

Commune de Vindry-sur-Turdine

Commune déléguée de Saint-Loup

Plan Local d'urbanisme



REGLEMENT APPROBATION

Modification du 28.11.2023



Sommaire

TITRE I – RAPPELS ET DEFINITIONS.....	3
Article 1 - Champ d'application territoriale	3
Article 2 - Division du territoire en zones	3
Article 4 - Autres éléments portés sur le document graphique.....	5
Article 5 - Règles applicables aux secteurs présentant des risques.....	5
Article 6 - Droit de préemption urbain.....	7
Article 7 - Éléments identifiés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme	8
Article 8 - Notion de remplacement d'arbres par des essences équivalentes	11
Article 9 - Définitions	11
Article 10 : Destinations et sous-destinations	19
TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	22
Chapitre I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ua.....	23
Chapitre II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES Ub et Uc.....	28
Chapitre III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES Ue.....	33
Chapitre IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ui.....	35
TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....	38
Chapitre I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU.....	39
Chapitre II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AUa.....	40
Chapitre III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUe	40
TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.....	41
Chapitre I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A.....	41
TITRE V – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES.....	47
Chapitre I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N.....	47
TITRE VI – Caractéristiques architecturales des constructions, façades, toitures, clôtures (article 2).....	53



TITRE I – RAPPELS ET DEFINITIONS

Le présent règlement de PLU est établi conformément aux dispositions des articles L.151-8 à L.151-42 et R151-9 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Le document graphique du PLU comporte plusieurs zones (U, AU, A et N), dont les règles figurent sur plusieurs documents :

- Le présent règlement écrit
- L'orientation d'aménagement au titre du R151-8 (sans règlement)
- L'orientation d'aménagement au titre du L.151-7

Zones	Règlementé dans le règlement écrit	Traité dans l'orientation d'aménagement au titre du R151-8 (sans règlement)	Traité dans l'orientation d'aménagement au titre du L.151-7
Ua			
Ub			
Uc			
Ue			
Ui			
AUa			
AUe			
IAU			
A			
N			

Article 1 - Champ d'application territoriale

Ce règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de SAINT LOUP

Article 2 - Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones délimitées par un trait, et repérées au plan par les indices suivants :

Zones urbaines

Zones U dites zones urbaines. 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.



Zones à urbaniser

Zones AU, dites zones à urbaniser. 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 prévue 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.

Zones agricoles (R.151-23 et R.151-22)

Zones A dites zones agricoles. 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.

Peuvent être autorisées, en zone A :

1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;

2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci.

Zones naturelles et forestières (R.151-24 et R.151-25)

Zones N, dites zones naturelles et forestières, 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 :

1° 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 ;

2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;

3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;

4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;

5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Peuvent être autorisées en zone N :

1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;

2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci.



Article 4 - Autres éléments portés sur le document graphique

Le plan comporte aussi :

- les sites et éléments identifiés au titre de l'article L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme,
- les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts ou en vue de la réalisation de programmes de logements dans le respect des objectifs de mixité sociale,
- le classement sonore des infrastructures terrestres,
- le risque d'inondation,
- les zones de bruits,

Article 5 - Règles applicables aux secteurs présentant des risques

La commune est concernée par plusieurs types de risques :

Concernant les risques industrielles (secteurs Z1 et Z2 sur le document graphique)

Des zones de protection contre les effets d'un accident majeur sont définies pour des raisons de sécurité autour des installations de Gerflor

La zone Z1 : il convient en pratique de ne pas augmenter le nombre de personnes présentes par de nouvelles implantations hors de l'activité engendrant cette zone, des activités connexes et industrielles mettant en œuvre des produits ou des procédés de nature voisine et à faible densité d'emploi.

Cette zone n'a pas vocation à la construction ou à l'installation d'autres locaux nouveaux habités ou occupés par des tiers ou des voies de circulation nouvelles autres que celles nécessaires à la desserte et à l'exploitation des installations industrielles.

La zone Z2 : seule une augmentation aussi limitée que possible des personnes, liées à de nouvelles implantations, peut être admise. Cette zone n'a pas vocation à la construction ou à l'installation de nouveaux établissements recevant du public : immeubles de grande hauteur, aires de sport ou d'accueil du public sans structure, aires de camping ou de stationnement de caravanes, de nouvelles voies à grande circulation dont le débit est supérieur à 2 000 véhicules par jour ou voies ferrées ouvertes à un trafic de voyageurs.

Les zones Z1 et Z2 sont toutes contenues à l'intérieur des limites de propriété sauf en partie Est donnant sur le centre commercial voisin, en partie Nord donnant sur la RN7 et en partie Sud donnant sur la desserte de la zone industrielle et le Turdine. Ces zones dépassent des limites de propriété de :

Scénario incendie

	Sud		Est	Nord
	Ouest	Est		
Z1	30 m	1 m	10 m	13 m
Z2	52 m	23 m	31 m	26 m

Scénario explosion

	Est
Z1	7 m
Z2	27 m



Concernant le risque d'inondation

La commune est soumise au risque d'inondation et en particulier les zones rouges, vertes, bleues et blanches du PPRI de Brevenne-Turdine qui est annexé au PLU.

Pour les secteurs concernés par le risque d'inondation, se reporter au règlement du PPRI annexé.

Concernant le risque « retrait et gonflement des argiles »

Dans les secteurs identifiés par le BRGM, il convient aux maîtres d'ouvrages et/constructeurs de respecter un certain nombre de mesures afin de réduire l'ampleur du phénomène et de limiter ses conséquences sur le projet en adaptant celui-ci au site.

Concernant le risque géologique

La commune a fait réaliser une étude spécifique portant sur l'ensemble du territoire communal. Cette étude est annexée au PLU, le document graphique du PLU intègre ces aléas, dans lesquels les prescriptions suivantes sont mises en place.

Attention, sont uniquement listés ci-dessous les prescriptions relevant du code de l'urbanisme. Les règles de construction ou de gestion des rejets spécifiques à la nature du risque sont données, à titre de recommandation en annexe du PLU. L'application de ces mesures est à la charge et sous la responsabilité entière du maître d'ouvrage, le propriétaire ou l'exploitant étant responsable vis-à-vis des occupants ou des usagers.

Les zones d'aléa faible « glissement de terrain » et « coulée de boue »

- Pourront être construites sans dispositions particulières vis-à-vis des risques mouvements de terrains

Les zones de risque moyen pourront être construites sous réserve du suivi des dispositions suivantes :

- La construction devra être adaptée à la nature du terrain.
- Terrassements :
 - o En l'absence d'ouvrage de soutènement, la hauteur des déblais et remblais sera limitée à 2m. Pour des hauteurs supérieures, un dispositif de soutènement devra être prévu
 - o Les pentes maximums des talus de déblai (selon le type de sol) seront soit de
 - 3 horizontal pour 2 vertical (3H/2V)
 - Ou de 1 horizontal pour 1 vertical (1H/1V). Pour des pentes supérieures, un procédé de renforcement des terrains devra être prévu.
- Implantation des constructions
 - o On veillera à respecter une distance minimum de 4m en retrait des crêtes de versants dont la pente est supérieure à 25°.
- Gestion des eaux
 - o Toutes les venues d'eau mises à jour à l'occasion des terrassements devront être drainées. On veillera à la bonne évacuation des eaux captées par le dispositif de drainage.
 - o On veillera à bien gérer les eaux de ruissellement (formes de pentes, cunettes...) en évitant notamment de les concentrer à proximité des bâtiments ainsi qu'en en crête de versant et de talus.
 - o Si les eaux pluviales ne sont pas collectées, des dispositifs tampon avec rejet limité au milieu devront être prévus.
- Piscines : pour les bassins enterrés, le bassin possédera une évacuation gravitaire des eaux de drainage au réseau.



Dans les zones d'aléa moyen de glissements de terrain, les constructions et installations nouvelles de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements doivent à la fois :

- garantir la stabilité géotechnique du sol et du sous-sol, des constructions, travaux ou ouvrages, et ne pas porter atteinte à la sécurité de ses occupants ou utilisateurs, ni celles des tiers ;
- ne pas constituer un obstacle aux régimes hydrauliques de surface et souterrains qui soit de ne nature à porter atteinte à la sécurité publique.

A défaut, l'autorisation d'urbanisme peut être refusée, ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales. Les règles de construction ou de gestion des rejets spécifiques à la nature du risque, sont données à titre de recommandation, en annexe du Plan Local d'Urbanisme. L'application de ces mesures est à la charge entière du maître d'ouvrage, le propriétaire ou l'exploitant étant responsable vis-à-vis des occupants ou des usagers.

La commune est concernée par la présence de deux canalisations de transport de gaz qui imposent certaines protections.

Ces protections sont décrites en annexe dans les servitudes d'utilité publique.

- Obligation d'informer GRTgaz de toute demande de permis de construire ou de permis d'aménager ou de certificat d'urbanisme opérationnel concernant un projet situé dans l'une des zones à risque des ouvrages.
- Règlementation anti-endommagement sur le site internet du guichet unique des réseaux pour les déclarations de Travaux et déclaration d'intention de commencement de travaux.

SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE		SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE	
Commune de :	SAINT LOUP	Commune de :	SAINT LOUP
Saisie le :	23/11/2001	Saisie le :	08/02/1996
Servitude :	I3 Servitudes relatives à l'établissement des canalisations de transport et de distribution de gaz.	Servitude :	I3 Servitudes relatives à l'établissement des canalisations de transport et de distribution de gaz.
Référence(s) :	Périmètres à l'intérieur desquels ont été instituées des servitudes en application : - loi du 15/06/1906 (art 12), Loi 46-628 du 08/04/1946 modifié (art 35), décret 67-886 du 06/10/1967 (Art 1 à 4), décret 70-492 du 01/06/1970 modifié, décret 85-1108 du 15/10/1985 modifié (art 5 et 29), loi 2003-8 du 03/01/2003 modifié (art 24).	Référence(s) :	Périmètres à l'intérieur desquels ont été instituées des servitudes en application : - loi du 15/06/1906 (art 12), Loi 46-628 du 08/04/1946 modifié (art 35), décret 67-886 du 06/10/1967 (Art 1 à 4), décret 70-492 du 01/06/1970 modifié, décret 85-1108 du 15/10/1985 modifié (art 5 et 29), loi 2003-8 du 03/01/2003 modifié (art 24)
Service(s) responsable(s) :	DREAL Rhône-Alpes Unité Territoriale du Rhône Cellule Risques 63 avenue Roger Salengro 69100 VILLEURBANNE Tél : 04.72.44.12.50 Service exploitant : GRT GAZ Région RHONE-MEDITERRANEE Département Compétence Réseau Equipe Régionale Travaux Tiers Evolution des territoires 33 Rue Pétrequin BP 6407 69413 LYON Cedex 06 Tél : 04.78.65.59.59	Service(s) responsable(s) :	DREAL Rhône-Alpes Unité Territoriale du Rhône Cellule Risques 63 avenue Roger Salengro 69100 VILLEURBANNE Tél : 04.72.44.12.50 Service exploitant : GRT GAZ Région RHONE-MEDITERRANEE Département Compétence Réseau Equipe Régionale Travaux Tiers Evolution des territoires 33 Rue Pétrequin BP 6407 69413 LYON Cedex 06 Tél : 04.78.65.59.59
Acte(s) institutif(s) :	A.P. n° 99-2736 de D.U.P. du 08/07/1999 - AP n° 99-2737 d'autorisation de transport du 12/07/1999. SUP par conventions amiables.	Acte(s) institutif(s) :	
Caractéristique(s) :	Canalisation SARCEY - PONTCHARRA SUR TURDINE (L60b)- DN 150 mm (en renforcement de la Canalisation Chatillon d'Azergues - Tarare - DN 100 mm).	Caractéristique(s) :	Canalisation H.P. diamètre 100 mm CHATILLON - TARARE (code 3221). Elle entraîne une zone non aedificandi de 6 mètres de large (4 m au nord, et 2 m au sud). Cette canalisation a été doublé par la Liaison Chatillon - Poncharra (Cf 32F1) Antenne de Tarare, diamètre 80 mm pour Branchements clients industriels (IFFA-CREDO et MATHELIN). Zone de servitude de 2 m (1m de part et d'autre de la canalisation).

Article 6 - Droit de préemption urbain

Le droit de préemption urbain s'applique sur l'ensemble des zones U et AU de la commune.

Article 7 - Éléments identifiés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme

En référence à l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, le PLU peut « identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation ».

En référence à l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, le PLU peut « identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, ces prescriptions sont celles prévues aux articles L. 113-2 et L. 421-4 ».

A l'intérieur de ces périmètres, il sera fait application des articles R421.17d et R421.23h du Code de l'Urbanisme qui imposent une demande d'autorisation préalable pour tous les travaux portant sur un élément ainsi identifié.

Sur la commune de Saint Loup, des "éléments remarquables à protéger" sont délimités sur plusieurs secteurs de la commune afin d'établir une protection des haies et des boisements existants, des zones humides et de murs et bâtiments de qualité patrimoniale.

Pour les haies :

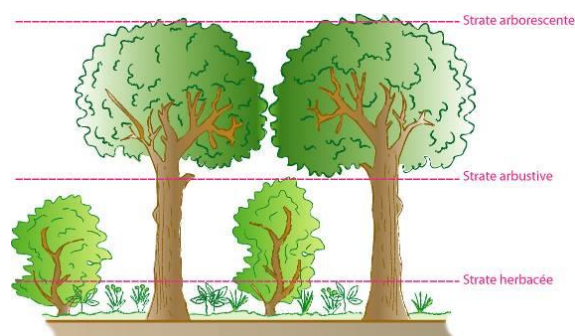
Ces continuums végétaux ne doivent pas être détruits, toutefois de façon dérogatoire, une destruction partielle peut être autorisée uniquement si cette destruction est nécessitée par des aménagements ou des travaux rendus obligatoires par des nécessités techniques ou par des problèmes phytosanitaires.

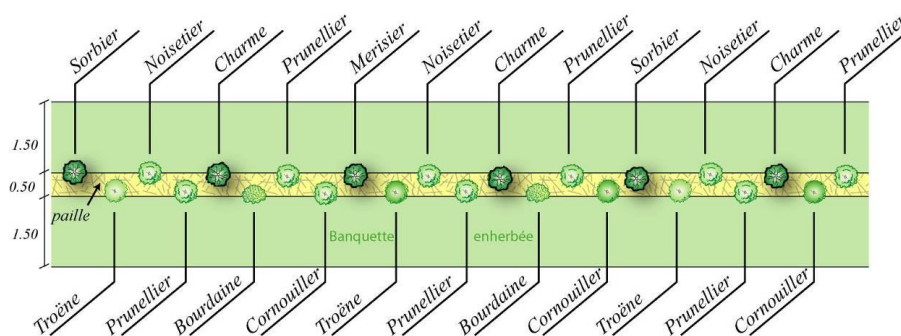
Dans ce cas toute intervention détruisant un de ces éléments est soumise à déclaration préalable (art L.151-23 °, et R421-17 et R421-23 du Code de l'Urbanisme).

En cas d'intervention (abattage partiel) sur ces haies protégées au titre de l'article L.151-23, une replantation est obligatoire de façon à reconstituer les continuités végétales. Elles devront être replantées en respectant les préconisations suivantes.

Les haies comprendront plusieurs strates et seront constituées d'essences locales et variées (excluant les thuyas, cyprès et laurier cerise) :

- une strate herbacée,
- une strate arbustive comportant au moins trois espèces différentes d'essences figurant dans l'annexe du PLU « Charte d'intégration urbaine et paysagère »,
- une strate arborescente comportant au moins trois espèces différentes d'essences figurant dans l'annexe du PLU « Charte d'intégration urbaine et paysagère ».



Schémas de principe de plantation d'une haie champêtre :


Essences préconisées	
Strate arbustive	Strate arborescente
<ul style="list-style-type: none"> - Noisetier (<i>Corylus avellana</i>) - Troène (<i>Ligustrum vulgare</i>) - Bourdaine (<i>Frangula vulgaris</i>) - Cornouiller sanguin (<i>Cornus sanguinea</i>) - Sureau noir (<i>Sambucus nigra</i>) - Fusain (<i>Euonymus europaeus</i>) - Viorne lantane (<i>Viburnum lantana</i>) - Alisier blanc (<i>Sorbus aria</i>) - Houx - Aubépine 	<ul style="list-style-type: none"> - Merisier (<i>Prunus avium</i>) - Sorbier (<i>Sorbus aucuparia</i>) - Charme (<i>Carpinus betulus</i>) - Aulne glutineux (<i>Alnus glutinosa</i>) - Erable champêtre (<i>Acer campestre</i>) - Frêne commun (<i>Fraxinus excelsior</i>) - Chêne pédonculé (<i>Quercus robur</i>) - Chêne pubescent (<i>Quercus pubescens</i>) - Saule marsault (<i>Salix caprea</i>) - Châtaignier (<i>Castanea sativa</i>)

Pour les zones humides :
Sur le principe :

Toute zone humide protégée et identifiée au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme ne devra être ni comblée, ni drainée, ni être le support d'une construction. Elle ne pourra faire l'objet d'aucun aménagement, d'aucun affouillement pouvant détruire les milieux présents. Aucun dépôt (y compris de terre) n'est admis. Seuls les travaux nécessaires à la restauration de la zone humide, ou ceux nécessaires à sa valorisation sont admis sous réserve de ne pas détruire les milieux naturels présents.

Toutefois :

D'autres types d'interventions sont autorisées sur les zones humides, sous réserves de mesures compensatoires au titre du code de l'environnement.

Pour les parcs et jardins :

Seules les extensions, annexes et piscines sont autorisées dans ces secteurs protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme

Pour les boisements :

Les défrichements sont interdits. Coupes et abattages autorisés.



Pour les corridors écologiques :

Dans ces secteurs, les aménagements, constructions autorisées dans la zone du PLU devront permettre de maintenir les continuités écologiques :

- dans les zones naturelles ou agricoles : les clôtures devront maintenir une perméabilité pour la faune,
- les aménagements des cours d'eau et de leurs abords devront maintenir les continuités biologiques (maintien des ripisylves, les ouvrages devront maintenir la libre circulation de la faune piscicole, maintien de l'intégrité du lit mineur du cours d'eau,
- maintien des zones humides existantes et de leur fonctionnement hydraulique,
- dans les zones U et AU, les corridors identifiés devront être préservés par des aménagements spécifiques les intégrant (haies, fossés, ouvrages faune, espaces verts continus, perméabilité des clôtures...).

Dans le cas de travaux ou d'aménagement sur les corridors identifiés sur le document graphique, des mesures compensatoires de reconstitution des corridors ou des milieux naturels touchés sont obligatoires

Pour le bâti remarquable

Ces éléments ne doivent pas être détruits lors d'aménagements ou de constructions. Toute intervention sur ces éléments est soumise déclaration préalable.

Pour ces constructions identifiées : en cas de travaux sur les éléments concernés ceux-ci doivent être réalisés dans le respect de l'aspect et des matériaux d'origine. Les ouvertures nouvelles sont autorisées.

Les volumétries doivent être maintenues sans surélévation ou abaissement.

Les éléments architecturaux doivent être préservés (génoises, piliers et encadrements en pierres). Les galeries ouvertes (ou aîtres) ne doivent pas être fermées.



Chapelle de Vindry

Article 8 - Notion de remplacement d'arbres par des essences équivalentes

La notion d'essence équivalente dans le PLU de la commune est la suivante :

- des feuillus peuvent remplacer des conifères, et des feuillus,
- les conifères peuvent remplacer des conifères, mais ne peuvent pas remplacer des feuillus ;
- les « essences nobles » ne peuvent être remplacées que par des essences nobles et autres essences de parc. Sont considérées comme essences « nobles » ou essences de parcs : Tilleul, Cèdre, Marronnier, Catalpa, Magnolia, Hêtre, Platane, Tulipier, Chêne, Orme, Charme, Séquoia, Pin, Muriers, Ginkgo Biloba...

Article 9 - Définitions

Affouillement – Exhaussement des sols hors emprise des constructions

- **Affouillement** : Creusement.
- **Exhaussement** : Action d'augmenter, de surélever

Il est rappelé que les affouillements et exhaussements de sols sont soumis à autorisation à condition que leur superficie soit supérieure à 100 m² et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou leur profondeur s'il s'agit d'un affouillement, excède 2 mètres. Ce peut être notamment le cas d'un bassin, d'un étang, d'un réservoir creusé sans mur de soutènement, d'un travail de remblaiement ou déblaiement à la réalisation de voie privée.

Toutefois le règlement du PLU prévoit la limitation des affouillements et des exhaussements hors emprise des constructions.

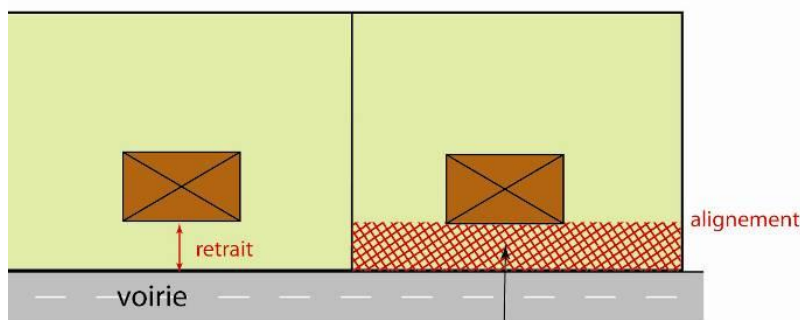
Alignement :

L'alignement est la détermination, par l'autorité administrative compétente, de la limite du domaine public routier au droit des propriétés riveraines. Le domaine public routier comprend l'ensemble des biens du domaine public de l'Etat, des Départements et des Communes, affectés aux besoins de la circulation terrestre, à l'exception des voies ferrées. (Art. L 111-1 et L 112-1 et suivants du Code de la Voirie Routière).

L'alignement désigne, dans le présent règlement :

- La limite entre le domaine public actuel ou futur et le domaine privé.
- La limite d'un emplacement réservé ou d'une localisation prévus pour la création d'une voie, d'une place, d'un cheminement ou d'un élargissement.

Le recul est la distance comptée en tout point de la construction, perpendiculairement à la construction existante ou projetée de l'alignement tel que défini précédemment.



L'emplacement réservé crée un nouvel alignement



Aménagement :

Tous travaux (même créateur de surface de plancher) n'ayant pas pour effet de modifier le volume existant.

Acrotère

Muret situé en bordure de toiture dans le prolongement du mur de façade et masquant un toit plat ou une terrasse.

Annexe

Les annexes sont des constructions non intégrées à l'habitation, situées sur le même tènement, dont le fonctionnement est lié à cette habitation ; exemples : abris de jardin, bûchers, garages, abris pour animaux parqués non agricoles, etc...

Caravane

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

Clôture

Toute enceinte qui ferme l'accès d'un terrain (mur, haie, grillage, palissade...)

Coupe et abattage d'arbres

La coupe est l'opération présentant un caractère régulier dans le cadre d'opérations de sylviculture. L'abattage présente un caractère occasionnel et plus limité.

Ce qui caractérise les actions de coupe et abattage, et ce qui les distingue des opérations de défrichage ou déboisement, c'est que ces opérations ne modifient pas la destination de l'espace considéré qui conserve sa vocation forestière. C'est le cas des coupes rases suivies de régénération et substitution d'essences forestières.

Coefficient d'Emprise au Sol (C.E.S.)

Le coefficient d'emprise au sol est le quotient de la surface construite au sol sur la surface du terrain d'assiette. Lorsqu'une unité foncière relève de plusieurs zones du PLU, Le CES s'applique en fonction de chaque zone considérée.

Constructions à usage d'équipement collectif

Il s'agit de constructions publiques ou privées à usage scolaires, sociaux, sanitaires, culturels, sportifs ... d'intérêt général.



Constructions à usage de stationnement

Il s'agit de parcs de stationnement en silo ou souterrain, qui ne constituent pas de surface de plancher, mais qui comportent une ou plusieurs constructions ou ouvrages soumis au permis de construire. Ils concernent tant les garages nécessaires à la construction (que les parcs indépendants d'une construction à usage d'habitation ou d'activités.

Défrichement

Les défrichements les opérations qui ont pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière" sans qu'il y ait lieu de prendre en considération les fins en vue desquelles ces opérations sont entreprises ou les motifs qui inspirent celui qui en prend l'initiative.

Le défrichement se distingue du seul abattage des arbres en ce qu'il comporte également le débroussaillage et l'arrachage des souches et autres racines, dans le but de changer définitivement la destination du terrain.

Emplacement Réserve (Article L.151-41 du code de l'urbanisme) :

Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;

2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;

3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;

4° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;

5° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.

En outre, dans les zones urbaines et à urbaniser, le règlement peut instituer des servitudes consistant à indiquer la localisation prévue et les caractéristiques des voies et ouvrages publics, ainsi que les installations d'intérêt général et les espaces verts à créer ou à modifier, en délimitant les terrains qui peuvent être concernés par ces équipements.

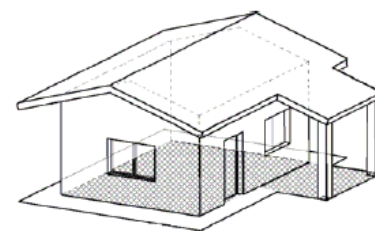


Emprise au sol (Art. R.420-1. Code de l'urbanisme)

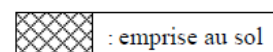
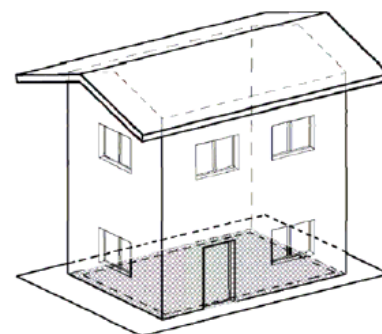
L'emprise au sol au sens du présent livre est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Croquis 18



Croquis 19



Extension

Tous travaux ayant pour effet de modifier le volume existant par addition contiguë ou surélévation.

Hauteur

La hauteur "plafond" mesure la différence d'altitude entre le sol naturel (mesuré avant travaux) et soit par l'acrotère, dans le cas de toiture terrasse, au faitage dans les autres cas, à l'exception des ouvrages techniques tels que paratonnerres, appareils d'ascenseurs, locaux techniques d'ascenseur, cheminées, dispositifs de ventilation...

Impasse

Voie ouverte ou non à la circulation publique disposant d'un seul accès sur une voie ouverte à la circulation publique.



Implantation :

Les règles d'implantation s'appliquent en tout point de la construction.

En cas d'implantation en retrait, les encorbellements, saillies de toitures, balcons, ne sont pas pris en compte dans la limite de 0.80 mètre de débordement.

Dans le cas d'une implantation au-delà du retrait minimum défini dans la zone, cet alinéa ne s'applique pas.

Limites latérales :

Limites qui aboutissent à une voie.

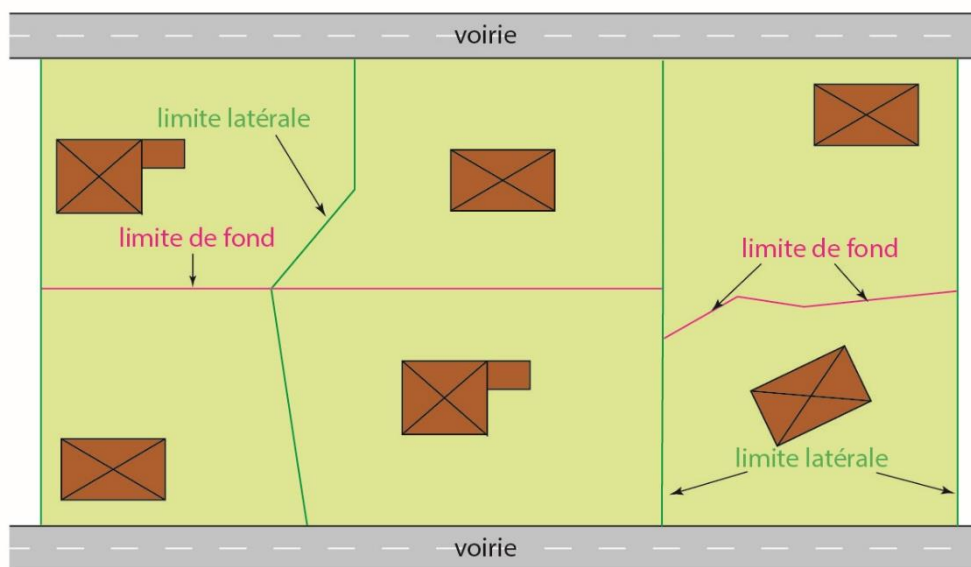
Limites séparatives :

Les limites séparatives s'entendent comme les limites entre la propriété constituant le terrain d'assiette de la construction et la ou les propriétés qui la jouxtent.

Limites de fond :

Une limite de fond de parcelle est la limite opposée à la voie

Les limites séparatives peuvent être des limites latérales ou de fond :



Installations classées pour la protection de l'environnement ou ICPE (soumise à déclaration, enregistrement ou autorisation)

Au sens de la loi n°76-663 du 19 juillet 1976, sont considérées comme installations classées, les usines, ateliers, dépôts, chantiers, carrières, et d'une manière générale, les installations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale et qui, par leur nature, peuvent nuire à leur environnement. Ces installations sont soumises à une procédure particulière, indépendante du permis de construire, tant en ce qui concerne leur implantation que leur fonctionnement.



Marge de recul : Retrait imposé pour l'implantation d'un bâtiment, par rapport à l'alignement ou aux limites séparatives.

Modénature

Proportion et disposition de l'ensemble des éléments, des moulures et des membres d'architecture qui caractérisent une façade (par exemple : corniches, moulures, le dessin des menuiseries, éléments d'ornement, etc.)

Mur de soutènement :

Le mur de soutènement de par sa forme, ses dimensions, la pente du terrain et l'état des lieux a pour but et pour effet d'empêcher les terres de la propriété supérieure de glisser ou de s'abattre sur une propriété inférieure.

Lorsqu'il est édifié en limite de terrain, il est assimilé à une clôture et devra respecter les hauteurs définies par le règlement.

La hauteur maximale du mur de soutènement est de 1.80 m (hauteur totale comprenant le mur de clôture et le mur de soutènement).

Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics

Il s'agit de tous les ouvrages et installations techniques soumises le cas échéant à la réglementation des ICPE, édifiés par des services publics, tels que les postes de transformation, les poteaux et pylônes de distribution d'énergie électrique ou de télécommunications, y compris ceux dont la hauteur est supérieure à 12m, les châteaux d'eau, les stations d'épuration, les stations de relèvement des eaux, etc...

Pan : Chacun des côtés de la couverture d'une construction.

Pignon : Mur extérieur qui porte les pans d'un comble et dont les contours épousent la forme des pentes de ces combles.

Reconstruction à l'identique (article L111-15 du code de l'urbanisme)

Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement.

Remblai : Action de remblayer, opération de terrassement consistant à rapporter des terres pour faire une levée ou combler une cavité.

Saillie : Toute partie ou élément de construction qui dépasse le plan de façade d'une construction ou le gabarit-enveloppe de la construction.

Servitude (au titre de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme)

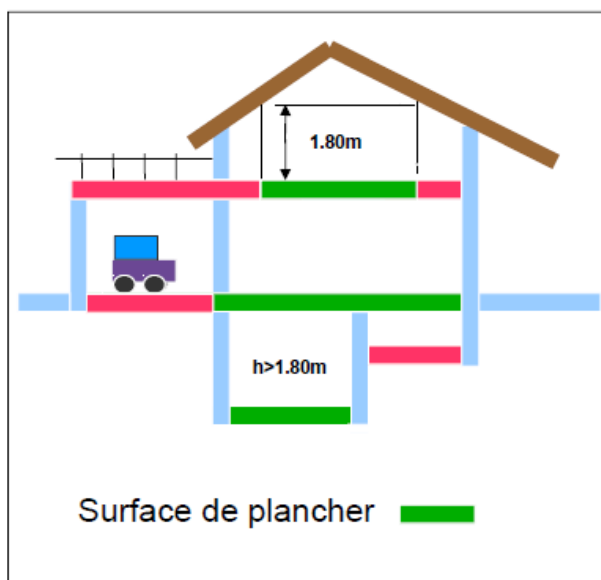
Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

- 1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;
- 2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;
- 3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;
- 4° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;
- 5° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.

Surface de plancher (Art. R112-2 du code de l'urbanisme)

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

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- 7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- 8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures. »





La surface taxable procède d'un autre calcul :

La surface qui sert de base de calcul à la taxe d'aménagement correspond à la somme des surfaces closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades.

Il faut en déduire :

- l'épaisseur des murs qui donnent sur l'extérieur,
- les trémies des escaliers et ascenseurs.

Constituent donc de la surface taxable :

- tous les bâtiments (y compris les combles, celliers, caves, dès lors qu'ils dépassent 1,80 m de hauteur sous plafond),
- ainsi que leurs annexes (abri de jardin notamment).

Un bâtiment non clos (ouvert sur l'extérieur avec une cloison de façade en moins, pergola ou tonnelle par exemple) ou une installation découverte (une terrasse par exemple) n'est pas compris dans la surface taxable. Par contre, une véranda couverte et close est taxable.

Si certains ouvrages sont exclus de la surface taxable, ils sont cependant soumis à la taxe de façon forfaitaire par emplacement (aire de stationnement, piscine découverte, panneau solaire au sol, éolienne, etc.).

Terrain naturel

Le terrain naturel est celui qui existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet de construction objet du permis.

Voie et Accès

La voie constitue la desserte du terrain sur lequel est projetée l'opération ; elle peut être de statut privé ou public. Elle doit présenter une largeur minimale qui correspond à la largeur minimale circulaire.

Une voie privée est une voie de circulation desservant, à partir d'une voie publique, une ou plusieurs propriétés, dont elle fait juridiquement partie.

L'accès est la partie de terrain jouxtant la voie de desserte ouverte à la circulation, qu'elle soit publique ou privée, et permettant d'accéder au terrain de la construction ou de l'opération. En cas de servitude de passage, l'accès est constitué par le débouché de la servitude sur la voie.



Article 10 : Destinations et sous-destinations

Les destinations des constructions sont :

- 1° Habitation
- 2° Commerce et activités de service
- 3° Équipement d'intérêt collectif et services publics
- 4° Exploitation agricole et forestière
- 5° Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

Les sous-destinations sont :

La destination de construction « habitation » prévue au 2° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les deux sous-destinations suivantes : logement, hébergement.

- La sous-destination « logement » recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.
- La sous-destination « hébergement » recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

La destination de construction « commerce et activité de service » prévue au 3° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les six sous-destinations suivantes : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma.

- La sous-destination « artisanat et commerce de détail » recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.
- La sous-destination « restauration » recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.
- La sous-destination « commerce de gros » recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.
- La sous-destination « activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.
- La sous-destination « hébergement hôtelier et touristique » recouvre les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.
- La sous-destination « 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.



La destination de construction « équipements d'intérêt collectif et services publics » prévue au 4° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les six sous-destinations suivantes : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public.

- La sous-destination « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'État, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.
- La sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.
- La sous-destination « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.
- La sous-destination « salles d'art et de spectacles » recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
- La sous-destination « équipements sportifs » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.
- La sous-destination « autres équipements recevant du public » recouvre les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Équipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.

La 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 : exploitation agricole, exploitation forestière.

- La sous-destination « exploitation agricole » recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.
- La sous-destination « exploitation forestière » recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.



La destination de construction « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » prévue au 5° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les quatre sous-destinations suivantes : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.

- La sous-destination « industrie » recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.
- La sous-destination « entrepôt » recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.
- La sous-destination « bureau » recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.
- La sous-destination « centre de congrès et d'exposition » recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.



TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Les zones U sont des zones urbaines. Sont classés ainsi 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.

La zone U comporte plusieurs sous-secteurs :

- La zone Ua correspond à la centralité
- La zone Ub correspond au bourg
- La zone Uc correspond aux hameaux et quartiers périphériques
- La zone Ue correspond aux équipements d'intérêt collectif
- La zone Ui correspond à la zone d'activités (Uia, Ui et Uic)



Chapitre I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ua

Ua1- Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

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

Les interdictions et les limitations sont inscrites dans le tableau ci-après.

	Zone Ua
Destination : Exploitations agricoles et forestières	Interdiction
Destination : Habitations	Autorisé
Destination : commerces et activités de services	<i>Voir le détail des sous-destination ci-dessous</i>
Artisanat et commerce de détail	Autorisé sous réserve que la surface de plancher soit inférieure à 300 m ²
restauration	Autorisé
commerce de gros	Interdiction
activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Autorisé
hébergement hôtelier et touristique	Autorisé
cinéma	Autorisé
Destination : équipement d'intérêt collectif et services publics	Autorisé
Destination : autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	<i>Voir le détail des sous-destination ci-dessous</i>
industrie	Autorisé sous réserve que la l'emprise au sol soit inférieure à 100 m ²
entrepôt	Interdiction
bureau	Autorisé
centre de congrès et d'exposition	Interdiction
affouillements/exhaussements de sols non nécessaires aux constructions de la zone	Interdiction
Le camping, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs et des habitations légères de loisirs.	Interdiction
Stationnement collectif non lié à des constructions présentes dans la zone	Interdit sauf s'il est d'usage public
Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation	Interdiction



Article 2 mixité fonctionnelle et sociale

La protection des Rez-de-chaussée d'activités

Dans les secteurs repérés au titre de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme sur le plan réglementaire, le RDC des constructions doit obligatoirement être affecté à des activités de commerces ou de restaurations. Toutefois ne sont pas comprises les parties communes des constructions nécessaires à leur fonctionnement tels que halls d'entrée, accès au stationnement, locaux techniques.

Ua2- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 1 Volumétrie et implantation des constructions

Les hauteurs :

Les hauteurs maximales aux faitages ou à l'acrotère des constructions sont mesurées à partir du sol naturel avant travaux.

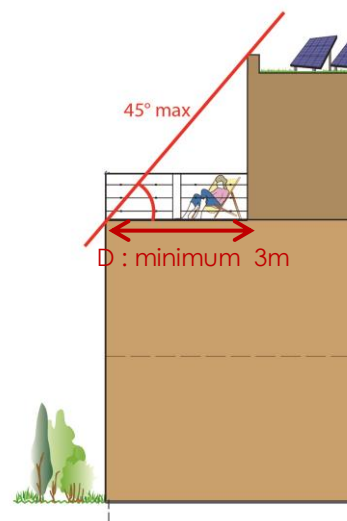
La hauteur maximale des annexes est de 5 m au faitage ou à l'acrotère et de 10 m au faitage ou à l'acrotère pour les autres constructions.

Les constructions comprenant plus de 3 niveaux (R+2) sont interdites.

De plus, en cas d'une hauteur de type R+2 l'introduction d'un ou plusieurs étages en attiques habitables, dans les immeubles collectifs sera mise en œuvre. Pour que l'attique soit habitable et bien intégré au reste de la construction, le retrait sera au minimum de 3 m par rapport à la façade.

Le plan de composition urbaine de chaque aménagement devra éviter la création de masques occasionnés par des ombres portées entre les constructions. Il s'agit d'éviter tout effet défavorable à l'emploi de l'énergie solaire.

Pour cela une gradation des hauteurs du bâti sera mise en œuvre.



Les retraits des constructions par rapport aux voies, emprises publiques et accès aux voies ouvertes au public :

Pour les piscines :

Elles doivent s'implanter avec un retrait minimal de 0.5m à partir du bassin.

Pour les autres constructions (dont les annexes à l'habitation)

Sauf indication contraire portée au plan, les constructions doivent être édifiées avec un recul minimal de 3 m de l'alignement de la voie.



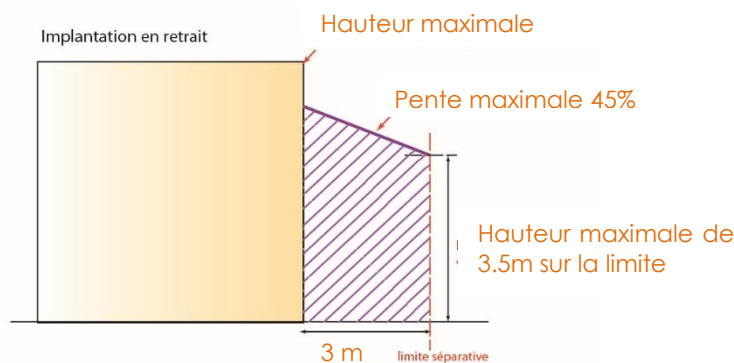
Les retraits des constructions par rapport aux limites séparatives :

Pour les piscines :

Elles doivent s'implanter avec un retrait minimal de 0.5m à partir du bassin.

Pour les autres constructions

- Dans le cas d'une implantation sur limite :
 - o Si deux constructions sont édifiées en limite, (les décalages entre les alignements des façades sont possibles), la hauteur pourra atteindre la hauteur de la construction existante.
 - o Si une seule construction est édifiée en limite, la hauteur maximale est de 3.5 m au faitage ou à l'acrotère.
- Dans le cas d'une implantation qui n'est pas sur limite et dont le retrait est inférieur à 3m :
 - o La hauteur de tout point de la construction (hors éléments techniques) doit s'inscrire dans le polygone indiqué dans le schéma ci-après, avec une hauteur maximale mesurée sur limite de 3.5m (hors éléments techniques). Cette règle concerne aussi les annexes aux habitations.



- Dans le cas d'un retrait supérieur à 3 m :
 - o La hauteur maximale est celle indiquée à l'article 1 « Volumétrie et implantation des constructions »

Article 2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Le volet « Caractéristiques architecturales des constructions, façades, toitures, clôtures » est traité dans un chapitre commun

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

Traitement paysager des espaces non bâtis

Les ouvrages de rétention des eaux pluviales seront soit :

- Enterrés
- Soit en plein air. Dans ce cas, ils devront être intégrés dans un espace paysager planté.

Les espèces végétales utilisées seront variées et constituées de plusieurs espèces et choisies en cohérence avec la palette végétale établie pour la commune et figurant en annexe du PLU.

Le tènement de l'opération devra réserver des espaces libres de pleine terre plantée. Ces espaces sont exigés à hauteur d'au moins 20 % de la superficie du tènement de l'opération.



Article 4 Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.

Pour les logements neufs, il est exigé un minimum de : 2 places par logement sur le tènement de l'opération et 1 place visiteur par logements

Pour les réhabilitations, et sauf impossibilité technique, il est exigé un minimum de : 2 places par logement sur le tènement de l'opération et 1 place visiteur tous les 2 logements.

Concernant les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il est exigé une place de stationnement par logement.

Pour les opérations de construction d'habitat collectif, des stationnements sécurisés et abrités pour deux roues sont obligatoires.

Pour les destinations « commerces et activités de services » et « autres activités des secteurs secondaires et tertiaires » il est exigé 2 places par activité, sauf impossibilité technique.

Pour les hébergements hôteliers et touristiques, il est exigé un minimum d'une place par chambre.

Ua3 Equipement et réseaux

Article 1 Desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

ACCES :

L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée et aménagé de façon à ne pas présenter de risques pour la sécurité des biens et des usagers des voies ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, 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 où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée, notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie. Le concessionnaire de la voie devra être consulté pour tout aménagement.

VOIRIE :

Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, comme aux véhicules de service.



Article 2 Desserte par les réseaux

Eau :

Toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Assainissement :

- En présence d'un réseau d'assainissement collectif :

Toute construction en zone d'assainissement collectif doit être raccordée au réseau public d'eaux usées. Ce raccordement doit être soumis à l'autorisation du gestionnaire du réseau et doit respecter le règlement d'assainissement collectif.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques que les effluents doivent présenter pour être reçus.

Aucun déversement des eaux de piscine n'est admis dans le réseau public de collecte des eaux usées, excepté les eaux de lavage des filtres de piscine.

Le raccordement des eaux non domestiques et des rejets des eaux de piscines au réseau public d'assainissement est subordonné à l'accord du service gestionnaire du réseau, conformément à l'article L.1331-10 du code de la santé publique.

- En l'absence de réseau collectif d'assainissement :

Un dispositif d'assainissement individuel peut être autorisé. L'assainissement autonome doit alors être adapté à la nature du terrain et réalisé conformément à la réglementation en vigueur

Eaux pluviales :

La gestion des eaux pluviales doit respecter le zonage pluvial annexé au PLU.

Les réseaux internes aux opérations d'aménagements et de constructions doivent obligatoirement être de type séparatif.

Quelque soit la destination des eaux pluviales, il est imposé la mise en œuvre systématique d'un dispositif de régulation et/ou de rétention, pour tout projet entraînant une surface imperméabilisée nouvelle de plus de 40 m².

Les ouvrages seront dimensionnés pour une pluie de retour 100 ans et le débit de fuite ne devra pas dépasser 5 L/s/ha pour les opérations d'ensemble et 5 L/s pour les projets individuels.

Les canalisations de surverse et de débit de fuite doivent être dirigées : dans le réseau d'eau pluviale s'il existe ou dans le fossé ou le caniveau en l'absence de réseau collectif d'eau pluviale.

Electricité, téléphone et réseaux numériques :

Toute construction nécessitant une alimentation électrique doit être raccordée au réseau électrique.

Toute construction à usage d'habitation devra prévoir les installations nécessaires au câblage des constructions aux réseaux numériques.



Chapitre II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES Ub et Uc

1- Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité (Ub et Uc)

Rappel : les zones Ub et UC sont soumises à une orientation d'aménagement et de programmation.

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

Les interdictions et les limitations sont inscrites dans le tableau ci-après.

	Zone Ub	Zone Uc
Destination : Exploitations agricoles et forestières	Interdiction	
Destination : Habitations	Autorisé	Autorisé
Destination : commerces et activités de services	Voir le détail des sous-destination ci-dessous	
Artisanat et commerce de détail	Interdiction	Interdiction
restauration	Autorisé	Autorisé
commerce de gros	Interdiction	Interdiction
activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Autorisé	Autorisé
hébergement hôtelier et touristique	Autorisé	Autorisé
cinéma	Autorisé	Autorisé
Destination : équipement d'intérêt collectif et services publics	Autorisé	
Destination : autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Voir le détail des sous-destination ci-dessous	
industrie	Autorisé sous réserve que la l'emprise au sol soit inférieure à 100 m ²	Autorisé sous réserve que la l'emprise au sol soit inférieure à 100 m ²
entrepôt	Interdiction	Interdiction
bureau	Autorisé	Autorisé
centre de congrès et d'exposition	Interdiction	Interdiction
Autres installation et construction	Voir le détail des sous-destination ci-dessous	
affouillements/exhaussements de sols non nécessaires aux constructions de la zone	Interdiction	Interdiction
Le camping, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs et des habitations légères de loisirs.	Interdiction	Interdiction
Stationnement collectif non lié à des constructions présentes dans la zone	Interdit sauf s'il est d'usage public	Interdit sauf s'il est d'usage public
Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation	Interdiction	Interdiction



Article 2 mixité fonctionnelle et sociale

Non règlementé

2- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère (Ub/Uc)

Article 1 Volumétrie et implantation des constructions

Les hauteurs en zone Ub :

Les hauteurs maximales aux faitages ou à l'acrotère des constructions sont mesurées à partir du sol naturel avant travaux.

La hauteur maximale des annexes est de 5 m au faitage ou à l'acrotère et de 10 m au faitage ou à l'acrotère pour les autres constructions.

Les constructions comprenant plus de 3 niveaux (R+2) sont interdites.

Les hauteurs en zone Uc :

Les hauteurs maximales aux faitages des constructions sont mesurées à partir du sol naturel avant travaux et sont indiquées sur le schéma de l'orientation d'aménagement ci-après.

La hauteur maximale des annexes est de 5 m au faitage ou à l'acrotère et de 10 m au faitage ou à l'acrotère pour les autres constructions.

Les constructions comprenant plus de 2 niveaux (R+1) sont interdites.

Les retraits des constructions par rapport aux voies, emprises publiques et accès aux voies ouvertes au public :

Pour les piscines

Elles doivent s'implanter avec un retrait minimal de 0.5m à partir du bassin.

Pour les autres constructions

Sauf indication contraire portée au plan, les constructions doivent être édifiées avec un recul minimal de 3 m de l'alignement de la voie.

Les retraits des constructions par rapport aux limites séparatives :

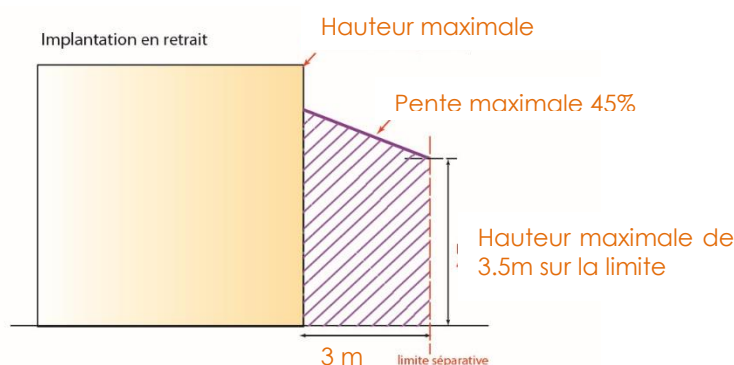
Pour les piscines

Elles doivent s'implanter avec un retrait minimal de 0.5m à partir du bassin.



Pour les autres constructions

- Dans le cas d'une implantation sur limite :
 - o Si deux constructions sont édifiées en limite, (les décalages entre les alignements des façades sont possibles), la hauteur pourra atteindre la hauteur de la construction existante.
 - o Si une seule construction est édifiée en limite, la hauteur maximale est de 3.5 m au faitage ou à l'acrotère.
- Dans le cas d'une implantation qui n'est pas sur limite et dont le retrait est inférieur à 3m :
 - o La hauteur de tout point de la construction (hors éléments techniques) doit s'inscrire dans le polygone indiqué dans le schéma ci-après, avec une hauteur maximale mesurée sur limite de 3.5m (hors éléments techniques). Cette règle concerne aussi les annexes aux habitations.



- Dans le cas d'un retrait supérieur à 3 m :
 - o La hauteur maximale est celle indiquée à l'article 1 « Volumétrie et implantation des constructions »

Article 2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Le volet « Caractéristiques architecturales des constructions, façades, toitures, clôtures » est traité dans un chapitre commun « titre VI »

Tendre vers une organisation des constructions qui favorise l'implantation des bâtiments selon une orientation au Sud des logements, qui donne le meilleur compromis entre apports de chaleur et apports de lumières en toute saison.

Respecter, des règles de distance entre les bâtiments pour assurer l'accès au soleil des niveaux inférieurs aux bâtiments lorsqu'ils sont à usage de logements ou d'activités et des espaces extérieurs. Cette disposition s'applique également vis-à-vis des constructions existantes en périphérie de l'opération de construction.

Les constructions seront majoritairement ouvertes et couvertes en façades sud et fermées en façade nord. En façade sud, les rayonnements du soleil devront être arrêtés en été et devront pouvoir passer en hiver.



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

Traitement paysager des espaces non bâtis

Les ouvrages de rétention des eaux pluviales seront soit :

- Enterrés
- Soit en plein air. Dans ce cas, ils devront être intégrés dans un espace paysager planté.

Les espèces végétales utilisées seront variées et constituées de plusieurs espèces et choisies en cohérence avec la palette végétale établie pour la commune et figurant en annexe du PLU.

Le tènement de l'opération devra réserver des espaces libres de pleine terre plantée. Ces espaces sont exigés à hauteur d'au moins 20 % de la superficie du tènement de l'opération.

Article 4 Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.

Pour les logements neufs, il est exigé un minimum de : 2 places par logement sur le tènement de l'opération et 1 place visiteur par logements

Pour les réhabilitations, et sauf impossibilité technique, il est exigé un minimum de : 2 places par logement sur le tènement de l'opération et 1 place visiteur tous les 2 logements

Concernant les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il est exigé une place de stationnement par logement.

Pour les opérations de construction d'habitat collectif (immeuble), des stationnements sécurisés et abrités pour deux roues sont obligatoires.

Pour les destinations « commerces et activités de services » et « autres activités des secteurs secondaires et tertiaires » il est exigé 2 places par activité, sauf impossibilité technique.

Pour les hébergements hôteliers et touristiques, il est exigé un minimum d'une place par chambre.

3 - Equipement et réseaux (Ub et Uc)

Article 1 Desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

ACCES :

L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée et aménagé de façon à ne pas présenter de risques pour la sécurité des biens et des usagers des voies ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, 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 où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée, notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie. Le concessionnaire de la voie devra être consulté pour tout aménagement.

VOIRIE :

Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, comme aux véhicules de service.



Article 2 Desserte par les réseaux

Eau :

Toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Assainissement :

- En présence d'un réseau d'assainissement collectif :

Toute construction en zone d'assainissement collectif doit être raccordée au réseau public d'eaux usées. Ce raccordement doit être soumis à l'autorisation du gestionnaire du réseau et doit respecter le règlement d'assainissement collectif.

Le raccordement des eaux non domestiques et des rejets des eaux de piscines au réseau public d'assainissement est subordonné à l'accord du service gestionnaire du réseau, conformément à l'article L.1331-10 du code de la santé publique.

Aucun déversement des eaux de piscine n'est admis dans le réseau public de collecte des eaux usées, excepté les eaux de lavage des filtres de piscine

- En l'absence de réseau collectif d'assainissement :

Un dispositif d'assainissement individuel peut être autorisé. L'assainissement autonome doit alors être adapté à la nature du terrain et réalisé conformément à la réglementation en vigueur

Eaux pluviales :

La gestion des eaux pluviales doit respecter le zonage pluvial annexé au PLU.

Les réseaux internes aux opérations d'aménagements et de constructions doivent obligatoirement être de type séparatif.

Quelque soit la destination des eaux pluviales, il est imposé la mise en œuvre systématique d'un dispositif de régulation et/ou de rétention, pour tout projet entraînant une surface imperméabilisée nouvelle de plus de 40 m².

Les ouvrages seront dimensionnés pour une pluie de retour 100 ans et le débit de fuite ne devra pas dépasser 5 L/s/ha pour les opérations d'ensemble et 5 L/s pour les projets individuels.

Les canalisations de surverse et de débit de fuite doivent être dirigées : dans le réseau d'eau pluviale s'il existe ou dans le fossé ou le caniveau en l'absence de réseau collectif d'eau pluviale.

Electricité, téléphone et réseaux numériques :

Toute construction nécessitant une alimentation électrique doit être raccordée au réseau électrique.

Toute construction à usage d'habitation devra prévoir les installations nécessaires au câblage des constructions aux réseaux numériques.



Chapitre III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES Ue

1- Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité (Ue)

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

Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes les destinations et sous destinations sont interdites, en dehors de celles- autorisées sous conditions à l'article 2.

Article 2 : Occupations et utilisations du sol autorisées sous condition :

Dans la zone Ue2, sont autorisées sous condition les destinations suivantes

- Les équipements d'intérêts collectifs et services publics.

Autres installations autorisées sous condition :

- Les ouvrages et les aménagements nécessaires à la gestion des risques naturels.

Article 2 mixité fonctionnelle et sociale

Non règlementé

2- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère (Ue)

Article 1 Volumétrie et implantation des constructions

Non règlementé

Article 2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Le volet « Caractéristiques architecturales des constructions, façades, toitures, clôtures » est traité dans un chapitre commun

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

Non règlementé

Article 4 Stationnement

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



3 Equipement et réseaux (Ue)

Article 1 Desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Non règlementé

Article 2 Desserte par les réseaux

Eau :

Toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Assainissement :

- En présence d'un réseau d'assainissement collectif :

Toute construction en zone d'assainissement collectif doit être raccordée au réseau public d'eaux usées. Ce raccordement doit être soumis à l'autorisation du gestionnaire du réseau et doit respecter le règlement d'assainissement collectif.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques que les effluents doivent présenter pour être reçus. Elle donne lieu à une convention de rejet.

Aucun déversement des eaux de piscine n'est admis dans le réseau public de collecte des eaux usées, excepté les eaux de lavage des filtres de piscine

- En l'absence de réseau collectif d'assainissement :

Un dispositif d'assainissement individuel peut être autorisé. L'assainissement autonome doit alors être adapté à la nature du terrain et réalisé conformément à la réglementation en vigueur

Eaux pluviales :

La gestion des eaux pluviales doit respecter le zonage pluvial annexé au PLU.

Les réseaux internes aux opérations d'aménagements et de constructions doivent obligatoirement être de type séparatif.

Quelque soit la destination des eaux pluviales, il est imposé la mise en œuvre systématique d'un dispositif de régulation et/ou de rétention, pour tout projet entraînant une surface imperméabilisée nouvelle de plus de 40 m².

Les ouvrages seront dimensionnés pour une pluie de retour 100 ans et le débit de fuite ne devra pas dépasser 5 L/s/ha pour les opérations d'ensemble et 5 L/s pour les projets individuels.

Les canalisations de surverse et de débit de fuite doivent être dirigées : dans le réseau d'eau pluviale s'il existe ou dans le fossé ou le caniveau en l'absence de réseau collectif d'eau pluviale.

Electricité, téléphone et réseaux numériques :

Toute construction nécessitant une alimentation électrique doit être raccordée au réseau électrique.

.



Chapitre IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ui

Ui1 - Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

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

Article Ui1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes les destinations et sous destinations sont interdites, en dehors de celles autorisées sous conditions à l'article Ui2.

Article Ui2 : Occupations et utilisations du sol autorisées sous condition :

Dans la zone Ui, sont autorisées les sous destinations suivantes

- Les activités industrielles
- Les équipements d'intérêts collectifs et services publics,
- Les entrepôts s'ils sont liés à une activités présente dans la zone,
- Les bureaux.

Autres installations autorisées sous condition :

- Les ouvrages et les aménagements nécessaires à la gestion des risques naturels.

Dans la zone Uia, sont autorisées les sous destinations suivantes

- Les activités industrielles,
- Le commerce de gros
- Les équipements d'intérêts collectifs et services publics.

Autres installations autorisées sous condition :

- Les ouvrages et les aménagements nécessaires à la gestion des risques naturels.

Dans la zone Uic, sont autorisées les sous destinations suivantes

- Les activités industrielles,
- L'artisanat et commerces de détails
- Les équipements d'intérêts collectifs et services publics.
- Les entrepôts, s'ils sont liés à la sous destination « artisanat et commerces de détails » présente dans la zone.

Autres installations autorisées sous condition :

- Les ouvrages et les aménagements nécessaires à la gestion des risques naturels.

Article 2 mixité fonctionnelle et sociale

Non règlementé



Ui2- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 1 Volumétrie et implantation des constructions

Les hauteurs :

La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel avant travaux au faîtage ou à l'acrotère ne pourra excéder 12 m.

La hauteur des clôtures est réglementée à l'article 2 « Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ».

Ces limites peuvent ne pas être appliquées à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques, et ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Article 2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Le volet « Caractéristiques architecturales des constructions, façades, toitures, clôtures » est traité dans un chapitre commun

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

Non réglementé

Article 4 Stationnement

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

Ui3 Equipement et réseaux

Article 1 Desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

ACCES :

L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée et aménagé de façon à ne pas présenter de risques pour la sécurité des biens et des usagers des voies ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, 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 où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée, notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie. Le concessionnaire de la voie devra être consulté pour tout aménagement.

VOIRIE :

Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, comme aux véhicules de service.

Article 2 Desserte par les réseaux

Eau :

Toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.



Assainissement :

- En présence d'un réseau d'assainissement collectif :

Toute construction en zone d'assainissement collectif doit être raccordée au réseau public d'eaux usées. Ce raccordement doit être soumis à l'autorisation du gestionnaire du réseau et doit respecter le règlement d'assainissement collectif.

Le raccordement des eaux non domestiques et des rejets des eaux de piscines au réseau public d'assainissement est subordonné à l'accord du service gestionnaire du réseau, conformément à l'article L.1331-10 du code de la santé publique.

Aucun déversement des eaux de piscine n'est admis dans le réseau public de collecte des eaux usées, excepté les eaux de lavage des filtres de piscine

- En l'absence de réseau collectif d'assainissement :

Un dispositif d'assainissement individuel peut être autorisé. L'assainissement autonome doit alors être adapté à la nature du terrain et réalisé conformément à la réglementation en vigueur

Eaux pluviales :

La gestion des eaux pluviales doit respecter le zonage pluvial annexé au PLU.

Les réseaux internes aux opérations d'aménagements et de constructions doivent obligatoirement être de type séparatif.

Quelque soit la destination des eaux pluviales, il est imposé la mise en œuvre systématique d'un dispositif de régulation et/ou de rétention, pour tout projet entraînant une surface imperméabilisée nouvelle de plus de 40 m².

Les ouvrages seront dimensionnés pour une pluie de retour 100 ans et le débit de fuite ne devra pas dépasser 5 L/s/ha pour les opérations d'ensemble et 5 L/s pour les projets individuels.

Les canalisations de surverse et de débit de fuite doivent être dirigées : dans le réseau d'eau pluviale s'il existe ou dans le fossé ou le caniveau en l'absence de réseau collectif d'eau pluviale.

Electricité, téléphone et réseaux numériques :

Toute construction nécessitant une alimentation électrique doit être raccordée au réseau électrique.



TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Les zones AU sont des zones à urbaniser.

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 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 prévue par les orientations d'aménagement 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.

~~Une zone 1AU est définie. Celle-ci, ne disposant pas des réseaux (eau/assainissement/électricité) en capacité suffisante, est fermée à l'urbanisation. Pour être ouverte, une procédure de modification du PLU devra être réalisée. **Dispositions supprimées le 28.11.2023**~~

Des zones à urbaniser à vocation principale d'habitat sont définies, elles font l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation au titre de l'article R.151-8 du code de l'urbanisme.

Une zone à urbaniser à vocation principale d'équipement est définie, elle fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation au titre de l'article R.151-8 du code de l'urbanisme.



Chapitre I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

Dispositions supprimées le 28.11.2023

~~Article 1 Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités~~

~~Article 1AU : Occupations et utilisations du sol interdites~~

La zone 1AU étant fermée à l'urbanisme, toutes les occupations et les utilisations du sol sont interdites.

~~Article 1AU : Occupations et utilisations du sol autorisées sous condition : Non
règlementé~~

~~Article 2 mixité fonctionnelle et sociale~~

Non règlementé

1AU 2- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

~~Article 1 Volumétrie et implantation des constructions~~

Non règlementé

~~Article 2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère~~

Le volet « Caractéristiques architecturales des constructions, façades, toitures, clôtures » est traité dans un chapitre commun

~~Article 3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions~~

Non règlementé

1AU 3- Equipement et réseaux

~~Article 1 Desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public~~

Non règlementé

~~Article 2 Desserte par les réseaux~~

Non règlementé



Chapitre II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AUa

Les zones AUa font l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation au titre de l'article R.151-8 du code de l'urbanisme.

Chapitre III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUe

La zone AUe, fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation au titre de l'article R.151-8 du code de l'urbanisme.



TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Chapitre I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

CARACTÉRISTIQUES DE LA ZONE

Il s'agit des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.



A1- Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

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

Article A1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes les destinations et sous destinations sont interdites, en dehors de celles autorisées sous conditions à l'article A2.

Article A2 : Occupations et utilisations du sol autorisées sous condition :

Sont autorisées sous condition les sous destinations suivantes

Les exploitations agricoles :

- Les constructions à usage technique nécessaires à l'exploitation agricole pourront être sollicitées par des exploitations justifiant d'au moins une demi-SMI. Par contre, celles à usage d'habitation ne peuvent être sollicitées que par une exploitation agricole justifiant d'au moins une SMI.
- Les constructions d'habitations des sièges d'exploitation nécessaires à l'exploitation agricole sont limitées à 200 m² de surface de plancher.
- Les constructions doivent s'implanter à proximité immédiate du siège d'exploitation, en continuité ou en contiguïté du bâti existant, de manière à former un ensemble cohérent avec les autres bâtiments de l'exploitation. Toute construction à usage d'habitation, dont la nécessité à l'exploitation agricole est justifiée, devra être liée à la présence d'un bâtiment technique sur place et sera combinée ou contiguë au bâtiment technique. En cas de contraintes particulières la distance entre l'habitation et les bâtiments techniques pourra être admise sur justifications, sans toutefois excéder 100 m. Par contraintes particulières, on entend soit des contraintes liées à la topographie du terrain, soit des contraintes liées à la nature de l'exploitation.
- Les constructions et installations nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L.525-1 du code rural et de la pêche maritime.

Les logements :

La réfection et l'aménagement des constructions existantes sans changement de destination.

Sous réserve qu'il s'agisse d'habitation dont le clos (murs) et le couvert (toiture) sont encore assurés à la date de la demande d'autorisation d'urbanisme et dont la surface de plancher avant travaux est supérieure à 60 m² :

- Les extensions de l'habitation existante dans la limite :
 - o 33% de la surface de plancher existe au moment de l'approbation du PLU ;
 - o Et de 50m² (au total, pour toute la durée du PLU) de surface de plancher et/ou d'emprise au sol.
- Deux annexes à l'habitation sous réserve de ne pas dépasser 30m² d'emprise au sol par annexe et 50 m² d'emprise au sol au total des annexes sur le tènement. Elles doivent être situées à moins de 15 m de la construction principale d'habitation.
- Une piscine si elle est liée à habitation existante si elle est située à moins de 15 m de la construction principale d'habitation.



Autres installations autorisées sous condition :

- Les constructions et installations à caractère technique nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics non destinés à l'accueil de personnes, à condition de ne pas dénaturer le caractère des lieux avoisinants et de ne pas apporter une gêne excessive à l'exploitation agricole.
- Les ouvrages et les aménagements nécessaires à la gestion des risques naturels.
- Les affouillements/exhaussements de sols s'ils sont nécessaires à la construction et à l'exploitation agricole.
- Les changements de destination identifiés sur le document graphique au titre de l'article R.151-35 du code de l'urbanisme.

Article 2 mixité fonctionnelle et sociale

Non règlementé

A2- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 1 Volumétrie et implantation des constructions

Les hauteurs :

La hauteur des constructions d'habitation, mesurée à partir du sol naturel avant travaux au faîtage ne pourra excéder 10 m.

La hauteur des constructions à usage d'annexes, mesurée à partir du sol naturel avant travaux au faîtage ne pourra excéder 5 m.

En cas d'aménagement ou d'extension d'une construction existante dépassant la hauteur maximale définie ci-dessus, cette hauteur peut être portée à la hauteur du faîtage du bâtiment existant.

La hauteur des constructions à usage agricole (hors silos), mesurée à partir du sol naturel avant travaux au faîtage ne pourra excéder 12 m.

La hauteur des clôtures est réglementée à l'article 2 « Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ».

Ces limites peuvent ne pas être appliquées à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques, et ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Les retraits des constructions par rapport aux voies, emprises publiques et accès aux voies ouvertes au public :

Un retrait minimal de 3 m par rapport à l'alignement actuel ou futur de la voie est imposé pour les constructions et les annexes.

Toutefois, en cas d'extension d'une construction avec un retrait inférieur à 3m, l'extension peut se réaliser avec le retrait existant.

Les piscines ne sont pas règlementées.



Les retraits des constructions par rapport aux limites séparatives :

Les constructions à usages d'annexes doivent s'implanter :

- En limite de propriété
- Avec un retrait minimal de 3m.

Pour les autres constructions, celles-ci doivent s'implanter :

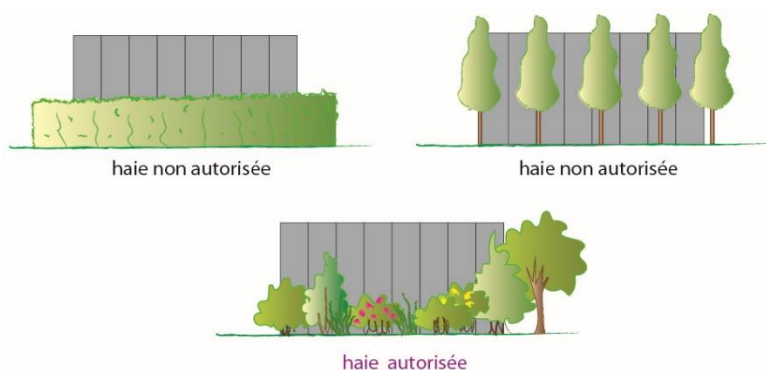
- En limite de propriété, la hauteur maximale est de 3.5 m au faitage.
- Entre la limite de propriété et la limite maximale du recul, la hauteur de tout point de la construction doit être conforme aux pentes de toiture définies à l'article VI sur les caractéristiques architecturales.

Article 2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Le volet « Caractéristiques architecturales des constructions, façades, toitures, clôtures » est traité dans un chapitre commun

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

Les bâtiments à grande volumétrie (à partir de 20 m de long), les stockages de plein air et les installations agricoles à usage d'élevage devront être accompagnés de plantations de hauteurs variées (avec deux strates : strate arborée et strate arborescente) et d'espèces panachées pour fragmenter la perception sur le volume ou sur les stockages ou sur les installations.



Les haies seront constituées d'essences variées composées préférentiellement d'au moins deux tiers d'espèces caduques excluant les conifères. Ces haies respecteront la charte paysagère.

Les ouvrages de rétention des eaux pluviales en plein air seront intégrés dans un espace végétalisé et paysagé.

Article 4 Stationnement

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



A3 Equipement et réseaux

Article 1 Desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

ACCES :

L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée et aménagé de façon à ne pas présenter de risques pour la sécurité des biens et des usagers des voies ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, 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 où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée, notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie. Le concessionnaire de la voie devra être consulté pour tout aménagement.

VOIRIE :

Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, comme aux véhicules de service.

Article 2 Desserte par les réseaux

Eau :

Toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Assainissement :

- En présence d'un réseau d'assainissement collectif :

Toute construction en zone d'assainissement collectif doit être raccordée au réseau public d'eaux usées. Ce raccordement doit être soumis à l'autorisation du gestionnaire du réseau et doit respecter le règlement d'assainissement collectif.

Le raccordement des eaux non domestiques et des rejets des eaux de piscines au réseau public d'assainissement est subordonné à l'accord du service gestionnaire du réseau, conformément à l'article L.1331-10 du code de la santé publique.

Aucun déversement des eaux de piscine n'est admis dans le réseau public de collecte des eaux usées, excepté les eaux de lavage des filtres de piscine

- En l'absence de réseau collectif d'assainissement :

Un dispositif d'assainissement individuel peut être autorisé. L'assainissement autonome doit alors être adapté à la nature du terrain et réalisé conformément à la réglementation en vigueur



Eaux pluviales :

La gestion des eaux pluviales doit respecter le zonage pluvial annexé au PLU.

Les réseaux internes aux opérations d'aménagements et de constructions doivent obligatoirement être de type séparatif.

Quelque soit la destination des eaux pluviales, il est imposé la mise en œuvre systématique d'un dispositif de régulation et/ou de rétention, pour tout projet entraînant une surface imperméabilisée nouvelle de plus de 40 m².

Les ouvrages seront dimensionnés pour une pluie de retour 100 ans et le débit de fuite ne devra pas dépasser 5 L/s/ha pour les opérations d'ensemble et 5 L/s pour les projets individuels.

Les canalisations de surverse et de débit de fuite doivent être dirigées : dans le réseau d'eau pluviale s'il existe ou dans le fossé ou le caniveau en l'absence de réseau collectif d'eau pluviale.

Electricité, téléphone et réseaux numériques :

Toute construction nécessitant une alimentation électrique doit être raccordée au réseau électrique.



TITRE V – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES

Chapitre I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

CARACTÉRISTIQUES DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone naturelle et forestière, à protéger en raison notamment de la valeur des espaces forestiers et naturels, de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages, et de leur intérêt notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Elle comporte un sous-secteur Nh de gestion des activités



N1- Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

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

Article N1 : Occupations et utilisations du sol interdites :

Toutes les destinations et sous destinations sont interdites, en dehors de celles-autorisées sous conditions à l'article N2.

Article N2 : Occupations et utilisations du sol autorisées sous condition

Dans la zone N, sont autorisées sous condition les sous destinations suivantes

Les logements :

La réfection et l'aménagement des constructions existantes sans changement de destination.

Sous réserve qu'il s'agisse d'habitation dont le clos (murs) et le couvert (toiture) sont encore assurés à la date de la demande d'autorisation d'urbanisme et dont la surface de plancher avant travaux est supérieure à 60 m² :

- Les extensions de l'habitation existante dans la limite :
 - o 33% de la surface de plancher existe au moment de l'approbation du PLU ;
 - o Et de 50m² (au total, pour toute la durée du PLU) de surface de plancher et/ou d'emprise au sol.
- Deux annexes à l'habitation sous réserve de ne pas dépasser 30m² d'emprise au sol par annexe et 50 m² d'emprise au sol au total des annexes sur le tènement. Elles doivent être situées à moins de 15 m de la construction principale d'habitation.
- Une piscine si elle est liée à habitation existante si elle est située à moins de 15 m de la construction principale d'habitation.

Autres installations autorisées sous condition :

- Les constructions et installations à caractère technique nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics non destinés à l'accueil de personnes, à condition de ne pas dénaturer le caractère des lieux avoisinants
- Les ouvrages et les aménagements nécessaires à la gestion des risques naturels.
- Les changements de destination identifiés sur le document graphique au titre de l'article R.151-35 du code de l'urbanisme.



Dans la zone Nh, sont autorisées sous condition les sous destinations suivantes

Les logements :

La réfection et l'aménagement des constructions existantes sans changement de destination.

Sous réserve qu'il s'agisse d'habitation dont le clos (murs) et le couvert (toiture) sont encore assurés à la date de la demande d'autorisation d'urbanisme et dont l'emprise au sol avant travaux est supérieure à 60 m² :

- Les extensions de l'habitation existante dans la limite de 50m² (au total, pour toute la durée du PLU) de surface de plancher et/ou d'emprise au sol
- Deux annexes à l'habitation sous réserve de ne pas dépasser 30m² d'emprise au sol par annexe et 50 m² d'emprise au sol au total des annexes sur le tènement. Elles doivent être situées à moins de 15 m de la construction principale d'habitation.
- Une piscine si elle est liée à habitation existante si elle est située à moins de 15 m de la construction principale d'habitation.

Les extensions :

- Des activités artisanales et commerces de détails, de restauration et d'hébergement hôtelier et touristiques présentes dans la zone.

Autres installations autorisées sous condition :

- Les constructions et installations à caractère technique nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics non destinés à l'accueil de personnes, à condition de ne pas dénaturer le caractère des lieux avoisinants
- Les ouvrages et les aménagements nécessaires à la gestion des risques naturels.
- Les stationnements collectifs non liés à des constructions présentes dans la zone s'ils sont d'usages publics.

Article 2 mixité fonctionnelle et sociale

Non règlementé



N2- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 1 Volumétrie et implantation des constructions

Les hauteurs :

La hauteur des constructions d'habitation, mesurée à partir du sol naturel avant travaux au faîtage ne pourra excéder 10 m.

La hauteur des constructions à usage d'annexes, mesurée à partir du sol naturel avant travaux au faîtage ne pourra excéder 5 m.

En cas d'aménagement ou d'extension d'une construction existante dépassant la hauteur maximale définie ci-dessus, cette hauteur peut être portée à la hauteur du faîtage du bâtiment existant.

La hauteur des clôtures est réglementée à l'article 2 « Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ».

Ces limites peuvent ne pas être appliquées à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques, et ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Les retraits des constructions par rapport aux voies, emprises publiques et accès aux voies ouvertes au public :

Un retrait minimal de 3 m par rapport à l'alignement actuel ou futur de la voie est imposé pour les constructions et les annexes.

Toutefois, en cas d'extension d'une construction avec un retrait inférieur à 3m, l'extension peut se réaliser avec le retrait existant.

Les piscines ne sont pas réglementées.

Les retraits des constructions par rapport aux limites séparatives :

Les constructions à usages d'annexes doivent s'implanter :

- En limite de propriété
- Avec un retrait minimal de 3m.

Pour les autres constructions, celles-ci doivent s'implanter :

- En limite de propriété, la hauteur maximale est de 3.5 m au faîtage.
- Entre la limite de propriété et la limite maximale du recul, la hauteur de tout point de la construction doit être conforme aux pentes de toiture définies à l'article VI sur les caractéristiques architecturales.

Article 2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Le volet « Caractéristiques architecturales des constructions, façades, toitures, clôtures » est traité dans un chapitre commun

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

Les ouvrages de rétention des eaux pluviales en plein air seront intégrés dans un espace végétalisé et paysagé.



Article 4 Stationnement

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

N3- Equipement et réseaux

Article 1 Desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

ACCES :

L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée et aménagé de façon à ne pas présenter de risques pour la sécurité des biens et des usagers des voies ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, 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 où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée, notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie. Le concessionnaire de la voie devra être consulté pour tout aménagement.

VOIRIE :

Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, comme aux véhicules de service.

Article 2 Desserte par les réseaux

Eau :

Toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Assainissement :

- En présence d'un réseau d'assainissement collectif :

Toute construction en zone d'assainissement collectif doit être raccordée au réseau public d'eaux usées. Ce raccordement doit être soumis à l'autorisation du gestionnaire du réseau et doit respecter le règlement d'assainissement collectif.

Le raccordement des eaux non domestiques et des rejets des eaux de piscines au réseau public d'assainissement est subordonné à l'accord du service gestionnaire du réseau, conformément à l'article L.1331-10 du code de la santé publique.

Aucun déversement des eaux de piscine n'est admis dans le réseau public de collecte des eaux usées, excepté les eaux de lavage des filtres de piscine

- En l'absence de réseau collectif d'assainissement :

Un dispositif d'assainissement individuel peut être autorisé. L'assainissement autonome doit alors être adapté à la nature du terrain et réalisé conformément à la réglementation en vigueur



Eaux pluviales :

La gestion des eaux pluviales doit respecter le zonage pluvial annexé au PLU.

Les réseaux internes aux opérations d'aménagements et de constructions doivent obligatoirement être de type séparatif.

Quelque soit la destination des eaux pluviales, il est imposé la mise en œuvre systématique d'un dispositif de régulation et/ou de rétention, pour tout projet entraînant une surface imperméabilisée nouvelle de plus de 40 m².

Les ouvrages seront dimensionnés pour une pluie de retour 100 ans et le débit de fuite ne devra pas dépasser 5 L/s/ha pour les opérations d'ensemble et 5 L/s pour les projets individuels.

Les canalisations de surverse et de débit de fuite doivent être dirigées : dans le réseau d'eau pluviale s'il existe ou dans le fossé ou le caniveau en l'absence de réseau collectif d'eau pluviale.

Electricité, téléphone et réseaux numériques :

Toute construction nécessitant une alimentation électrique doit être raccordée au réseau électrique.

Toute construction à usage d'habitation devra prévoir les installations nécessaires au câblage des constructions aux réseaux numériques.



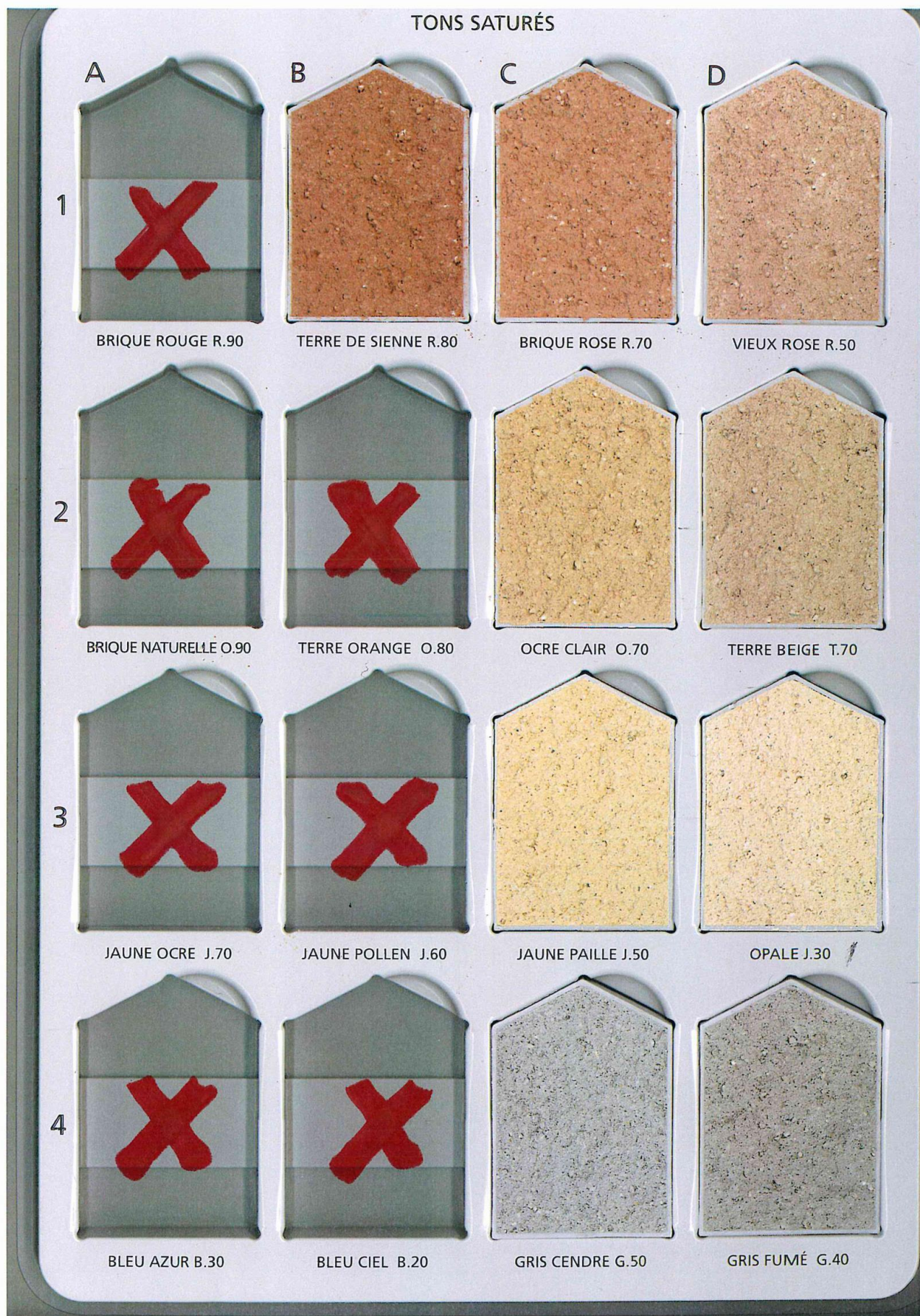
TITRE VI – Caractéristiques architecturales des constructions, façades, toitures, clôtures (article 2)

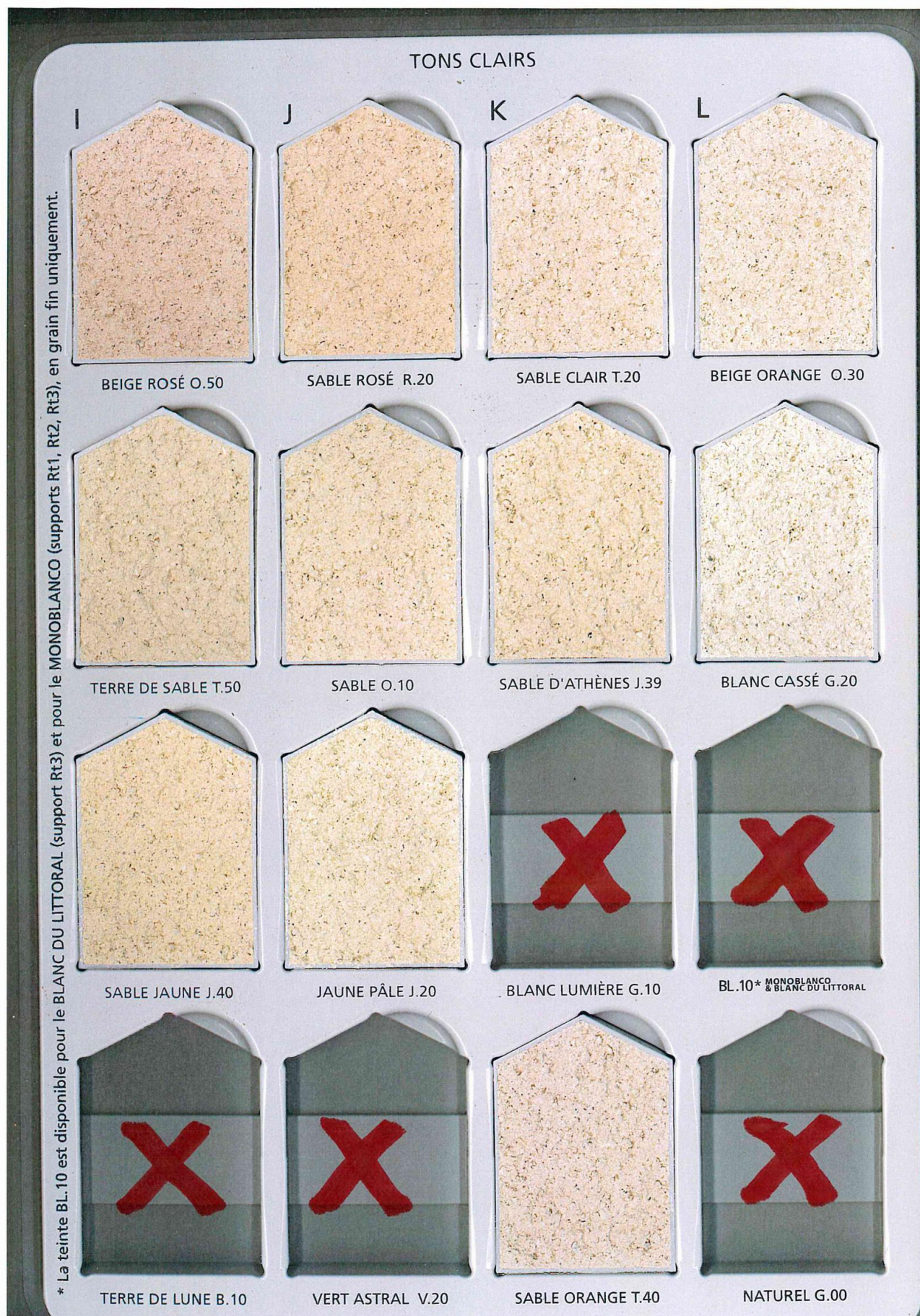
L'article 2 du volet « caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère » est structuré en plusieurs chapitres :

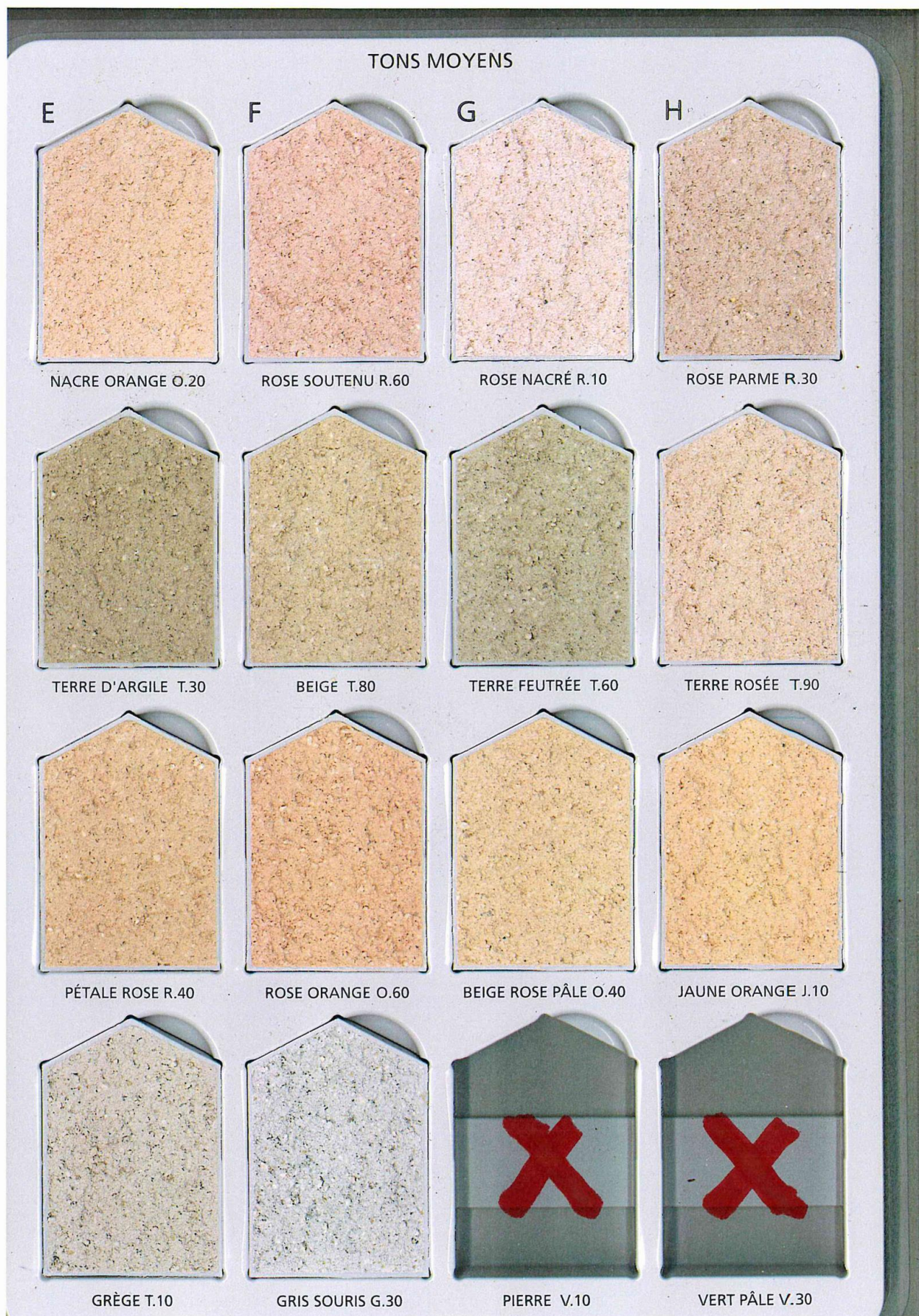
- **Nuancier des façades**
- **Article 11.1 - Prescriptions générales applicables à toutes les constructions**
- **Article 11.2 - Prescriptions applicables aux constructions neuves d'habitation**
- **Article 11.3 - Restauration des bâtiments anciens**
- **Article 11.4 - Bâtiments agricoles (dont stabulations)**
- **Article 11.5 - Bâtiments à usage d'activité**



Nuancier des façades









11.1 - Prescriptions générales applicables à toutes les constructions

11.1.1/ Aspect

Les constructions, dont l'aspect général ou dont les détails architecturaux sont d'un type régional affirmé étranger à la région, sont interdites (exemples : chalets savoyards, architectures néo-classiques, haciendas...). L'architecture contemporaine est admise. Elle n'est pas considérée comme extérieure à la région et doit suivre les règles suivantes.

11.1.2/ Enduits et couleurs des façades et des murets

Doivent être recouverts d'un enduit ou d'un bardage (uniquement pour les bâtiments agricoles ou à usage d'activités), tous les matériaux qui par leur nature et par l'usage de la région, sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés, etc.

Les enduits devront respecter par leur couleur les tons des enduits et badigeons traditionnels locaux. La couleur blanche et les couleurs primaires sont interdites en grande surface.

Les couleurs devront respecter la palette de couleur mise en place par la commune.

Le nombre de couleurs de façade est limité à deux par logement.

Les enduits des constructions neuves d'habitation ou des bâtiments anciens doivent être réalisés sans rainurage, motifs en creux ou en saillie.

Les façades bois et végétalisées sont admises.

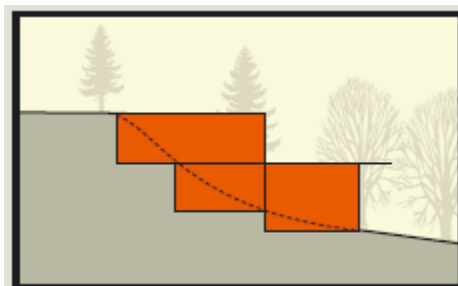
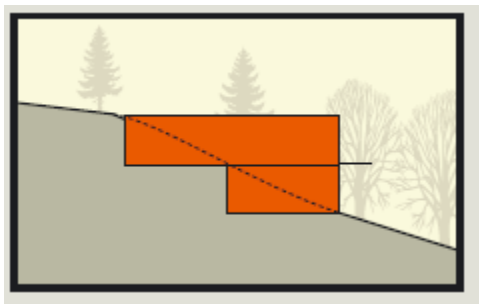
11.1.3/ Mouvements de sol et talus, et implantation des bâtiments

Les constructions doivent s'adapter au terrain naturel, par conséquent sont interdits :

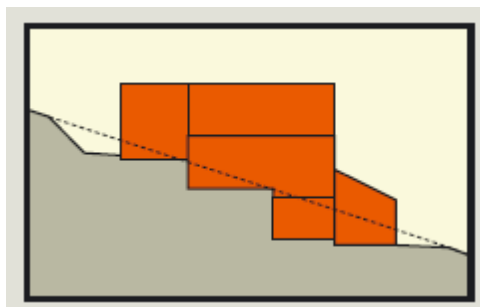
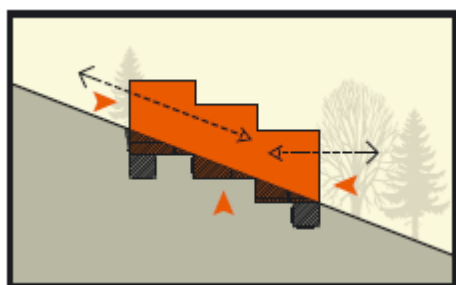
- Les exhaussements de sol sans lien avec des constructions ou des aménagements susceptibles de s'intégrer dans le paysage naturel ou bâti (exemple : buttes de terres interdites).

Dans les pentes, à partir de 10%, les constructions devront s'adapter à la pente selon les modes d'implantation suivants :

Par encastrement dans le terrain :



En accompagnant la pente (étagement en cascade) :



COMPOSITION DES TALUS :

La topographie du terrain naturel devra être respectée. Les niveaux de sol devront s'implanter le plus près possible du terrain naturel. Seuls les accès aux garages en sous-sol pourront faire l'objet de dispositions particulières.

Les talus doivent être plantés.

Les enrochements et les soutènements doivent rester limités et de taille adaptée à l'échelle du site paysager.

La hauteur maximale du mur de soutènement est de 1.80 m (hauteur totale comprenant le mur de clôture et le mur de soutènement).



11.1.4/ Clôtures

Les murs et murets traditionnels doivent être conservés et restaurés dans le respect de l'aspect d'origine.

Pour les clôtures nouvelles, elles doivent être édifiées à l'alignement des voies sauf contrainte technique.

Pour l'ensemble des constructions

La hauteur des clôtures ne peut excéder les hauteurs définies sauf en cas de reconstruction d'un mur de clôture pré-existant dépassant cette hauteur. Dans ce cas la hauteur sera identique à la hauteur préexistante.

Elles seront constituées :

- Soit d'un grillage sans muret d'une hauteur maximale de 1.60m
- Soit d'un muret enduit d'une hauteur comprise entre 0.20 et 1m qui pourra être surmonté d'un système à claire voie. La hauteur totale ne devant pas dépasser 1.60 m. La hauteur du mur peut être portée à 1.60 autour du portail d'entrée et des logettes de desserte et de comptage.

Les couleurs vives, les couleurs primaires et le blanc sont interdites sur les clôtures.

La hauteur maximale du mur de soutènement est de 1.80 m (hauteur totale comprenant le mur de clôture et le mur de soutènement).

Les haies seront d'espèces variées et pourront être doublées d'un grillage et/ou d'un muret.

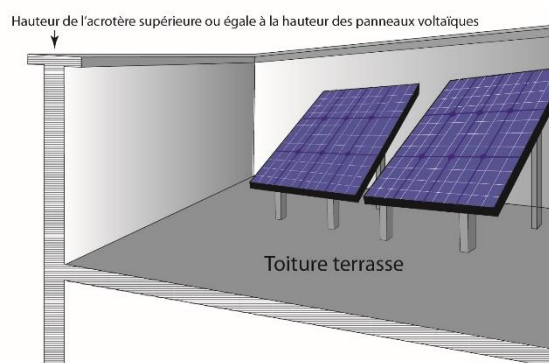
11.1.5/ Panneaux solaires, paraboles, climatiseurs, pompes à chaleur et autres éléments techniques

Panneaux solaires sur les toitures à pentes :

- Pour les constructions neuves : les panneaux solaires doivent s'intégrer dans la façade ou dans l'épaisseur de la toiture, de sorte à s'apparenter à un châssis de toit. Les panneaux devront être alignés entre eux.
- Pour les constructions existantes : les panneaux solaires doivent dans la mesure du possible s'intégrer dans l'épaisseur de la toiture qui leur sert de support de sorte à s'apparenter à un châssis de toit sauf en cas d'impossibilité technique. Sinon ils doivent être posés parallèlement à la pente du toit.

Panneaux solaires et tehermiques sur les toitures-terrasses

Les panneaux solaires disposés sur les toitures-terrasses ne devront pas dépasser le niveau haut de l'acrotère.



Les paraboles et antennes de toit

Elles devront être le moins possible, perceptibles depuis l'espace public. Elles seront implantées sur le toit et dans la mesure du possible près d'une cheminée. Leur implantation en débord des loggias et balcons est interdite.

11.1.6/ Autres éléments techniques

Les logettes de desserte et de comptage (eau, gaz, électricité, réseaux secs) devront être encastrées dans les murs. En l'absence de murs, les logettes seront intégrées dans la clôture.



11.2 - Prescriptions applicables aux constructions neuves d'habitations

11.2.1/ Toitures (pentes)

Les toitures avec des pentes doivent être de disposition simple dans le sens convexe et composées au minimum de deux pans. Un pan est autorisé pour les volumes annexes accolés à la construction principale.

Les pans de toiture devront être plans (c'est-à-dire sans cassure).

Leur pente doit être comprise entre 25 et 45 % avec un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction.

Les toitures-terrasses sont admises si elles sont accessibles ou végétalisées.

Les annexes inférieures à 20 m² d'emprise au sol ne sont pas réglementées.

11.2.2/ Débords

Les toitures à pentes doivent avoir un débord minimal de 40 cm en façade et en pignon (sauf en limite de propriété).

Les casquettes solaires ne sont pas concernées par ce dimensionnement des débords.

11.2.3/ Type de couverture

Les toitures à pentes seront couvertes de tuiles, celles-ci doivent être de coloration rouge, rouge nuancé ou rouge vieilli. Le panachage des tuiles est interdit.

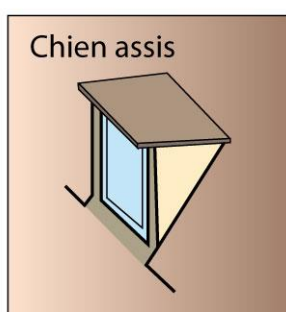
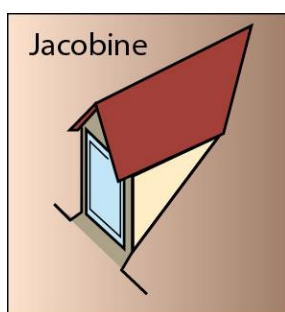
En cas d'extension d'une construction les éléments de couvertures devront être de même nature que celles du bâtiment existant (sauf contrainte technique).

L'ardoise est interdite sauf en cas d'extension d'une construction existante ayant une toiture de ce type.

Les couvertures des annexes inférieures à 20 m² et des vérandas ne sont pas réglementées.

11.2.4/ Ouvertures dans les toitures

Les ouvertures non intégrées à la pente du toit comme les chiens-assis, les œil de bœuf et les jacobines sont interdites sauf en cas d'extension d'une construction présentant des ouvertures de ce type.



Les châssis de toitures et fenêtres de toit seront disposés de façon alignée sur la toiture (sauf contrainte technique)

11.2.5/ Cheminées

Les gaines de cheminées en saillie sur les murs, en pignon ou en façade donnant sur la rue sont interdites sauf si elles sont intégrées dans la rive du toit. Si elles sont maçonnées, elles doivent être enduites dans la même tonalité que la façade.



11.2.6/ Climatiseurs et pompes à chaleur

Les climatiseurs, pompes à chaleur devront être implantés dans la mesure du possible sur les espaces privatifs (cours, jardins...) en débord ou à l'intérieur des constructions. Dans le cas où ils seraient disposés en façade donnant sur l'espace public, ils devront être intégrés à la façade et ne seront pas saillants. S'ils sont posés sur des toitures-terrasses, ils devront être intégrés à des éléments d'architecture.

11.3 - Restauration des bâtiments anciens (construits avant 1940)

Sont considérés comme bâtiments anciens les constructions réalisées avant 1940

11.3.1/ La restauration des maisons anciennes devra respecter les dispositions originelles en conservant les éléments de décor architectural : les entrées, les encadrements de pierre seront conservés.

Les volumes bâtis existants seront respectés. La création de décrochements en toiture, en façades est proscrite sauf pour les accès et les balcons.

Dans le cas de fermeture des volumes ouverts (comme les remises), l'aspect originel devra être préservé (piliers de pierre, charpentes, transparence du volume...).

Recommandation : on privilégiera les fermetures en arrière des piliers, ainsi que les éléments vitrés ou bois.

11.3.2/ Murs

Les murs en pierre de taille (blocs taillés et disposés en assises régulières) seront laissés apparents sauf dans le cas d'un parement très dégradé, les briques en entourage de fenêtre seront conservées.

Les murs constitués de moellons de pierre seront enduits ou rejointés. Si les murs sont enduits : les enduits seront traités avec une finition homogène. Si les murs sont rejointés, les joints seront traités par « beurrage » jusqu'au nu des pierres, dit « enduit à pierres vues » qui ne laisse apparentes que les têtes saillantes des pierres.

Ces règles ne s'appliquent pas aux isolations extérieures.

11.3.3/ Volets

Ils seront de préférence pleins ou persiennés. Les caissons des volets roulants ne seront pas saillants sauf en cas d'impossibilité technique et dans ce cas ils pourront être masqués par un élément de décor architectural (de type Lambrequin).

11.3.4/ Toitures (pentes)

La pente maximale autorisée est celle la pente du toit existant au moment de l'approbation du PLU.

11.3.5/ Couvertures

Les toitures doivent être d'aspect traditionnel (de type tuiles creuses ou romanes de grandes ondulations ou plates si les tuiles sont de ce type) de teinte rouge ou d'aspect « vieille tuile » et d'aspect terre cuite, à l'exception des extensions par un volume annexe qui pourront être différentes.

11.3.6/ Ouvertures dans les toitures

Les châssis de toitures, fenêtre de toit seront disposés de façon alignée sur la toiture sauf contrainte technique.



11.3.7/ Cheminées

Les gaines de cheminées en saillie, en pignon ou en façade sur rue sont interdites sauf impératif technique et sauf si elles sont intégrées dans la rive du toit. Si elles sont maçonnées, elles doivent être enduites dans la même tonalité que la façade.

11.3.8/ Traitement des portes de granges en cas de fermeture

Les ouvertures de granges ne seront pas murées. On ne créera pas non plus de fenêtre par murage partiel des portes de granges. On utilisera de préférence des fermetures vitrées (impostes et ouvrants vitrés). L'ouverture de la porte de grange représente un « vide » important qui associée au mur (« plein ») compose la façade. Il est important que ces éléments conservent leur identité. Le vide devra rester d'aspect plus « fragile » : verre, bois.

11.4 - Bâtiments agricoles

11.4.1/ Rappel des prescriptions générales

Il est rappelé que les dispositions de l'article 11.1 s'appliquent.

De plus les façades arrière et latérales de chaque bâtiment seront traitées comme la façade principale.

11.4.2/ Toitures

Leur pente doit être au maximum de 45% dans le sens convexe, avec un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction.

Les toitures-terrasses sont admises. Elles seront de préférences végétalisées.

Les édicules (cheminée, ouvrages techniques, etc.) devront être limités en toiture. Quand pour des raisons de fonctionnement, la construction doit avoir plusieurs éléments techniques en toiture, ceux-ci seront intégrés ou masqués par un élément architectural.

Les toitures constituées de tuiles doivent être de coloration rouge, rouge nuancé ou rouge vieilli. Le panachage des tuiles est interdit.

Les toitures non constituées de tuiles devront être de coloration rouge.

11.4.3/ Façades

L'utilisation de bardages est autorisée leur couleur respectera les tons neutres ou de bois. La couleur blanche, les couleurs primaires et les couleurs vives sont interdites.

Sinon les murs seront enduits.

En dehors du ton de bois, les couleurs devront respecter la palette de couleur mise en place par la commune.



11.5 - Bâtiments industriels, artisanaux, commerciaux et de bureaux

Il est rappelé que l'article 11.1 (Prescriptions générales applicables à toutes les constructions) s'applique.

Les aires de stockage seront disposées en arrière du bâtiment et non en front de voie. Les stockages seront accompagnés de plantations pour les masquer.

Les aires de stationnement quand elles ne sont pas intégrées à la construction, seront disposées de préférence sur les espaces latéraux et arrière de la parcelle. L'espace en front de voie sera traité en espace d'accueil planté dans un traitement paysager.

11.5.1/ Toitures

Leur pente doit être au maximum de 45% dans le sens convexe, avec un faitage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction. Les toitures constituées de tuiles doivent être de coloration rouge, rouge nuancé ou rouge vieilli. Le panachage des tuiles est interdit.

Les toitures non constituées de tuiles devront être de couleur neutre (gris, vert sombre, brun...)

Les toitures-terrasses sont admises et elles seront de préférences végétalisées.

Les ouvrages techniques en toiture seront intégrés ou masqués par un élément architectural.

11.5.2/ Façades

L'utilisation de bardages est autorisée leur couleur respectera les tons neutres ou de bois. La couleur blanche, les couleurs primaires et les couleurs vives sont interdites. Sinon les murs seront enduits, les couleurs devront respecter la palette de couleur mise en place par la commune.

11.5.2/ Climatiseurs et pompes à chaleur

Les climatiseurs, pompes à chaleur devront être implantés dans la mesure du possible sur les espaces privatifs (cours, jardins...) en débord ou à l'intérieur des constructions. Dans le cas où ils seraient disposés en façade donnant sur l'espace public, ils devront être intégrés à la façade et ne seront pas saillants. S'ils sont posés sur des toitures-terrasses, ils devront être intégrés à des éléments d'architecture.