitre 3 : Equipements et réseaux

1. Desserte par les voies publiques ou privées

a. Accès

Les accès* carrossables doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à assurer la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès*, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Une opération comporte un nombre d'accès* carrossable sur les voies publiques ou ouvertes à la circulation limité au strict nécessaire. La mutualisation des accès* carrossables doit par ailleurs être recherchée, notamment dans les cas de divisions parcellaires.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, les accès* doivent être aménagés sur la voie où les risques encourus par les usagers des voies publiques ou par les personnes utilisant les accès* sont les moindres.

b. Voirie

Les voiries carrossables publiques ou privées ouvertes au public créées en sens unique présenteront une chaussée* hors stationnement d'une largeur de 3 mètres. Celles à double sens présenteront une chaussée* hors stationnement d'une largeur de 5 mètres. Toutefois, des largeurs différentes pourront être autorisées ou exigées pour des raisons de sécurité sous réserve d'être adaptées à l'usage.

La voirie (privée, publique ou emprise d'une servitude de passage) assure la desserte automobile et la sécurité de la circulation piétonne et cycliste. Des espaces destinés à la circulation piétonne et cycliste, distincts de la chaussée, peuvent être exigés.

2. Desserte par les réseaux

a. Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

b. Energie/ Electricité

Les réseaux moyenne ou basse tension doivent être réalisés en souterrain sauf en cas d'impossibilité technique dûment justifiée. Sur l'unité foncière* du projet, ils doivent également être enfouis jusqu'au

point de raccordement situé en limite des voies ou des emprises publiques*, sauf en cas d'impossibilité technique dûment justifiée.

c. Assainissement des Eaux Usées

Les dispositions suivantes s'appliquent pour les eaux usées domestiques* :

- Dans les secteurs desservis ou qu'il est prévu de desservir par un réseau collectif d'assainissement (cf. Zonage d'assainissement annexé au PLU), tout terrain sur lequel une occupation ou utilisation du sol est susceptible d'évacuer des eaux usées devra être raccordé au réseau, conformément à la réglementation en vigueur (notamment le règlement du service public d'assainissement).
- Quand le système d'assainissement est de type séparatif, seules les eaux usées seront rejetées dans le réseau des eaux usées.
- En l'absence de desserte de la parcelle par un réseau public ou en cas d'impossibilités techniques de raccordement* dûment formalisée, un dispositif d'assainissement non collectif pourra être admis. Il devra être conforme à la réglementation en vigueur, adapté au terrain, dimensionné en fonction de la capacité d'occupation des constructions et avoir obtenu les avis sur la conception et la réalisation de l'autorité compétente concernée.

Il est interdit de rejeter des eaux de source dans le réseau public d'assainissement.

Il est interdit de rejeter les eaux de vidange des piscines et les eaux de lavage des filtres de ces piscines dans le réseau d'assainissement. Les eaux de vidange de piscine doivent être infiltrées à la parcelle ou dirigées à débit régulé vers le milieu naturel après une période de neutralisation significative (minimum 72h).

d. Assainissement des Eaux Pluviales

Les constructions ou aménagements ne doivent en aucun cas créer un obstacle à l'écoulement des eaux. Les eaux pluviales* ruisselant dans l'unité foncière* doivent être gérées dans l'emprise du projet, en tenant compte des conditions amont et sans aggravation des conditions aval. L'infiltration sur l'unité foncière doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales* recueillies sur l'unité foncière.

Si le pétitionnaire prouve que l'infiltration et/ou l'évapotranspiration sont insuffisantes, le rejet de l'excédent non infiltrable ou non évaporable sera dirigé de préférence vers le milieu naturel. L'excédent d'eaux pluviales* n'ayant pu être infiltré ou rejeté au milieu naturel est soumis à des limitations avant rejet au réseau d'eaux usées s'il est unitaire, ou pluvial lorsqu'il dessert l'unité foncière*. Le service gestionnaire de ces systèmes d'assainissement fixera les conditions de rejet en terme quantitatif et qualitatif.

Les dispositifs permettant l'absorption naturelle des eaux dans le sol, le ralentissement du ruissellement de surface, les stockages ponctuels et les dispositifs de récupération des eaux pour leur réutilisation

sont privilégiés. Les systèmes de stockage et d'infiltration doivent être adaptés à la nature du sous-sol, aux contraintes locales et à la réglementation en vigueur.

Les eaux de voiries et de stationnement doivent être traitées avant infiltration. Sauf cas particuliers, les solutions combinant débourbeur/déshuileur et rejet des eaux décantées dans un puits d'infiltration sont interdits.

Lorsque le rejet des eaux pluviales au milieu naturel est envisageable, le rejet est réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

Les aménagements multifonctionnels et/ou végétalisés favorisant l'infiltration de façon superficielle sont vivement encouragés.

e. Infrastructure et réseau de communication électronique

Lors de la réalisation d'une ou plusieurs constructions*, les fourreaux nécessaires à la création d'un réseau de communications électroniques devront être prévus.

Partie 3 : Dispositions applicables aux zones à urbaniser

Dispositions applicables à la zone 1AU

La zone 1AU est une zone à urbaniser ouverte à l'urbanisation dès l'approbation du PLU. Elle a pour vocation de permettre un développement urbain ayant pour effet de renforcer et diversifier l'offre de résidences principales du village.

La zone 1AU est destinée à accueillir principalement des morphologies présentant une densité typique d'une centralité de village et à renforcer et mettre en valeur les supports modes doux.

L'urbanisation de la zone 1AU se fera dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble et dans le respect des opérations d'aménagement et de programmation prévues par le PLU (pièce n°3 du dossier de PLU).

Périmètres particuliers

Cette zone est concernée par des **prescriptions graphiques** (Cf. la section « prescriptions graphiques du règlement ») :

- Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Elle est également concernée par des périmètres relevant de **servitudes d'utilité publique** ou issus d'autres réglementations dont notamment :

- AC1 : Servitude de protection des monuments historiques classés ou inscrits

Outre les dispositions du présent règlement, conformément aux dispositions de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme, tout projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Chapitre 1 : Destination des constructions, usage de sols et nature d'activités

1. Interdiction et limitation de certains usages des sols, constructions et activités

Résumé des destinations et sous-destinations admises :

Destination	Sous-destination	1AU
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X
	Exploitation forestière	X
Habitation	Logement	V
	Hébergement	X
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X
	Restauration	X
	Commerce de gros	X
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	SC
	Cinéma	X
	Hôtels	X
	Autres hébergements touristiques	X
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	V
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'actions sociale	V
	Salles d'art et de spectacles	V
	Equipements sportifs	V
	Autres équipements recevant du public	V
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X
	Entrepôt	X
	Bureau	SC
	Centre de congrès et d'exposition	X

V : admis

SC : admis sous condition

X : interdit

Les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.*

Les destinations non mentionnées aux paragraphes a. et b. suivants sont admises sans restriction.

a. Sont interdits

- La destination exploitation agricole et forestière ;
- En sous-secteur UBh, la sous destination « hébergement » ;
- Les sous-destinations « restauration », « commerce gros », « cinéma », « hôtels » et « autres hébergements touristiques » ;

- Hormis la sous-destination « bureau », la destination « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » ;
- Les installations Classées pour la Protection de l'Environnement* soumises au régime d'enregistrement ou d'autorisation environnementale ;
- La pratique isolée du camping ou du caravanage ;
- Les terrains de camping, de caravanage et d'habitations légères de loisirs* et les garages collectifs de caravanes* ou de résidences mobiles de loisirs ;
- Les dépôts de véhicules* et de matériaux usagers ;
- L'ouverture, l'extension* et le renouvellement des carrières ;
- Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs*.

b. Sont admis sous conditions

- Les sous-destinations « artisanat et commerce de détail », « activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » et « bureau », dans la limite de 30m² de surface de plancher ;
- Les affouillements et exhaussements* de sol lorsqu'ils sont nécessaires à la réalisation des types d'occupation des sols autorisés et compatibles avec la vocation de la zone ;
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement* soumises au régime de déclaration environnementale sous réserve d'être compatibles avec le caractère de la zone et de ne pas nuire de manière notable à la sécurité ni à la salubrité du voisinage.

2. Mixité fonctionnelle et sociale

Non règlementé.

Chapitre 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

1. Volumétrie et implantation des constructions

a. Emprise au sol

Non règlementé.

b. Hauteur

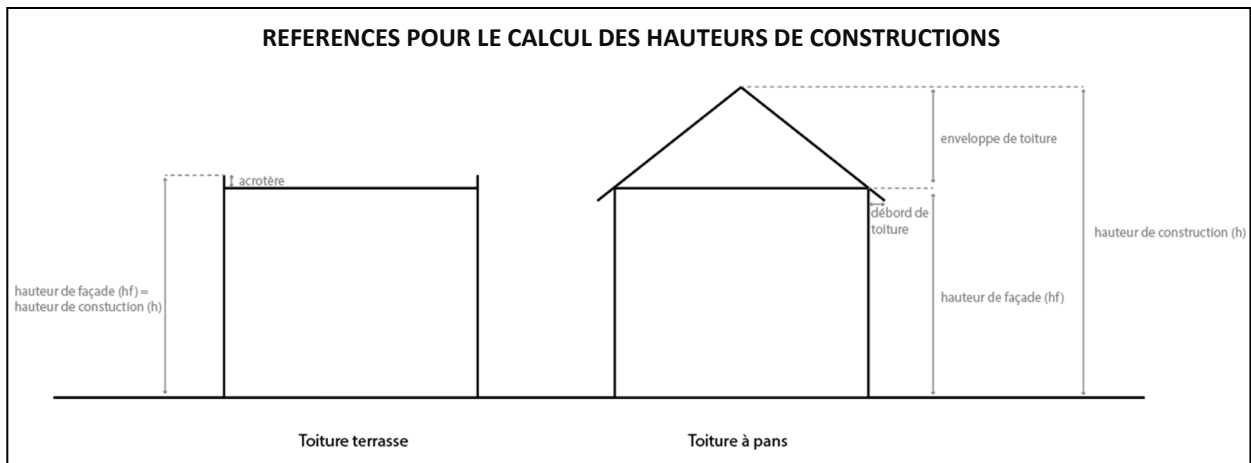
La hauteur des constructions* est mesurée à partir du sol naturel, avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement* nécessaires pour la réalisation du projet. Dans le cas d'un terrain en pente, le niveau du sol naturel est le point le plus bas dans l'emprise du bâtiment (hors débords de toiture). Ne sont pas compris dans le calcul de la hauteur les ouvrages techniques directement nécessaires au fonctionnement de la construction et les ouvrages de production d'énergies renouvelables.

- La hauteur maximale des façades* est fixée à 6 m, et sans jamais dépasser le niveau R+1.

Cette limite ne s'applique pas aux constructions à usage d'équipement collectif et services publics.

Dispositions particulières

- Lorsque sont aménagés des locaux d'activités économiques ou de service en rez-de-chaussée nécessitant des installations techniques, cette hauteur peut être portée à 7 m ;
- Une hauteur différente peut être admise dans le cadre des extensions de bâtiments existants afin d'assurer la cohérence de hauteur entre les parties bâties. Dans ce cas, la hauteur du bâtiment existant ne doit pas être dépassée.



c. Implantation des constructions

L'implantation des constructions s'apprécie hors débords inférieurs à 0,60 mètre et parties enterrées des constructions exclusion faite des piscines.*

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

Les constructions* doivent être implantées avec un retrait* d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement* des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique et des emprises publiques* existantes ou à créer.

Implantation des constructions* par rapport aux limites séparatives*

Les constructions* doivent être implantées :

- Soit retrait* minimal de 3m ;
- Soit en limite sur une seule limite séparative, hors limites séparatives continues, pour les constructions dont la hauteur de façade n'excède pas 3m.

Dispositions particulières à l'ensemble des règles d'implantation

Des implantations différentes aux règles peuvent être admises:

- Afin d'assurer l'intégration des constructions* dans la continuité des bâtiments* existants ou voisins si leur implantation est différente de la règle générale ;

- Lorsqu'une implantation différente est prévue dans le cadre d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation ;
- Lorsqu'une meilleure adaptation à la topographie des lieux justifie un recul différent ;
- Pour la réalisation d'équipements d'intérêt collectifs et services publics dont la nature ou le fonctionnement nécessitent d'être implantés différemment sous réserve de s'intégrer dans l'environnement existant.

2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

a. **Caractéristiques architecturales des façades, toitures et clôtures**

Les constructions et les clôtures par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ainsi que l'aspect extérieur des bâtiments ou des ouvrages à édifier ou à modifier doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, et des paysages naturels ou urbains.

L'ensemble des dispositions ci-dessous ne concernent pas la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics ».

Implantation et volume

L'implantation et le sens du faitage des constructions doivent s'adapter aux caractéristiques topographiques du terrain naturel avant travaux. Ils doivent être en accord avec l'orientation du bâti du versant lorsqu'il s'agit de terrains en pente.

La volumétrie des constructions, la proportion des ouvertures marquées notamment par la verticalité, doivent s'inspirer des exemples d'architectures traditionnelles existantes dans la zone. Seront recherchées l'unité générale de la forme urbaine existante, la continuité de formes, la simplicité et l'articulation des volumes.

Les vérandas seront conçues de façon à s'insérer le mieux possible avec le bâtiment principal (volumes, formes, matériaux employés, aspect et couleurs des structures ou des menuiseries...).

Les toitures sont constituées de 2, 3 ou 4 pans. Les toitures à un seul pan sont interdites, hormis pour les annexes et extensions à condition qu'elles soient accolées sur la totalité de leur façade la plus haute et la plus longue à une construction* de taille plus importante.

La pente des toitures doit être comprise entre 35 % et 40%. Toutefois, la pente des toitures des constructions* à usage d'annexes* d'une emprise au sol* maximale de 20m² peut être comprise entre 20 et 45 %.

Les toitures terrasses sont interdites, à l'exception des annexes dont la hauteur de construction* ne dépasse pas 3 mètres.

Les toitures doivent avoir un débord d'au moins 0,50 mètre mesuré horizontalement depuis le nu extérieur du mur, sauf dans les cas suivants :

- Implantation de la construction* en limite séparative ;
- Constructions* à usage d'annexes* d'une emprise au sol* maximale de 20m² ;
- Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif*.

Éléments de surface

L'aspect des matériaux et les couleurs utilisés doivent s'harmoniser avec les éléments du voisinage (bâtiments existants et bâti environnant). Les couleurs des enduits doivent être douces (gamme des beiges-ocrés aux beiges foncés). Les tons vifs ou trop clairs sont interdits.

L'emploi à nu, à l'extérieur, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit (type carreaux de plâtre, briques creuses, plots de ciment...) est interdit.

Les couvertures de toiture doivent être en tuiles de teinte terre cuite naturelle rouge, rouge vieillie ou marron-rouge claire (les couleurs brun foncé, jaune paille et rouge vif sont interdites).

Les volets doivent être peints ou traités « chêne vieilli ». Les teintes vives sont interdites (jaune, rouge, etc..).

L'aspect des bâtiments annexes* doit être en harmonie avec celui des bâtiments principaux.

Clôtures :

Les clôtures à l'alignement des voies publiques seront constituées :

- Soit d'un dispositif rigide à claire voie de type barreaudage ou d'un grillage pouvant être doublé d'une haie ;
- Soit d'un muret d'une hauteur maximale de 1,30 mètre surmonté d'un dispositif rigide à claire voie de type barreaudage ou d'un grillage, pouvant être doublé d'une haie

La hauteur des clôtures en limite séparative ne peut excéder 2 mètres.

Sont notamment interdites pour la composition des clôtures, que ce soit en limite de voie publique ou en limite séparative, les brises-vues, les palissades en tôle, les palissades plastifiées, les panneaux plein, quel que soit l'aspect de leurs matériaux (métallique, bois, plastique...), les dispositifs tels que canisse, paillon, brande, tapis de végétation synthétique, bâches.

Pompe à chaleur et climatiseurs et autres éléments techniques :

Les pompes à chaleur et climatiseurs doivent, sauf contrainte technique, être implantés de manière à ne pas être vus à partir des voies ouvertes à la circulation publique. En cas d'impossibilité et s'il fallait donc les implanter en façade sur domaine public, ils seront obligatoirement intégrés à la façade et sans saillie (encastrement obligatoire au nu de la façade) ou intégrés au sein de caches de la même teinte que celle de la façade.

Les dispositifs de production d'énergie solaire doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions* en évitant l'effet de superstructure surajoutée. A défaut, lorsque des impossibilités techniques le justifient, leur installation en saillie de la toiture doit respecter au maximum les pentes de toit et leur installation en façade devra respecter au maximum la volumétrie* des bâtiments*. Ces dispositions ne concernent pas les dispositifs au sol destinés à l'autoconsommation des bâtiments.

b. Patrimoine bâti et paysager

Pour les terrains concernés par une ou plusieurs prescriptions édictées au titre « éléments de patrimoine local » au titre de l'article L.151-19, se référer aux dispositions fixées dans la section « Prescriptions graphiques du règlement ».

c. Performances énergétiques et environnementales

En fonction de la réglementation en vigueur.

3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

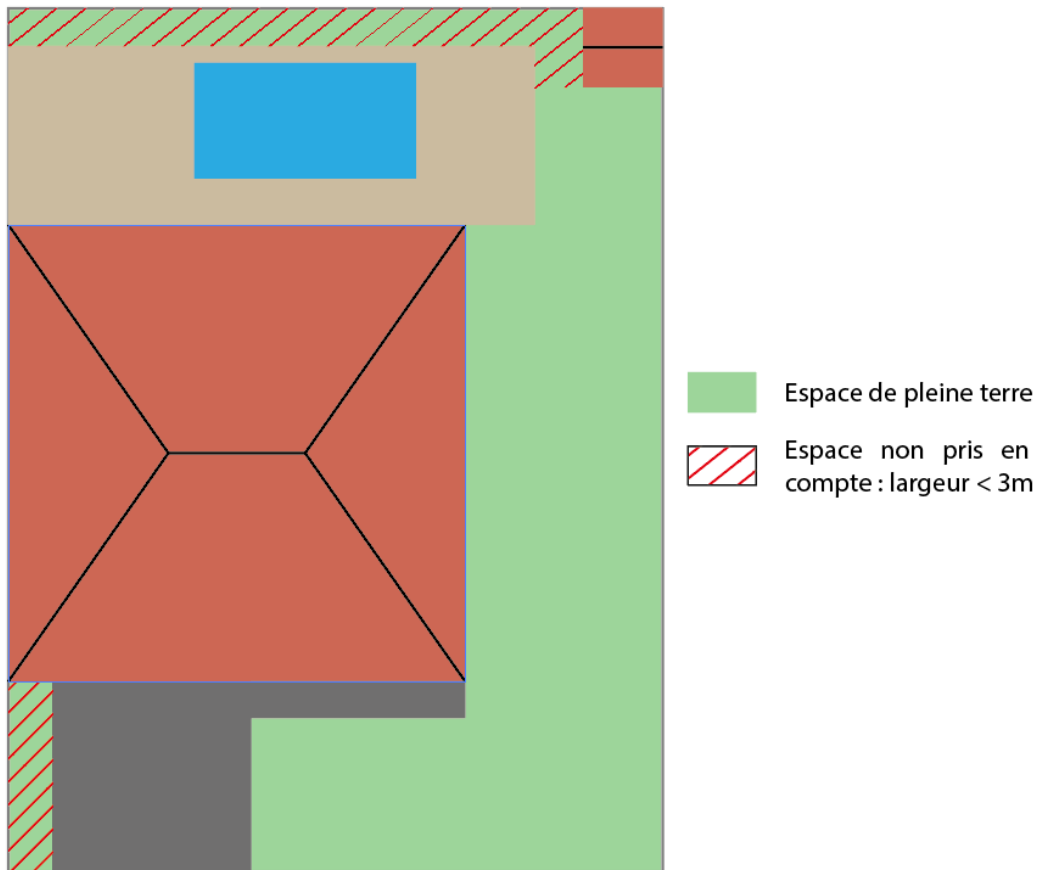
a. Mesures environnementales et paysagères

Le traitement des espaces extérieurs doit limiter au strict nécessaire le recours à des surfaces imperméables. Tout projet doit prévoir l'aménagement complet de ses abords.

Un coefficient de pleine terre* minimum de 40% est exigé, dont :

- Au moins deux tiers de la surface totale de pleine terre exigée devra être d'un seul tenant ;
- Chaque partie des espaces de pleine terre devra avoir une largeur minimale de 3 mètres.

Les voiries de desserte communes ne sont pas prises en compte dans le calcul.



Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement. Cette prescription ne s'applique pas aux aires de stationnement inférieures à 4 places. Sont décomptées du total des places à prendre en compte celles intégrant des ombrières concourant à l'ombrage de ladite aire et/ou supportant un dispositif de production d'énergie renouvelable.

Les ouvrages techniques à ciel ouvert de gestion de l'eau et leurs abords devront faire l'objet d'un traitement paysager à dominante végétale intégré dans l'environnement naturel et bâti.

b. Espaces libres et plantations, aires de jeux et de loisirs

Pour tout aménagement, les plantations réalisées doivent être adaptées aux caractéristiques de l'environnement local et au changement climatique. Les aménagements végétaux comprendront des essences mellifères.

Les arbres existants doivent être préservés, sauf pour des raisons de sécurité. L'abattage d'un arbre devra être compensé par la plantation d'un arbre à valeur environnementale équivalente.

Les haies devront être constituées de plusieurs essences. Les espèces invasives ou nuisibles (ex : renoué du japon, arbre aux papillons ou laurier d'Espagne, ...) sont interdites.

Les nouveaux aménagements favoriseront la perméabilité des espaces de stationnement.

c. **Éléments de paysage, sites et secteurs à protéger et continuités écologiques**

Pour les terrains concernés par une ou plusieurs prescriptions édictées au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme (espaces végétalisés à préserver, ...etc) ou par des Espaces Boisés Classés, se référer également aux dispositions fixées dans la section « Prescriptions graphiques du règlement ».

4. **Stationnement**

Le stationnement des véhicules automobiles et deux roues doit être réalisé en dehors des voies publiques ou de desserte collective existantes ou à créer.

En cas **de changement de destination*** ou de **réhabilitation*** les besoins générés par la nouvelle destination des locaux devront répondre aux normes des constructions* nouvelles ci-après énoncées.

Dans le cas d'**extension*** de construction existante, les exigences de stationnement s'apprécient au regard des surfaces de plancher totales de la construction après travaux hormis lorsque la règle en dispose différemment.

a. **Véhicules motorisés**

- **Pour les constructions* relevant de la destination « habitation »**

Il est exigé 1 place de stationnement minimum par tranche de 50m² indivisible de surface de plancher* créée avec un minimum de deux places par logement.

Il est exigée une place visiteur par tranche indivisible de 4 logements, à partir de la construction de 4 logements.

Ces obligations s'appliquent sous réserve des dispositions prévues par le code de l'urbanisme (articles L.151-35 et L.151-36).

- **Pour les constructions* relevant des sous-destinations « activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » et « bureau »**

Il est exigé 1 place de stationnement minimum par tranche indivisible de 30m² de surface de plancher*. Cette obligation ne s'applique pas sur les unités foncières* comptant au moins deux places de stationnement liées à des locaux relevant de la destination « habitation ».

- **Pour les constructions* relevant de la destination « équipement d'intérêt collectif et services publics »**

Sont exigées des aires de stationnement adaptées à la nature et au fonctionnement des activités accueillies.

b. **Vélos**

Un local ou des emplacements destinés aux deux roues sont exigés par lot pour les projets à partir de 4 logements pour la destination « habitation » et à partir de 30m² de surface de plancher* pour les sous-destinations « activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » et « bureau ». Ils devront être

localisés en rez-de-chaussée et seront clos et/ou aménagés à cette fin. Leur dimension minimale de base est de 1,5m² par place à laquelle s'ajoutent les espaces de circulation.

A minima, est exigé :

- 1 place par logement ;
- 1 place par tranche indivisible de 30m² de surface de plancher pour les activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle et les bureaux.

Chapitre 3 : Equipements et réseaux

1. Desserte par les voies publiques ou privées

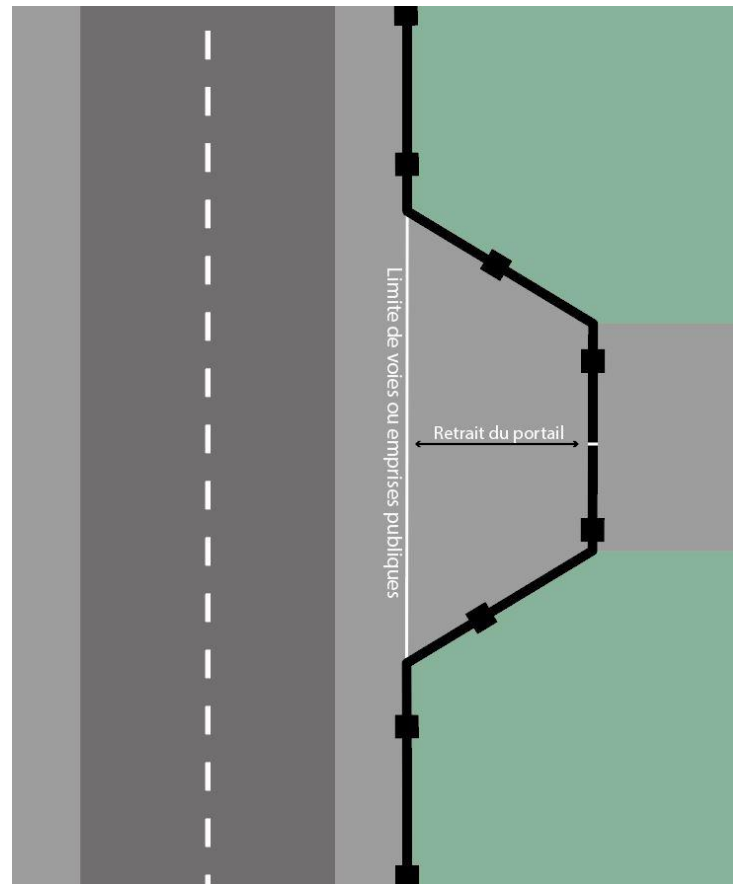
a. Accès

Les accès* carrossables doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à assurer la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès*, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Une opération comporte un nombre d'accès* carrossable sur les voies publiques ou ouvertes à la circulation limité au strict nécessaire. La mutualisation des accès* carrossables doit par ailleurs être recherchée, notamment dans les cas de divisions parcellaires.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, les accès* doivent être aménagés sur la voie où les risques encourus par les usagers des voies publiques ou par les personnes utilisant les accès* sont les moindres.

Pour les portails donnant sur les routes départementales, un recul de 5 mètres par rapport à la limite de référence* peut être prescrit pour des raisons de sécurité.



b. Voirie

Les voiries carrossables publiques ou privées ouvertes au public créées en sens unique présenteront une chaussée* hors stationnement d'une largeur de 3 mètres. Celles à double sens présenteront une chaussée* hors stationnement d'une largeur de 5 mètres. Toutefois, des largeurs différentes pourront être autorisées ou exigées pour des raisons de sécurité sous réserve d'être adaptées à l'usage.

La voirie (privée, publique ou emprise d'une servitude de passage) assure la desserte automobile et la sécurité de la circulation piétonne et cycliste. Des espaces destinés à la circulation piétonne et cycliste, distincts de la chaussée, peuvent être exigés.

2. Desserte par les réseaux

a. Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

b. Energie/ Electricité

Les réseaux moyenne ou basse tension doivent être réalisés en souterrain sauf en cas d'impossibilité technique dûment justifiée. Sur l'unité foncière* du projet, ils doivent également être enfouis jusqu'au point de raccordement situé en limite des voies ou des emprises publiques*, sauf en cas d'impossibilité technique dûment justifiée.

c. Assainissement des Eaux Usées

Les dispositions suivantes s'appliquent pour les eaux usées domestiques* :

- Dans les secteurs desservis ou qu'il est prévu de desservir par un réseau collectif d'assainissement (cf. Zonage d'assainissement annexé au PLU), tout terrain sur lequel une occupation ou utilisation du sol est susceptible d'évacuer des eaux usées devra être raccordé au réseau, conformément à la réglementation en vigueur (notamment le règlement du service public d'assainissement).
- Quand le système d'assainissement est de type séparatif, seules les eaux usées seront rejetées dans le réseau des eaux usées.
- En l'absence de desserte de la parcelle par un réseau public ou en cas d'impossibilités techniques de raccordement* dûment formalisée, un dispositif d'assainissement non collectif pourra être admis. Il devra être conforme à la réglementation en vigueur, adapté au terrain, dimensionné en fonction de la capacité d'occupation des constructions et avoir obtenu les avis sur la conception et la réalisation de l'autorité compétente concernée.

Il est interdit de rejeter des eaux de source dans le réseau public d'assainissement.

Il est interdit de rejeter les eaux de vidange des piscines et les eaux de lavage des filtres de ces piscines dans le réseau d'assainissement. Les eaux de vidange de piscine doivent être infiltrées à la parcelle ou dirigées à débit régulé vers le milieu naturel après une période de neutralisation significative (minimum 72h).

d. Assainissement des Eaux Pluviales

Les constructions ou aménagements ne doivent en aucun cas créer un obstacle à l'écoulement des eaux. Les eaux pluviales* ruisselant dans l'unité foncière* doivent être gérées dans l'emprise du projet, en tenant compte des conditions amont et sans aggravation des conditions aval. L'infiltration sur l'unité foncière doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales* recueillies sur l'unité foncière.

Si le pétitionnaire prouve que l'infiltration et/ou l'évapotranspiration sont insuffisantes, le rejet de l'excédent non infiltrable ou non évaporable sera dirigé de préférence vers le milieu naturel. L'excédent d'eaux pluviales* n'ayant pu être infiltré ou rejeté au milieu naturel est soumis à des limitations avant rejet au réseau d'eaux usées s'il est unitaire, ou pluvial lorsqu'il dessert l'unité foncière*. Le service gestionnaire de ces systèmes d'assainissement fixera les conditions de rejet en terme quantitatif et qualitatif.

Les dispositifs permettant l'absorption naturelle des eaux dans le sol, le ralentissement du ruissellement de surface, les stockages ponctuels et les dispositifs de récupération des eaux pour leur réutilisation sont privilégiés. Les systèmes de stockage et d'infiltration doivent être adaptés à la nature du sous-sol, aux contraintes locales et à la réglementation en vigueur.

Les eaux de voiries et de stationnement doivent être traitées avant infiltration. Sauf cas particuliers, les solutions combinant débourbeur/déshuileur et rejet des eaux décantées dans un puits d'infiltration sont interdits.

Lorsque le rejet des eaux pluviales au milieu naturel est envisageable, le rejet est réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

Les aménagements multifonctionnels et/ou végétalisés favorisant l'infiltration de façon superficielle sont vivement encouragés.

e. Infrastructure et réseau de communication électronique

Lors de la réalisation d'une ou plusieurs constructions*, les fourreaux nécessaires à la création d'un réseau de communications électroniques devront être prévus.

Partie 4 : Dispositions applicables aux zones agricoles

Dispositions applicables à la zone A

La zone A, « *Zone agricole* », est destinée à la mise en valeur et à la protection des ressources de l'espace agricole. Elle regroupe les secteurs de la commune équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Sont considérées comme agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation.

Les développements nouveaux non liés aux activités d'exploitations agricoles ou non nécessaires aux équipements et services publics ou d'intérêt général compatibles avec la vocation agricole de la zone y sont proscrits. C'est le cas notamment pour l'habitation, en dehors des adaptations limitées des logements existants déjà présents dans la zone.

Périmètres particuliers

Cette zone est concernée par des **prescriptions graphiques** (Cf. la section « prescriptions graphiques du règlement ») :

- Alignement d'arbres et haies à préserver (L.151-23 CU)
- Arbre remarquable isolé à préserver (L.151-23 CU)
- Eléments de patrimoine (L.151-19 CU)
- Emplacements réservés (L.151-41 CU)
- Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) (voir pièce n°3 du PLU)
- Espace boisé classé (EBC)
- Risque inondation par remontée de nappe (L.151-23 CU)
- Zone de carrière

Elle est également concernée par des périmètres relevant de **servitudes d'utilité publique** ou issus d'autres réglementations dont notamment :

- AC1 : Servitude de protection des monuments historiques classés ou inscrits
- I4 : Servitude relative aux ouvrages de transport de distribution d'électricité
- T1 : Servitude relative aux voies ferrées
- T4 : Servitude relative à l'aéronautique de balisage
- T5 : Servitude relative à l'aéronautique de dégagement

Outre les dispositions du présent règlement, conformément aux dispositions de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme, tout projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Chapitre 1 : Destination des constructions, usage de sols et nature d'activités

1. Interdiction et limitation de certains usages des sols, constructions et activités

Résumé des destinations et sous-destinations admises :

Destination	Sous-destination	A
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	V
	Exploitation forestière	X
Habitation	Logement	SC
	Hébergement	X
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X
	Restauration	X
	Commerce de gros	X
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X
	Cinéma	X
	Hôtels	X
	Autres hébergements touristiques	X
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	SC
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	SC
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'actions sociale	X
	Salles d'art et de spectacles	X
	Equipements sportifs	X
	Autres équipements recevant du public	X
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	SC
	Entrepôt	X
	Bureau	X
	Centre de congrès et d'exposition	X

V : admis SC : admis sous condition X : interdit

Les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.*

Les destinations non mentionnées aux paragraphes a. et b. suivants sont admises sans restriction.

a. Sont interdits

- La sous-destination « exploitation forestière » ;
- La sous-destination « hébergement » ;
- La destination « commerce et activités de service » ;

- En dehors des sous-destinations « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés » et « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés », la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics » ;
- En dehors de la sous-destination « industrie », la destination « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » ;

b. Sont admis sous conditions

- La sous-destination « logement », sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et à condition d'assurer le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone :
 - Le changement de destination vers l'habitation des bâtiments repérés au plan de zonage au titre de l'article L.151-11 dès lors que ce changement de destination* ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
 - L'extension* des constructions* à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU :
 - Surface supplémentaire maximale autorisée : 50 % de la surface de plancher* du bâtiment* existant
 - Surface de plancher* minimale de l'habitation avant extension* : 50m²
 - Surface de plancher* maximale de l'habitation après extension* : 250m²
 - Les annexes* aux habitations existantes, sous réserve que ces annexes* soient implantées à une distance maximale de 30m du bâtiment principal de l'habitation dont elles dépendent, dans la limite de 30m² de surface de plancher ou d'emprise au sol (total des annexes hors piscine) ;
 - Distance maximale d'implantation de l'annexe* par rapport au bâtiment* d'habitation : 30 mètres
 - Surface totale maximale d'emprise au sol* des annexes* (piscine non comprise) : 50m²
 - Hauteur maximale des annexes* : 3,5 m à l'égout du toit
 - La superficie du bassin de la piscine est limitée à 50m².
- Les sous-destinations « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés » et « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » sous réserve d'être compatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- La sous-destination « industrie » sur les terrains recouverts par une trame « secteur de carrière » (R.151-34) pour l'exploitation des carrières, dont celle relevant du régime des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement, et les activités, installations et constructions annexes et complémentaires directement liées aux activités d'extraction sous réserve d'une remise en état agricole des lieux après exploitation.
- Outre les constructions et installations nécessaires aux activités des exploitations agricoles, les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la

commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

L'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

- Les occupations et utilisations, ouvrages, équipements, aménagements et installations d'intérêt public (accès, route, pont, réseau d'irrigation...) sous réserve d'être compatibles avec la vocation de la zone ;
- Les travaux de restauration ou mise en valeur des milieux naturels et les travaux améliorant la fonctionnalité environnementale des lieux ;
- Les exhaussements et affouillements* du sol lorsque qu'ils sont nécessaires aux constructions* et ouvrages autorisés dans la zone ;
- Les installations Classées pour la Protection de l'Environnement* nécessaires aux exploitations agricoles ou nécessaires aux services publics ou d'intérêt général autorisés dans la zone et compatibles avec la vocation de la zone ;

2. Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

Chapitre 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

1. Volumétrie et implantation des constructions

a. Emprise au sol

Non réglementé.

b. Hauteur

La hauteur des constructions* est mesurée à partir du sol naturel, avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement* nécessaires pour la réalisation du projet. Dans le cas d'un terrain en pente, le niveau du sol naturel est le point le plus bas dans l'emprise du bâtiment (hors débords de toiture). Ne sont pas compris dans le calcul de la hauteur les ouvrages techniques directement nécessaires au fonctionnement de la construction et les ouvrages de production d'énergies renouvelables.

La hauteur* des constructions* ne doit pas dépasser :

- 12 mètres pour les bâtiments agricoles ;
- 7 mètres pour les autres constructions*.

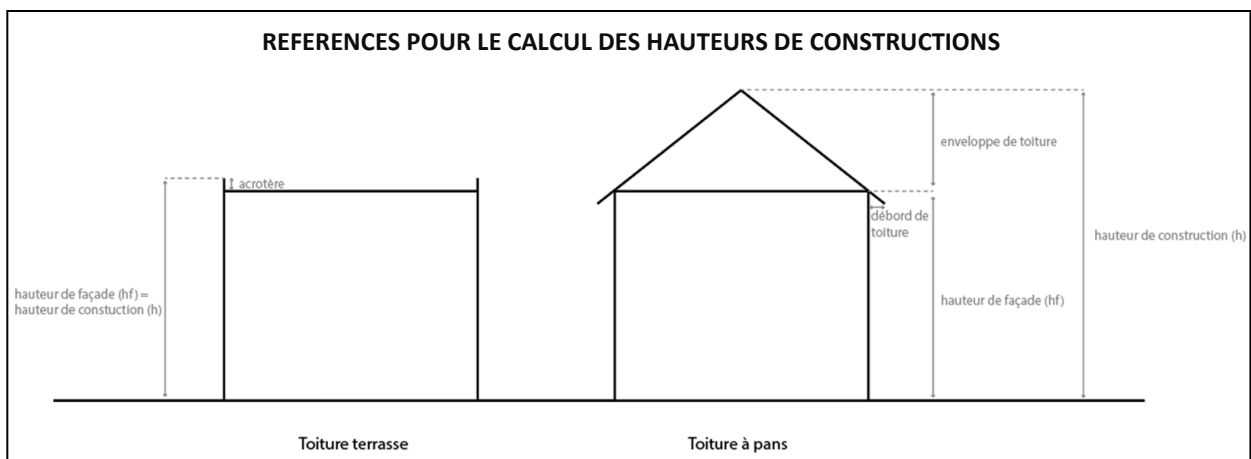
Toutefois une hauteur supérieure peut être admise pour l'extension* des bâtiments existants afin de permettre la continuité des faîtages. Dans ce cas, la hauteur du bâtiment existant ne doit pas être dépassée.

Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.

Dispositions particulières

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour :

- Les éléments techniques de grande hauteur nécessaires à l'exploitation agricole ;
- Les constructions à usage d'équipement collectif et services publics.



c. Implantation des constructions

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

Les constructions* doivent être implantées en retrait* selon les modalités suivantes :

- 8 mètres par rapport à l'alignement* des routes départementales pour les constructions* à usage d'habitation* et leurs annexes* ;
- 15 mètres par rapport à l'alignement* des routes départementales pour les autres constructions* ;
- 5 mètres par rapport à l'alignement* des autres voies publiques et par rapport à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique.

Des implantations différentes peuvent être admises dans les cas suivants :

- Aménagement ou extension* de constructions* existantes implantées avec un retrait* inférieur si l'extension* n'aggrave pas la situation de ces constructions* par rapport à la voie : visibilité, accès, élargissement éventuel, etc... ;
- Garages quand la topographie rend nécessaire une adaptation de leurs accès ;
- Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif*.

Toutefois, pour des raisons de sécurité ou d'architecture, des implantations différentes peuvent être autorisées ou prescrites.

Implantation des constructions* par rapport aux limites séparatives*

Les constructions* doivent être implantées avec un retrait* au moins égal à la moitié de la hauteur de la façade ($r \geq hf/2$), sans être inférieur à 3m.

Dispositions particulières à l'ensemble des règles d'implantation

Des implantations différentes aux règles peuvent être admises:

- Afin d'assurer l'intégration des constructions* dans la continuité des bâtiments* existants ou voisins si leur implantation est différente de la règle générale ;
- Lorsqu'une meilleure adaptation à la topographie des lieux justifie un recul différent ;
- Pour la réalisation d'équipements collectifs et services publics dont la nature ou le fonctionnement nécessitent d'être implantés différemment sous réserve de s'intégrer dans l'environnement existant.

2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

a. Caractéristiques architecturales des façades, toitures et clôtures

Les constructions et les clôtures par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ainsi que l'aspect extérieur des bâtiments ou des ouvrages à édifier ou à modifier doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, et des paysages naturels ou urbains.

L'ensemble des dispositions ci-dessous ne concernent pas la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics ».

Implantation et volume

Pour les constructions* à usage agricole :

Non règlementé.

Pour les autres constructions* :

L'implantation et le sens du faitage des constructions doivent s'adapter aux caractéristiques topographiques du terrain naturel avant travaux. Ils doivent être en accord avec l'orientation du bâti du versant lorsqu'il s'agit de terrains en pente.

La volumétrie des constructions, la proportion des ouvertures marquées notamment par la verticalité, doivent s'inspirer des exemples d'architectures traditionnelles existantes dans la zone. Seront recherchées l'unité générale de la forme urbaine existante, la continuité de formes, la simplicité et l'articulation des volumes.

Les vérandas seront conçues de façon à s'insérer le mieux possible avec le bâtiment principal (volumes, formes, matériaux employés, aspect et couleurs des structures ou des menuiseries...).

Les toitures sont constituées de 2, 3 ou 4 pans. Les toitures à un seul pan sont interdites, hormis pour les annexes et extensions à condition qu'elles soient accolées sur la totalité de leur façade la plus haute et la plus longue à une construction* de taille plus importante.

La pente des toitures doit être comprise entre 35 % et 40%. Toutefois, la pente des toitures des constructions* à usage d'annexes* d'une emprise au sol* maximale de 20 m² peut être comprise entre 20 et 45 %.

Les toitures terrasses sont interdites, à l'exception des annexes dont la hauteur de construction* ne dépasse pas 3 mètres.

Les toitures doivent avoir un débord d'au moins 0,50 mètre mesuré horizontalement depuis le nu extérieur du mur, sauf dans les cas suivants :

- Implantation de la construction* en limite séparative ;
- Constructions* à usage d'annexes* d'une emprise au sol* maximale de 20 m² ;
- Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif*.

Éléments de surface

Pour les constructions* à usage agricole :

Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui, par leur nature, et par l'usage de la région, sont destinés à l'être.

Pour les autres constructions* :

L'aspect des matériaux et les couleurs utilisés doivent s'harmoniser avec les éléments du voisinage (bâtiments existants et bâti environnant). Les couleurs des enduits doivent être douces (gamme des beiges-ocrés aux beiges foncés). Les tons vifs ou trop clairs sont interdits.

L'emploi à nu, à l'extérieur, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit (type carreaux de plâtre, briques creuses, plots de ciment...) est interdit.

La réhabilitation, la reconstruction ou, la réfection des façades de bâtiments anciens seront effectuées dans la tonalité « ton pierre » de manière à mettre en harmonie la couleur des nouvelles façades avec celles directement avoisinantes.

Les couvertures de toiture doivent être en tuiles de teinte terre cuite naturelle rouge, rouge vieillie ou marron-rouge claire (les couleurs brun foncé, jaune paille et rouge vif sont interdites).

Les volets doivent être peints ou traités « chêne vieilli ». Les teintes vives sont interdites (jaune, rouge, etc...).

Les volets en bois ou aspect bois doivent être conservés.

Clôtures

Pour les constructions* à usage agricole :

Les clôtures doivent être perméables pour permettre la libre circulation de la petite faune. Les murets et murs pleins ne peuvent être admis que s'ils sont aménagés de trous de 10 cm sur 10 cm réalisés au niveau du sol, tous les 10 mètres.

Aucun dispositif de clôture ne pourra excéder une hauteur de 1,80 mètres.

Sont notamment interdites pour la composition des clôtures, que ce soit en limite de voie publique ou en limite séparative, les brises-vues, les palissades en tôle, les palissades plastifiées, les panneaux pleins, quel que soit l'aspect de leurs matériaux (métallique, bois, plastique...), les dispositifs tels que canisse, paillon, brande, tapis de végétation synthétique, bâches.

Pour les autres constructions* :

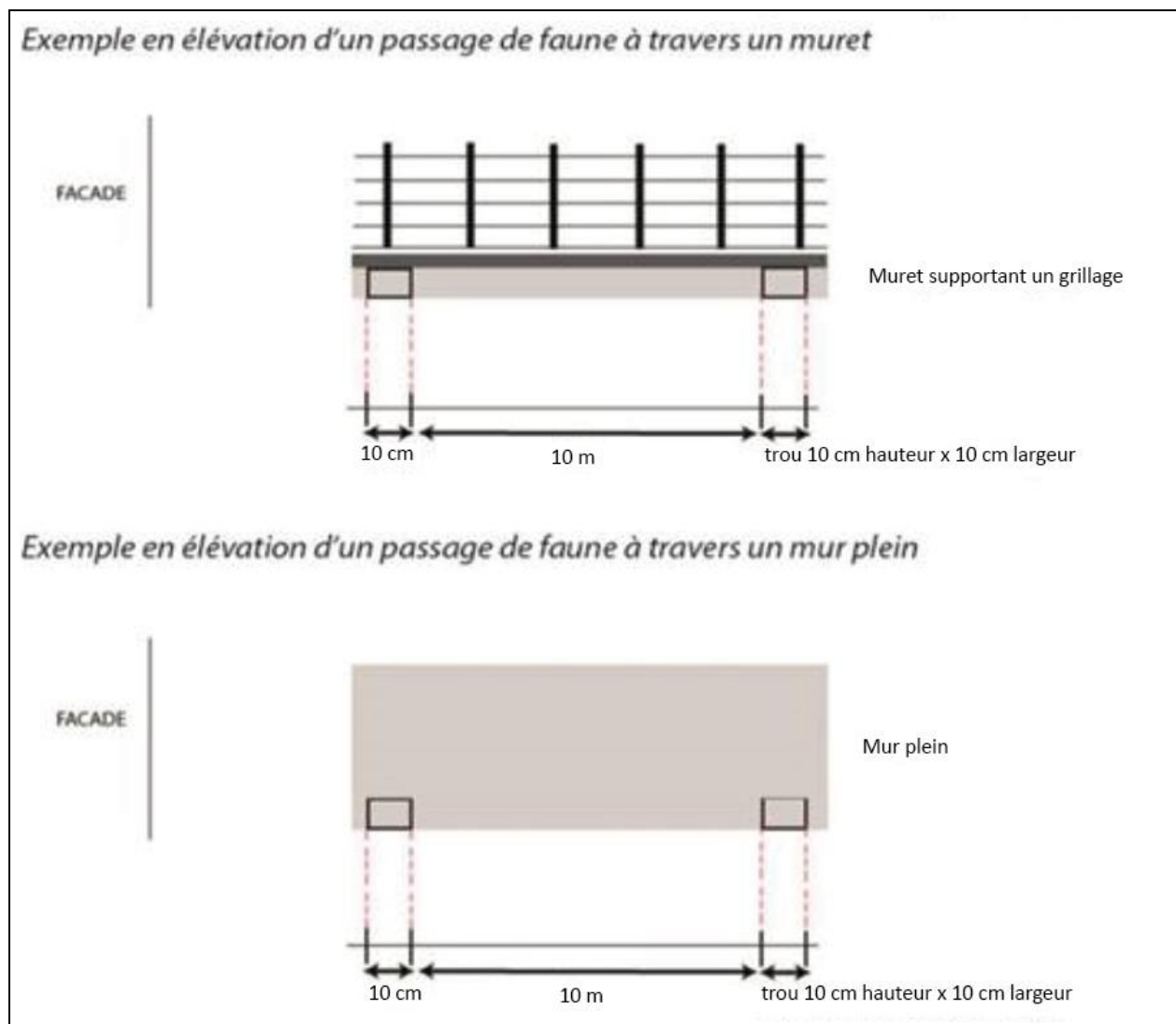
Les clôtures pourront être constituées, en harmonie avec les clôtures environnantes :

- Uniquement en limite de voie ou emprise publique, de murs pleins qui devront être enduits en harmonie avec l'environnement bâti, d'une hauteur maximale de 1,80 mètre. Une ouverture de 10 cm sur 10 cm sera réalisée au niveau du sol, tous les 10 mètres ;
- De murets qui devront être enduits en harmonie avec l'environnement bâti, de 0,60 mètre surmontés d'une grille ou grillage en treillis soudés sans toutefois dépasser une hauteur totale de 1,80 mètre. Une ouverture de 10 cm sur 10 cm sera réalisée au niveau du sol, tous les 10 mètres ;
- De grillage en treillis soudés (doublé ou non d'une haie d'essences locales), d'une hauteur maximale de 1,80 mètre ;

- D'une haie composée d'essences locales et variées.

Pour les terrains agricoles non bâtis, les clôtures doivent être perméables pour la libre circulation de la petite faune, et ne peuvent excéder une hauteur de 1,80 mètres. Les murets, murs pleins, panneaux, lames sont interdits.

Sont notamment interdites pour la composition des clôtures, que ce soit en limite de voie publique ou en limite séparative, les brises-vues, les palissades en tôle, les palissades plastifiées, les panneaux plein, quel que soit l'aspect de leurs matériaux (métallique, bois, plastique...), les dispositifs tels que canisse, paillon, brande, tapis de végétation synthétique, bâches.



Pompe à chaleur et climatiseurs et autres éléments techniques :

Les pompes à chaleur et climatiseurs doivent, sauf contrainte technique, être implantés de manière à ne pas être vus à partir des voies ouvertes à la circulation publique. En cas d'impossibilité et s'il fallait donc les planter en façade sur domaine public, ils seront obligatoirement intégrés à la façade et sans saillie (encastrement obligatoire au nu de la façade) ou intégrés au sein de caches de la même teinte que celle de la façade.

Les dispositifs de production d'énergie solaire doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions* en évitant l'effet de superstructure surajoutée. A défaut, lorsque des impossibilités techniques le justifient, leur installation en saillie de la toiture doit respecter au maximum les pentes de toit et leur installation en façade devra respecter au maximum la volumétrie* des bâtiments*. Ces dispositions ne concernent pas les dispositifs au sol destinés à l'autoconsommation des bâtiments.

b. Patrimoine bâti et paysager

Pour les terrains concernés par une ou plusieurs prescriptions graphiques, se référer aux dispositions fixées dans la section « Prescriptions graphiques du règlement ».

c. Performances énergétiques et environnementales

En fonction de la réglementation en vigueur.

3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

a. Mesures environnementales et paysagères

Le traitement des espaces extérieurs doit limiter au strict nécessaire le recours à des surfaces imperméables. Tout projet doit prévoir l'aménagement complet de ses abords.

Les ouvrages techniques à ciel ouvert de gestion de l'eau et leurs abords devront faire l'objet d'un traitement paysager à dominante végétale intégré dans l'environnement naturel et bâti.

b. Espaces libres et plantations, aires de jeux et de loisirs

Pour tout aménagement, les plantations réalisées doivent être adaptées aux caractéristiques de l'environnement local et au changement climatique. Les aménagements végétaux comprendront des essences mellifères.

Les arbres existants doivent être préservés, sauf pour des raisons de sécurité. L'abattage d'un arbre devra être compensé par la plantation d'un arbre à valeur environnementale équivalente.

Les haies devront être constituées de plusieurs essences. Les espèces invasives ou nuisibles (ex : renoué du japon, arbre aux papillons ou laurier d'Espagne, ...) sont interdites.

Les nouveaux aménagements favoriseront la perméabilité des espaces de stationnement.

c. **Éléments de paysage, sites et secteurs à protéger et continuités écologiques**

Pour les terrains concernés par une ou plusieurs prescriptions édictées au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme (espaces végétalisés à préserver, ...etc) ou par des Espaces Boisés Classés, se référer également aux dispositions fixées dans la section « Prescriptions graphiques du règlement ».

4. **Stationnement**

Le stationnement des véhicules et deux roues doit être réalisé en dehors des voies publiques ou de desserte collective existantes.

En cas **de changement de destination*** ou de **réhabilitation*** les besoins générés par la nouvelle destination des locaux devront répondre aux normes des constructions* nouvelles ci-après énoncées.

Dans le cas d'**extension*** de construction existante, les exigences de stationnement s'apprécient au regard des surfaces de plancher totales de la construction après travaux hormis lorsque la règle en dispose différemment.

a. **Véhicules motorisés**

Sont exigées des aires de stationnement adaptées à la nature et au fonctionnement des activités accueillies.

Pour les constructions à usage de logement, il est exigé un minimum de deux places par logement.

b. **Vélos**

Non règlementé.

Chapitre 3 : Equipements et réseaux

1. **Desserte par les voies publiques ou privées**

a. **Accès**

Les accès* carrossables doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à assurer la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès*, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Une opération comporte un nombre d'accès* carrossable sur les voies publiques ou ouvertes à la circulation limité au strict nécessaire. La mutualisation des accès* carrossables doit par ailleurs être recherchée, notamment dans les cas de divisions parcellaires.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, les accès* doivent être aménagés sur la voie où les risques encourus par les usagers des voies publiques ou par les personnes utilisant les accès* sont les moindres.

b. Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

2. Desserte par les réseaux

a. Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

b. Energie/ Electricité

Les réseaux moyenne ou basse tension doivent être réalisés en souterrain sauf en cas d'impossibilité technique dûment justifiée. Sur l'unité foncière* du projet, ils doivent également être enfouis jusqu'au point de raccordement situé en limite des voies ou des emprises publiques*, sauf en cas d'impossibilité technique dûment justifiée.

c. Assainissement des Eaux Usées

Les dispositions suivantes s'appliquent pour les eaux usées domestiques* :

- Dans les secteurs desservis ou qu'il est prévu de desservir par un réseau collectif d'assainissement (cf. Zonage d'assainissement annexé au PLU), tout terrain sur lequel une occupation ou utilisation du sol est susceptible d'évacuer des eaux usées devra être raccordé au réseau, conformément à la réglementation en vigueur (notamment le règlement du service public d'assainissement).
- Quand le système d'assainissement est de type séparatif, seules les eaux usées seront rejetées dans le réseau des eaux usées.
- En l'absence de desserte de la parcelle par un réseau public ou en cas d'impossibilités techniques de raccordement* dûment formalisée, un dispositif d'assainissement non collectif pourra être admis. Il devra être conforme à la réglementation en vigueur, adapté au terrain, dimensionné en fonction de la capacité d'occupation des constructions et avoir obtenu les avis sur la conception et la réalisation de l'autorité compétente concernée.

Il est interdit de rejeter des eaux de source dans le réseau public d'assainissement.

Il est interdit de rejeter les eaux de vidange des piscines et les eaux de lavage des filtres de ces piscines dans le réseau d'assainissement. Les eaux de vidange de piscine doivent être infiltrées à la parcelle ou dirigées à débit régulé vers le milieu naturel après une période de neutralisation significative (minimum 72h).

d. Assainissement des Eaux Pluviales

Les constructions ou aménagements ne doivent en aucun cas créer un obstacle à l'écoulement des eaux. Les eaux pluviales* ruisselant dans l'unité foncière* doivent être gérées dans l'emprise du projet, en tenant compte des conditions amont et sans aggravation des conditions aval. L'infiltration sur l'unité foncière doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales* recueillies sur l'unité foncière.

Si le pétitionnaire prouve que l'infiltration et/ou l'évapotranspiration sont insuffisantes, le rejet de l'excédent non infiltrable ou non évaporable sera dirigé de préférence vers le milieu naturel. L'excédent d'eaux pluviales* n'ayant pu être infiltré ou rejeté au milieu naturel est soumis à des limitations avant rejet au réseau d'eaux usées s'il est unitaire, ou pluvial lorsqu'il dessert l'unité foncière*. Le service gestionnaire de ces systèmes d'assainissement fixera les conditions de rejet en terme quantitatif et qualitatif.

Les dispositifs permettant l'absorption naturelle des eaux dans le sol, le ralentissement du ruissellement de surface, les stockages ponctuels et les dispositifs de récupération des eaux pour leur réutilisation sont privilégiés. Les systèmes de stockage et d'infiltration doivent être adaptés à la nature du sous-sol, aux contraintes locales et à la réglementation en vigueur.

Les eaux de voiries et de stationnement doivent être traitées avant infiltration. Sauf cas particuliers, les solutions combinant débourbeur/déshuileur et rejet des eaux décantées dans un puits d'infiltration sont interdits.

Lorsque le rejet des eaux pluviales au milieu naturel est envisageable, le rejet est réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

Les aménagements multifonctionnels et/ou végétalisés favorisant l'infiltration de façon superficielle sont vivement encouragés.

e. Infrastructure et réseau de communication électronique

Lors de la réalisation d'une ou plusieurs constructions*, les fourreaux nécessaires à la création d'un réseau de communications électroniques devront être prévus.

Partie 5 : Dispositions applicables aux zones naturelles

Dispositions applicables à la zone N

La zone N, « *Zone naturelle* », recouvre les secteurs de la commune équipés ou non, à protéger en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espace naturel.

La zone N est concernée par le sous-secteur suivant :

- Nzh, « *Zone naturelle de zone humide* », qui correspond aux zones humides répertoriées dans les inventaires en Auvergne Rhône Alpes ;

Périmètres particuliers

Cette zone est concernée par des **prescriptions graphiques** (Cf. la section « prescriptions graphiques du règlement ») :

- Espaces Boisés Classés (L.113-1 CU)
- Secteurs et linéaires d'Espaces Végétaux à Préserver (L.151-23 CU)

Elle est également concernée par des périmètres relevant de **servitudes d'utilité publique** ou issus d'autres réglementations dont notamment :

- AC1 : Servitude de protection des monuments historiques classés ou inscrits
- I4 : Servitude relative aux ouvrages de transport de distribution d'électricité
- T1 : Servitude relative aux voies ferrées
- T4 : Servitude relative à l'aéronautique de balisage
- T5 : Servitude relative à l'aéronautique de dégagement

Outre les dispositions du présent règlement, conformément aux dispositions de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme, tout projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Chapitre 1 : Destination des constructions, usage de sols et nature d'activités

1. Interdiction et limitation de certains usages des sols, constructions et activités

Résumé des destinations et sous-destinations admises :

Destination	Sous-destination	N	Nzh
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X	X
	Exploitation forestière	V	X
Habitation	Logement	SC	X
	Hébergement	X	X
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X	X
	Restauration	X	X
	Commerce de gros	X	X
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	X
	Cinéma	X	X
	Hôtels	X	X
	Autres hébergements touristiques	X	X
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	SC	X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	SC	X
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'actions sociale	X	X
	Salles d'art et de spectacles	X	X
	Equipements sportifs	X	X
	Autres équipements recevant du public	X	X
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X	X
	Entrepôt	X	X
	Bureau	X	X
	Centre de congrès et d'exposition	X	X

V : admis

SC : admis sous condition

X : interdit

Les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.*

Les destinations non mentionnées aux paragraphes a. et b. suivants sont admises sans restriction.

a. Sont interdits

- Sont interdites toutes les occupations et utilisation du sol en dehors de celles nécessaires aux exploitations forestières et des cas admis sous conditions au b ;
- Dans le sous-secteur Nzh, toutes les destinations ;

b. Sont admis sous conditions

- La sous-destination « logement », sous réserve de ne pas compromettre la qualité paysagère du site et à condition d'assurer le maintien du caractère naturel ou forestier de la zone :
 - Le changement de destination vers l'habitation des bâtiments repérés au plan de zonage au titre de l'article L.151-11 dès lors que ce changement de destination* ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
 - L'extension* des constructions* à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU :
 - Surface supplémentaire maximale autorisée : 50 % de la surface de plancher* du bâtiment* existant
 - Surface de plancher* minimale de l'habitation avant extension* : 50m²
 - Surface de plancher* maximale de l'habitation après extension* : 250m²
 - Les annexes* aux habitations existantes, sous réserve que ces annexes* soient implantées à une distance maximale de 30m du bâtiment principal de l'habitation dont elles dépendent, dans la limite de 30m² de surface de plancher ou d'emprise au sol (total des annexes hors piscine) :
 - Distance maximale d'implantation de l'annexe* par rapport au bâtiment* d'habitation : 30 mètres
 - Surface totale maximale d'emprise au sol* des annexes* (piscine non comprise) : 50m²
 - Hauteur maximale des annexes* : 3,5 m à l'égout du toit
 - La superficie du bassin de la piscine est limitée à 50m².

- En dehors du sous-secteur Nzh, les sous-destinations « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés » et « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;

- Les occupations et utilisations, ouvrages, équipements, aménagements et installations d'intérêt public sous réserve d'être compatibles avec la vocation de la zone ;

- Les travaux de restauration ou mise en valeur des milieux naturels et les travaux améliorant la fonctionnalité environnementale des lieux ;

- Les exhaussements et affouillements* du sol lorsque qu'ils sont nécessaires aux constructions* et ouvrages autorisés dans la zone ;

- En dehors du sous-secteur Nzh, les installations Classées pour la Protection de l'Environnement* nécessaires aux services publics ou d'intérêt général autorisés dans la zone et compatibles avec la vocation de la zone.

2. Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

Chapitre 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

1. Volumétrie et implantation des constructions*

a. Emprise au sol

Non règlementé.

b. Hauteur

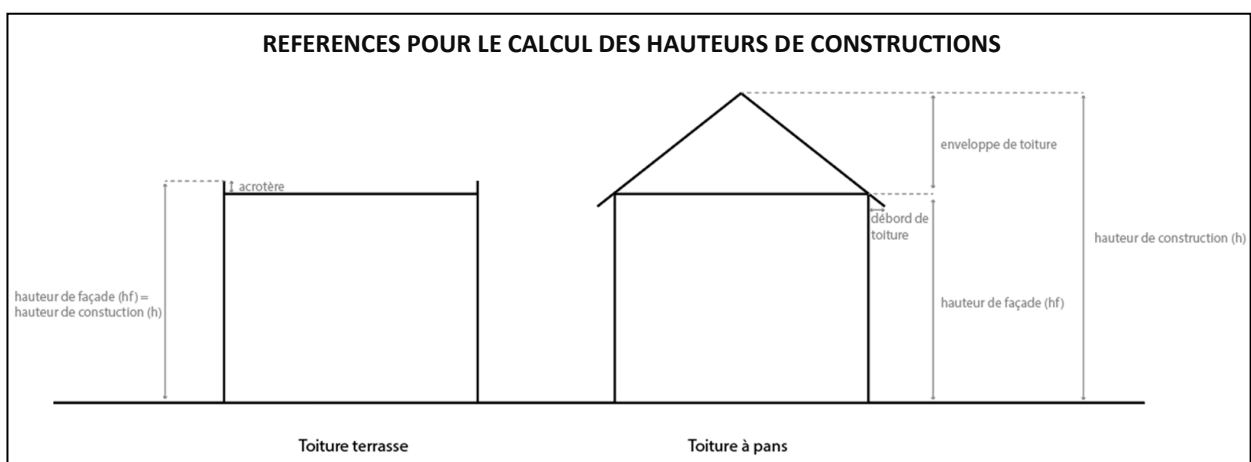
La hauteur des constructions* est mesurée à partir du sol naturel, avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement* nécessaires pour la réalisation du projet. Dans le cas d'un terrain en pente, le niveau du sol naturel est le point le plus bas dans l'emprise du bâtiment (hors débords de toiture). Ne sont pas compris dans le calcul de la hauteur les ouvrages techniques directement nécessaires au fonctionnement de la construction et les ouvrages de production d'énergies renouvelables.

- La hauteur maximale des constructions* est fixée à 7 mètres en leur point le plus haut et sans jamais dépasser le niveau R+1.

Cette limite ne s'applique pas aux constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

Dispositions particulières

- Une hauteur différente peut être admise dans le cadre des extensions de bâtiments existants afin d'assurer la cohérence de hauteur entre les parties bâties. Dans ce cas, la hauteur du bâtiment existant ne doit pas être dépassée.



c. Implantation des constructions

L'implantation des constructions s'apprécie hors débords inférieurs à 0,60 mètre et parties enterrées des constructions exclusion faite des piscines.*

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

Les constructions* doivent être implantées en retrait* par rapport aux voies selon les modalités suivantes :

- 15 mètres par rapport à l'alignement* des routes départementales.
- 5 mètres par rapport à l'alignement* des autres voies publiques et par rapport à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique.

Des implantations différentes peuvent être admises dans les cas suivants :

- Aménagement ou extension* de constructions* existantes implantées avec un retrait inférieur si l'extension* n'aggrave pas la situation de ces constructions* par rapport à la voie : visibilité, accès, élargissement éventuel, etc...
- Garages quand la topographie rend nécessaire une adaptation de leurs accès.
- Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif*.

Toutefois, pour des raisons de sécurité ou d'architecture, des implantations différentes peuvent être autorisées ou prescrites

Implantation des constructions* par rapport aux limites séparatives*

Les constructions* doivent être implantées avec un retrait* au moins égal à la moitié de la hauteur de la façade ($r \geq hf/2$), sans être inférieur à 3m.

Dispositions particulières à l'ensemble des règles d'implantation

Des implantations différentes aux règles peuvent être admises:

- Afin d'assurer l'intégration des constructions* dans la continuité des bâtiments* existants ou voisins si leur implantation est différente de la règle générale ;
- Lorsqu'une meilleure adaptation à la topographie des lieux justifie un recul différent ;
- Pour la réalisation d'équipements collectifs et services publics dont la nature ou le fonctionnement nécessitent d'être implantés différemment sous réserve de s'intégrer dans l'environnement existant.

2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

a. Caractéristiques architecturales des façades, toitures et clôtures

Les constructions et les clôtures par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ainsi que l'aspect extérieur des bâtiments ou des ouvrages à édifier ou à modifier doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, et des paysages naturels ou urbains.

L'ensemble des dispositions ci-dessous ne concernent pas la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics ».

Implantation et volume

L'implantation et le sens du faitage des constructions doivent s'adapter aux caractéristiques topographiques du terrain naturel avant travaux. Ils doivent être en accord avec l'orientation du bâti du versant lorsqu'il s'agit de terrains en pente.

La volumétrie des constructions, la proportion des ouvertures marquées notamment par la verticalité, doivent s'inspirer des exemples d'architectures traditionnelles existantes dans la zone. Seront recherchées l'unité générale de la forme urbaine existante, la continuité de formes, la simplicité et l'articulation des volumes.

Les vérandas seront conçues de façon à s'insérer le mieux possible avec le bâtiment principal (volumes, formes, matériaux employés, aspect et couleurs des structures ou des menuiseries...).

Les toitures sont constituées de 2, 3 ou 4 pans. Les toitures à un seul pan sont interdites, hormis pour les annexes et extensions à condition qu'elles soient accolées sur la totalité de leur façade la plus haute et la plus longue à une construction* de taille plus importante.

La pente des toitures doit être comprise entre 35 % et 40%. Toutefois, la pente des toitures des constructions* à usage d'annexes* d'une emprise au sol* maximale de 20 m² peut être comprise entre 20 et 45 %.

Les toitures terrasses sont interdites, à l'exception des annexes dont la hauteur de construction* ne dépasse pas 3 mètres.

Les toitures doivent avoir un débord d'au moins 0,50 mètre mesuré horizontalement depuis le nu extérieur du mur, sauf dans les cas suivants :

- Implantation de la construction* en limite séparative ;
- Constructions* à usage d'annexes* d'une emprise au sol* maximale de 20 m² ;
- Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif*.

Éléments de surface

L'aspect des matériaux et les couleurs utilisés doivent s'harmoniser avec les éléments du voisinage (bâtiments existants et bâti environnant). Les couleurs des enduits doivent être douces (gamme des beiges-ocrés aux beiges foncés). Les tons vifs ou trop clairs sont interdits.

L'emploi à nu, à l'extérieur, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit (type carreaux de plâtre, briques creuses, plots de ciment...) est interdit.

La réhabilitation, la reconstruction ou, la réfection des façades de bâtiments anciens seront effectuées dans la tonalité « ton pierre » de manière à mettre en harmonie la couleur des nouvelles façades avec celles directement avoisinantes.

Les couvertures de toiture doivent être en tuiles de teinte terre cuite naturelle rouge, rouge vieillie ou marron-rouge claire (les couleurs brun foncé, jaune paille et rouge vif sont interdites).

Les volets doivent être peints ou traités « chêne vieilli ». Les teintes vives sont interdites (jaune, rouge, etc...).

Les volets en bois ou aspect bois doivent être conservés.

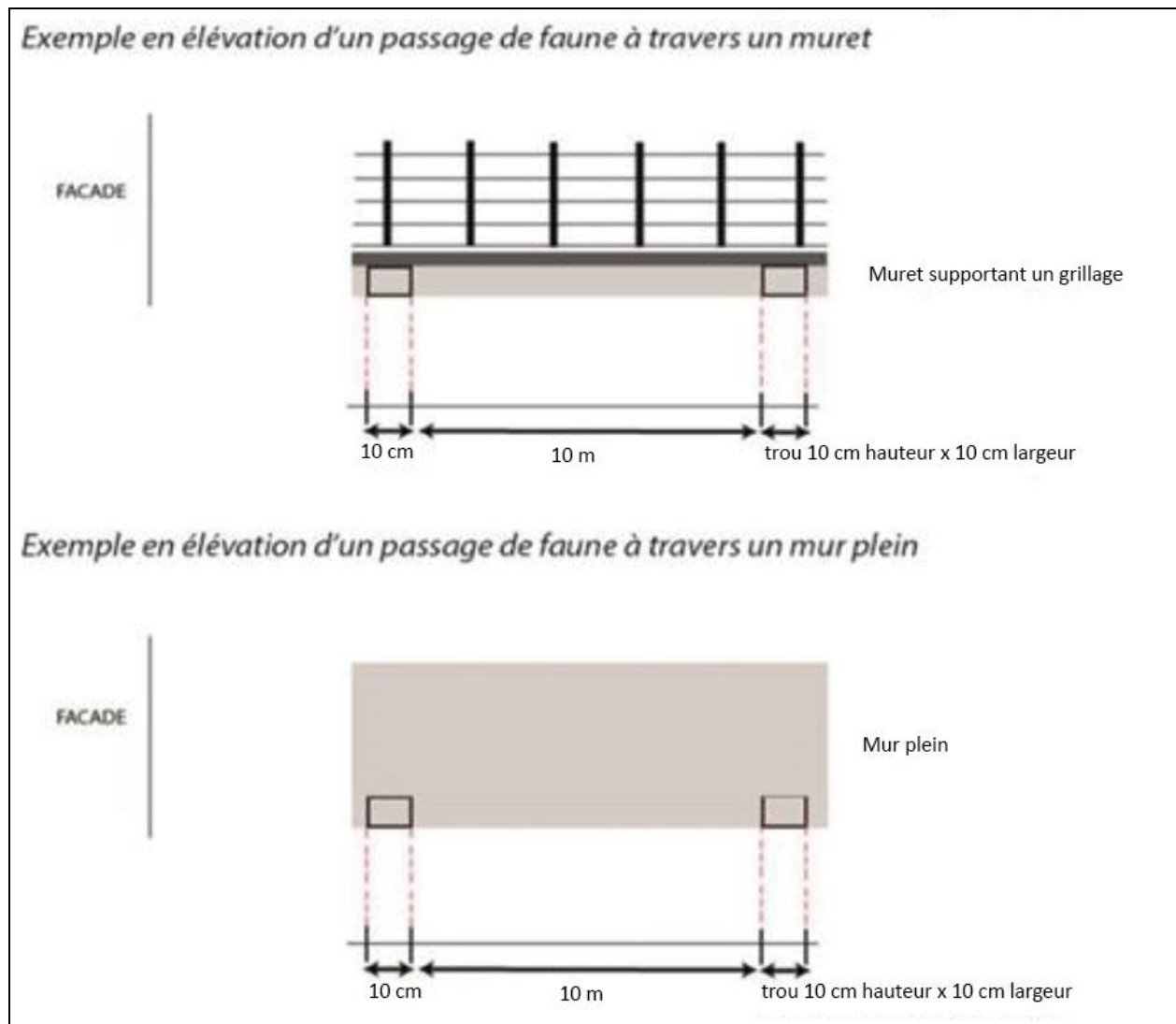
Clôtures

Les clôtures doivent être conformes aux dispositions de l'article L.372-1 du code de l'environnement. Pour rappel, cet article prévoit que les clôtures en zones naturelles et forestières délimitées par le plan local d'urbanisme « permettent en tout temps la libre circulation des animaux sauvages. Elles sont posées 30 centimètres au-dessus de la surface du sol, leur hauteur est limitée à 1,20 mètre et elles ne peuvent ni être vulnérantes ni constituer des pièges pour la faune ».

Toutefois pour les clôtures situées dans une limite de 150 mètres autour des habitations et sièges d'exploitation agricole et pour tous les cas listés par l'article L.372-1 du code de l'environnement comme étant non concernés par les obligations mentionnées ci-dessus, les clôtures pourront être constituées, en harmonie avec les clôtures environnantes :

- De murets qui devront être enduits en harmonie avec l'environnement bâti, de 0,60 m surmontés d'une grille ou grillage en treillis soudés sans toutefois dépasser une hauteur totale de 1,80 mètre. Une ouverture de 10 cm sur 10 cm sera réalisée au niveau du sol, tous les 10 mètres.
- De grillage en treillis soudés (doublé ou non d'une haie d'essences locales), d'une hauteur maximale de 1,80 mètre ;
- D'une haie composée d'essences locales et variées.

Sont notamment interdites pour la composition des clôtures, que ce soit en limite de voie publique ou en limite séparative, les brises-vues, les palissades en tôle, les palissades plastifiées, les panneaux pleins, quel que soit l'aspect de leurs matériaux (métallique, bois, plastique...), les dispositifs tels que canisse, paillon, brande, tapis de végétation synthétique, bâches.



Pompe à chaleur et climatiseurs et autres éléments techniques :

Les pompes à chaleur et climatiseurs doivent, sauf contrainte technique, être implantés de manière à ne pas être vus à partir des voies ouvertes à la circulation publique. En cas d'impossibilité et s'il fallait donc les implanter en façade sur domaine public, ils seront obligatoirement intégrés à la façade et sans saillie (encastrement obligatoire au nu de la façade) ou intégrés au sein de caches de la même teinte que celle de la façade.

Les dispositifs de production d'énergie solaire doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions* en évitant l'effet de superstructure surajoutée. A défaut, lorsque des impossibilités techniques le justifient, leur installation en saillie de la toiture doit respecter au maximum les pentes de toit et leur installation en façade devra respecter au maximum la volumétrie* des bâtiments*. Ces dispositions ne concernent pas les dispositifs au sol destinés à l'autoconsommation des bâtiments.

b. Patrimoine bâti et paysager

Pour les terrains concernés par une ou plusieurs prescriptions graphiques, se référer aux dispositions fixées dans la section « Prescriptions graphiques du règlement ».

c. Performances énergétiques et environnementales

En fonction de la réglementation en vigueur.

3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

a. Mesures environnementales et paysagères

Le traitement des espaces extérieurs doit limiter au strict nécessaire le recours à des surfaces imperméables. Tout projet doit prévoir l'aménagement complet de ses abords.

Les ouvrages techniques à ciel ouvert de gestion de l'eau et leurs abords devront faire l'objet d'un traitement paysager à dominante végétale intégré dans l'environnement naturel et bâti.

b. Espaces libres et plantations, aires de jeux et de loisirs

Pour tout aménagement, les plantations réalisées doivent être adaptées aux caractéristiques de l'environnement local et au changement climatique. Les aménagements végétaux comprendront des essences mellifères.

Les arbres existants doivent être préservés, sauf pour des raisons de sécurité. L'abattage d'un arbre devra être compensé par la plantation d'un arbre à valeur environnementale équivalente.

Les haies devront être constituées de plusieurs essences. Les espèces invasives ou nuisibles (ex : renoué du japon, arbre aux papillons ou laurier d'Espagne, ...) sont interdites.

Les nouveaux aménagements favoriseront la perméabilité des espaces de stationnement.

c. Eléments de paysage, sites et secteurs à protéger et continuités écologiques

Pour les terrains concernés par une ou plusieurs prescriptions édictées au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme (espaces végétalisés à préserver, ...etc) ou par des Espaces Boisés Classés, se référer également aux dispositions fixées dans la section « Prescriptions graphiques du règlement ».

4. Stationnement

Le stationnement des véhicules et deux roues doit être réalisé en dehors des voies publiques ou de desserte collective existantes.

En cas de **changement de destination*** ou de **réhabilitation*** les besoins générés par la nouvelle destination des locaux devront répondre aux normes des constructions* nouvelles ci-après énoncées.

Dans le cas d'**extension*** de construction existante, les exigences de stationnement s'apprécient au regard des surfaces de plancher totales de la construction après travaux hormis lorsque la règle en dispose différemment.

a. Véhicules motorisés

Sont exigées des aires de stationnement adaptées à la nature et au fonctionnement des activités accueillies.

Pour les constructions à usage de logement, il est exigé un minimum de deux places par logement.

b. Vélos

Non réglementé.

Chapitre 3 : Equipements et réseaux

1. Desserte par les voies publiques ou privées

a. Accès

Les accès* carrossables doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à assurer la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès*, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Une opération comporte un nombre d'accès* carrossable sur les voies publiques ou ouvertes à la circulation limité au strict nécessaire. La mutualisation des accès* carrossables doit par ailleurs être recherchée, notamment dans les cas de divisions parcellaires.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, les accès* doivent être aménagés sur la voie où les risques encourus par les usagers des voies publiques ou par les personnes utilisant les accès* sont les moindres.

b. Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

2. Desserte par les réseaux

a. Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

b. Energie/ Electricité

Les réseaux moyenne ou basse tension doivent être réalisés en souterrain sauf en cas d'impossibilité technique dûment justifiée. Sur l'unité foncière* du projet, ils doivent également être enfouis jusqu'au point de raccordement situé en limite des voies ou des emprises publiques*, sauf en cas d'impossibilité technique dûment justifiée.

c. Assainissement des Eaux Usées

Les dispositions suivantes s'appliquent pour les eaux usées domestiques* :

- Dans les secteurs desservis ou qu'il est prévu de desservir par un réseau collectif d'assainissement (cf. Zonage d'assainissement annexé au PLU), tout terrain sur lequel une occupation ou utilisation du sol est susceptible d'évacuer des eaux usées devra être raccordé au réseau, conformément à la réglementation en vigueur (notamment le règlement du service public d'assainissement).
- Quand le système d'assainissement est de type séparatif, seules les eaux usées seront rejetées dans le réseau des eaux usées.
- En l'absence de desserte de la parcelle par un réseau public ou en cas d'impossibilités techniques de raccordement* dûment formalisée, un dispositif d'assainissement non collectif pourra être admis. Il devra être conforme à la réglementation en vigueur, adapté au terrain, dimensionné en fonction de la capacité d'occupation des constructions et avoir obtenu les avis sur la conception et la réalisation de l'autorité compétente concernée.

Il est interdit de rejeter des eaux de source dans le réseau public d'assainissement.

Il est interdit de rejeter les eaux de vidange des piscines et les eaux de lavage des filtres de ces piscines dans le réseau d'assainissement. Les eaux de vidange de piscine doivent être infiltrées à la parcelle ou dirigées à débit régulé vers le milieu naturel après une période de neutralisation significative (minimum 72h).

d. Assainissement des Eaux Pluviales

Les constructions ou aménagements ne doivent en aucun cas créer un obstacle à l'écoulement des eaux. Les eaux pluviales* ruisselant dans l'unité foncière* doivent être gérées dans l'emprise du projet, en tenant compte des conditions amont et sans aggravation des conditions aval. L'infiltration sur l'unité

foncière doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales* recueillies sur l'unité foncière.

Si le pétitionnaire prouve que l'infiltration et/ou l'évapotranspiration sont insuffisantes, le rejet de l'excédent non infiltrable ou non évaporable sera dirigé de préférence vers le milieu naturel. L'excédent d'eaux pluviales* n'ayant pu être infiltré ou rejeté au milieu naturel est soumis à des limitations avant rejet au réseau d'eaux usées s'il est unitaire, ou pluvial lorsqu'il dessert l'unité foncière*. Le service gestionnaire de ces systèmes d'assainissement fixera les conditions de rejet en terme quantitatif et qualitatif.

Les dispositifs permettant l'absorption naturelle des eaux dans le sol, le ralentissement du ruissellement de surface, les stockages ponctuels et les dispositifs de récupération des eaux pour leur réutilisation sont privilégiés. Les systèmes de stockage et d'infiltration doivent être adaptés à la nature du sous-sol, aux contraintes locales et à la réglementation en vigueur.

Les eaux de voiries et de stationnement doivent être traitées avant infiltration. Sauf cas particuliers, les solutions combinant débourbeur/déshuileur et rejet des eaux décantées dans un puits d'infiltration sont interdits.

Lorsque le rejet des eaux pluviales au milieu naturel est envisageable, le rejet est réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

Les aménagements multifonctionnels et/ou végétalisés favorisant l'infiltration de façon superficielle sont vivement encouragés.

e. Infrastructure et réseau de communication électronique

Lors de la réalisation d'une ou plusieurs constructions*, les fourreaux nécessaires à la création d'un réseau de communications électroniques devront être prévus.

Lexique

ACCES

L'accès est la partie de la limite de terrain jouxtant la voie de desserte ouverte à la circulation qu'elle soit publique ou privée, et permettant d'accéder à l'unité foncière de la construction ou au lot dans le cadre d'une opération d'aménagement. Dans le cas d'une servitude de passage, l'accès est constitué par le débouché de la servitude sur la voie.

ACROTERE

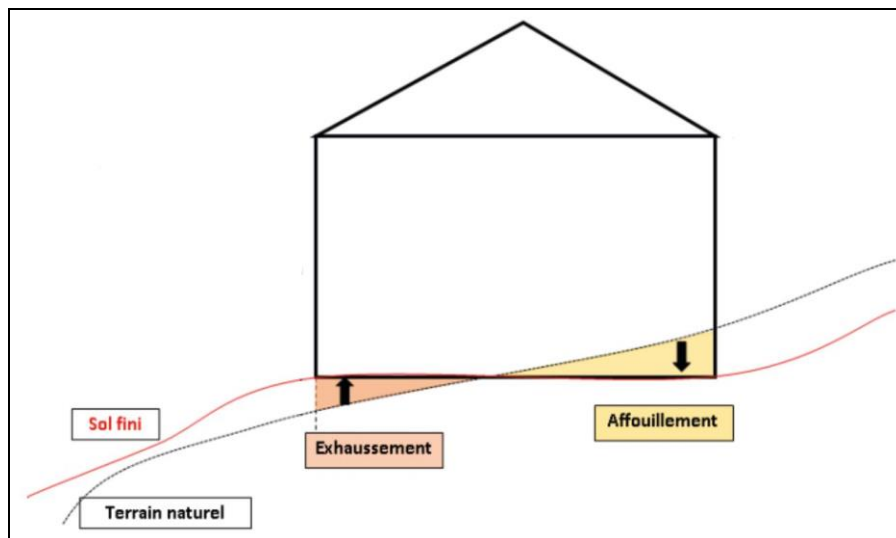
Muret plein ou à claire-voie en bordure de toiture-terrasse formant le point haut des façades.

AFFOUILLEMENTS ET EXHAUSSEMENTS DE SOL

L'exhaussement est l'action de rehausser ou remblayer un terrain. L'affouillement est l'action de creuser un terrain pour l'approfondir sans le remblayer.

Un déblai consiste à déblayer ou enlever des décombres ou des terres pour niveler ou abaisser le sol. Un remblai consiste à rapporter des terres pour faire une levée de terrain ou combler une cavité.

Pour rappel, **un mur de soutènement** est un mur dont la fonction est de retenir un remblai ou un déblai de terre. Il est à distinguer des clôtures, dont la fonction est d'empêcher l'accès à une propriété, même s'il a été construit en limite de propriété. En revanche, toute partie d'un dispositif, n'ayant pas pour fonction de retenir un remblai ou un déblai en limite de propriété, surmontant un mur de soutènement, consiste en une clôture.



ALIGNEMENT

Limite entre les fonds privés et le domaine public routier. Il s'agit soit de l'alignement actuel (voie ne faisant pas l'objet d'élargissement), soit de l'alignement futur dans les autres cas. Le domaine public routier comprend les chaussées, les terrains contigus, les passages, les parcs de stationnement de surfaces.

ANNEXE

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel (ex. garage indépendant ou non, bûcher, abri de jardin, remise...). Sa destination est celle de la construction principale (par exemple, le garage d'une maison relève de la sous-destination « logement », la maison de gardiennage d'une usine relève de la sous-destination « industrie »). Les piscines sont comprises comme étant des annexes.

BATIMENT

Un bâtiment est une construction couverte et close.

Cette définition ne s'applique pas lorsqu'il est fait recours aux possibilités prévues par l'article L.111-23 du code de l'urbanisme.

CARAVANE

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

CHANGEMENT DE DESTINATION

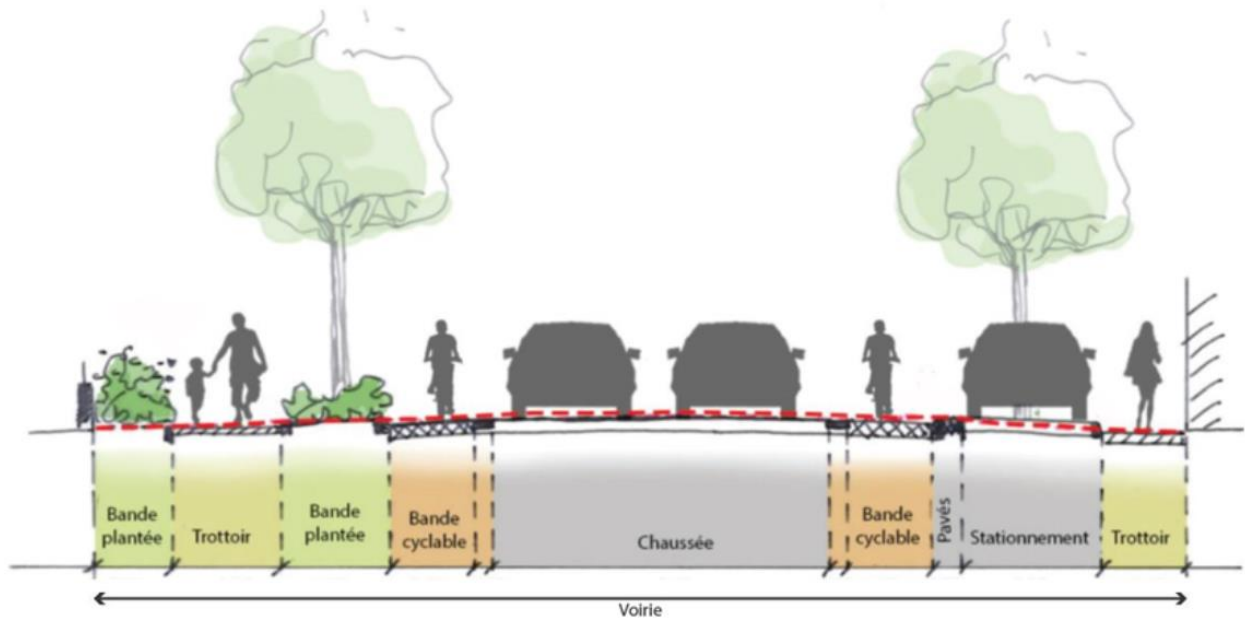
Il consiste à affecter au bâtiment existant une destination différente de celle qu'il avait au moment où les travaux sont envisagés.

Les annexes d'un bâtiment possèdent la même destination que le bâtiment principal qu'elles complètent, en cas de changement d'affectation, elles sont également concernées par le principe de changement de destination.

Constitue un changement de destination contraire au statut de la zone, toute nouvelle affectation visant à transformer le bâtiment pour un usage interdit dans la zone.

CHAUSSÉE

Partie d'une voie où circulent les voitures (opposé à trottoir, bas-côté, stationnement).



CLOTURE

Constitue une clôture toute édification d'un ouvrage visant à clore un terrain soit sur les limites donnant sur les voies et emprises publiques ou en retrait* de celles-ci, soit sur les limites séparatives. Il s'agit notamment des murs, des portes de clôture, des clôtures à claire voie, grilles (destinées à fermer un passage ou un espace).

COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL (C.E.S.)

Rapport entre la surface de terrain occupée par une construction et la surface totale du terrain sur laquelle elle est implantée.

COEFFICIENT DE PLEINE TERRE (C.P.T)

Rapport entre les espaces de pleine terre et la surface totale du terrain sur lesquels ils s'inscrivent.

CONSTRUCTION

La notion de construction au sens des dispositions du Code de l'Urbanisme doit être prise dans une acception relativement large. Elle recouvre :

- Toutes constructions et bâtiments*, même ne comportant pas de fondation (article L 421-1 du Code de l'Urbanisme), indépendamment de la destination ;
- Les travaux, installations, ouvrages qui impliquent une implantation au sol, une occupation du sous-sol ou en surplomb du sol.

Les travaux, installations ou ouvrages qui sont exclus du champ d'application du permis de construire doivent être également réalisés dans le respect des dispositions du règlement de la zone concernée et du code de l'urbanisme.

DEPOTS DE VEHICULES

Dépôt de plus de 10 véhicules non soumis au régime du stationnement de caravanes, ne constituant pas nécessairement une installation classée pour la protection de l'environnement et ne comportant pas de constructions ou d'ouvrages soumis à permis de construire.

Ex : dépôt de véhicules neufs, d'occasion ou hors d'usage près d'un garage en vue de leur réparation ou de leur vente ; aires de stockage, d'exposition, de vente de caravanes, de véhicules ou de bateaux ; garages collectifs de caravanes.

EAUX PLUVIALES

Provenant des précipitations atmosphériques, les eaux pluviales sont les eaux qui ruissellent sur les différents espaces urbains et lessivent les sols. Sont assimilés à des eaux pluviales, les eaux de drainage des sols, les sources, les eaux d'arrosage, les eaux de lavages des voies, des jardins et des cours d'immeuble à la condition que leur qualité et leur composition permettent un rejet sans traitement.

EAUX USEES DOMESTIQUES

Il s'agit des eaux ménagères et des eaux vannes et des eaux usées assimilées aux eaux domestiques. Les eaux usées assimilées aux eaux domestiques sont des eaux usées issues d'activités impliquant des utilisations de l'eau assimilables aux utilisations à des fins domestiques pour lesquelles les pollutions de l'eau résultent principalement de la satisfaction de besoins d'alimentation humaine, de lavage, et de soins d'hygiène des personnes physiques utilisant les locaux desservis, ainsi que de nettoyage et de confort de ces locaux. La liste des activités visées est fixée par l'annexe 1 de l'arrêté du 21 décembre 2007 (NOR : DEVO0770380A) relatif aux modalités d'établissement des redevances pour pollution de l'eau et pour modernisation des réseaux de collecte. Il s'agit notamment des eaux usées issues d'activités de service, d'administration, de commerce, de restauration, d'hôtellerie, piscines ouvertes au public.

EAUX USEES AUTRES NON DOMESTIQUES

Certains effluents en raison de leur nature ou de leur composition (pollution microbienne, acidité, toxicité, matières en suspension, ...) ne sont pas assimilables à des eaux usées domestiques.

Il s'agit des eaux provenant de tout établissement à vocation industrielle ou artisanale auxquelles peuvent également être ajoutées : les eaux de refroidissement, les eaux pluviales polluées (aires de chargement-déchargement, aires de stockage de déchets), les eaux de pompe à chaleur, les eaux de drainage, les eaux de pompage à la nappe (chantier temporaire ou pompage permanent).

EGOUT DES TOITURES

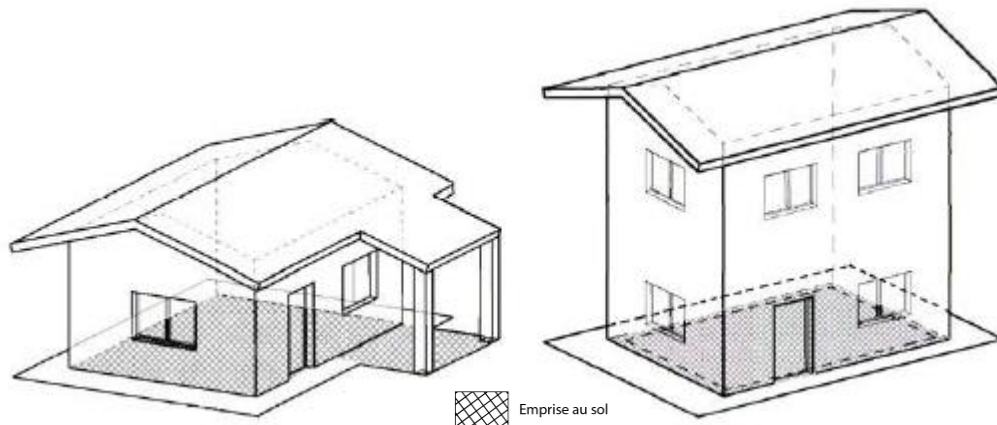
L'égout de toit est la partie basse des versants de toiture, souvent délimitée par une planche éponyme. L'égout surplombe la gouttière, permettant l'évacuation des eaux de pluie.

EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions, pour l'application des règles du PLU, correspond à leur projection verticale au sol, exception faite des débords de toiture non soutenus par des poteaux ou des encorbellements, des balcons, saillies décoratives, marquises, blocs clim/pompes à chaleur et des parties de construction dont la hauteur ne dépasse pas 0,60 mètre au-dessus du sol naturel avant travaux.

Les piscines, y compris les piscines couvertes dont la couverture, fixe ou mobile, présente une hauteur au plus égale à 1,80 mètre, ne sont pas prises en compte dans le calcul d'emprise au sol.

Cette définition est différente de celle fixée par le code de l'urbanisme pour déterminer le régime des autorisations d'urbanisme s'appliquant aux projets de constructions.



ESPACE DE PLEINE TERRE

Un espace de pleine terre est un espace perméable végétalisé ne pouvant accueillir de constructions ou aménagements ni en surface ni en sous-sol sur 3 mètres de profondeur (à l'exception des réseaux et canalisations).

EXPLOITATION AGRICOLE

Sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle, ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation.

L'appréciation du lien direct du projet de construction avec l'exploitation agricole s'effectue selon le faisceau de critères suivants :

- Caractéristiques de l'exploitation ;
- Configuration et localisation des bâtiments* ;
- L'exercice effectif de l'activité agricole (elle doit être exercée à titre principal).

EXTENSION

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

Ne peut pas être qualifiée d'extension une construction dont les dimensions sont comparables à celles du bâtiment auquel elle s'intègre, ni la construction d'un nouveau bâtiment indépendant accolé à un bâtiment existant. Dans ces cas, la construction est considérée comme nouvelle.

FAÇADE

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature*.

FAITAGE

Ligne de jonction supérieure entre deux pans de toiture inclinés suivant les pentes opposées ou, dans les autres cas, limite supérieure d'une toiture. En cas de toiture terrasse, le côté le plus long d'un bâtiment est assimilé à son sens de faitage.

HABITATIONS LEGERES DE LOISIRS (Art. R 111-31 du Code de l'Urbanisme)

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

INSTALLATION CLASSEE POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

Toute exploitation industrielle ou agricole susceptible de créer des risques ou de provoquer des pollutions ou nuisances, notamment pour la sécurité et la santé des riverains est une installation classée. Les activités relevant de la législation des installations classées sont énumérées dans une nomenclature définie par le code de l'environnement qui les soumet à un régime d'autorisation, d'enregistrement ou de déclaration en fonction de l'importance des risques ou des inconvénients qui peuvent être engendrés.

IMPOSSIBILITE TECHNIQUE DE RACCORDEMENT

La seule mise en place d'une pompe de relevage ne constitue pas une impossibilité technique. Il s'agit d'un cumul de contraintes techniques de raccordement qui aboutit à un coût exorbitant. L'impossibilité technique fait l'objet d'une instruction au cas par cas et elle prononcée par l'autorité compétente en matière d'assainissement et elle formalisée par un document authentique auprès de l'utilisateur.

LIMITES DE REFERENCE

La limite de référence correspond à la limite entre l'unité foncière de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et une voie publique ou privée ouverte à la circulation publique ou une emprise publique*.

LIMITES SEPARATIVES

Les limites séparatives correspondent aux limites entre l'unité foncière de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

LOCAUX ACCESSOIRES

Locaux faisant soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale.

MODENATURE

Ensemble des éléments architecturaux qui permettent d'animer une façade : appuis, arcs, bandeaux, chapiteaux, corniches, encadrements, etc.

REHABILITATION à l'intérieur du volume bâti

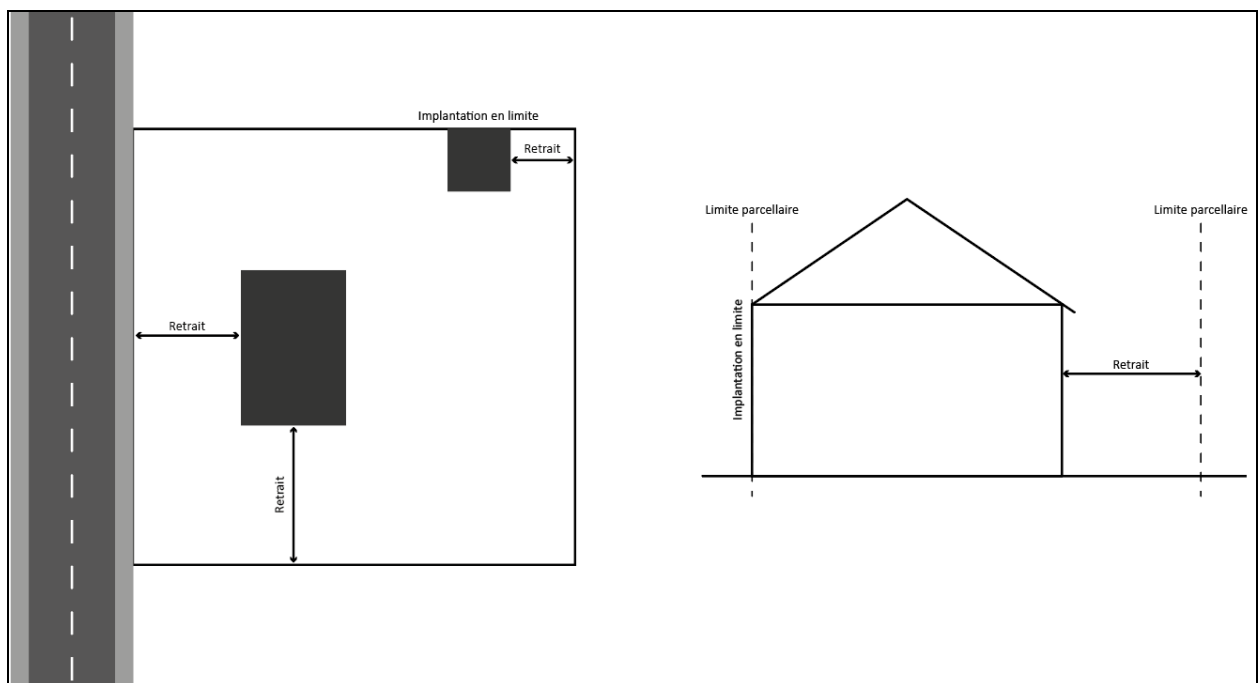
Tous travaux (même créateur de surface de plancher) n'ayant pas pour effet de modifier le volume existant. Il s'agit ici d'arranger un local, un lieu visant à une meilleure adéquation de quelque chose à sa destination. Il est aussi rappelé que les locaux accessoires ont la même destination que le local principal.

RESIDENCES DEMONTABLES CONSTITUANT L'HABITAT PERMANENT DE LEURS UTILISATEURS

La définition est celle retenue par les dispositions en vigueur du code de l'urbanisme. A la date d'approbation du PLU cette définition est la suivante : sont regardées comme des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs les installations sans fondation disposant d'équipements intérieurs ou extérieurs et pouvant être autonomes vis-à-vis des réseaux publics. Elles sont destinées à l'habitation et occupées à titre de résidence principale au moins huit mois par an. Ces résidences ainsi que leurs équipements extérieurs sont, à tout moment, facilement et rapidement démontables.

RETRAIT

Le retrait est la distance, mesurée horizontalement entre tous les points de la façade de la construction et ceux correspondant à la projection verticale d'une limite séparative, qui sont situés à la même altimétrie.



SURFACE DE VENTE

Surface des espaces affectés à la circulation de la clientèle pour effectuer ses achats, de ceux affectés à l'exposition des marchandises proposées à la vente, à leur paiement, à la circulation du personnel.

SURFACE DE PLANCHER

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

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

TENEMENT

Unité foncière d'un seul tenant, quel que soit le nombre de parcelles cadastrales la constituant.

TROP-PLEIN D'EAUX PLUVIALES

Les trop-pleins d'eaux pluviales sont des dispositifs d'alerte et de sécurité destinés à évacuer l'excès d'eaux pluviales. Ils empêchent par exemple l'engorgement des tuyaux de descente des eaux pluviales ou indiquent si le système d'évacuation des eaux ne fonctionne pas correctement sur les toits plats. L'exutoire du trop-plein peut être un système d'infiltration (noue, dépression infiltrante, fossé, jardin filtrant...) sur le terrain.

Les branchements directs des trop-pleins au réseau public d'assainissement sont interdits.

UNITE FONCIERE

Une unité foncière est un îlot d'un seul tenant composé d'une ou plusieurs parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision.

VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES

La voie s'entend comme l'espace ouvert à la circulation, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant.

La voie doit desservir plusieurs propriétés et comporter les aménagements nécessaires à la circulation des personnes et/ ou des véhicules. Elle peut être privée ou publique.

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs relevant du domaine public (places, parcs, rues...).

VOLUMETRIE

Relatif à la forme d'un bâtiment du point de vue des grandes masses, du gabarit.