

Sommaire

TITRE I: CONDITIONS SPECIALES CONCERNANT LES SECTEURS CONCERNES PAR DES RISQUES NATURELS (Article R151-31 et R151-34)	2
TITRE II : CONDITIONS SPECIALES CONCERNANT LA TRAME VERTE ET BLEUE (Article L151-23)	33
TITRE IV : DISPOSITIONS CONCERNANT LES ZONES URBAINES	36
DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UA	37
DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UB	53
DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UC	65
DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UE	77
DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UX	84
TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER	89
TITRE VI - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AGRICOLE	101
TITRE VII : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES	109
TITRE VIII : ANNEXES	118
DEFINITIONS	119

***TITRE I:
CONDITIONS
SPECIALES
CONCERNANT
LES SECTEURS
CONCERNES PAR
DES RISQUES
NATURELS
(Article R151-31
et R151-34)***

Risques naturels

- En application des articles R 151-31 et 151-34, les règlements graphiques font apparaître des secteurs où la constructibilité est limitée en raison de l'existence d'un risque d'origine naturelle (chutes de pierres, coulées de boue, inondations...).

Dans les secteurs avec interdiction de constructibilité pour des raisons de risques (art. R151-31 du CU)

Ces secteurs sont repérés en rose sur le règlement graphique :

- Tout projet nouveau est interdit
- Le maintien du bâti à l'existant, sans changement de destination à l'exception de ceux qui entraîneraient une diminution de la vulnérabilité, et sans réalisation d'aménagements susceptibles d'augmenter celle-ci. Il peut être autorisé tout projet d'aménagement ou d'extension limitée (10% à 20% de la sdp telle qu'elle constatée à la date de réalisation du PIZ, en 2002) du bâti existant, qui aurait pour effet de réduire sa vulnérabilité grâce à la mise en œuvre de conditions spéciales propres à renforcer la sécurité du bâti et de ses occupants.

Dans les secteurs avec conditions spéciales de constructibilité pour des raisons de risques (art. R151-34 du CU)

Ces secteurs sont repérés en bleu sur le règlement graphique :

- **Dans ces secteurs, sont admis les CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES autorisés dans les différentes zones du présent règlement du PLU aux titres II à V, sous réserve complémentaire du respect des conditions détaillées ci-après dans les fiches présentées pages suivantes**

Plan d'indexation en Z des risques naturels_ LA ROCHETTE

Chaque zone concernée par un phénomène naturel visible et/ou prévisible définie dans PIZ en risque faible ou moyen, faisant l'objet de conditions spéciales en zone constructible, est signalée par un « Z » suivi de :

en exposant, l'intensité de l'aléa, les possibilités d'aménagement de la zone concernée complétée si nécessaire par celle concernant la présence de dispositifs de protection :

-F pour risques forts : zone aujourd'hui bâtie, soumise en l'état actuel du site à un risque fort tel qu'il justifie le maintien du bâti à l'existant, sans changement de destination à l'exception de ceux qui entraîneraient une diminution de la vulnérabilité, et sans réalisation d'aménagements susceptibles d'augmenter celle-ci. Il peut cependant être autorisé tout projet d'aménagement ou d'extension limitée (10% à 20% de la sdp telle qu'elle constatée à la date de réalisation du PIZ, en 2002) du bâti existant, qui aurait pour effet de réduire sa vulnérabilité grâce à la mise en œuvre de conditions spéciales propres à renforcer la sécurité du bâti et de ses occupants

-M pour risques Moyen : zone soumise en l'état actuel du site (ou après réalisation de dispositifs, déportés, de protection à un risque faible tel qu'il autorise l'aménagement et l'extension du bâti existant et la réalisation de bâtiments nouveaux, des recommandations de confort peuvent être mises en œuvre afin de protéger le bâti et ses occupants des inconvénients mineurs qui peuvent apparaître lors de manifestations de phénomènes naturels.

-f pour risques faible : zone soumise en état actuel du site (ou après réalisation de dispositifs, déportés, de protection) à un risque faible tel qu'il autorise l'aménagement ou l'extension du bâti existant, et la réalisation de bâtiments nouveaux, des recommandations de confort peuvent être mises en œuvre afin de protéger le bâti et ses occupants des inconvénients mineurs qui peuvent apparaître lors des manifestations des phénomènes naturels.

-/p pour protection : zone soumise à une risque, mais qui compte-tenu de l'existence de dispositifs, déportés, de protection* est en l'état actuel du site (ou après réalisation de dispositifs, de déportés, de protection) librement constructible sous réserve du maintien de l'efficacité présente du système défense.

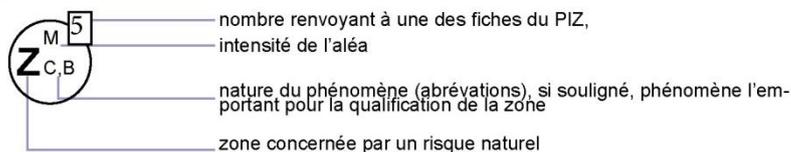
en indice, la nature du phénomène:

- B : Zone soumise à un risque de chute de blocs
- C : Coulées de boues issues de glissements de terrain ou de cures torrentielles à fort transport solide
- G : Glissement de terrain
- I : inondations
- S : Erosion de berges

Si deux risques de natures différentes concernent le même secteur, le risque l'emportant qualifie la zone ; l'indication du risque est alors soulignée (par exemple Z B,C : le risque de coulée de boue l'emportant sur le risque de chute de blocs).

encadré, le numéro de la fiche repris dans le règlement écrit du PLU

légende



 Secteurs inconstructibles ou maintien à l'existant, certains secteurs ont des conditions spéciales pour l'existant renvoyant à une des fiches du PIZ

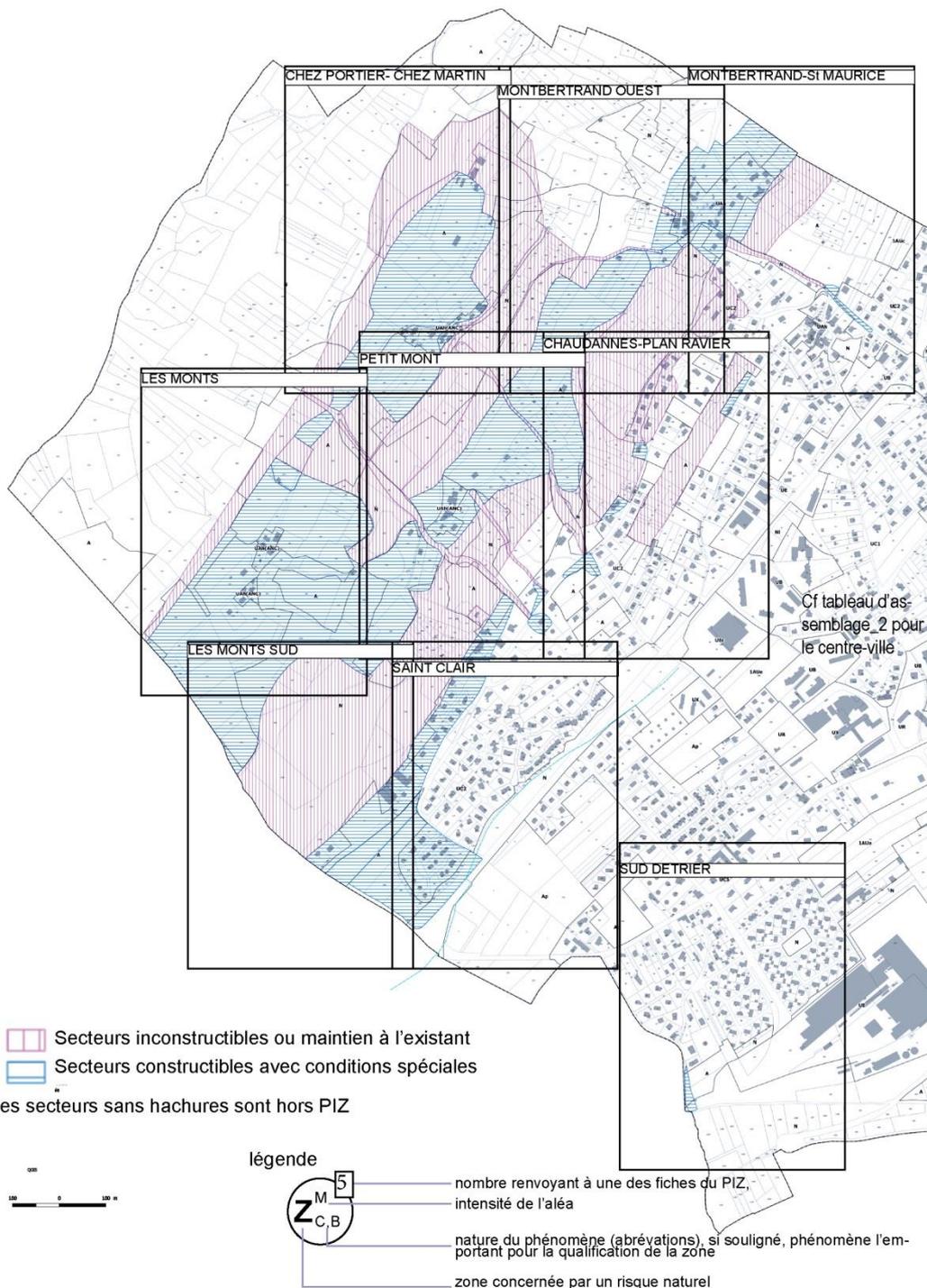
 Secteurs constructibles avec conditions spéciales, concernés par des fiches jointes au présent règlement définissant les conditions spéciales

les secteurs sans hachures sont hors PIZ



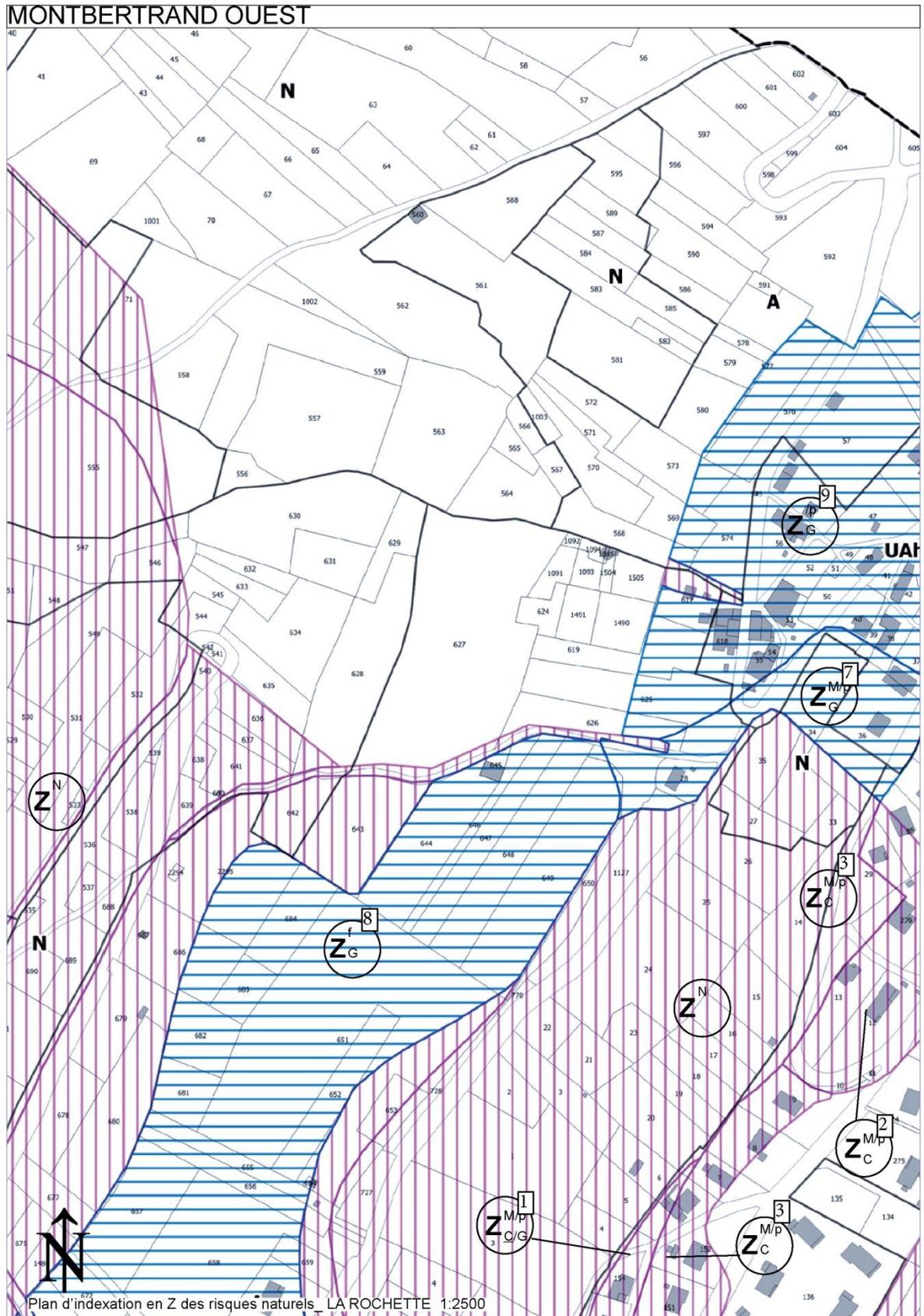
Les zones identifiées en pour N dans le PIZ sont inconstructibles : Il s'agit des zones aujourd'hui non bâties, soumises en l'état actuel du site à un risque fort tel qu'il exclue la réalisation de tout projet de construction.

Plan d'indexation en Z des risques naturels_ LA ROCHETTE
 TABLEAU ASSEMBLAGE DES PLANCHES 1



CHEZ PORTIER- CHEZ MARTIN

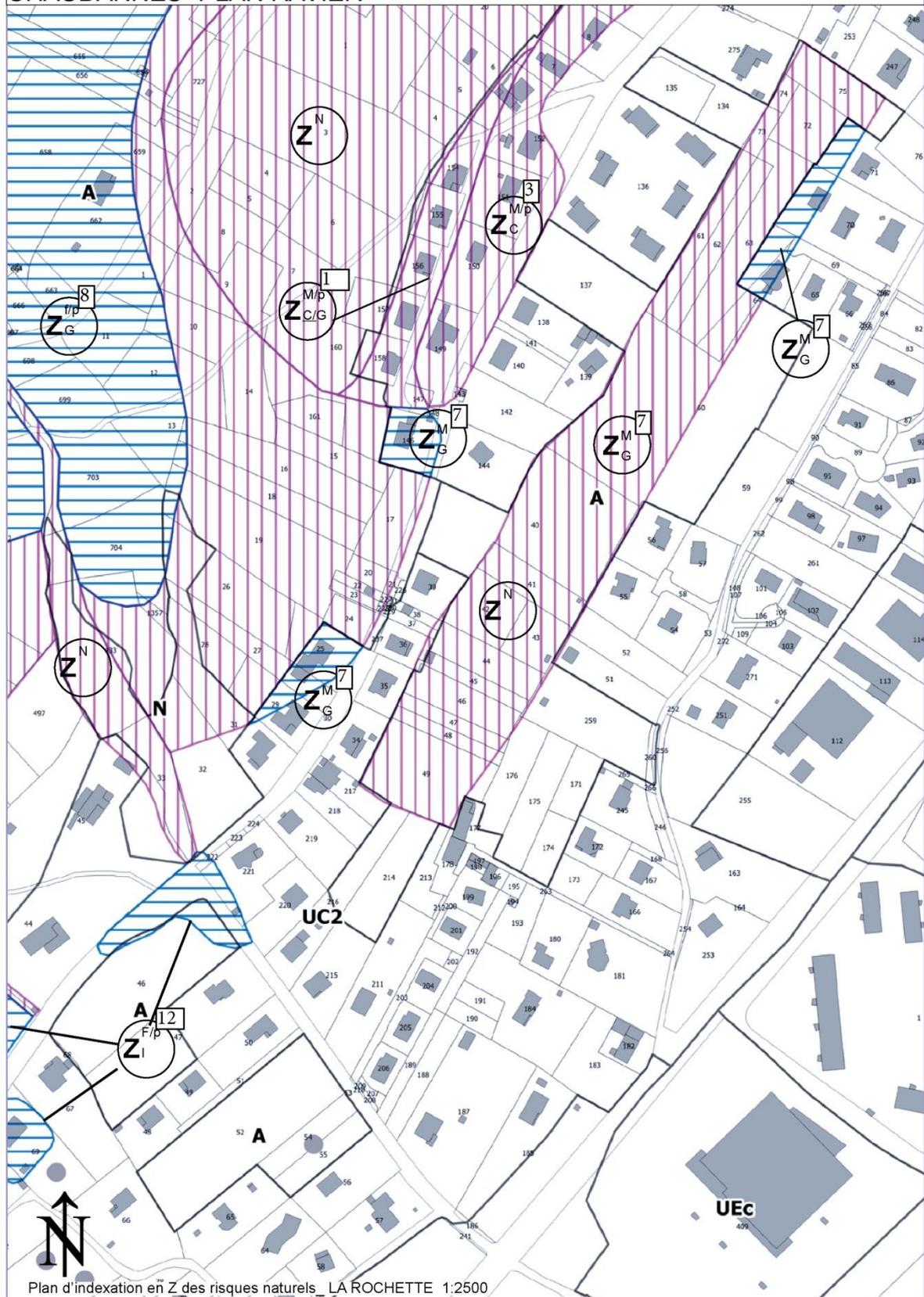




MONTBERTRAND- SAINT MAURICE



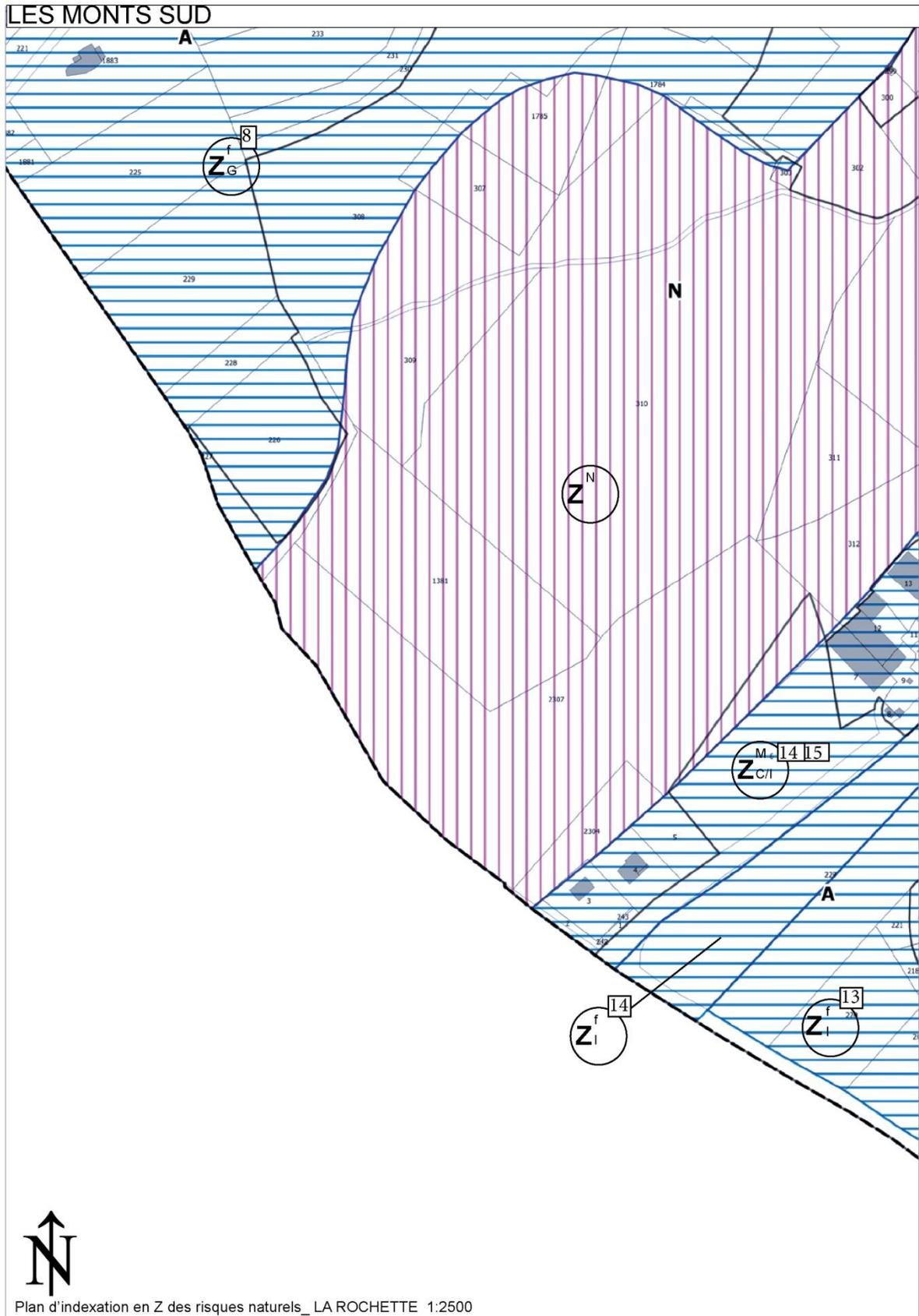
CHAUDANNES- PLAN RAVIER

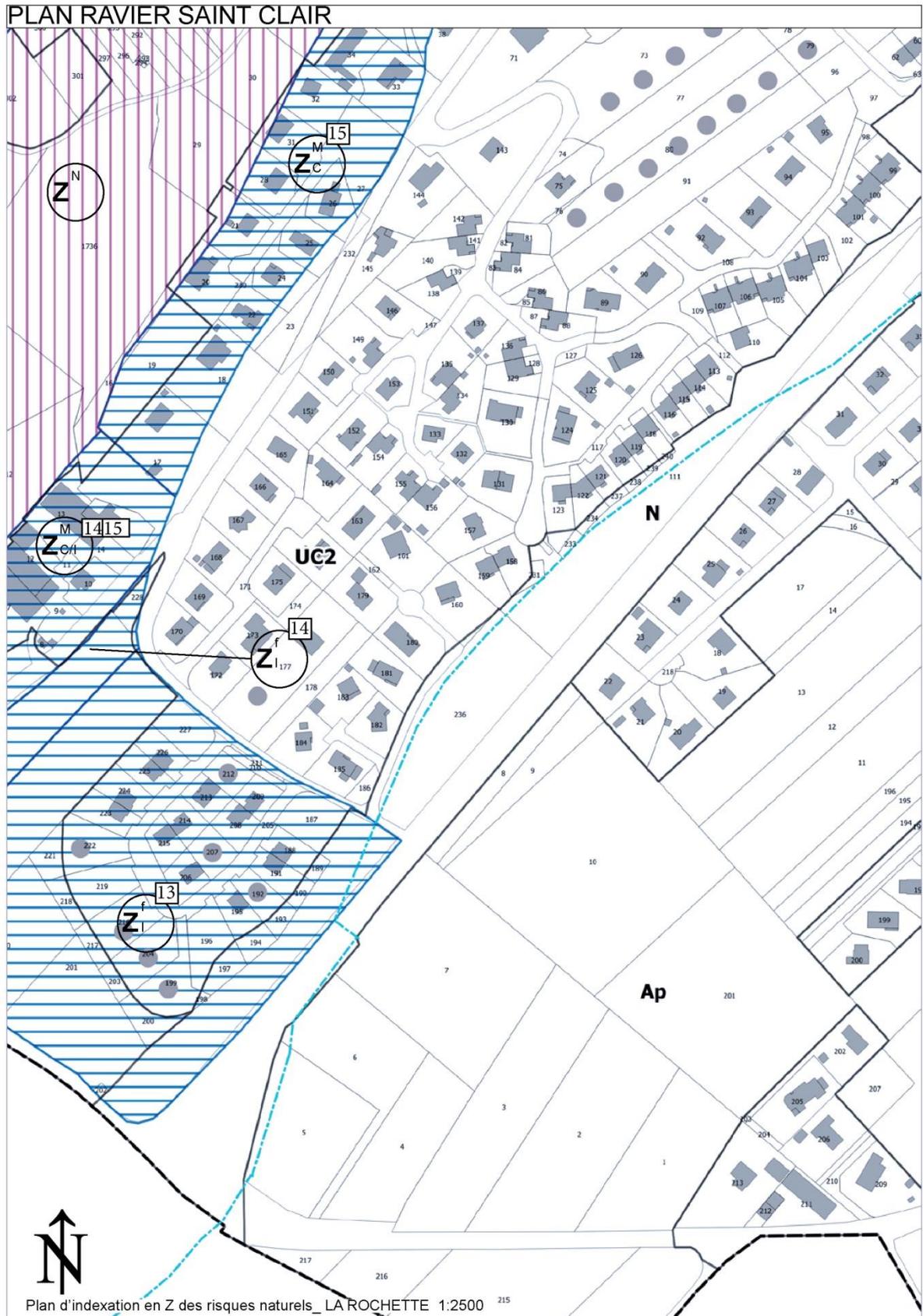


Plan d'indexation en Z des risques naturels_ LA ROCHETTE 1:2500

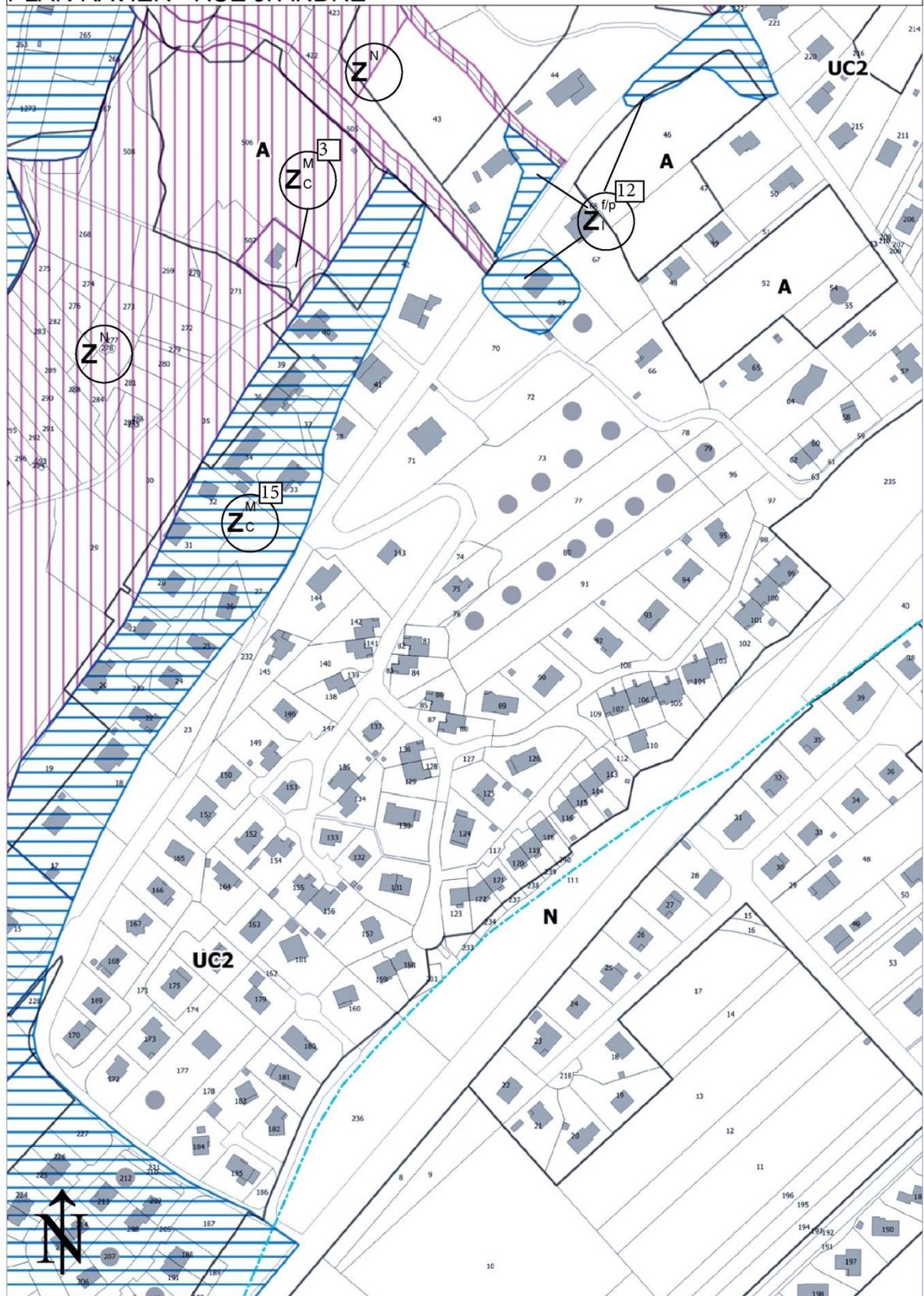


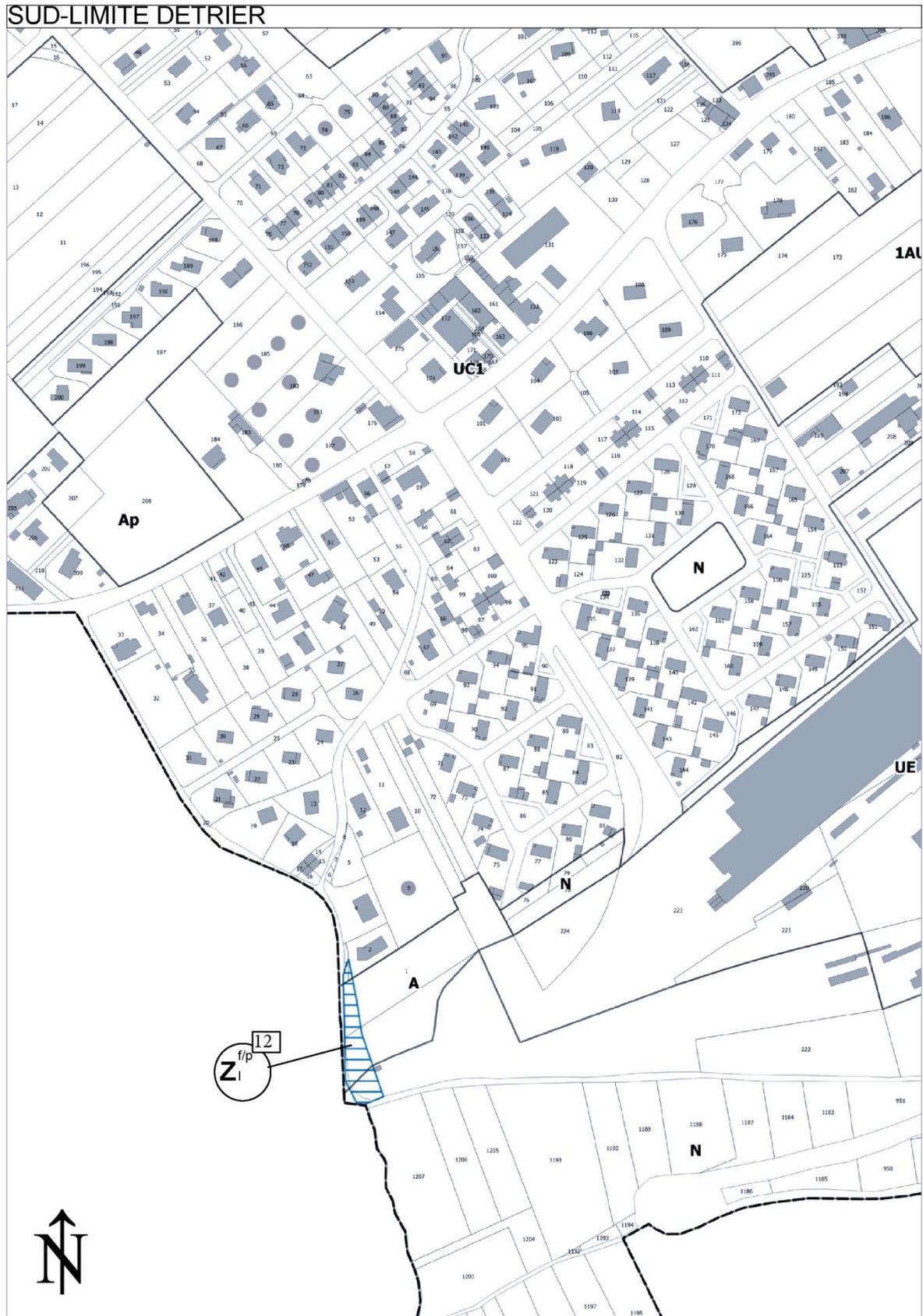






PLAN RAVIER - RUE J. ANDRE





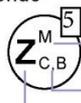
Plan d'indexation en Z des risques naturels_ LA ROCHETTE

TABLEAU ASSEMBLAGE DES PLANCHES 2



Cf tableau d'assemblage_1 pour les autres secteurs en PIZ de la commune

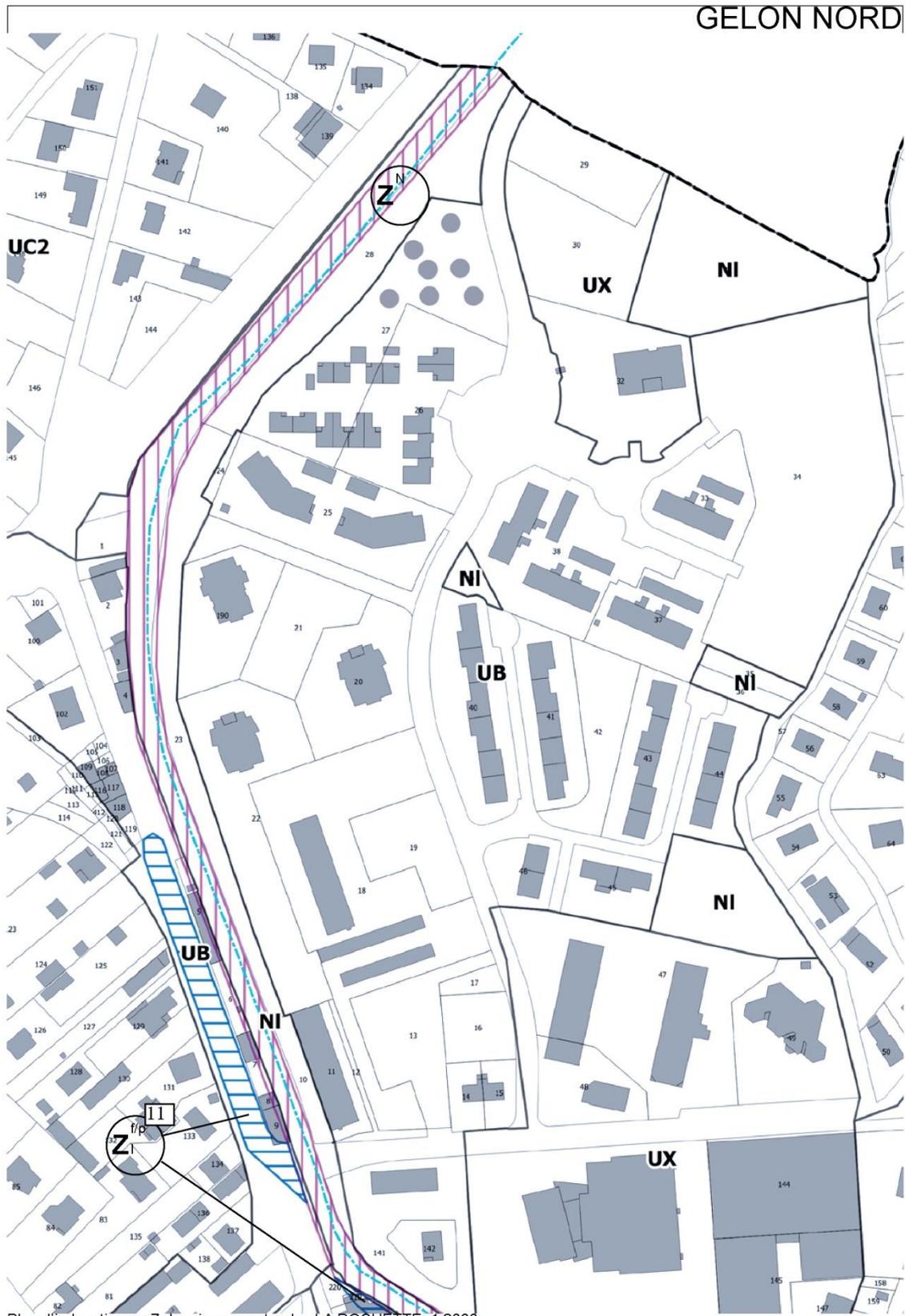
légende



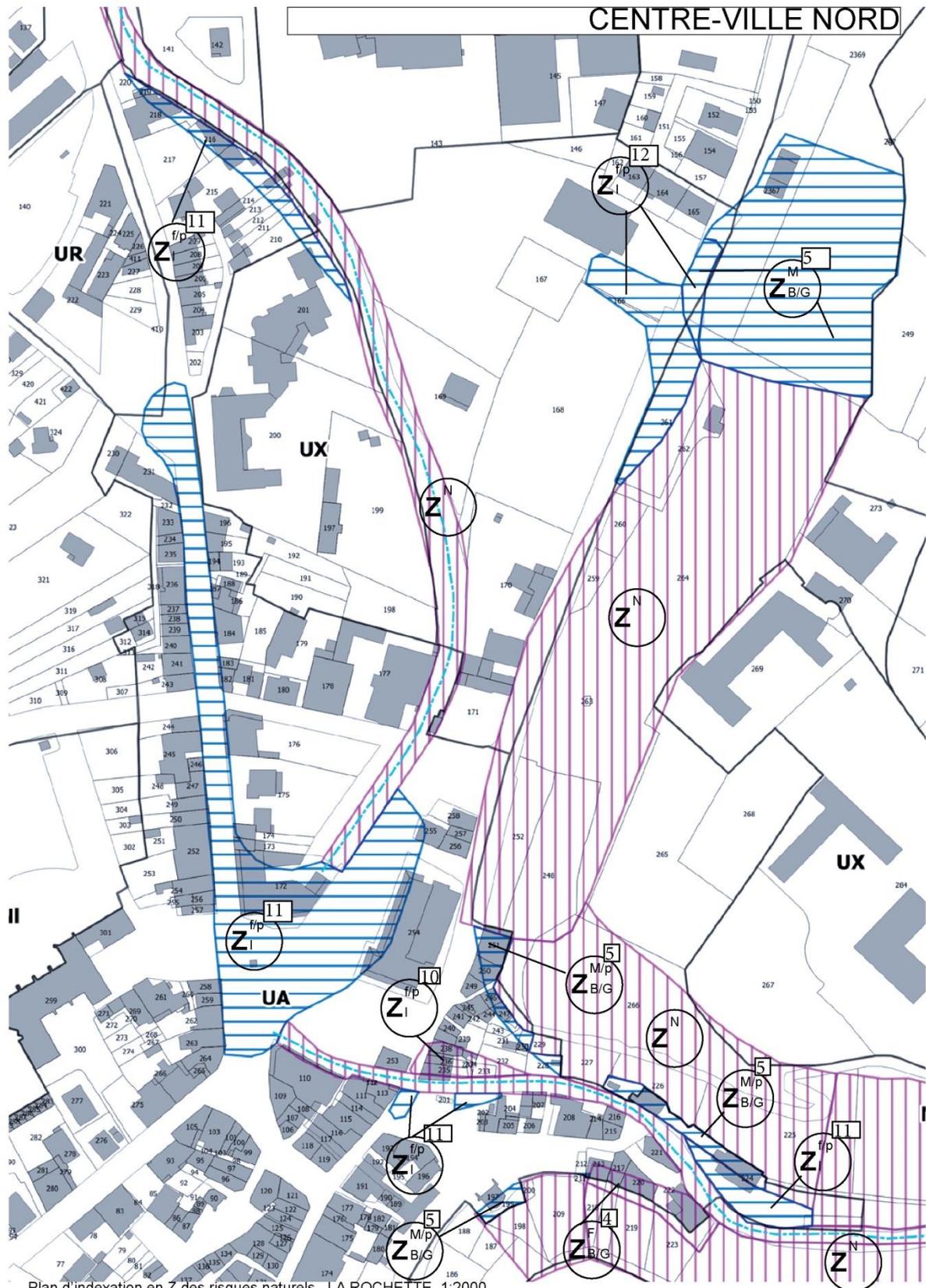
5 — nombre renvoyant à une des fiches du PIZ
 — intensité de l'aléa

M — nature du phénomène (abréviations), si souligné, phénomène l'emportant pour la qualification de la zone

C, B — zone concernée par un risque naturel

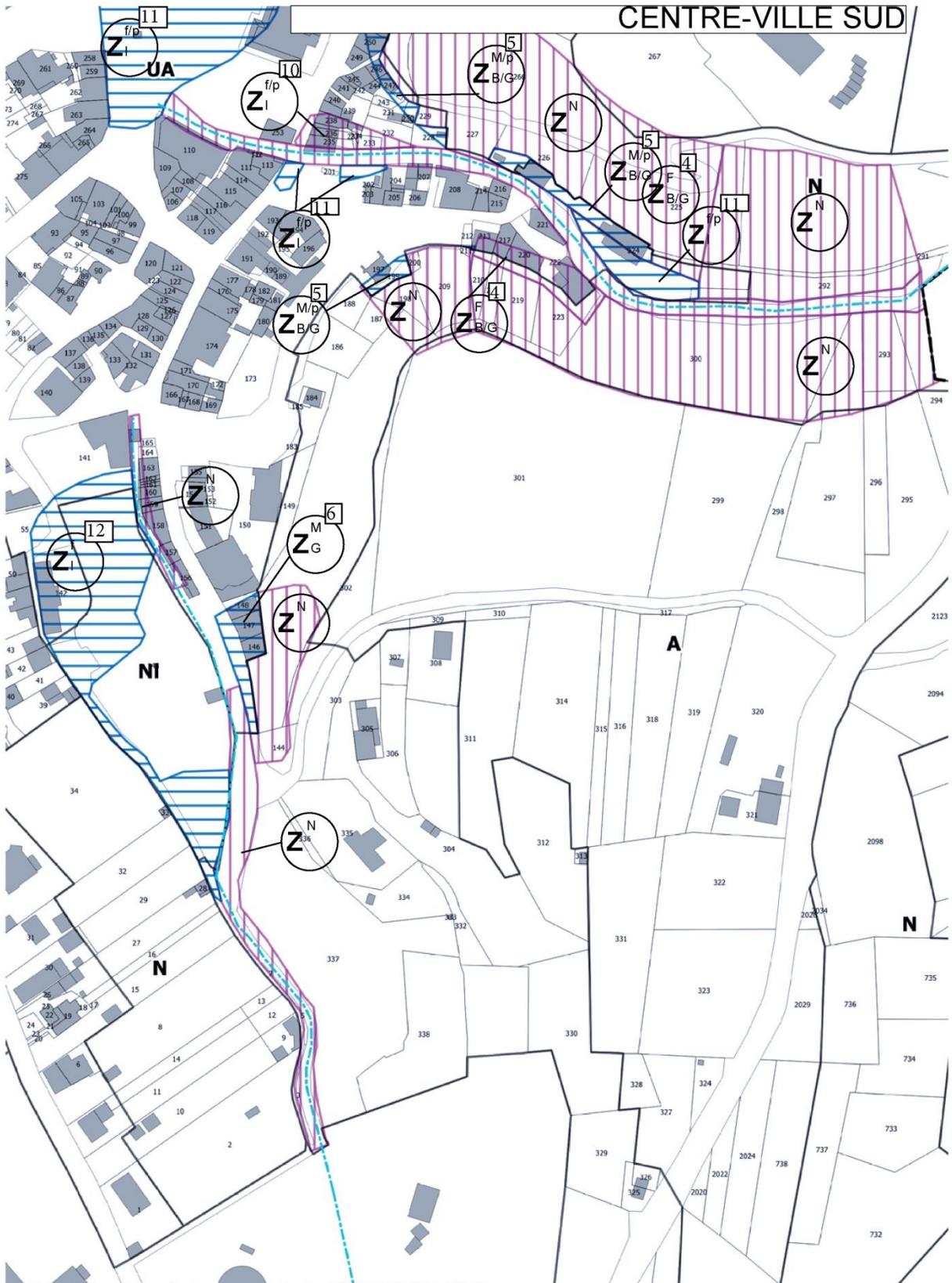


Plan d'indexation en Z des risques naturels_ LA ROCHETTE 1:2000



Plan d'indexation en Z des risques naturels_ LA ROCLETTE 1:2000

Risques naturels



Plan d'indexation en Z des risques naturels_ LA ROCHETTE 12000

Nature du phénomène : coulée de boue et glissement de terrain.

Prescription d'urbanisme : maintien du bâti à l'existant (aménagement possible dans le volume existant, sans changement de destination, à l'exception de toute modification de celle-ci entraînant une diminution de la vulnérabilité).

Mesures de protection collectives :

Prescription :

- ◆ Maintient en état d'efficacité optimum des ouvrages de collecte des eaux pluviales.

Mesures de protection individuelles :

Pour le bâti existant en l'état :

Recommandation

- ◆ Une étude pourra être réalisée, définissant les mesures constructives à mettre en œuvre pour assurer la stabilité des structures vis-à-vis des risques de déformation du sol.
- ◆ Façades amont : aveugles sur 2 mètres de hauteur à compter du terrain naturel et résistant de façon homogène à une pression de 20 kPa (2T/m²).
- ◆ Façades latérales : aveugles sur 1 mètre de hauteur à compter du terrain naturel et résistant de façon homogène à une pression de 5 kPa (0,5T/m²).
- ◆ L'accès principal du bâtiment sera réalisé de préférence en façades aval.

Pour les projets d'aménagement :

Prescription :

- ◆ Façades amont : aveugles sur 2 mètres de hauteur à compter du terrain naturel et résistant de façon homogène à une pression de 20 kPa (2T/m²).
- ◆ Façades latérales : aveugles sur 1 mètre de hauteur à compter du terrain naturel et résistant de façon homogène à une pression de 5 kPa (0,5T/m²).

Recommandation :

- ◆ Préalablement à la réalisation du projet, une étude pourra être réalisée, définissant les mesures constructives à mettre en œuvre pour assurer la stabilité de ses structures vis-à-vis des risques de déformation du sol.
- ◆ L'accès principal du bâtiment sera réalisé de préférence en façades aval.

Nature du phénomène : coulée de boue.

Prescription d'urbanisme : maintien du bâti à l'existant (aménagement possible dans le volume existant, sans changement de destination, à l'exception de toute modification de celle-ci entraînant une diminution de la vulnérabilité).

Mesures de protection collectives :

Prescription :

- ◆ Maintient en état d'efficacité optimum des ouvrages de collecte des eaux pluviales.

Mesures de protection individuelles :

Recommandation pour le bâti existant en l'état :

- ◆ Façades amont : aveugles sur 3 mètres de hauteur à compter du terrain naturel et résistant de façon homogène à une pression de 30 kPa (3T/m²).
- ◆ Façades latérales : aveugles sur 2 mètres de hauteur à compter du terrain naturel et résistant de façon homogène à une pression de 10 kPa (1T/m²).
- ◆ L'accès principal du bâtiment sera réalisé de préférence en façades aval.

Prescription pour les projets d'aménagement :

- ◆ Façades amont : aveugles sur 3 mètres de hauteur à compter du terrain naturel et résistant de façon homogène à une pression de 30 kPa (3T/m²).
- ◆ Façades latérales : aveugles sur 2 mètres de hauteur à compter du terrain naturel et résistant de façon homogène à une pression de 10 kPa (1T/m²).

Nature du phénomène : coulée de boue.

Prescription d'urbanisme : maintien du bâti à l'existant (aménagement possible dans le volume existant, sans changement de destination, à l'exception de toute modification de celle-ci entraînant une diminution de la vulnérabilité).

Mesures de protection collectives :

Prescription :

- ◆ Maintient en état d'efficacité optimum des ouvrages de collecte des eaux pluviales le cas échéant.

Mesures de protection individuelles :

Recommandation pour le bâti existant en l'état :

- ◆ Façades amont : aveugles sur 2 mètres de hauteur à compter du terrain naturel et résistant de façon homogène à une pression de 20 kPa (2T/m²).
- ◆ Façades latérales : aveugles sur 1 mètre de hauteur à compter du terrain naturel et résistant de façon homogène à une pression de 5 kPa (0,5T/m²).
- ◆ L'accès principal du bâtiment sera réalisé de préférence en façades aval.

Prescription pour les projets d'aménagement :

- ◆ Façades amont : aveugles sur 2 mètres de hauteur à compter du terrain naturel et résistant de façon homogène à une pression de 20 kPa (2T/m²).
- ◆ Façades latérales : aveugles sur 1 mètre de hauteur à compter du terrain naturel et résistant de façon homogène à une pression de 5 kPa (0,5T/m²).

Nature du phénomène : glissement de terrain et chute de pierres et d'arbres.

Prescription d'urbanisme : maintien du bâti à l'existant (aménagement possible dans le volume existant, sans changement de destination, à l'exception de toute modification de celle-ci entraînant une diminution de la vulnérabilité).

Mesures de protection collectives :

Recommandation :

- ◆ Entretien du boisement sur les pentes supérieures, de manière à supprimer les gros bois plus sensibles au déracinement et plus dommageables en cas de chute.

Mesures de protection individuelles :

Recommandation pour le bâti existant en l'état :

- ◆ Façades amont : aveugles sur toute la hauteur et résistant de façon homogène à une pression de 20 kPa (2T/m²)
- ◆ Toitures : résistant de façon homogène à une pression de 10 kPa (1T/m²).
- ◆ L'accès principal du bâtiment sera réalisé de préférence en façades aval.

Prescription pour les projets d'aménagement :

- ◆ Façades amont : aveugles sur toute la hauteur et résistant de façon homogène à une pression de 20 kPa (2T/m²).
- ◆ Toitures : résistant de façon homogène à une pression de 10 kPa (1T/m²).

Nature du phénomène : glissement de terrain et chute de pierres et d'arbres.

Prescription d'urbanisme : zone constructible.

Mesures de protection collectives :

Prescription :

◆ Maintient en état d'efficacité optimum des plates-formes terrassées à mi-pente le cas échéant (chemin ou banquette).

Recommandation :

◆ Entretien du boisement sur la zone, de manière à supprimer les gros bois plus sensibles au déracinement et plus dangereux en cas de chute.

Mesures de protection individuelles :

Pour le bâti futur :

Prescription :

◆ Façades amont : aveugles sur toute la hauteur et résistant de façon homogène à une pression de 10 kPa (1T/m²).

◆ L'accès principal du bâtiment sera réalisé en façades aval.

Pour les projets d'aménagement ou d'extension du bâti existant :

Prescription :

◆ Façades amont : aveugles sur toute la hauteur et résistant de façon homogène à une pression de 10 kPa (1T/m²).

Recommandation :

◆ L'accès principal du bâtiment sera réalisé de préférence en façades aval.

Pour le bâti existant en l'état :

Recommandation :

◆ Façades amont : aveugles sur toute la hauteur et résistant de façon homogène à une pression de 10 kPa (1T/m²).

◆ L'accès principal du bâtiment sera réalisé de préférence en façades aval.

Nature du phénomène : glissement de terrain.

Prescription d'urbanisme : zone constructible.

Mesures de protection collectives :

Néant.

Mesures de protection individuelles :

Pour le bâti futur :

Prescription :

- ◆ Façades amont : aveugles sur 2 mètres de hauteur à compter du terrain naturel et résistant de façon homogène à une pression de 20 kPa (2T/m²).
- ◆ Façades latérales : aveugles sur 1 mètre de hauteur à compter du terrain naturel et résistant de façon homogène à une pression de 5 kPa (0,5T/m²).
- ◆ L'accès principal du bâtiment sera réalisé en façades aval.

Pour les projets d'aménagement ou d'extension du bâti existant :

Prescription :

- ◆ Façades amont : aveugles sur 2 mètres de hauteur à compter du terrain naturel et résistant de façon homogène à une pression de 20 kPa (2T/m²).
- ◆ Façades latérales : aveugles sur 1 mètre de hauteur à compter du terrain naturel et résistant de façon homogène à une pression de 5 kPa (0,5T/m²).

Recommandation :

- ◆ L'accès principal du bâtiment sera réalisé de préférence en façades aval.

Pour le bâti existant en l'état :

Recommandation :

- ◆ Façades amont : aveugles sur 2 mètres de hauteur à compter du terrain naturel et résistant de façon homogène à une pression de 20 kPa (2T/m²).
- ◆ Façades latérales : aveugles sur 1 mètre de hauteur à compter du terrain naturel et résistant de façon homogène à une pression de 5 kPa (0,5T/m²).
- ◆ L'accès principal du bâtiment sera réalisé de préférence en façades aval.

Nature du phénomène : glissement de terrain.

Prescription d'urbanisme : zone constructible sous forme pavillonnaire exclusivement.

Mesures de protection collectives :

Prescription :

- ◆ Maintient en état d'efficacité optimum des ouvrages de collecte des eaux pluviales le cas échéant.

Mesures de protection individuelles :

Prescription pour le bâti futur, les projets d'aménagement avec changement de destination ou les projets d'extension du bâti existant :

- ◆ Préalablement à la réalisation du projet, une étude devra être réalisée, définissant les mesures constructives à mettre en œuvre pour assurer la stabilité de ses structures vis-à-vis des risques de déformation du sol.

- ◆ Les aménagements futurs liés à la gestion individuelle des flux liquides (eau potable, eaux usées, eaux pluviales) devront être conçus de façon à ne pas entraîner de déstabilisations, même à long terme, des terrains, tant sur le site même de mise en œuvre de ces aménagements qu'à leur périphérie.

Recommandation pour le bâti existant en l'état et les projets d'aménagement sans changement de destination :

- ◆ Préalablement à la réalisation du projet, une étude pourra être réalisée, définissant les mesures constructives à mettre en œuvre pour assurer la stabilité de ses structures vis-à-vis des risques de déformation du sol.

- ◆ Les aménagements existants liés à la gestion individuelle des flux liquides (eau potable, eaux usées, eaux pluviales) pourront être modifiés si nécessaire de façon à ne pas entraîner de déstabilisations, même à long terme, des terrains, tant sur le site même de mise en œuvre de ces aménagements qu'à leur périphérie.

Nature du phénomène : glissement de terrain.

Prescription d'urbanisme : zone constructible.

Mesures de protection collectives :

Prescription :

- ◆ Maintient en état d'efficacité optimum des ouvrages de collecte des eaux pluviales le cas échéant.

Mesures de protection individuelles :

Prescription pour le bâti futur, les projets d'aménagement avec changement de destination ou les projets d'extension du bâti existant :

- ◆ Les aménagements futurs liés à la gestion individuelle des flux liquides (eau potable, eaux usées, eaux pluviales) devront être conçus de façon à ne pas entraîner de déstabilisations, même à long terme, des terrains, tant sur le site même de mise en œuvre de ces aménagements qu'à leur périphérie.

Recommandation pour le bâti futur, les projets d'aménagement avec changement de destination ou les projets d'extension du bâti existant :

- ◆ Préalablement à la réalisation du projet, une étude pourra être réalisée, définissant les mesures constructives à mettre en œuvre pour assurer la stabilité de ses structures vis-à-vis des risques de déformation du sol.

Recommandation pour le bâti existant en l'état et les projets d'aménagement sans changement de destination :

- ◆ Préalablement à la réalisation du projet, une étude pourra être réalisée, définissant les mesures constructives à mettre en œuvre pour assurer la stabilité de ses structures vis-à-vis des risques de déformation du sol.
- ◆ Les aménagements existants liés à la gestion individuelle des flux liquides (eau potable, eaux usées, eaux pluviales) pourront être modifiés si nécessaire de façon à ne pas entraîner de déstabilisations, même à long terme, des terrains, tant sur le site même de mise en œuvre de ces aménagements qu'à leur périphérie.

Nature du phénomène : glissement de terrain.

Prescription d'urbanisme : zone constructible.

Mesures de protection collectives :

Prescription :

- ◆ Maintient en état d'efficacité optimum des ouvrages de collecte des eaux pluviales le cas échéant.

Mesures de protection individuelles :

Prescription pour le bâti futur, les projets d'aménagement avec changement de destination ou les projets d'extension du bâti existant :

- ◆ Les aménagements futurs liés à la gestion individuelle des flux liquides (eau potable, eaux usées, eaux pluviales) devront être conçus de façon à ne pas entraîner de déstabilisations, même à long terme, des terrains, tant sur le site même de mise en œuvre de ces aménagements qu'à leur périphérie.

Recommandation pour le bâti existant en l'état et les projets d'aménagement sans changement de destination :

- ◆ Les aménagements existants liés à la gestion individuelle des flux liquides (eau potable, eaux usées, eaux pluviales) pourront être modifiés si nécessaire de façon à ne pas entraîner de déstabilisations, même à long terme, des terrains, tant sur le site même de mise en œuvre de ces aménagements qu'à leur périphérie.

Nature du phénomène : inondation.

Prescription d'urbanisme : maintien du bâti à l'existant (aménagement possible dans le volume existant, sans changement de destination, à l'exception de toute modification de celle-ci entraînant une diminution de la vulnérabilité).

Mesures de protection collectives :

Prescription :

- ◆ Maintient en état d'efficacité optimum du barrage râteau et de la plage de dépôt.

Recommandation :

- ◆ Enlèvement des bois formant embâcle dans les gorges du Gelon ; curage régulier du lit dans la traversée de la Rochette ; amélioration des contours de certains obstacles.

Mesures de protection individuelles :

Prescription pour les projets d'aménagement :

- ◆ Absence de plancher habitable à moins de 2 m de hauteur, à compter du point le plus bas de la zone (au niveau de l'arrière cour) ; il est recommandé d'éviter l'installation d'équipements sensibles en dessous de cette même côte.

Recommandation pour le bâti existant en l'état :

- ◆ Absence de plancher habitable à moins de 2 m de hauteur, à compter du point le plus bas de la zone (au niveau de l'arrière cour) ; il est recommandé d'éviter l'installation d'équipements sensibles en dessous de cette même côte.

FICHE N°11

Nature du phénomène : inondation.

Prescription d'urbanisme : zone constructible.

Mesures de protection collectives :

Prescription :

- ◆ Maintient en état d'efficacité optimum du barrage râteau, de la plage de dépôt et des seuils.

Recommandation :

- ◆ Enlèvement des bois formant embâcle dans les gorges du Gelon ; curage régulier du lit dans la traversée de la Rochette ; amélioration des contours de certains obstacles.

Mesures de protection individuelles :

Recommandation pour tout bâti :

- ◆ Absence de plancher habitable à moins de 60 cm de hauteur, à compter du terrain naturel ; il est recommandé d'éviter l'installation d'équipements sensibles en dessous de cette même côte.

FICHE N°12

Nature du phénomène : inondation.

Prescription d'urbanisme : zone constructible.

Mesures de protection collectives :

Prescription :

- ◆ Maintient en état d'efficacité optimum des ouvrages hydrauliques aménagés sur le cours d'eau, le cas échéant.

Recommandation :

- ◆ Amélioration des performances hydrauliques de ces ouvrages.

Mesures de protection individuelles :

Recommandation pour tout bâti :

- ◆ Absence de plancher habitable à moins de 40 cm de hauteur, à compter du terrain naturel ; il est recommandé d'éviter l'installation d'équipements sensibles en dessous de cette même côte.

FICHE N°13

Nature du phénomène : inondation.

Prescription d'urbanisme : zone constructible.

Mesures de protection collectives :

Prescription :

- ◆ Maintient en état d'efficacité optimum des ouvrages de collecte des eaux pluviales le cas échéant.

Mesures de protection individuelles :

Recommandation pour tout bâti :

- ◆ Absence de plancher habitable à moins de 50 cm de hauteur, à compter du terrain naturel ; il est recommandé d'éviter l'installation d'équipements sensibles en dessous de cette même côte.

FICHE N°14

Nature du phénomène : inondation.

Prescription d'urbanisme : zone constructible.

Mesures de protection collectives :

Prescription :

- ◆ Maintient en état d'efficacité optimum des ouvrages de collecte des eaux pluviales le cas échéant.

Mesures de protection individuelles :

Recommandation pour tout bâti :

- ◆ Absence de plancher habitable à moins de 30 cm de hauteur, à compter du terrain naturel ; il est recommandé d'éviter l'installation d'équipements sensibles en dessous de cette même côte.

Nature du phénomène : coulée de boue.

Prescription d'urbanisme : zone constructible.

Mesures de protection collectives :

Prescription :

- ◆ Maintient en état d'efficacité optimum des ouvrages de collecte des eaux pluviales le cas échéant.

Mesures de protection individuelles :

Pour le bâti futur :

Prescription :

- ◆ Façades amont : aveugles sur 1 mètre de hauteur à compter du terrain naturel et résistant de façon homogène à une pression de 15 kPa (1,5T/m²).
- ◆ Façades latérales : aveugles sur 50 cm de hauteur à compter du terrain naturel et résistant de façon homogène à une pression de 5 kPa (0,5T/m²).
- ◆ L'accès principal du bâtiment sera réalisé en façades aval.

Pour les projets d'aménagement ou d'extension du bâti existant :

Prescription :

- ◆ Façades amont : aveugles sur 1 mètre de hauteur à compter du terrain naturel et résistant de façon homogène à une pression de 15 kPa (1,5T/m²).
- ◆ Façades latérales : aveugles sur 50 cm de hauteur à compter du terrain naturel et résistant de façon homogène à une pression de 5 kPa (0,5T/m²).

Recommandation :

- ◆ L'accès principal du bâtiment sera réalisé de préférence en façades aval.

Pour le bâti existant en l'état :

Recommandation :

- ◆ Façades amont : aveugles sur 1 mètre de hauteur à compter du terrain naturel et résistant de façon homogène à une pression de 15 kPa (1,5T/m²).
- ◆ Façades latérales : aveugles sur 50 cm de hauteur à compter du terrain naturel et résistant de façon homogène à une pression de 5 kPa (0,5T/m²).
- ◆ L'accès principal du bâtiment sera réalisé de préférence en façades aval.

TITRE II :
CONDITIONS
SPECIALES
CONCERNANT LA
TRAME VERTE
ET BLEUE
(Article L151-23)

Trame verte et bleue

1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

Dans la « Trame pelouses sèches » classée au titre de l'article R151-23, repérée au règlement graphique, sont interdits

- toutes constructions ou installations, autre que celles liées à la mise en valeur ou à l'entretien du milieu,
- les exhaussements, affouillements, dépôts ou extractions de matériaux quel qu'en soit l'épaisseur et la superficie
- l'imperméabilisation des sols.

Ces espaces sont strictement protégés. Il est donc préconisé de conserver l'occupation du sol et de préserver ce type d'habitat écologique par un entretien adapté visant à maintenir l'ouverture du milieu ouvert (débroussaillage, fauche annuelle).

Dans la « Trame bleue » classée au titre de l'article R151-23, repérée au règlement graphique, sont interdits :

- Les constructions et installations autres que celles indispensables à l'entretien ou la mise en valeur du cours d'eau et de leur ripisylve, de la zone humide ou à la gestion du risque d'inondation
- Le drainage ou l'assèchement du sol
- L'exhaussement (remblaiement), l'affouillement (déblaiement), le dépôt ou l'extraction de matériaux, quelles qu'en soient l'épaisseur et la superficie sauf travaux et ouvrages nécessaires au maintien en l'état ou à la régulation de l'alimentation en eau des cours d'eau et des plans d'eau
- L'imperméabilisation du sol, en totalité ou en partie

Ces espaces sont strictement protégés.

Dans la « Trame paysagère » classée au titre de l'article R151-23, toute construction nouvelle est interdite.

Trame verte et bleue

2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Dans la « Trame bleue » classée au titre de l'article R151-23, repérée au règlement graphique, la trame arbustive ou arborée existante doit être maintenue ou remplacée par des plantations d'essences locales adaptées au caractère en eau ou humide de la zone. Tout arrachage ou défrichage de la ripisylve doit faire l'objet d'une autorisation d'urbanisme. Elle ne doit pas porter atteinte à l'intégrité écologique et hydraulique de la trame bleue.

Dans la « Trame paysagère » classée au titre de l'article R151-23, la trame arbustive ou arborée existante doit être maintenue ou remplacée par des plantations d'essences locales. Le projet devra tenir compte du rôle de la masse végétale dans le paysage communal.

Tout arrachage ou défrichage de la trame arbustive et boisée, qu'il s'agisse d'arbre isolé, d'alignement, de haies ou de massifs boisés doit faire l'objet d'une autorisation d'urbanisme. Une mesure compensatoire de replantation au moins équivalente au linéaire par rapport à la surface détruite pourra être exigée.

TITRE IV :
DISPOSITIONS
CONCERNANT
LES ZONES
URBAINES

ZONE UA : le tissu ancien

DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UA

1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

1-1 INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Dans les secteurs concernés par l'existence de risques naturels, repérés sur le règlement graphique tout aménageur, tout constructeur devra prendre en compte l'existence de ces risques naturels, s'en protéger et ne pas les aggraver en se reportant au Titre I du présent règlement définissant les conditions spéciales concernant les risques naturels (art.R151-31 et R151-34).

Dans les secteurs concernés par la trame verte et bleue repérée sur le règlement graphique, les dispositions applicables sont celles définies au titre II du présent règlement.

LES USAGES ET AFFECTATIONS DU SOL INTERDITS

En zone UA et AUh :

Les stockages d'ordures ménagères, résidus urbains, ou déchets de matériaux, machines ou véhicules de toutes sortes et les dépôts de toute nature

Les installations classées* nouvelles soumises à autorisation.

Les installations de caravanes et mobil home pour une durée supérieures à 3 mois consécutifs par an.

LES CONSTRUCTIONS INTERDITES

En zone UA :

Les constructions à usage d'exploitation agricole et forestière

Les constructions nouvelles relevant des secteurs secondaires ou tertiaires hormis les bureaux

Les constructions nouvelles à usage de commerces et de services relevant de la sous-destination « commerces de gros ».

En zone UAh :

Les constructions relevant des secteurs secondaires ou tertiaires à usage industriel

Les constructions à usage de commerces et d'activités de services.

ZONE UA : le tissu ancien

LES USAGES ET AFFECTATIONS DU SOL, CONSTRUCTIONS LIMITEES A CONDITIONS PARTICULIERES

Dans toutes la zone UA et le secteur UAh, les exhaussements* et affouillements* du sol ne sont autorisés que :

- ▬ s'ils sont liés à des travaux de construction admis dans la zone.
- ▬ s'ils sont liés à des travaux ou aménagement :
 - de nature à réduire les risques naturels
 - d'infrastructures de desserte ou de stationnement.

1-2 MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

En zone UA, hors zone UAh, les nouvelles constructions relevant des sous-destinations « Artisanat et commerces de détail » et « Restauration » seront implantées en RDC d'une construction comportant également en étage, de l'habitation ou autre destination autorisée dans la zone.

En zone UA, des linéaires commerciaux à préserver sont inscrits au règlement graphique : Le long de ces linéaires, le changement de destination des rdc dédiés à la date d'approbation du PLU aux commerces et activités de services est interdit.

2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Dans les secteurs concernés par la trame verte et bleue repérée sur le règlement graphique, les dispositions applicables sont celles définies au titre II du présent règlement.

Les dispositions ci-après ne s'appliquent pas pour les équipements d'intérêt collectifs et services publics.

Pour les autres destinations, des dispositions différentes pourront toutefois être autorisées pour des raisons d'harmonie, notamment pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes ou projetées dans le parcellaire voisin, et pour permettre l'amélioration des constructions existantes. Des dispositions différentes peuvent également être autorisées pour les locaux techniques de type locaux de poubelles, poste de transformation électrique ...

ZONE UA : le tissu ancien

VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Lorsque par son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme avec les règles ci-dessous, le permis de construire ou la déclaration ne pourra être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation de cet immeuble avec ces règles, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation de l'immeuble.

1/ Implantation par rapport à la voie publique ou privée de desserte :

Les règles d'implantation s'appliquent au corps principal du bâtiment.
Les piscines doivent être implantées en recul de 2 m minimum de l'espace de desserte. L'implantation par rapport à l'alignement des autres annexes n'est pas réglementée.

En UA,

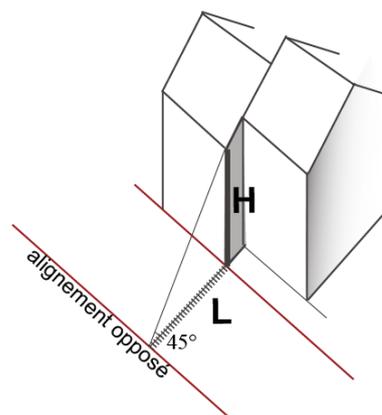
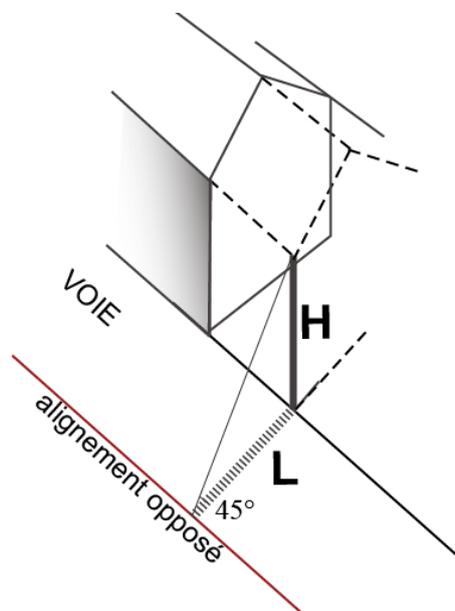
Les constructions nouvelles doivent s'implanter à l'alignement de l'espace de desserte pour tout ou partie de la construction, à condition que la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé soit au moins égale à la différence d'altitude entre les deux ($H \leq L$, angle à 45°)

De plus, sauf impossibilité technique dûment justifiée, la façade principale des constructions devra être parallèle aux voies publiques.

Seuls les dépassements de toiture sont autorisés au-dessus de l'espace public (et non les encorbellements, balcons, escaliers extérieurs non fermés).

En UAh,

Les constructions nouvelles peuvent s'implanter jusqu'à l'alignement de l'espace de desserte pour tout ou partie de la construction, à condition que la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé soit au moins égale à la



ZONE UA : le tissu ancien

différence d'altitude entre les deux ($H \leq L$, angle à 45).

2/ Implantation par rapport aux limites séparatives :

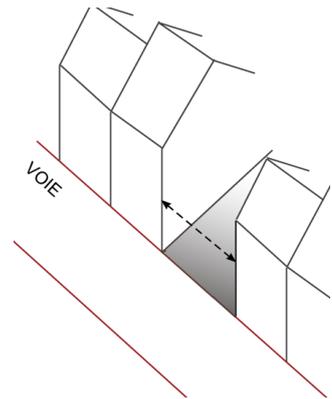
Les règles d'implantation s'appliquent au corps principal du bâtiment, les encorbellements, saillies de toitures, balcons, escaliers extérieurs non fermés n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 m de dépassement, et à conditions qu'ils soient situés à une hauteur de plus de 3.5 m

La hauteur de référence pour le calcul de la distance à la limite séparative correspond à la différence d'altitude entre le faitage ou le niveau supérieur de l'acrotère de chaque volume bâti et le point le plus proche de la limite.

Les piscines doivent être implantées en recul de 2 m minimum des limites séparatives. L'implantation par rapport aux limites séparatives des autres annexes n'est pas règlementée.

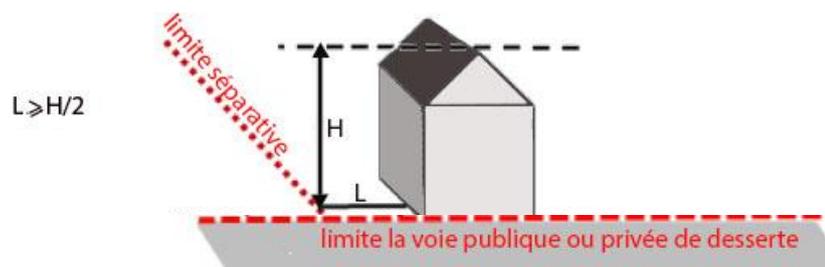
En UA,

Si les parcelles contiguës à celle du projet, sont bâties par des constructions déjà implantées en limite séparative, les constructions nouvelles doivent s'implanter sur les deux limites séparatives aboutissant à l'espace de desserte.



Dans les autres cas, les constructions doivent s'implanter sur au moins l'une des deux limites séparatives aboutissant à l'espace de desserte.

En cas de retrait, la marge de retrait est alors définie en fonction de la hauteur totale (en tout point de la construction) au point le plus proche de la limite séparative. Le recul (L) est alors au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, avec un minimum de 2 m.

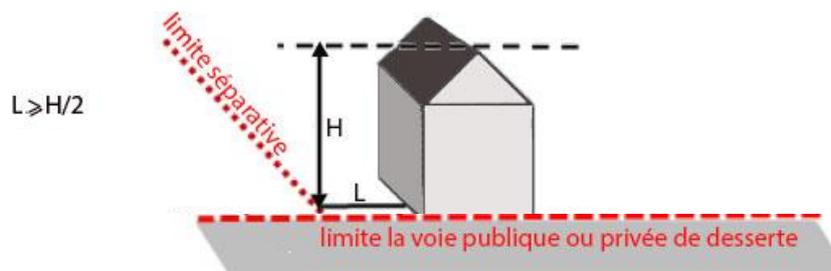


ZONE UA : le tissu ancien

En zone UA_h,

Les constructions doivent s'implanter sur au moins l'une des deux limites séparatives aboutissant à l'espace de desserte.

En cas de retrait, la marge de retrait est alors définie en fonction de la hauteur totale (en tout point de la construction) au point le plus proche de la limite séparative. Le recul (L) est alors au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, avec un minimum de 4 m.



3/ Hauteur des constructions

La hauteur maximale est calculée au point le plus haut de la construction à partir du terrain naturel à la date de dépôt de la demande d'autorisation (hors ouvrages de faibles emprises tels que souches de cheminée, ventilation, machineries d'ascenseur, panneaux solaires...).

La hauteur maximale doit respecter les conditions suivantes :

En UA :

- Si les parcelles contiguës à celle du projet sont déjà bâties, les constructions nouvelles ne doivent pas dépasser de plus de 1 m les hauteurs maximales des bâtiments existants adjacents sans pouvoir dépasser 16 m au faitage

ou

- 16 m au faitage ou 12 m au niveau supérieur de l'acrotère dans le cas de toiture terrasse, sans pouvoir excéder 4 niveaux (R+3)

En UA_h :

La hauteur maximale des constructions, calculée au droit du terrain naturel avant travaux, est :

- 9 m au faitage ou 7 m au niveau supérieur de l'acrotère au maximum ;

4/ Emprise au sol des constructions :

En zone UA_h, l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 40% de la surface de l'unité foncière.

ZONE UA : le tissu ancien

QUALITE URBAINE ET ARCHITECTURALE

Les constructions nouvelles devront être composées avec le bâti environnant dans le respect du site où elles s'intègrent. L'implantation et l'architecture des constructions neuves, des extensions et aménagement des constructions existantes devront privilégier les effets de continuité du point de vue des gabarits et des séquences urbaines.

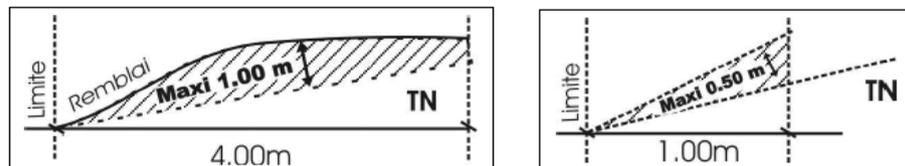
Tout pastiche d'architecture étrangère à la région est interdit (chalet suisse, chalet canadien, mas provençal...).

Toute extension d'une construction existante devra être réalisée en respect et en harmonie avec le bâtiment principal, tant du point de vue architectural que de l'aspect des matériaux de toiture et de façade.

TOPOGRAPHIE

Les constructions nouvelles, l'aménagement et l'extension des constructions existantes devront être conçues de manière à s'adapter au terrain, c'est-à-dire en modifiant le moins possible le profil du terrain naturel.

Les mouvements de terre situés dans la marge de recul des constructions imposée en limite séparative, sont limités à + ou - 1.00 m par rapport au terrain naturel, et à 0.50 m dans la bande des 1.00 m (à compter de la limite extérieure du terrain), pour arriver au niveau naturel en limite séparative. Ces dispositions ne s'appliquent pas à la marge de recul par rapport à la voie de desserte de la construction.



Hors la marge des 4 m, les mouvements de terre liés à la construction (hormis pour le cas d'un accès garage enterré), sont limités à 1.50m par rapport au terrain naturel.

VOLUME

L'implantation des constructions devra être perpendiculaire ou parallèle aux lignes structurantes existantes (voie, courbe de niveau...).

Les aménagements et extensions d'un bâti existant devront respecter les caractéristiques principales des volumes et de l'ordonnance des édifices. Les ajouts de volume devront être réalisés soit en prolongement de l'existant, soit perpendiculaire.

ZONE UA : le tissu ancien

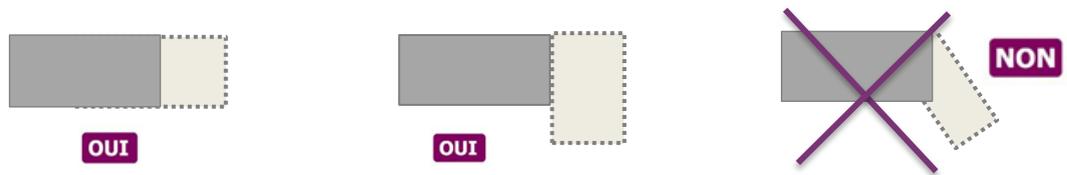


Schéma de principe illustrant le respect des caractéristiques des volumes en cas d'extension des constructions.
(vues en plan_ schéma à caractère illustratif)

ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les dispositions du présent règlement présentées ci-après peuvent être écartées, sous réserve que leur intégration dans l'environnement naturel ou le paysage urbain soit particulièrement étudié :

- dans le cas d'utilisation de matériaux renouvelables,
- dans le cas de mise en place des techniques d'économie d'énergie évitant l'émission de gaz à effet de serre
- dans le cas de mise en place des techniques de production des énergies renouvelables,
- dans le cas de mise en place de techniques pour faciliter la retenue des eaux pluviales

Les couleurs des façades et menuiseries devront respecter le nuancier joint en annexe du PLU.

Caractéristiques des façades :

Les façades devront être sobres, sans pastiches d'éléments architecturaux anciens. Une harmonie des teintes, aspects des matériaux est obligatoires sur la totalité de la construction (porte d'entrée, porte de garage, menuiseries...).

Tous types de parement pourront être autorisés (bois, pierre...) si le projet architectural et son insertion dans le site et son environnement le justifient.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouvert d'un parement ou d'un enduit est interdit tels que briques creuses, carreaux de plâtres, moellons...

En zone UA,

Les constructions nouvelles devront préserver l'identité architecturale locale et une certaine simplicité des détails : les ornements, les frises, les fioritures... seront donc à éviter, tout comme les volumes compliqués.

ZONE UA : le tissu ancien

Tout en recherchant une écriture architecturale contemporaine, les constructions nouvelles et les aménagements des constructions existantes devront s'inspirer et respecter:

- l'ordonnancement général des façades
- les proportions des ouvertures existantes sur le linéaire de la rue,
- les hauteurs des différents niveaux des étages,
- les pentes de toit,
- les matériaux utilisés, notamment en parement de façades

En zone UAh.

Tous types de parement pourront être autorisés (bois, pierre...) si le projet architectural et son insertion dans le site et son environnement le justifient.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouvert d'un parement ou d'un enduit est interdit tels que briques creuses, carreaux de plâtres, moellons... Les imitations de matériaux sont interdites.

Les menuiseries (volets, balcons, bardages...) et embrasures situées dans les bardages seront de même couleur que ce dernier.

En UA et UAh, dans le cas de réhabilitation des constructions anciennes (construites avant 1950), le caractère d'origine doit être conservé.

Les éventuelles adaptations de toiture (les côtes d'égout et les pentes) devront être limitées et s'accorder avec l'architecture de chaque édifice. Les accidents de toitures (excroissances, lucarnes, châssis, décaissements) seront à limiter en nombre et en dimension. Le matériau de couverture des édifices sera à conserver ou à restituer dans le respect des sujétions constructives correspondantes (égouts, rives, faîtage, solins, souche de cheminée...). A défaut, le matériau de couverture de substitution présentera la même texture et la même teinte que le ou les matériaux dominants, toujours dans le respect des sujétions constructives originelles (égouts, rives, faîtage, solins, souche de cheminée...). L'esprit général des façades et l'ordonnance des ouvertures est à conserver ou à restituer. Dans le cas où la nécessité fonctionnelle de la nouvelle affectation imposerait la création d'ouverture nouvelle, elles devront être conçues en accord avec l'architecture d'origine.

Toiture

Dans le cas de projet comportant des toitures, celles-ci seront à deux pans.

L'axe des faîtages de la construction projetée devra prendre en compte en premier lieu le principe de l'orientation dominante des constructions sur le secteur ou à défaut d'unité, retenir la disposition des faîtages du bâti contigu.

Dans le cas de toiture terrasse, elles devront être végétalisées.

ZONE UA : le tissu ancien

Les dépassés de toit sur l'alignement devront être limités à 60cm et situés à plus de 5 m de hauteur de par rapport à la voie.

Dans le cas d'adjonction à une construction existante (extension ou constructions voisines) la toiture de l'adjonction devra être identique avec celle de la construction existante.

Dans le cas de toiture terrasse, elles devront faire l'objet d'un traitement qui garantit une bonne insertion paysagère dans le site, y compris depuis des points de vue plus éloignés.

PERFORMANCES ENVIRONNEMENTALE ET DURABILITE DES BATIMENTS

Les constructions nouvelles s'inscriront dans la lutte contre le réchauffement climatique et contre le gaspillage des ressources. Ainsi, les nouvelles constructions pourront :

- Privilégier les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
- Prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie ;
- Privilégier l'utilisation des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermie,... et des énergies recyclées
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

Panneaux solaires sur les toitures à pentes :

- Pour les constructions neuves : les panneaux solaires devront s'intégrer dans l'épaisseur de la toiture. Les panneaux devront être alignés entre eux.

- Pour les constructions existantes : les panneaux solaires devront dans la mesure du possible s'intégrer dans l'épaisseur de la toiture qui leur sert de support sauf en cas d'impossibilité technique.

TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET DES ABORDS

CLOTURES

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures, quand elles existent, devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété ou dans le voisinage immédiat. Elles sont limitées à une hauteur de 2 m tant à l'alignement qu'en limites séparatives. Les portes et portails, de même hauteur que les piliers qui les maintiennent, seront traités avec la plus grande simplicité. Le long des voies, une unité d'aspect et de hauteur sera recherchée dans le choix des clôtures, par secteur et en bordure de voie ouverte à la circulation

En UAh,

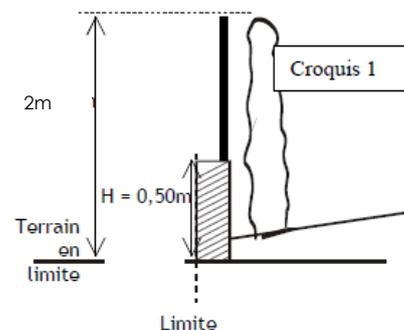
Les clôtures seront constituées préférentiellement de haies végétales diversifiées d'essences locales doublées ou non de grillage. Les haies végétales seront composées

ZONE UA : le tissu ancien

d'au moins 3 espèces, dont au moins deux à feuilles caduques. Il est interdit de planter des haies mono-spécifiques. Le long du domaine public, elles seront implantées à 0.50 m au minimum de la limite et ne devront pas dépasser 2m.

En cas de murs pleins de clôture :

- La hauteur du mur est limitée à 0,50 m, la hauteur totale mur bahut + dispositif ajouré (exemple grillage ou grille) ne pouvant pas dépasser 2 m. (cf croquis 1).
- Les murs pleins en clôture d'une hauteur supérieure à 0,50 m, ne sont autorisés qu'en cas de reconstruction à l'identique de l'existant ou lorsque les propriétés adjacentes comportent déjà ce type d'aménagement, ou en cas de pente supérieure à 20%, et sur de courtes distances et pour des raisons d'adaptation au terrain (hauteur maximale : 0,80m). Les murets auront le même aspect et la même couleur que la construction principale



Les teintes des dispositifs ajourés (grilles ou grillages) devront être choisies de manière à s'insérer dans la végétation.

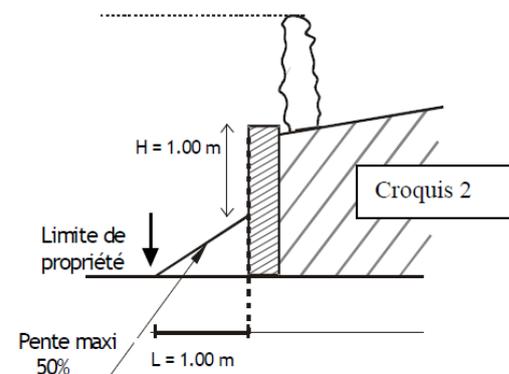
Les dispositifs trop opaques sont interdits.

Lorsque la nature et la configuration du terrain les rendent nécessaires pour ériger une clôture en limite de la voie de desserte privée ou publique, **les murs de soutènement** devront être limités à une hauteur de 1,00 m. (Calcul de la hauteur : la hauteur du mur de soutènement est calculée par rapport au sol fini après travaux)

Dans ce cas, les murs de soutènements ne pourront pas être implantés à une distance inférieure à 1.00 m par rapport à la limite. En cas d'implantation à 1.00 m, le sol fini après travaux ne pourra dépasser une pente de 50%. (cf : croquis 2).

Les murs de soutènement devront être réalisés :

- suivant le même concept d'aspect que la construction principale.
- en pierre sèche, dans un ensemble homogène si le mur s'intègre selon le principe général, (exemple : assemblage à pierre sèche suivant la tradition locale).



ZONE UA : le tissu ancien

La clôture devra être conçue de manière à permettre le passage de la petite faune par des passages prévus à cet effet dans les murets maçonnés ou le grillage ou la pose du grillage surélevé de 5 à 10 cm du sol



Exemples des percements dans les clôtures perméables à la faune

Sont interdits pour les clôtures :

- les associations de matériaux hétéroclites,
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouvert : carreaux de plâtre, agglomérés, parpaing, fibrociment, enduit ciment gris...
- tout type de pare vue plaqué contre la clôture est interdit pour les clôtures en lien avec les voies et emprises publiques.



Exemples de pare-vue interdit

ESPACES VEGETALISES

Chaque projet doit prévoir des espaces végétalisés quelle que soit la taille de la parcelle. Ces espaces végétalisés pourront prendre la forme : espace libre de pleine terre, surface au sol végétalisée, toitures et murs végétalisés...

Lorsqu'en raison de l'implantation d'une construction déjà existante à la date d'approbation du PLU qui ne respecterait pas les dispositions en matière d'espaces végétalisés ci-dessous, le permis de construire ou la déclaration ne pourra être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation de cette constructions avec ces règles, ou pour des travaux qui sont sans effet sur les espaces non bâtis sur la parcelle.

L'ensemble des espaces végétalisés de pleine terre doivent représenter au minimum 10% de la surface de l'unité foncière en UA et de 20% en UA_h, sauf pour les projets d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

Ces espaces végétalisés devront majoritairement être réalisés d'un seul tenant permettant un usage d'agrément et de faire des plantations. Ils devront être traités en espace

ZONE UA : le tissu ancien

d'agrément paysager intégrant des plantations mixtes (arbres, arbustes...) d'essences végétales variées préférentiellement locales.

Les aires de stationnement en surface et non couverte comportant plus de quatre emplacements devront être paysagées.

LES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les coffrets de branchements électricité, téléphone, etc.... devront être encastrés discrètement dans les murs des constructions ou dans les volumes des clôtures.

Les locaux techniques et de stockage divers (matériaux, déchets, conteneurs) devront être intégrés au mieux dans l'environnement paysager bâti par le biais d'un traitement colorimétrique adapté, d'une intégration aux dispositifs de clôture, d'un écran de verdure...

STATIONNEMENT

Principes :

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la voie publique.

Les règles ci-après sont applicables aux constructions neuves ainsi qu'à l'aménagement et extension, changement de destination des constructions existantes.

Toutefois, en cas de restauration d'immeubles dans leur volume existant, sans changement de destination, ni du nombre de logements, les dispositions ci-après ne s'appliquent pas.

Les règles de stationnement sont définies par destination et sont cumulatives en cas de juxtaposition et imbrication de destinations, sauf :

- Dans le cas d'un hôtel-restaurant, les obligations ne sont pas cumulables et l'activité donnant lieu au plus grand nombre de places sert de base au calcul.

En UA :

Pour les constructions à destination :

HABITATION :

Rappel : il ne peut être exigé plus d'une place par logement pour les logements locatifs sociaux.

Pour les autres types de logements, il est imposé au minimum, 1 place par tranche de 50m² de surface de plancher avec un minimum de 1 place par logement et 1 place visiteur par tranche de 3 logements pour les opérations de plusieurs logements.

ZONE UA : le tissu ancien

COMMERCES ET ACTIVITES DE SERVICES

Pour constructions neuves concernées par les sous-destinations : artisanat, commerces de détail, restauration et activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle :

- ⌋ 1 place par cellule commerciale

Pour constructions neuves concernées par la sous-destination : hébergement hôtelier ou touristique :

- ⌋ 1 place minimum par 30m² de surface de plancher

SECTEURS SECONDAIRES OU TERTIAIRES

Les constructions nouvelles relevant de la sous-destination « bureau »,

- ⌋ 1 place minimum par 30m² de surface de plancher

Caractéristiques des aires de stationnements :

Les aires de stationnement extérieures devront être réalisées en priorité avec des matériaux perméables (du gravier, des pavés d'infiltration, des pavés gazonnés, ...).

Les places couvertes fermées (boxes) devront obligatoirement être intégrées au volume de la construction.

Les aires de stationnement devront être réalisées en priorité avec des matériaux perméables (du gravier, des pavés d'infiltration, des pavés gazonnés, ...).

Stationnement des cycles :

Des aires couvertes pour stationnement des cycles devront être prévues sur l'unité foncière de l'opération lorsque les constructions nouvelles à destination d'habitation regroupent au moins deux logements et comprennent un parc de stationnement d'accès réservé aux seuls occupants de l'immeuble.

L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos doit être couvert et éclairé, se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment. Il possède les caractéristiques minimales suivantes :

- pour les bâtiments à usage principal d'habitation, l'espace possède une superficie de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m² ;
- pour les bâtiments à destination de « Bureau », l'espace possède une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher.

ZONE UA : le tissu ancien

En UAh :

Rappel : il ne peut être exigé plus d'une place par logement pour les logements locatifs sociaux.

Pour les autres types de logements, il est imposé deux places par logements.

Pour les opérations groupées à partir de 4 logements, il est en plus exigé 1 place visiteur par tranche de 4 logements.

3. EQUIPEMENTS ET RESEAUX

DESSERTE VIAIRE

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée* ouverte à la circulation automobile et en bon état de viabilité.

Cette voie devra présenter des caractéristiques suffisantes au regard de la circulation des engins de lutte contre l'incendie, de la circulation des engins de collecte des déchets de la sécurité des usagers de la voie publique.

Un seul accès sur une voie publique est autorisé par unité foncière. En cas de division foncière, les accès devront être mutualisés.

De plus, en zone UAh :

Pour les constructions nouvelles, l'accès des véhicules depuis la voie à la construction doit présenter le moins d'impact possible sur le terrain notamment pour les terrains pente (linéaire, mur de soutènement...). L'implantation de la construction doit privilégier un accès le plus direct possible au garage ou à l'aire de stationnement.

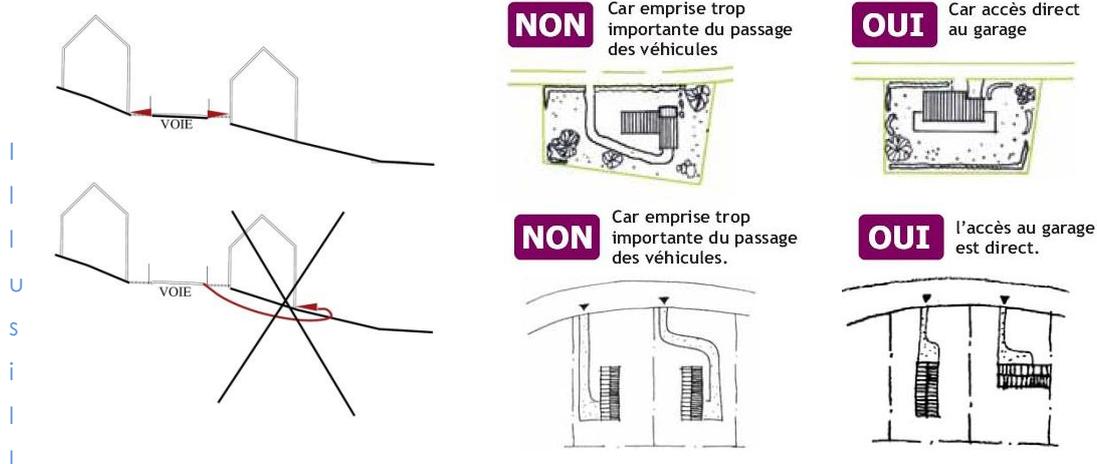


Illustration schématique de la règle (illustration à caractère explicatif):

ZONE UA : le tissu ancien

Pour les constructions nouvelles, l'accès des véhicules depuis la voie doit être aménagé de manière à éviter de diriger les eaux de ruissellement sur la voie. L'eau doit être principalement détournée vers la parcelle, ou ralentie et rejetée graduellement dans le milieu récepteur.

Par exemple :

- Réduire la pente de l'allée au minimum possible
- Profiler l'entrée pour qu'elle soit convexe afin de diriger l'eau vers le terrain, sur les côtés de l'allée ou au bout de celle-ci vers des sols perméables
- Réaliser un caniveau de captage des eaux de ruissellement à la base de l'entrée sur la parcelle (installation d'un caniveau- grille par exemple) ...

RESEAUX

ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

GESTION DES EAUX ET ASSAINISSEMENT

Toute construction ou installation nouvelle doit être pourvue d'un réseau séparatif eaux usées - eaux pluviales.

Eaux usées :

En UA, le branchement à un réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite. Le rejet des eaux usées dans le réseau collectif pourra être soumis à des conditions particulières de prétraitement.

En UA_h, pour les secteurs non desservis en assainissement collectif repérés sur le règlement graphique en UA_h(ANC), des dispositifs d'assainissement autonome seront mis en place. Dans le reste du secteur UA_h, si les réseaux existent, le raccordement de la nouvelle construction est obligatoire.

Eaux pluviales :

En UA, Toutes les dispositions devront être envisagées pour :

- limiter l'imperméabilisation des sols : limiter les emprises des enrobés, favoriser l'utilisation de matériaux poreux, installer des systèmes de récupération des eaux de pluie, favoriser les systèmes de gestion alternative des eaux pluviales.
- assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles.

ZONE UA : le tissu ancien

Seul l'excès de ruissellement des eaux pluviales et assimilées pourra être accepté dans le réseau public dans la mesure où l'usager démontrera qu'il a mis en œuvre, sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter les apports pluviaux (infiltration et/ou rétention). L'évacuation des eaux de ruissellement fera l'objet, si nécessaire, d'un prétraitement.

Pour mémoire, les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

En UAh, pour les secteurs non desservis en assainissement collectif repérés sur le règlement graphique en UAh(ANC), la gestion des eaux pluviales à la parcelle est obligatoire.

Les dispositifs de récupération des eaux de pluie sont vivement encouragés pour minimiser la consommation d'eau potable.

GESTION DES DECHETS :

Il devra être prévu pour tout type de construction un local ou une aire de stockage spécifique pour les conteneurs de déchets ménagers.

Pour les opérations de plus de 6 logements, on privilégiera une gestion des déchets en point de regroupement pour les ordures ménagères avec un traitement paysager adapté.

RESEAUX CABLES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Le raccordement des constructions aux réseaux câblés (électricité) devra être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public.

Toute construction nouvelle devra disposer de fourreau en attente pour être raccordée au Très haut débit par fibre optique.

Le raccordement des constructions au réseau de télécommunication devra être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public.

ZONE UB : tissu urbain récent du centre

DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UB

1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

1-1 INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Dans les secteurs concernés par l'existence de risques naturels, repérés sur le règlement graphique, tout aménageur, tout constructeur devra prendre en compte l'existence de ces risques naturels, s'en protéger et ne pas les aggraver en se reportant au Titre I du présent règlement définissant les conditions spéciales concernant les risques naturels (art. R151-31 et R151-34).

Dans les secteurs concernés par la trame verte et bleue repérées sur le règlement graphique, les dispositions applicables sont celles définies au titre II du présent règlement.

LES USAGES ET AFFECTATIONS DU SOL INTERDITS

Les stockages d'ordures ménagères, résidus urbains, ou déchets de matériaux, machines ou véhicules de toutes sortes et les dépôts de toute nature

Les installations classées* nouvelles soumises à autorisation.

Les installations de caravanes et mobil home pour une durée supérieures à 3 mois consécutifs par an.

LES CONSTRUCTIONS INTERDITES

Les constructions à usage d'exploitation agricole et forestière

Les constructions nouvelles relevant des secteurs secondaires ou tertiaires relevant des sous-destinations « industriel », « entrepôt » ou « centre de congrès et d'exposition »

Les constructions nouvelles à usage de commerces et activités de services

LES USAGES ET AFFECTATIONS DU SOL, CONSTRUCTIONS LIMITEES A CONDITIONS PARTICULIERES

Les exhaussements* et affouillements* du sol sont autorisés :

- ⊖ s'ils sont liés à des travaux de construction admis dans la zone. Dans ce cas, ils n'excéderont pas 1.5 m par rapport au terrain naturel (TN) après finalisation des travaux.
- ⊖ s'ils sont liés à des travaux ou aménagement de nature à réduire les risques naturels ou d'infrastructures de desserte ou de stationnement.

ZONE UB : tissu urbain récent du centre

L'aménagement et l'extension, et/ou la réalisation d'annexe des constructions déjà existantes à la date d'approbation du présent PLU à destination d'activités relevant des secteurs secondaires ou tertiaires ou à destination de commerces sont autorisés.

1-2 MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sans objet

2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Dans les secteurs concernés par la trame verte et bleue repérée sur le règlement graphique, les dispositions applicables sont celles définies au titre II du présent règlement.

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas pour les équipements d'intérêt collectifs et services publics.

Pour les autres destinations, des dispositions différentes pourront toutefois être autorisées pour des raisons d'harmonie, notamment pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes ou projetées dans le parcellaire voisin, et pour permettre l'amélioration des constructions existantes. Des dispositions différentes peuvent également être autorisées pour les locaux techniques de type locaux de poubelles, poste de transformation électrique ...

IMPLANTATION ET VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme avec les règles ci-dessous, le permis de construire ou la déclaration ne pourra être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

1/ Implantation par rapport à la voie publique ou privée de desserte :

Les règles d'implantation s'appliquent au corps principal du bâtiment, les encorbellements, saillies de toitures, balcons, escaliers extérieurs non fermés n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 m de dépassement.

La hauteur de référence pour le calcul de la distance à l'alignement correspond à la différence d'altitude entre le faitage ou le niveau supérieur de l'acrotère de chaque volume bâti et le point le plus proche de l'alignement.

Les piscines doivent être implantées en recul de 2 m minimum de l'espace de desserte. L'implantation par rapport à l'alignement des autres annexes n'est pas réglementée.

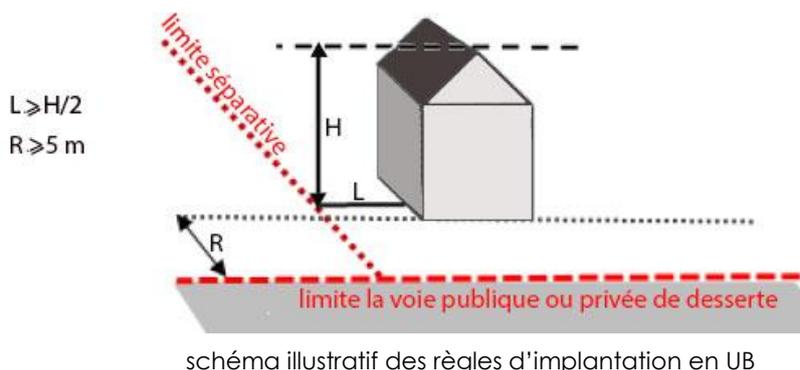
ZONE UB : tissu urbain récent du centre

Les constructions nouvelles doivent s'implanter à une distance au moins égale à 5m.
En bordure de la RD925, les constructions nouvelles doivent s'implanter en recul de 10 m minimum par rapport à l'alignement.

2/ Implantation par rapport aux limites séparatives de propriétés :

Les règles d'implantation s'appliquent au corps principal du bâtiment, les encorbellements, saillies de toitures, balcons, escaliers extérieurs non fermés n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 m de dépassement.
La hauteur de référence pour le calcul de la distance à la limite séparative correspond à la différence d'altitude entre le faitage ou le niveau supérieur de l'acrotère de chaque volume bâti et le point le plus proche de la limite.
Les piscines doivent être implantées en recul de 2 m minimum des limites séparatives. L'implantation par rapport aux limites séparatives des autres annexes n'est pas règlementée.

Les constructions* doivent s'implanter selon la marge de recul définie en fonction de la hauteur totale (en tout point de la construction) au point le plus proche de la limite séparative.



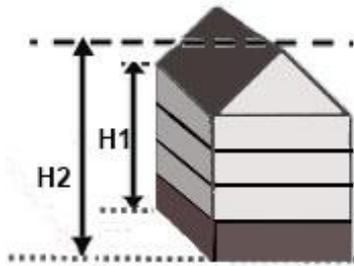
3/ Hauteur des constructions

La hauteur maximale est calculée au point le plus haut de la construction à partir du terrain naturel à la date de dépôt de la demande d'autorisation (hors ouvrages de faibles emprises tels que souches de cheminée, ventilation, machineries d'ascenseur, panneaux solaires...).

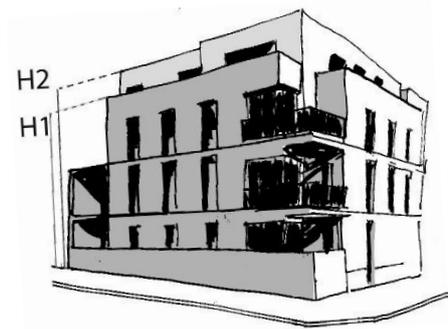
La hauteur maximale doit respecter les conditions suivantes :

- :- 13 m au niveau supérieur de l'acrotère (dans le cas de toiture terrasse) ou à l'égout de toiture (H1 sur le schéma illustratif)
- :- Ne pas excéder 4 niveaux (rdc+3). Eventuellement, la construction nouvelle peut compter un niveau supplémentaire en attique ou combles aménagés sans pouvoir excéder 16m de hauteur totale (H2 sur le schéma illustratif)

ZONE UB : tissu urbain récent du centre



H1 = hauteur à l'acrotère ou égout de toiture
H2 = hauteur maximale de la construction



Exemple d'une construction avec un niveau en attique
H1 = hauteur à l'acrotère

4/ Emprise au sol des constructions :

- ⊃ L'emprise au sol maximum des constructions est fixée à 50% de la surface de l'unité foncière.

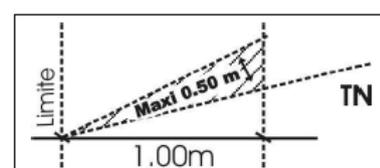
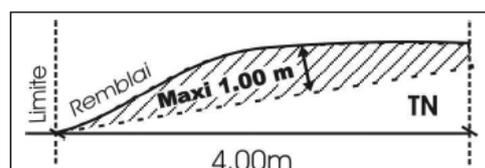
QUALITE URBAINE ET ARCHITECTURALE

Les constructions nouvelles devront être composées avec le bâti environnant dans le respect du site où elles s'intègrent. L'implantation et l'architecture des constructions neuves, des extensions et aménagement des constructions existantes devront privilégier les effets de continuité du point de vue des gabarits et des séquences urbaines.

TOPOGRAPHIE

Les constructions nouvelles, l'aménagement et l'extension des constructions existantes devront être conçues de manière à s'adapter au terrain, c'est-à-dire en modifiant le moins possible le profil du terrain naturel.

Les mouvements de terre situés dans la marge de recul des constructions imposée en limite séparative, sont limités à + ou - 1.00 m par rapport au terrain naturel, et à 0.50 m dans la bande des 1.00 m (à compter de la limite extérieure du terrain), pour arriver au niveau naturel en limite séparative. Ces dispositions ne s'appliquent pas à la marge de recul par rapport à la voie de desserte de la construction.



Hors la marge des 4 m, les mouvements de terre liés à la construction (hormis pour le cas d'un accès garage enterré), sont limités à 1.50m par rapport au terrain naturel.

ZONE UB : tissu urbain récent du centre

VOLUME

Il sera recherché une simplicité de volume.

Les aménagements et extensions d'un bâti existant devront respecter les caractéristiques principales des volumes et de l'ordonnance des édifices. Les ajouts de volume devront être réalisés soit en prolongement de l'existant, soit perpendiculaire.

ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Tout pastiche d'architecture étrangère à la région est interdit (chalet suisse, chalet canadien, mas provençal...).

Toute extension d'une construction existante devra être réalisée en respect et en harmonie avec le bâtiment principal, tant du point de vue architectural que de l'aspect des matériaux de toiture et de façade.

Les dispositions du présent règlement présentées ci-après peuvent être écartées, sous réserve que leur intégration dans l'environnement naturel ou le paysage urbain soit particulièrement étudié:

- dans le cas d'utilisation de matériaux renouvelables,
- dans le cas de mise en place des techniques d'économie d'énergie évitant l'émission de gaz à effet de serre
- dans le cas de mise en place des techniques de production des énergies renouvelables,
- dans le cas de mise en place de techniques pour faciliter la retenue des eaux pluviales

Toiture

Dans le cas de projet comportant des toitures, elles seront à deux pans minimum avec une pente comprise entre 40 et 60%.

Les dépassés de toit sur l'alignement devront être limités à 60cm et situés à plus de 5 m de hauteur de par rapport à la voie.

L'axe des faîtages de la construction projetée devra prendre en compte en premier lieu le principe de l'orientation dominante des constructions sur le secteur ou à défaut d'unité, retenir la disposition des faîtages du bâti contigu.

Dans le cas de toiture terrasse, elles devront être végétalisées.

S'il y a lieu, le dernier étage en attique devra respecter un recul frontal et latéral par rapport au nu du corps principal du bâtiment de l'étage inférieur, suffisamment large pour aménager une terrasse accessible.

ZONE UB : tissu urbain récent du centre

Pour les constructions annexes et les extensions :

Dans le cas d'adjonction à une construction, la toiture de l'adjonction devra être identique avec celle de la construction principale.

Panneaux solaires sur les toitures à pentes :

- Pour les constructions neuves : les panneaux solaires doivent s'intégrer dans l'épaisseur de la toiture. 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 sauf en cas d'impossibilité technique.

Caractéristiques des façades :

Tous types de parement pourront être autorisés (bois, pierre...) si le projet architectural et son insertion dans le site et son environnement le justifient.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouvert d'un parement ou d'un enduit est interdit tels que briques creuses, carreaux de plâtres, moellons... Les imitations de matériaux sont interdites.

PERFORMANCES ENVIRONNEMENTALE ET DURABILITE DES BATIMENTS

Les constructions nouvelles s'inscriront dans la lutte contre le réchauffement climatique et contre le gaspillage des ressources. Ainsi, les nouvelles constructions pourront :

- Privilégier les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
- Prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie ;
- Privilégier l'utilisation des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermie,... et des énergies recyclées. Les panneaux solaires seront intégrés, encastrés ou accolés parallèlement au plan de toiture. L'installation de panneaux solaires en façade est également autorisée, selon une conception architecturale de qualité.
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET DES ABORDS

CLOTURES

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures, quand elles existent, devront être limitées (clôture et portail) à une hauteur maximum de 2m tant à l'alignement que sur les limites séparatives.

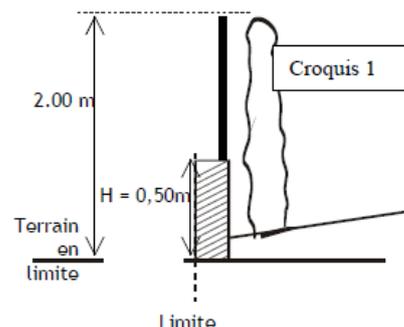
Les portes et portails, de même hauteur que les piliers qui les maintiennent, seront traités avec la plus grande simplicité. Le long des voies, une unité d'aspect et de hauteur sera recherchée dans le choix des clôtures, par secteur et en bordure de voie ouverte à la circulation

ZONE UB : tissu urbain récent du centre

Les clôtures seront constituées préférentiellement de haies végétales diversifiées d'essences locales doublées ou non de grillage. Les haies végétales seront composées d'au moins 3 espèces, dont au moins deux à feuilles caduques. Il est interdit de planter des haies mono-spécifiques. Le long du domaine public, elles seront implantées à 0.50 m au minimum de la limite et ne devront pas dépasser 2m.

En cas de murs pleins de clôture :

- ⊖ - la hauteur du mur est limitée à 0,50 m, la hauteur totale mur bahut + dispositif ajouré (exemple grillage ou grille) ne pouvant pas dépasser 2 m. (cf croquis 1).
- ⊖ Les murs pleins en clôture d'une hauteur supérieure à 0,50 m, ne sont autorisés qu'en cas de reconstruction à l'identique de l'existant ou lorsque les propriétés adjacentes comportent déjà ce type d'aménagement, ou en cas de pente supérieure à 20%, et sur de courtes distances et pour des raisons d'adaptation au terrain (hauteur maximale : 0,80m). Les murets auront de même aspect et la même couleur que la construction principale



Les teintes des dispositifs ajourés (grilles ou grillages) devront être choisies de manière à s'insérer dans la végétation.

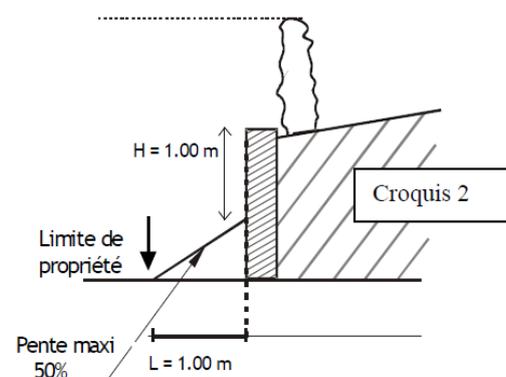
Les dispositifs trop opaques sont interdits.

Lorsque la nature et la configuration du terrain les rendent nécessaires pour ériger une clôture en limite de la voie de desserte privée ou publique, **les murs de soutènement** devront être limités à une hauteur de 1,00 m. (Calcul de la hauteur : la hauteur du mur de soutènement est calculée par rapport au sol fini après travaux)

Dans ce cas, les murs de soutènements ne pourront pas être implantés à une distance inférieure à 1.00 m par rapport à la limite. En cas d'implantation à 1.00 m, le sol fini après travaux ne pourra dépasser une pente de 50%. (cf : croquis 2).

Les murs de soutènement devront être réalisés :

- a) suivant le même concept d'aspect que la construction principale.
- b) en pierre sèche, dans un ensemble homogène si le mur s'intègre selon le principe général, (exemple : assemblage à pierre sèche suivant la tradition locale).



ZONE UB : tissu urbain récent du centre

La clôture devra être conçue de manière à permettre le passage de la petite faune par des passages prévus à cet effet dans les murets maçonnés ou le grillage ou la pose du grillage surélevé de 5 à 10 cm du sol



Exemples des
perçements dans
les clôtures
permeables à la
faune

Sont interdits pour les clôtures :

- les associations de matériaux hétéroclites,
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouvert : carreaux de plâtre, agglomérés, parpaing, fibrociment, enduit ciment gris...
- tout type de pare vue plaqué contre la clôture est interdit pour les clôtures en lien avec les voies et emprises publiques.



Exemple
de pare-vue
interdit

ESPACES VEGETALISES

Chaque projet doit prévoir des espaces végétalisés quelle que soit la taille de la parcelle. Ces espaces végétalisés pourront prendre la forme : espace libre de pleine terre, surface au sol végétalisée, toitures et murs végétalisés...

L'ensemble des espaces végétalisés de pleine terre doivent représenter au minimum 30% de la surface de l'unité foncière, sauf pour les projets d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

Ces espaces végétalisés devront majoritairement être réalisés d'un seul tenant permettant un usage d'agrément et de faire des plantations. Ils devront être traités en espace d'agrément paysager intégrant des plantations mixtes (arbres, arbustes...) d'essences végétales variées préférentiellement locales.

Les aires de stationnement en surface et non couverte comportant plus de quatre emplacements devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 50 m² de la superficie affectée à cet usage.

ZONE UB : tissu urbain récent du centre

LES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les coffrets de branchements électricité, téléphone, etc.... devront être encastrés discrètement dans les murs des constructions ou dans les volumes des clôtures.

Les locaux techniques et de stockage divers (matériaux, déchets, conteneurs) devront être intégrés au mieux dans l'environnement paysager bâti par le biais d'un traitement colorimétrique adapté, d'une intégration aux dispositifs de clôture, d'un écran de verdure...

STATIONNEMENT

Principes :

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la voie publique.

Les règles ci-après sont applicables aux constructions neuves ainsi qu'à l'aménagement et extension, changement de destination des constructions existantes.

Toutefois, en cas de restauration d'immeubles dans leur volume existant, sans changement de destination, ni du nombre de logements, les dispositions ci-après ne s'appliquent pas.

Pour les constructions à destination :

HABITATION :

Rappel : il ne peut être exigé plus d'une place par logement pour les logements locatifs sociaux.

Pour les autres types de logements, il est imposé au minimum, 1 place par tranche de 50m² de surface de plancher avec un minimum de 1 place par logement et 1 place visiteur par tranche de 3 logements pour les opérations de plusieurs logements.

50% minimum des places de stationnement exigées devront être assurées en places couvertes, à l'exception des places visiteurs.

SECTEURS SECONDAIRES OU TERTIAIRES

Les constructions nouvelles relevant de la sous-destination « bureau »,

- ▬ 1 place minimum par 30m² de surface de plancher

Caractéristiques des aires de stationnements :

Les aires de stationnement extérieures devront être réalisées en priorité avec des matériaux perméables (du gravier, des pavés d'infiltration, des pavés gazonnés, ...).

Les places couvertes fermées (boxes) devront obligatoirement être intégrées au volume de la construction.

Cycles :

ZONE UB : tissu urbain récent du centre

Des aires couvertes pour stationnement des cycles devront être prévues sur l'unité foncière de l'opération lorsque les constructions nouvelles à destination d'habitation regroupent au moins deux logements et comprennent un parc de stationnement d'accès réservé aux seuls occupants de l'immeuble.

L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos doit être couvert et éclairé, se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment. Il possède les caractéristiques minimales suivantes :

- pour les bâtiments à usage principal d'habitation, l'espace possède une superficie de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m² ;
- pour les bâtiments à destination de « Bureau », l'espace possède une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher.

3. EQUIPEMENTS ET RESEAUX

DESSERTE VIAIRE

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée* ouverte à la circulation automobile et en bon état de viabilité.

Cette voie devra présenter des caractéristiques suffisantes au regard de la circulation des engins de lutte contre l'incendie, de la circulation des engins de collecte des déchets de la sécurité des usagers de la voie publique.

Les accès automobiles sur les voies publiques et privées doivent comporter une plateforme d'une longueur permettant d'effectuer les entrées et sorties sans danger, d'une largeur minimale de 5m.

Un seul accès sur une voie publique ou privée est autorisé par unité foncière, en cas de division parcellaire, les accès existants et futurs devront être mutualisés.

Pour les constructions nouvelles, l'accès des véhicules depuis la voie à la construction doit présenter le moins d'impact possible sur le terrain notamment pour les terrains pente (linéaire, mur de soutènement...). L'implantation de la construction doit privilégier un accès le plus direct possible au garage ou à l'aire de stationnement.

ZONE UB : tissu urbain récent du centre

RESEAUX

ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

GESTION DES EAUX ET ASSAINISSEMENT

Toute construction ou installation nouvelle doit être pourvue d'un réseau séparatif eaux usées - eaux pluviales.

Eaux usées :

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite. Le rejet des eaux usées dans le réseau collectif pourra être soumis à des conditions particulières de prétraitement.

Eaux pluviales :

Toutes les dispositions devront être envisagées pour :

- limiter l'imperméabilisation des sols : limiter les emprises des enrobés, favoriser l'utilisation de matériaux poreux, installer des systèmes de récupération des eaux de pluie, favoriser les systèmes de gestion alternative des eaux pluviales.
- assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles.

Seul l'excès de ruissellement des eaux pluviales et assimilées pourra être accepté dans le réseau public dans la mesure où l'usager démontrera qu'il a mis en œuvre, sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter les apports pluviaux (infiltration et/ou rétention). L'évacuation des eaux de ruissellement fera l'objet, si nécessaire, d'un prétraitement.

Pour mémoire, les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les dispositifs de récupération des eaux de pluie sont vivement encouragés pour minimiser la consommation d'eau potable.

ZONE UB : tissu urbain récent du centre

GESTION DES DECHETS :

Il devra être prévu pour tout type de construction un local ou une aire de stockage spécifique pour les conteneurs de déchets ménagers.

Pour les opérations de plus de 6 logements, on privilégiera une gestion des déchets en point de regroupement pour les ordures ménagères avec un traitement paysager adapté.

RESEAUX CABLES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Le raccordement des constructions aux réseaux câblés (électricité) devra être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public.

Toute construction nouvelle devra disposer de fourreau en attente pour être raccordée au Très haut débit par fibre optique.

ZONE UC: extension résidentielle

DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UC

1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

Dans les secteurs concernés par l'existence de risques naturels, repérés sur le règlement graphique, tout aménageur, tout constructeur devra prendre en compte l'existence de ces risques naturels, s'en protéger et ne pas les aggraver en se reportant au Titre I du présent règlement définissant les conditions spéciales concernant les risques naturels (art. R151-31 et R151-34).

Dans les secteurs concernés par la trame verte et bleue repérée sur le règlement graphique, les dispositions applicables sont celles définies au titre II du présent règlement.

1-1 INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Dans toute la zone UC :

LES USAGES ET AFFECTATIONS DU SOL INTERDITS

Les stockages d'ordures ménagères, résidus urbains, ou déchets de matériaux, machines ou véhicules de toutes sortes et les dépôts de toute nature

Les installations classées* soumises à autorisation

Les installations de caravanes et mobil home pour une durée supérieure à 3 mois consécutifs par an.

LES CONSTRUCTIONS INTERDITES

Les constructions à usage d'exploitation agricole et forestière

Les constructions nouvelles relevant des secteurs secondaires ou tertiaires

Les constructions nouvelles relevant des commerces et activités de services

LES USAGES ET AFFECTATIONS DU SOL, CONSTRUCTIONS LIMITEES A CONDITIONS PARTICULIERES

Les exhaussements* et affouillements* du sol hormis :

- s'ils sont liés à des travaux de construction admis dans la zone. Dans ce cas, ils n'excéderont pas 1.5 m par rapport au terrain naturel (TN) après finalisation des travaux.

ZONE UC: extension résidentielle

- s'ils sont liés à des travaux ou aménagement de nature à réduire les risques naturels ou d'infrastructures de desserte ou de stationnement.

L'aménagement et l'extension des constructions ou la construction d'annexe, des constructions déjà existantes à la date d'approbation du présent PLU à destination d'activités relevant des secteurs secondaires ou tertiaires et commerces sont autorisés.

2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Dans les secteurs concernés par la trame verte et bleue repérée sur le règlement graphique, les dispositions applicables sont celles définies au titre II du présent règlement.

VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Lorsque par son implantation ou sa volumétrie, un immeuble bâti existant n'est pas conforme avec les règles ci-dessous, le permis de construire ou la déclaration ne pourra être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou la volumétrie de l'immeuble.

1/ Implantation par rapport à la voie publique ou privée de desserte :

Les règles d'implantation s'appliquent au corps principal du bâtiment, les encorbellements, saillies de toitures, balcons, escaliers extérieurs non fermés n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 m de dépassement.

La hauteur de référence pour le calcul de la distance à l'alignement correspond à la différence d'altitude entre le faitage ou le niveau supérieur de l'acrotère de chaque volume bâti et le point le plus proche de l'alignement.

Les constructions nouvelles devront s'implanter à une distance au moins égale à 5m, y compris les annexes, (sauf les piscines qui devront être implantées en recul de 2 m minimum)

Le long de la RD925, le recul des toutes les constructions nouvelles est de 10 m minimum.

2/ Implantation par rapport aux limites séparatives de propriétés :

Les règles d'implantation s'appliquent au corps principal du bâtiment, les encorbellements, saillies de toitures, balcons, escaliers extérieurs non fermés n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 m de dépassement.

ZONE UC: extension résidentielle

La hauteur de référence pour le calcul de la distance à la limite séparative correspond à la différence d'altitude entre le faitage ou le niveau supérieur de l'acrotère de chaque volume bâti et le point le plus proche de la limite.

Les constructions nouvelles doivent s'implanter selon la marge de recul définie en fonction de la hauteur totale (en tout point de la construction) au point le plus proche de la limite séparative avec un minimum de 4 m.

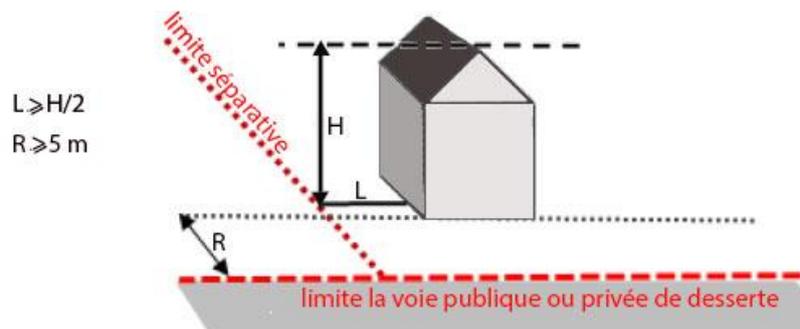


schéma illustratif des règles d'implantation en Uc

En Uc1, les constructions nouvelles peuvent s'implanter jusqu'à la limite séparative de propriétés, aux conditions cumulées suivantes :

- Sur une ou plusieurs limites séparatives de propriétés, si le linéaire bâti en limite atteint moins de 30% de la longueur de la parcelle concernée sans jamais dépasser 8m de longueur (cumul des longueurs sur une ou plusieurs limites séparatives)
- Si la hauteur de la construction sur la limite séparative est inférieure à 3 m.

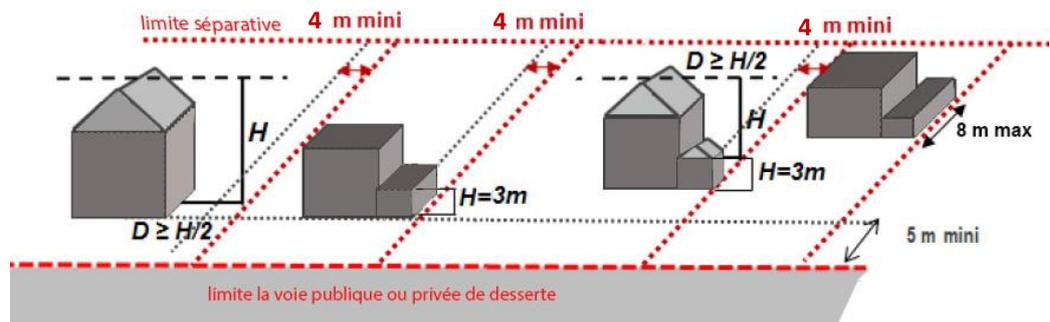


schéma illustratif des règles d'implantation en Uc1

En UC1 et UC2, les piscines doivent être implantées en recul de 2 m minimum des limites séparatives. L'implantation par rapport aux limites séparatives des autres annexes n'est pas réglementée.

ZONE UC: extension résidentielle

3/ Hauteur des constructions

La hauteur maximale est calculée au point le plus haut de la construction à partir du terrain naturel à la date de dépôt de la demande d'autorisation (hors ouvrages de faibles emprises tels que souches de cheminée, ventilation, machineries d'ascenseur, panneaux solaires...).

La hauteur maximale des constructions, calculée au droit du terrain naturel avant travaux, est :

- ⊖ 9 m au faitage ou 7 m au niveau supérieur de l'acrotère au maximum ;

4/ Emprise au sol des constructions :

- ⊖ L'emprise au sol maximum des constructions est fixée à 30% de la surface de l'unité foncière en UC1
- ⊖ L'emprise au sol maximum des constructions est fixée à 20% de la surface de l'unité foncière en UC2

QUALITE URBAINE ET ARCHITECTURALE

Les constructions nouvelles devront être composées avec le bâti environnant dans le respect du site où elles s'intègrent. L'implantation et l'architecture des constructions neuves, des extensions et aménagement des constructions existantes devront privilégier les effets de continuité du point de vue des gabarits et des séquences urbaines. Tout pastiche d'architecture étrangère à la région est interdit (chalet suisse, chalet canadien, chalet savoyard, mas provençal...).

Toute extension d'une construction existante devra être réalisée en respect et en harmonie avec le bâtiment principal, tant du point de vue architectural que de l'aspect des matériaux de toiture et de façade.

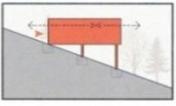
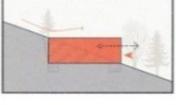
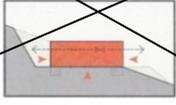
TOPOGRAPHIE

Les constructions nouvelles, l'aménagement et l'extension des constructions existantes devront être conçues de manière à s'adapter au terrain, c'est-à-dire en modifiant le moins possible le profil du terrain naturel.

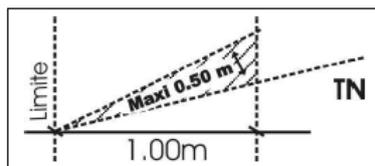
Dans le cas de terrain en pente, la volumétrie de la construction s'adapte à la pente et l'accès à niveau est privilégié pour le garage (c'est-à-dire au plus près du niveau de voie de desserte).

ZONE UC: extension résidentielle

3 attitudes où la construction s'adapte au terrain

<p>SE SURÉLEVER DU SOL en porte-à-faux ou perché sur des pilotis</p>  <p>VOLUME DES DÉBLAIS/REMBLAIS</p>	<p>AVANTAGES respect du terrain naturel / impact minimum volume faible des déblais dégagement des vues / prise d'altitude ouverture et cadrage multiples des vues / vues traversantes espace résiduel utilisable adaptation aisée aux pentes extrêmes et aux terrains complexes</p> <p>CONTRAINTES accès direct limité / accès au terrain plus complexe technicité ou coût éventuel du système porteur exposition au vent volumétrie éventuelle</p>	Ce qui est attendu
<p>ACCOMPAGNER LA PENTE en cascade, avec succession de niveaux ou de demis-niveaux suivant le degré d'inclinaison</p>  <p>VOLUME DES DÉBLAIS/REMBLAIS</p>	<p>AVANTAGES respect du terrain naturel volume des déblais ouverture et cadrage multiples des vues / vues traversantes accès directs multiples possibles à tous les niveaux</p> <p>CONTRAINTES circulation intérieure</p>	
<p>S'ENCASTRER s'enterrer, remblai et déblai</p>  <p>VOLUME DES DÉBLAIS/REMBLAIS</p>	<p>AVANTAGES respect du terrain naturel impact visuel faible / volumétrie isolation thermique / exposition au vent l'espace du toit peut être utilisable (attention sécurité/accessibilité) intimité éventuelle</p> <p>CONTRAINTES volume des déblais / remblais accès direct limité / accès au terrain plus complexe ouverture et cadrage limités des vues / orientation</p>	
<p>déplacer le terrain poser à plat sur un terrassement</p>  <p>VOLUME DES DÉBLAIS/REMBLAIS</p>	<p>AVANTAGES accès direct et accessibilité au terrain ouverture et cadrage multiples des vues / vues traversantes</p> <p>CONTRAINTES non respect du terrain naturel impact visuel / volumétrie du terrain remanié volume des déblais / remblais création d'ouvrage de soutènement / instabilité des talus et remblais</p> <p><small>Sauf cas exceptionnel, cette solution n'est pas à retenir. Elle accompagne souvent la construction de maisons, non conçues pour les terrains qui les reçoivent. Elle déforme les terrains et s'accompagne de la réalisation presque obligatoire d'encastrement ou de murs de soutènement de grande hauteur, pour la substitution des talus, qui déstructure le paysage. D'une manière générale, la construction de soutènements de plus de 7 niveaux est à éviter.</small></p>	<p>Ce qui est interdit</p>

Les mouvements de terre situés dans la marge de recul des constructions en limite séparative, sont limités à + ou - 1.00 m par rapport au terrain naturel dans cette bande de 2 m minimum, et à 0.50 m dans une bande de 1.00 m (à compter de la limite extérieure du terrain), pour arriver au niveau naturel en limite séparative. Ces dispositions ne s'appliquent pas à la marge de recul par rapport à la voie de desserte de la construction.



Hors ces marge de recul en limites séparatives, les mouvements de terre liés à la construction (hormis pour le cas d'un accès garage enterré), sont limités à 1.50m par rapport au terrain naturel.

VOLUME

Il sera recherché une simplicité de volume. Les typologies particulières (arcades, colonnades, ...) sont interdites.

Les aménagements et extensions d'un bâti existant devront respecter les caractéristiques principales des volumes et de l'ordonnance des édifices. Les ajouts de volume devront être réalisés soit en prolongement de l'existant, soit perpendiculaire.

ZONE UC: extension résidentielle

ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les dispositions du présent règlement présentées ci-après peuvent être écartées, sous réserve que leur intégration dans l'environnement naturel ou le paysage urbain soit particulièrement étudié:

- dans le cas d'utilisation de matériaux renouvelables,
- dans le cas de mise en place des techniques d'économie d'énergie évitant l'émission de gaz à effet de serre
- dans le cas de mise en place des techniques de production des énergies renouvelables,
- dans le cas de mise en place de techniques pour faciliter la retenue des eaux pluviales

Toiture

Dans le cas de projet comportant des toitures, celles-ci seront à deux pans avec une pente comprise entre 50 et 70%

Les dépassements de toit sur l'alignement devront être limités à 60cm et situés à plus de 5 m de hauteur de par rapport à la voie.

Pour les constructions annexes et les extensions : Dans le cas d'adjonction à une construction existante (extension ou constructions voisines) la toiture de l'adjonction devra être identique avec celle de la construction existante.

L'axe des faîtages de la construction projetée devra prendre en compte en premier lieu le principe de l'orientation dominante des constructions sur le secteur ou à défaut d'unité, retenir la disposition des faîtages du bâti contigu.

Dans le cas de toiture terrasse, elles devront être végétalisées.

Panneaux solaires sur les toitures à pentes :

- Pour les constructions neuves : les panneaux solaires doivent s'intégrer dans l'épaisseur de la toiture. 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 sauf en cas d'impossibilité technique.

Parements extérieurs

Tous types de parement pourront être autorisés (bois, pierre...) si le projet architectural et son insertion dans le site et son environnement le justifient.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouvert d'un parement ou d'un enduit est interdit tels que briques creuses, carreaux de plâtres, moellons...

Les menuiseries (volets, balcons, bardages...) et embrasures situées dans le bardage seront de même couleur que ce dernier.

ZONE UC: extension résidentielle

PERFORMANCES ENVIRONNEMENTALE ET DURABILITE DES BATIMENTS

Les constructions nouvelles s'inscriront dans la lutte contre le réchauffement climatique et contre le gaspillage des ressources. Ainsi, les nouvelles constructions pourront :

- Privilégier les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
- Prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie ;
- Privilégier l'utilisation des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermie,... et des énergies recyclées. Les panneaux solaires seront intégrés, encastrés ou accolés parallèlement au plan de toiture. L'installation de panneaux solaires en façade est également autorisée, selon une conception architecturale de qualité.
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET DES ABORDS

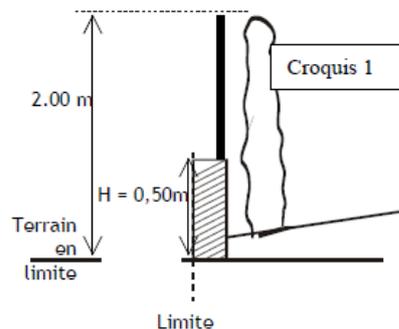
CLOTURES

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures, quand elles existent, devront être limitées (clôture et portail) à une hauteur maximum de 2m, tant à l'alignement que sur les limites séparatives.

Les portes et portails, de même hauteur que les piliers qui les maintiennent, seront traités avec la plus grande simplicité. Le long des voies, une unité d'aspect et de hauteur sera recherchée dans le choix des clôtures, par secteur et en bordure de voie ouverte à la circulation

Les clôtures seront constituées préférentiellement

de haies végétales diversifiées d'essences locales doublées ou non de grillage. Les haies végétales seront composées d'au moins 3 espèces, dont au moins deux à feuilles caduques. Il est interdit de planter des haies mono-spécifiques. Le long du domaine public, elles seront implantées à 0,50 m au minimum de la limite et ne devront pas dépasser 2m.



En cas de murs pleins de clôture :

- ⊖ - la hauteur du mur est limitée à 0,50 m, la hauteur totale mur bahut + dispositif ajouré (exemple grillage ou grille) ne pouvant pas dépasser 2 m. (cf croquis 1).
- ⊖ Les murs pleins en clôture d'une hauteur supérieure à 0,50 m, ne sont autorisés qu'en cas de reconstruction à l'identique de l'existant ou lorsque les propriétés

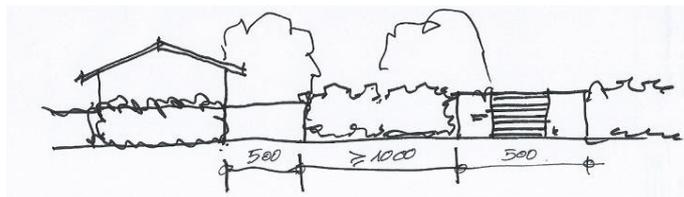
ZONE UC: extension résidentielle

adjacentes comportent déjà ce type d'aménagement, ou en cas de pente supérieure à 20%, et sur de courtes distances et pour des raisons d'adaptation au terrain (hauteur maximale : 0,80m). Les murets auront le même aspect et la même couleur que la construction principale

Ponctuellement, un mur pourra atteindre la hauteur de 2 m en clôture :

- ▬ Pour intégrer les coffrets techniques qui devront être intégrés soit dans une clôture pleine (de type mur maçonné par exemple) ou dans les constructions.
- ▬ Pour clôturer le local poubelle obligatoirement commun à plusieurs constructions implanté à l'alignement du parcellaire.
- ▬ Un mur d'une hauteur comprise entre 1,50 et 2 m peut toutefois être érigé en alternance haie végétale/clôture pleine à condition de respecter la proportion ci-après sur le linéaire total clôturé de la parcelle : 2/3 haie végétale, 1/3 clôture pleine. Les portails sont comptabilisés dans la clôture pleine.

Illustration de la règle : (Illustration à caractère explicatif):



Les teintes des dispositifs ajourés (grilles ou grillages) devront être choisies de manière à s'insérer dans la végétation.

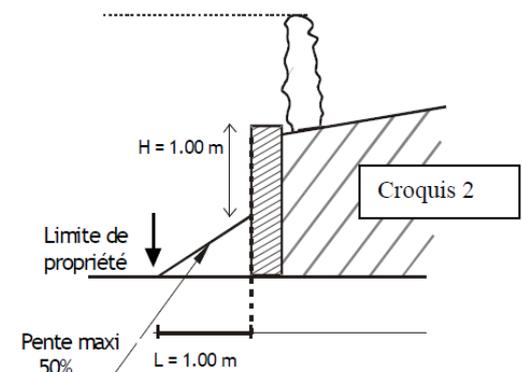
Les dispositifs trop opaques sont interdits.

Lorsque la nature et la configuration du terrain les rendent nécessaires pour ériger une clôture en limite de la voie de desserte privée ou publique, **les murs de soutènement** devront être limités à une hauteur de 1,00 m. (Calcul de la hauteur : la hauteur du mur de soutènement est calculée par rapport au sol fini après travaux)

Dans ce cas, les murs de soutènements ne pourront pas être implantés à une distance inférieure à 1,00 m par rapport à la limite. En cas d'implantation à 1,00 m, le sol fini après travaux ne pourra dépasser une pente de 50%. (cf : croquis 2).

Les murs de soutènement devront être réalisés :

- a) suivant le même concept d'aspect que la construction principale.



ZONE UC: extension résidentielle

b) en pierre sèche, dans un ensemble homogène si le mur s'intègre selon le principe général, (exemple : assemblage à pierre sèche suivant la tradition locale).

La clôture devra être conçue de manière à permettre le passage de la petite faune par des passages prévus à cet effet dans les murets maçonnés ou le grillage ou la pose du grillage surélevé de 5 à 10 cm du sol



Exemples des percements dans les clôtures perméables à la faune

Sont interdits pour les clôtures :

- les associations de matériaux hétéroclites,
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouvert : carreaux de plâtre, agglomérés, parpaing, fibrociment, enduit ciment gris...
- tout type de pare vue plaqué contre la clôture est interdit pour les clôtures en lien avec les voies et emprises publiques.



Exemples de pare-vue interdit

ESPACES VEGETALISES

Chaque opération doit prévoir des espaces végétalisés quelle que soit la taille de la parcelle. Ces espaces végétalisés pourront prendre la forme : espace libre de pleine terre, surface au sol végétalisée, toitures et murs végétalisés...

L'ensemble des espaces végétalisés de pleine terre doivent représenter au minimum 20% de la surface de l'unité foncière en UC1 et 30% en UC2 sauf pour les projets d'équipements collectifs et services publics.

Ces espaces végétalisés devront majoritairement être réalisés d'un seul tenant permettant un usage d'agrément et de faire des plantations. Ils devront être traités en espace d'agrément paysager intégrant des plantations mixtes (arbres, arbustes...) d'essences végétales variées préférentiellement locales.

ZONE UC: extension résidentielle

LES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les coffrets de branchements électricité, téléphone, etc.... devront être encastrés discrètement dans les murs des constructions ou dans les volumes des clôtures.

Les locaux techniques et de stockage divers (matériaux, déchets, conteneurs) devront être intégrés au mieux dans l'environnement paysager bâti par le biais d'un traitement colorimétrique adapté, d'une intégration aux dispositifs de clôture, d'un écran de verdure...

STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la voie publique.

Pour les constructions à destination :

HABITATION :

Véhicules légers :

Rappel : il ne peut être exigé plus d'une place par logement pour les logements locatifs sociaux.

Pour les autres types de logements, il est imposé deux places minimum par logements.

Pour les opérations groupées à partir de 4 logements, il est en plus exigé 1 place visiteur minimum par tranche de 4 logements.

Les aires de stationnement devront être réalisées en priorité avec des matériaux perméables (du gravier, des pavés d'infiltration, des pavés gazonnés, ...).

Cycles :

Des aires couvertes pour stationnement des cycles devront être prévues sur l'unité foncière de l'opération lorsque les constructions nouvelles à destination d'habitation regroupent au moins deux logements et comprennent un parc de stationnement d'accès réservé aux seuls occupants de l'immeuble.

3. EQUIPEMENTS ET RESEAUX

DESSERTE VIAIRE

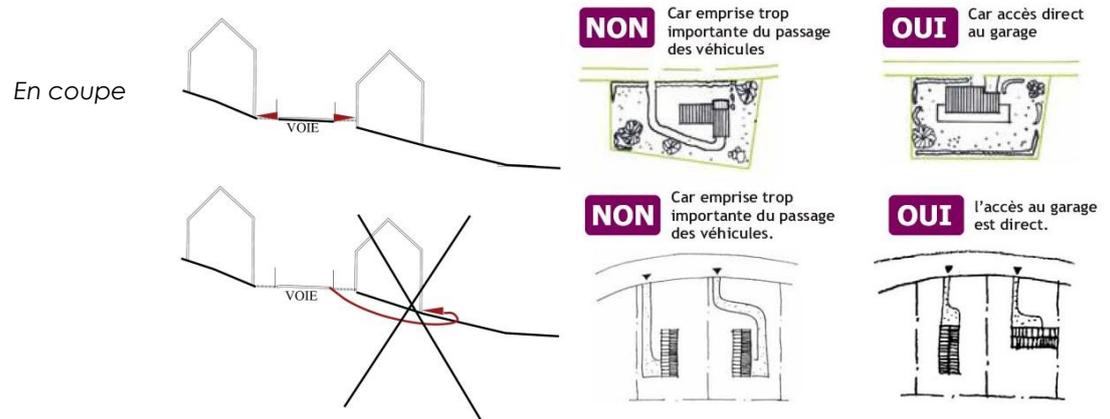
Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée* ouverte à la circulation automobile et en bon état de viabilité.

Cette voie devra présenter des caractéristiques suffisantes au regard de la circulation des engins de lutte contre l'incendie, de la circulation des engins de collecte des déchets de la sécurité des usagers de la voie publique.

ZONE UC: extension résidentielle

Pour les constructions nouvelles, l'accès des véhicules depuis la voie à la construction doit présenter le moins d'impact possible sur le terrain notamment pour les terrains pente (linéaire, mur de soutènement...). L'implantation de la construction doit privilégier un accès le plus direct possible au garage ou à l'aire de stationnement, sauf pour les constructions **aléa faible (zones urbanisées) de ruissellement de versant où l'accès par l'aval doit être privilégié**.

Illustration schématique de la règle (illustration à caractère explicatif):



Pour les constructions nouvelles, l'accès des véhicules depuis la voie doit être aménagé de manière à éviter de diriger les eaux de ruissellement sur la voie. L'eau doit être principalement détournée vers la parcelle, ou ralentie et rejetée graduellement dans le milieu récepteur.

Par exemple :

- Réduire la pente de l'allée au minimum possible
- Profiler l'entrée pour qu'elle soit convexe afin de diriger l'eau vers le terrain, sur les côtés de l'allée ou au bout de celle-ci vers des sols perméables
- Réaliser un caniveau de captage des eaux de ruissellement à la base de l'entrée sur la parcelle (installation d'un caniveau avec grillage par exemple) ...

RESEAUX

ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

GESTION DES EAUX ET ASSAINISSEMENT

Toute construction ou installation nouvelle doit être pourvue d'un réseau séparatif eaux usées - eaux pluviales.

ZONE UC: extension résidentielle

Eaux usées :

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite. Le rejet des eaux usées dans le réseau collectif pourra être soumis à des conditions particulières de prétraitement.

Eaux pluviales :

Toutes les dispositions devront être envisagées pour :

- limiter l'imperméabilisation des sols : limiter les emprises des enrobés, favoriser l'utilisation de matériaux poreux, installer des systèmes de récupération des eaux de pluie, favoriser les systèmes de gestion alternative des eaux pluviales.
- assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles.

Seul l'excès de ruissellement des eaux pluviales et assimilées pourra être accepté dans le réseau public dans la mesure où l'utilisateur démontrera qu'il a mis en œuvre, sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter les apports pluviaux (infiltration et/ou rétention). L'évacuation des eaux de ruissellement fera l'objet, si nécessaire, d'un prétraitement.

Pour mémoire, les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les dispositifs de récupération des eaux de pluie sont vivement encouragés pour minimiser la consommation d'eau potable.

GESTION DES DECHETS :

Il devra être prévu pour tout type de construction un local ou une aire de stockage spécifique pour les conteneurs de déchets ménagers.

RESEAUX CABLES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Le raccordement des constructions aux réseaux câblés (électricité) devra être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public.

Toute construction nouvelle devra disposer de fourreau en attente pour être raccordée au Très haut débit par fibre optique.

ZONE UE: activités économiques

DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UE

1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

Dans les secteurs concernés par l'existence de risques naturels, repérés sur le règlement graphique, tout aménageur, tout constructeur devra prendre en compte l'existence de ces risques naturels, s'en protéger et ne pas les aggraver en se reportant au Titre I du présent règlement définissant les conditions spéciales concernant les risques naturels (art. R151-31 et R151-34).

LES USAGES ET AFFECTATIONS DU SOL INTERDITS

Les stockages d'ordures ménagères, résidus urbains, ou déchets de matériaux

Les affouillements ou exhaussements des sols :

- Sauf s'ils sont liés à des travaux de construction admis dans la zone.
- Sauf s'ils sont liés à des travaux ou aménagement de nature à réduire les risques naturels ou d'infrastructures de desserte.

LES CONSTRUCTIONS INTERDITES

En zone UE et UEc sont interdits :

- Les constructions destinées aux exploitations agricoles et forestières sont interdites
 - Les constructions nouvelles destinées à l'habitation sont interdites sauf si l'habitation est :
 - intégrée ou accolée au volume d'une construction destinée à des activités des secteurs secondaires ou tertiaires
- Et
- destinée à un usage de gardiennage, réservée à des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la surveillance des établissements implantés
- Et

ZONE UE: activités économiques

- o que leur Surface de plancher à destination d'habitation ne représente pas plus de 25 % de la Surface de plancher totale sans jamais dépasser 40 m² ;

En plus, en zone UE : les nouvelles constructions relevant de la destination commerces et activités de services ne sont autorisées que si elles sont liées à une activité existante ou autorisée dans la zone. Seule la sous-destination « commerces de gros » est autorisée sans conditions en zone UE.

En zone UEc, en outre, sont interdites:

Les constructions nouvelles relevant de la destination commerces et activités de services correspondant aux sous-destinations : commerces de gros, hébergement hôtelier et touristique et cinéma

Les constructions nouvelles relevant de la destination : autres activités de secteurs secondaires et tertiaires.

LES USAGES ET AFFECTATIONS DU SOL AUTORISEES MAIS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- En zone UE :

L'aménagement et l'extension des constructions à destination d'habitat existante à la date d'approbation du PLU et régulièrement implantées est autorisée. L'extension est alors limitée à 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU.

- En zone UEc, :

Sont autorisés les commerces et activités de services relevant de la sous-destination :

Artisanat et commerces de détail, d'une surface de plancher supérieure à 300 m² (ou 200 m² de surface de vente) et dans une limite de 4500m² de surface de plancher (ou 3000 m² de surface de vente).

2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Lorsque par sa volumétrie ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme avec les règles ci-après, le permis de construire ou la déclaration ne pourra être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de

ZONE UE: activités économiques

l'implantation ou de la volumétrie de cet immeuble avec ces règles, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou la volumétrie de l'immeuble.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions nouvelles devront être implantées avec un retrait minimum de 5m par rapport à l'alignement de la voie de desserte de la construction.

Un recul des constructions d'un minimum de 35 m est imposé par rapport à l'axe de la RD925.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La construction nouvelle pourra s'implanter en limites séparatives aboutissant à l'espace de desserte.

En cas de retrait, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire au point de la limite séparative qui en est le plus proche, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 3m.

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions par rapport au sol naturel est fixée à 12 m hors tout.

Cette règle ne s'applique pas aux constructions, travaux ou ouvrages unidimensionnels de faible emprise au sol, qui compte tenu de leur nature ou de raisons techniques justifiées, réclament des hauteurs plus importantes (par exemple : pylônes, silo, éoliennes...).

QUALITE URBAINE ET ARCHITECTURALE

Les projets d'architecture contemporaine utilisant des technologies énergétiques nouvelles sont recommandés.

TOPOGRAPHIE

Les constructions nouvelles, l'aménagement et l'extension des constructions existantes devront être conçues de manière à s'adapter au terrain, c'est-à-dire en modifiant le moins possible le profil du terrain naturel.

VOLUME

L'implantation des constructions devra être perpendiculaire ou parallèle aux lignes structurantes existantes (voie, courbe de niveau...).

Il sera recherché une simplicité de volume.

ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les matériaux utilisés en extérieur devront présenter un aspect fini.

Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles.

ZONE UE: activités économiques

Les bâtiments seront de teinte foncée, les couleurs vives limitées aux détails et éléments structurants.

Les matériaux de couverture seront d'aspect tuile plate, terre cuite ou béton ou aspect ardoise, ou de tôle pré-laquée plates de teintes mates et de couleurs grises ou brunes.

QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

CLOTURES

Les clôtures, si elles existent, auront une hauteur maximale de 2 m et seront constituées :

- D'une haie d'essences locales variées éventuellement doublé d'une grille ou grillage ou d'un muret d'une hauteur maximum de 40cm surmonté d'une grille ou d'un grillage
- Les haies végétales seront composées d'au moins 3 espèces locales, dont au moins deux à feuilles caduques. Les haies mono spécifiques sont interdites.

Sont interdits pour les clôtures :

- les associations de matériaux hétéroclites,
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouvert : carreaux de plâtre, agglomérés, parpaing, fibrociment, enduit ciment gris...
- tout type de pare vue plaqué contre la clôture est interdit pour les clôtures en lien avec les voies et emprises publiques.



Exemple
de pare-vue
interdit

ENSEIGNES

Les graphismes publicitaires doivent composés avec le dessin de la façade.

ESPACES VEGETALISES

Chaque opération doit prévoir des espaces végétalisés quelle que soit la taille de parcelle. Ces espaces végétalisés pourront prendre la forme : espace libre de pleine terre, surface au sol végétalisée, toitures et murs végétalisés...

L'ensemble des espaces végétalisés doit représenter au minimum 20% de la surface de l'unité foncière dont au moins la moitié en pleine terre (soit 10 % de l'unité foncière).

Les espaces non bâtis et non concernés par des aires de stationnement, la circulation des véhicules et le stockage des matériaux devront être traités en espace d'agrément

ZONE UE: activités économiques

paysager intégrant des plantations mixtes (arbres, arbustes...) d'essences locales. Ces espaces libres devront être paysagés et plantés à raison d'un arbre pour 100 m².

Les aires de stationnements extérieures comportant plus de 4 emplacements devront être arborées à raison d'un arbre de haute tige d'essence locale au moins pour 50 m² de superficie affectée à cet usage.

PERFORMANCES ENVIRONNEMENTALE ET DURABILITE DES BATIMENTS

Les constructions nouvelles s'inscriront dans la lutte contre le réchauffement climatique et contre le gaspillage des ressources. Ainsi, les nouvelles constructions devront :

- Privilégier les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
- Prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie ;
- Privilégier l'utilisation des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermie,... et des énergies recyclées
- favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors de la voie publique.

Pour les aires de stationnement comptant plus de 4 places, une surface moyenne de 25 mètres carrés par emplacement, dégagements et plantations compris doit être prévue.

Les aires de stationnement devront être réalisées en majorité avec des matériaux perméables (du gravier, des pavés d'infiltration, des pavés gazonnés...).

Le nombre minimal d'emplacement à prévoir est de :

- pour les constructions à destination de Commerces et services : 1 place pour 20m² de surface de vente
- pour les constructions à destination d'autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires :
 - o 1 place pour 20m² de surface de plancher pour la sous-destination bureaux
 - o 1 place pour 40m² de surface de plancher pour la sous-destination industrie

ZONE UE: activités économiques

- o 1 place pour 60m² de surface de plancher pour la sous-destination entrepôt
- pour les constructions à destination d'habitation, une place par logement

En UEc, les places de stationnement en surface sont limitées à 100 places maximum cumulées sur l'ensemble de la zone : les places de stationnements supplémentaires devront être aménagées en infra ou superstructure.

3. EQUIPEMENTS ET RESEAUX

DESSERTE VIAIRE

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée* ouverte à la circulation automobile et en bon état de viabilité.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la collecte des déchets.

Les emplacements nécessaires aux manœuvres de chargement et déchargement devront être prévus à l'intérieur des lots.

RESEAUX

ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

Toute construction, ouvrage ou installation dont la destination ou la nature peut présenter des risques de pollution vis-à-vis du réseau public doit être équipé d'un dispositif de protection contre les retours d'eau conforme à la réglementation en vigueur.

GESTION DES EAUX ET ASSAINISSEMENT

Toute construction ou installation nouvelle doit être pourvue d'un réseau séparatif eaux usées - eaux pluviales.

Eaux usées :

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite. Le rejet des eaux usées dans le réseau collectif pourra être soumis à des conditions particulières de prétraitement.

ZONE UE: activités économiques

Eaux pluviales :

Toutes les dispositions devront être envisagées pour :

- limiter l'imperméabilisation des sols : limiter les emprises des enrobés, favoriser l'utilisation de matériaux poreux, installer des systèmes de récupération des eaux de pluie, favoriser les systèmes de gestion alternative des eaux pluviales.
- assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles.

Seul l'excès de ruissellement des eaux pluviales et assimilées pourra être accepté dans le réseau public dans la mesure où l'usager démontrera qu'il a mis en œuvre, sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter les apports pluviaux (infiltration et/ou rétention). L'évacuation des eaux de ruissellement fera l'objet, si nécessaire, d'un prétraitement.

Pour mémoire, les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les dispositifs de récupération des eaux de pluie sont vivement encouragés pour minimiser la consommation d'eau potable.

GESTION DES DECHETS :

Les lieux de stockage des déchets seront intégrés aux bâtiments.

Des locaux annexes pourront être autorisés pour des raisons sanitaires ou de sécurité. Le cas échéant, ces locaux seront dimensionnés en fonction du type de déchets produits et du système de collecte. Ils feront l'objet d'un traitement paysager.

RESEAUX CABLES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Le raccordement des constructions aux réseaux câblés (électricité, téléphonie...) devra être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public.

Toute construction nouvelle devra disposer de fourreau en attente pour être raccordée au Très haut débit par fibre optique.

ZONE UX : équipements publics

DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UX

1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

Dans les secteurs concernés par l'existence de risques naturels, repérés sur le règlement graphique, tout aménageur, tout constructeur devra prendre en compte l'existence de ces risques naturels, s'en protéger et ne pas les aggraver en se reportant au Titre I du présent règlement définissant les conditions spéciales concernant les risques naturels (art. R151-31 et R151-34).

Dans les secteurs concernés par la trame verte et bleue repérée sur le règlement graphique, les dispositions applicables sont celles définies au titre II du présent règlement.

A l'intérieur des périmètres de protection rapprochée du captage d'eau potable repérés sur le règlement graphique sont interdits :

- Toute construction nouvelle qu'elle qu'en soit la destination à moins de 50m du puits. Les constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif et services publics sont autorisées au-delà de ce périmètre de 50m si elles nécessitent aucune excavation à plus de 2 m de profondeur et sont raccordées au réseau d'assainissement
- Les excavations du sol et du sous-sol : gros terrassements, ouvertures de routes, rectification du lit des torrents... hormis celles autorisées mais limitées pour les constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif et services publics ci-dessus
- Les aires de stationnements des véhicules à moteur

Dans ces périmètres, sont également interdits tous stockage, dépôts, épandages, utilisation de pesticides, susceptibles de porter atteinte directement ou indirectement à la qualité des eaux prélevées (comme prévu dans l'arrêté de DUP joint en annexe du PLU).

LES USAGES ET AFFECTATIONS DU SOL INTERDITS

Les stockages d'ordures ménagères, résidus urbains, ou déchets de matériaux

Les affouillements ou exhaussements des sols :

- Sauf s'ils sont liés à des travaux de construction admis dans la zone.

ZONE UX : équipements publics

- Sauf s'ils sont liés à des travaux ou aménagement de nature à réduire les risques naturels ou d'infrastructures de desserte.

LES CONSTRUCTIONS INTERDITES

En zone UX sont interdits :

Les constructions nouvelles destinées aux exploitations agricoles et forestières

Les constructions nouvelles destinées à l'habitation sauf exception ci-dessous

Les constructions nouvelles destinées aux commerce et activités de services

Les constructions nouvelles destinées aux autres activités des secteurs secondaire et tertiaire

LES USAGES ET AFFECTATIONS DU SOL AUTORISEES MAIS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions nouvelles d'habitat sont autorisées seulement si cette construction est :

- intégrée ou accolées au volume d'une construction destinée à un équipement d'intérêt collectif et services publics

Et

- destinée à un usage de gardiennage, réservée à des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la surveillance des établissements implantés

Et que leur Surface de plancher à destination d'habitation ne représente pas plus de 25 % de la Surface de plancher totale sans jamais dépasser 40 m² ;

2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

QUALITE URBAINE ET ARCHITECTURALE

Les projets d'architecture contemporaine utilisant des technologies énergétiques nouvelles sont recommandés.

Les constructions nouvelles, l'aménagement et l'extension des constructions existantes devront être conçues de manière à s'adapter au terrain, c'est-à-dire en modifiant le moins possible le profil du terrain naturel.

Il sera recherché une simplicité de volume.

QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Les espaces non bâtis et non concernés par des aires de stationnement, la circulation des véhicules devront être traités en espace d'agrément paysager intégrant des plantations

ZONE UX : équipements publics

mixtes (arbres, arbustes...) d'essences locales. Ces espaces libres devront être paysagés et plantés à raison d'un arbre pour 100 m².

Les aires de stationnements extérieures comportant plus de 4 emplacements devront être arborées à raison d'un arbre de haute tige d'essence locale au moins pour 50 m² de superficie affectée à cet usage.

PERFORMANCES ENVIRONNEMENTALE ET DURABILITE DES BATIMENTS

Les constructions nouvelles s'inscriront dans la lutte contre le réchauffement climatique et contre le gaspillage des ressources. Ainsi, les nouvelles constructions devront :

- Privilégier les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
- Prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie ;
- Privilégier l'utilisation des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermie,... et des énergies recyclées
- favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors de la voie publique.

Pour les aires de stationnement comptant plus de 4 places, une surface moyenne de 25 mètres carrés par emplacement, dégagements et plantations compris doit être prévue.

Les aires de stationnement devront être réalisées en majorité avec des matériaux perméables (du gravier, des pavés d'infiltration, des pavés gazonnés...).

3. EQUIPEMENTS ET RESEAUX

DESSERTE VIAIRE

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée* ouverte à la circulation automobile et en bon état de viabilité.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la collecte des déchets.

Les emplacements nécessaires aux manœuvres de chargement et déchargement devront être prévus à l'intérieur des lots.

RESEAUX

ALIMENTATION EN EAU POTABLE

ZONE UX : équipements publics

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

Toute construction, ouvrage ou installation dont la destination ou la nature peut présenter des risques de pollution vis-à-vis du réseau public doit être équipé d'un dispositif de protection contre les retours d'eau conforme à la réglementation en vigueur.

GESTION DES EAUX ET ASSAINISSEMENT

Toute construction ou installation nouvelle doit être pourvue d'un réseau séparatif eaux usées - eaux pluviales.

Eaux usées :

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite. Le rejet des eaux usées dans le réseau collectif pourra être soumis à des conditions particulières de prétraitement.

Eaux pluviales :

Toutes les dispositions devront être envisagées pour :

- limiter l'imperméabilisation des sols : limiter les emprises des enrobés, favoriser l'utilisation de matériaux poreux, installer des systèmes de récupération des eaux de pluie, favoriser les systèmes de gestion alternative des eaux pluviales.
- assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles.

Seul l'excès de ruissellement des eaux pluviales et assimilées pourra être accepté dans le réseau public dans la mesure où l'utilisateur démontrera qu'il a mis en œuvre, sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter les apports pluviaux (infiltration et/ou rétention). L'évacuation des eaux de ruissellement fera l'objet, si nécessaire, d'un prétraitement.

Pour mémoire, les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les dispositifs de récupération des eaux de pluie sont vivement encouragés pour minimiser la consommation d'eau potable.

GESTION DES DECHETS :

Les lieux de stockage des déchets seront intégrés aux bâtiments.

ZONE UX : équipements publics

Des locaux annexes pourront être autorisés pour des raisons sanitaires ou de sécurité. Le cas échéant, ces locaux seront dimensionnés en fonction du type de déchets produits et du système de collecte. Ils feront l'objet d'un traitement paysager.

RESEAUX CABLES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Le raccordement des constructions aux réseaux câblés (électricité, téléphonie...) devra être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public.

Toute construction nouvelle devra disposer de fourreau en attente pour être raccordée au Très haut débit par fibre optique.

***TITRE V -
DISPOSITIONS
APPLICABLES AUX
ZONES À
URBANISER***

Zones AU indicées

1. 1AU1_DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

Dans les secteurs concernés par l'existence de risques naturels, repérés sur le règlement graphique, tout aménageur, tout constructeur devra prendre en compte l'existence de ces risques naturels, s'en protéger et ne pas les aggraver en se reportant au Titre I du présent règlement définissant les conditions spéciales concernant les risques naturels (art. R151-31 et R151-34).

LES USAGES ET AFFECTATIONS DU SOL INTERDITS

Les stockages d'ordures ménagères, résidus urbains, ou déchets de matériaux, machines ou véhicules de toutes sortes et les dépôts de toute nature

LES CONSTRUCTIONS INTERDITES

Les constructions à destination d'exploitation agricole et forestière

Les constructions à destination des secteurs secondaires ou tertiaires

Les constructions à destination de commerces et activités de service

Toutes constructions nouvelles sont interdites dans le périmètre de la zone 1AUe, en application de l'article L151-41 du Code de l'urbanisme, **pour une durée de 5 ans à partir de la date d'approbation du PLU.**

LES USAGES ET AFFECTATIONS DU SOL AUTORISEES MAIS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Les affouillements* ou exhaussements* des sols sont autorisés s'ils sont liés à des travaux de construction admis dans la zone ou s'ils sont liés à des travaux ou aménagement de nature à réduire les risques naturels ou d'infrastructures de desserte ou de stationnement.

LES CONSTRUCTIONS AUTORISEES MAIS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions ne peuvent être autorisées qu'à la condition de la réalisation d'une opération d'ensemble dans les zones 1AUa et 1Auc.

Dans la zone 1AUa, il est possible de réaliser l'opération en deux phases correspondant à deux opérations d'aménagement d'ensemble.

Dans cette zone 1AUa, il sera réalisé :

- Une part minimale de logements locatifs sociaux de 10% du total des logements dans chacune des phases (ou sur le total de l'opération si réalisée en 1 seule phase).
- Une part minimale de logements en accession sociale de 20% du total des logements dans chacune des phases (ou sur le total de l'opération si réalisée en 1 seule phase).

Zones AU indicées

2. 1AU2_CHARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

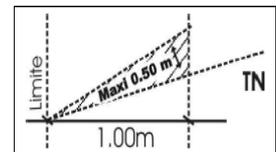
VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1/ Implantation par rapport à la voie publique ou privée de desserte :

Les règles d'implantation s'appliquent au corps principal du bâtiment, les encorbellements, saillies de toitures, balcons, escaliers extérieurs non fermés n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 m de dépassement.

La hauteur de référence pour le calcul de la distance à l'alignement correspond à la différence d'altitude entre le faitage ou le niveau supérieur de l'acrotère de chaque volume bâti et le point le plus proche de l'alignement.

Les constructions nouvelles peuvent s'implanter jusqu'à l'alignement de l'espace de desserte pour tout ou partie de la construction, à condition que la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé soit au moins égale à la différence d'altitude entre les deux ($H \leq L$, angle à 45°).



Seules les piscines devront être implantées en recul de 2 m minimum de l'espace de desserte.

Les locaux techniques (de type locaux de poubelles, poste de transformation électrique...) seront implantés à l'alignement de la voie nouvelle et intégrés soit dans les bâtiments soit aux clôtures.

Zones AU indicées

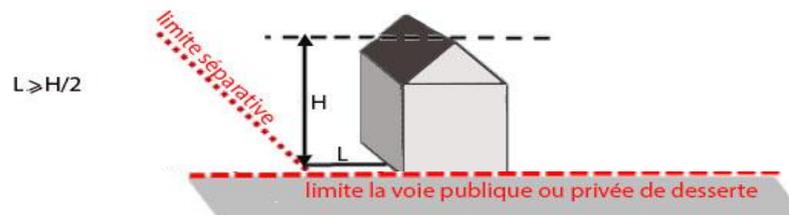
2/ Implantation par rapport aux limites séparatives de propriétés :

Les règles d'implantation s'appliquent au corps principal du bâtiment, les encorbellements, saillies de toitures, balcons, escaliers extérieurs non fermés n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 m de dépassement.

La hauteur de référence pour le calcul de la distance à la limite séparative correspond à la différence d'altitude entre le faitage ou le niveau supérieur de l'acrotère de chaque volume bâti et le point le plus proche de la limite.

Les constructions* doivent s'implanter selon la marge de recul définie en fonction de la hauteur totale (en tout point de la construction) au point le plus proche de la limite séparative.

Le recul (L) est alors au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, avec un minimum de 4 m.



Les piscines devront être implantées à une distance minimum de 2 m des limites de propriétés aboutissant à l'espace de desserte.

3/ Hauteur des constructions

La hauteur maximale est calculée au point le plus haut de la construction à partir du terrain naturel à la date de dépôt de la demande d'autorisation (hors ouvrages de faibles emprises tels que souches de cheminée, ventilation, machineries d'ascenseur, panneaux solaires....).

La hauteur maximale des constructions, calculée au droit du terrain naturel avant travaux, est :

- ⋮ 9 m au faitage ou 7 m au niveau supérieur de l'acrotère au maximum

4/ Emprise au sol des constructions :

- ⋮ L'emprise au sol maximum des constructions est fixée à 40% de la surface de l'unité foncière en 1AUa
- ⋮ L'emprise au sol maximum des constructions est fixée à 30% de la surface de l'unité foncière en 1AUC

QUALITE URBAINE ET ARCHITECTURALE

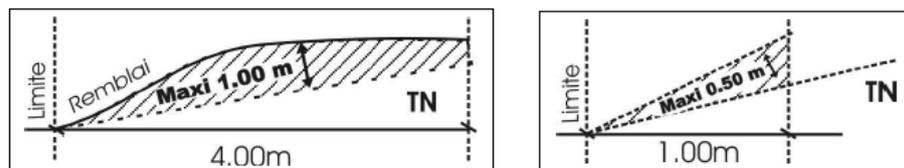
Tout pastiche d'architecture étrangère à la région est interdit (chalet suisse, chalet canadien, chalet savoyard, mas provençal...).

Toute extension d'une construction existante devra être réalisée en respect et en harmonie avec le bâtiment principal, tant du point de vue architectural que de l'aspect des matériaux de toiture et de façade.

TOPOGRAPHIE

Les constructions nouvelles, l'aménagement et l'extension des constructions existantes devront être conçues de manière à s'adapter au terrain, c'est-à-dire en modifiant le moins possible le profil du terrain naturel.

Les mouvements de terre situés dans la marge de recul des constructions imposée en limite séparative, sont limités à + ou - 1.00 m par rapport au terrain naturel, et à 0.50 m dans la bande des 1.00 m (à compter de la limite extérieure du terrain), pour arriver au niveau naturel en limite séparative. Ces dispositions ne s'appliquent pas à la marge de recul par rapport à la voie de desserte de la construction.



Hors la marge des 4 m, les mouvements de terre liés à la construction (hormis pour le cas d'un accès garage enterré), sont limités à 1.50m par rapport au terrain naturel.

VOLUME

Il sera recherché une simplicité de volume. Les typologies particulières (arcades, colonnades, ...) sont interdites.

ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les dispositions du présent règlement présentées ci-après peuvent être écartées, sous réserve que leur intégration dans l'environnement naturel ou le paysage urbain soit particulièrement étudiée:

- dans le cas d'utilisation de matériaux renouvelables,
- dans le cas de mise en place des techniques d'économie d'énergie évitant l'émission de gaz à effet de serre
- dans le cas de mise en place des techniques de production des énergies renouvelables,

Zones AU indicées

- dans le cas de mise en place de techniques pour faciliter la retenue des eaux pluviales

Toiture

Dans le cas de projet comportant des toitures, elles seront à deux pans minimum, avec une pente comprise entre 50 et 70%.

Les dépasés de toit sur l'alignement devront être limités à 60cm et situés à plus de 5 m de hauteur de par rapport à la voie.

Pour les constructions annexes et les extensions : Dans le cas d'adjonction à une construction, la toiture de l'adjonction devra être identique avec celle de la construction principale.

L'axe des faîtages de la construction projetée devra prendre en compte en premier lieu le principe de l'orientation dominante des constructions sur le secteur ou à défaut d'unité, retenir la disposition des faîtages du bâti contigu.

Dans le cas de toiture terrasse, elles devront être végétalisées.

Caractéristiques des façades :

Tous types de parement pourront être autorisés (bois, pierre...) si le projet architectural et son insertion dans le site et son environnement le justifient.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouvert d'un parement ou d'un enduit est interdit tels que briques creuses, carreaux de plâtres, moellons... Les imitations de matériaux sont interdites.

Les menuiseries (volets, balcons, bardages...) et embrasures situées dans les bardages seront de même couleur que ce dernier.

QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

PERFORMANCES ENVIRONNEMENTALE ET DURABILITE DES BATIMENTS

Les constructions nouvelles s'inscriront dans la lutte contre le réchauffement climatique et contre le gaspillage des ressources. Ainsi, les nouvelles constructions pourront :

- Privilégier les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
- Prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie ;
- Privilégier l'utilisation des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermie,... et des énergies recyclées. Les panneaux solaires seront intégrés, encastrés ou accolés parallèlement au plan de toiture. L'installation de panneaux solaires en façade est également autorisée, selon une conception architecturale de qualité.
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

Zones AU indicées

CLOTURES

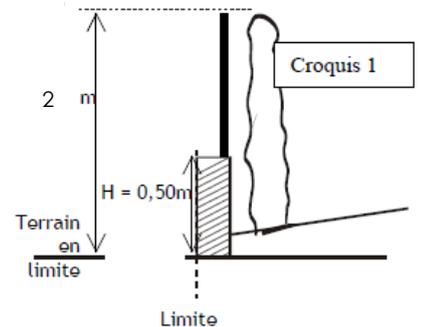
Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures, quand elles existent, devront être limitées (clôture et portail) à une hauteur maximum de 2m, tant à l'alignement que sur les limites séparatives.

Les portes et portails, de même hauteur que les piliers qui les maintiennent, seront traités avec la plus grande simplicité. Le long des voies, une unité d'aspect et de hauteur sera recherchée dans le choix des clôtures, par secteur et en bordure de voie ouverte à la circulation.

Les clôtures seront constituées de haies végétales diversifiées d'essences locales doublées ou non de grillage. Les haies végétales seront composées d'au moins 3 espèces, dont au moins deux à feuilles caduques. Il est interdit de planter des haies mono-spécifiques. Le long du domaine public, elles seront implantées à 0.50 m au minimum de la limite et ne devront pas dépasser 2m.

En cas de murs pleins de clôture :

- ⊖ - la hauteur du mur est limitée à 0,50 m, la hauteur totale mur bahut + dispositif ajouré (exemple grillage ou grille) ne pouvant pas dépasser 2 m. (cf croquis 1). Une haie végétale diversifiée sera plantée derrière le dispositif ajouré.
- ⊖ Les murs pleins en clôture d'une hauteur supérieure à 0,50 m, ne sont autorisés qu'en cas de reconstruction à l'identique de l'existant ou lorsque les propriétés adjacentes comportent déjà ce type d'aménagement, ou en cas de pente supérieure à 20%, et sur de courtes distances et pour des raisons d'adaptation au terrain (hauteur maximale : 0,80m). Les murets auront le même aspect et la même couleur que la construction principale



Ponctuellement, un mur pourra atteindre la hauteur de 2 m en clôture :

- ⊖ Pour intégrer les coffrets techniques qui devront être intégrés soit dans une clôture pleine (de type mur maçonné par exemple) ou dans les constructions.
- ⊖ Pour clôturer le local poubelle obligatoirement commun à plusieurs constructions implanté à l'alignement du parcellaire.
- ⊖ Un mur d'une hauteur comprise entre 1,50 et 2 m peut toutefois être érigé en alternance haie végétale/clôture pleine à condition de respecter la proportion ci-après sur le linéaire total clôturé de la parcelle : 2/3 haie végétale, 1/3 clôture pleine. Les portails sont comptabilisés dans la clôture pleine.

Zones AU indicées

Illustration de la règle : (Illustration à caractère explicatif):



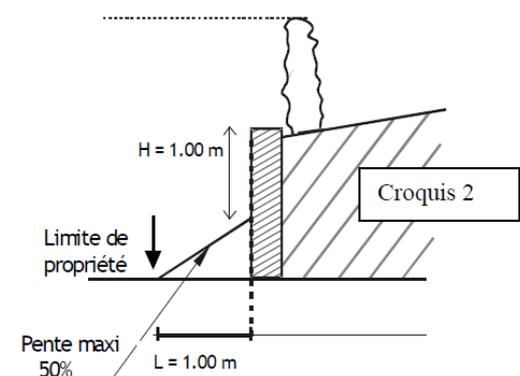
Les teintes des dispositifs ajourés (grilles ou grillages) devront être choisies de manière à s'insérer dans la végétation. Les dispositifs trop opaques sont interdits.

Lorsque la nature et la configuration du terrain les rendent nécessaires pour ériger une clôture en limite de la voie de desserte privée ou publique, **les murs de soutènement** devront être limités à une hauteur de 1,00 m. (Calcul de la hauteur : la hauteur du mur de soutènement est calculée par rapport au sol fini après travaux)

Dans ce cas, les murs de soutènements ne pourront pas être implantés à une distance inférieure à 1,00 m par rapport à la limite. En cas d'implantation à 1,00 m, le sol fini après travaux ne pourra dépasser une pente de 50%. (cf : croquis 2).

Les murs de soutènement devront être réalisés :

- suivant le même concept d'aspect que la construction principale.
- en pierre sèche, dans un ensemble homogène si le mur s'intègre selon le principe général, (exemple : assemblage à pierre sèche suivant la tradition locale).



La clôture devra être conçue de manière à permettre le passage de la petite faune par des passages prévus à cet effet dans les murets maçonnés ou le grillage ou la pose du grillage surélevé de 5 à 10 cm du sol

Zones AU indicées



Exemples des
perçements dans
les clôtures
perméables à la
faune

Sont interdits pour les clôtures :

- les associations de matériaux hétéroclites,
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouvert : carreaux de plâtre, agglomérés, parpaing, fibrociment, enduit ciment gris...
- tout type de pare vue plaqué contre la clôture est interdit pour les clôtures en lien avec les voies et emprises publiques.



Exemple
de pare-vue
interdit

ESPACES VEGETALISES

Chaque opération doit prévoir des espaces végétalisés qui pourront prendre la forme d'espace libre de pleine terre, surface au sol végétalisée, toitures et murs végétalisés...

L'ensemble des espaces végétalisés de pleine terre doit représenter au minimum 30% de l'opération d'aménagement.

Ces espaces végétalisés devront être traités en espace d'agrément paysager intégrant des plantations mixtes (arbres, arbustes...) d'essences végétales variées préférentiellement locales.

Les aires de stationnement en surface et non couverte comportant plus de quatre emplacements devront être plantées et paysagées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 50 m² de la superficie affectée à cet usage.

STATIONNEMENT

Stationnement des véhicules:

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors de la voie publique.

Zones AU indicées

Les aires de stationnement extérieures devront être réalisées en priorité avec des matériaux perméables (du gravier, des pavés d'infiltration, des pavés gazonnés...).

Chaque emplacement, dans une aire collective, doit présenter une accessibilité satisfaisante. Une surface moyenne de 25 m² par emplacement, dégagements compris, sera prévue.

Nombre d'emplacements :

Construction à destination d'habitat :

Pour les logements locatifs (habitat individuel ou collectif) financés avec un prêt aidé par l'Etat, une seule aire de stationnement est exigée par logement

Il sera aménagé 2 places de stationnement par logement dont une sera couverte.

Pour les opérations d'ensemble comportant plus de 6 logements, il sera réalisé, en outre, 1 place visiteur par tranche de 3 logements.

Cycles :

Des aires couvertes pour stationnement des cycles devront être prévues sur l'unité foncière de l'opération lorsque les constructions nouvelles à destination d'habitation regroupent au moins deux logements et comprennent un parc de stationnement d'accès réservé aux seuls occupants de l'opération.

Un espace réservé et aménagé pour le stationnement des vélos doit être prévu conformément aux normes suivantes :

- 2 m² ou 2 places pour 100 m² de surface de plancher.

3. 1AU3_EQUIPEMENTS ET RESEAUX

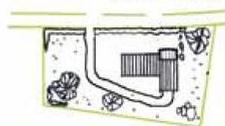
DESSERTE VIAIRE

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée* ouverte à la circulation automobile et en bon état de viabilité.

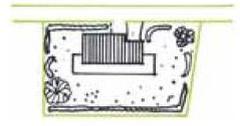
Cette voie devra présenter des caractéristiques suffisantes au regard de la circulation des engins de lutte contre l'incendie, de la sécurité des usagers de la voie publique.

L'accès des véhicules depuis la voie à la construction ou à l'aire de stationnement doit présenter le moins d'impact possible sur le

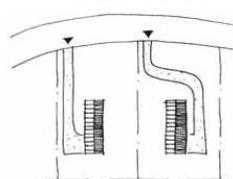
NON Car emprise trop importante du passage des véhicules



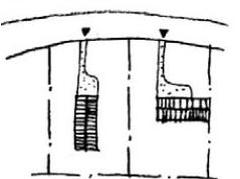
OUI Car accès direct au garage



NON Car emprise trop importante du passage des véhicules.



OUI l'accès au garage est direct.



Zones AU indicées

terrain notamment pour les terrains pente (linéaire, mur de soutènement...)

L'implantation de la construction doit privilégier un accès le plus direct possible au garage ou à l'aire de stationnement,

RESEAUX

ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

GESTION DES EAUX ET ASSAINISSEMENT

Toute construction ou installation nouvelle doit être pourvue d'un réseau séparatif eaux usées - eaux pluviales.

Eaux usées :

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite. Le rejet des eaux usées dans le réseau collectif pourra être soumis à des conditions particulières de prétraitement.

Eaux pluviales :

Toutes les dispositions devront être envisagées pour :

- limiter l'imperméabilisation des sols : limiter les emprises des enrobés, favoriser l'utilisation de matériaux poreux, installer des systèmes de récupération des eaux de pluie, favoriser les systèmes de gestion alternative des eaux pluviales.
- assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles.

Seul l'excès de ruissellement des eaux pluviales et assimilées pourra être accepté dans le réseau public dans la mesure où l'utilisateur démontrera qu'il a mis en œuvre, sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter les apports pluviaux (infiltration et/ou rétention). L'évacuation des eaux de ruissellement fera l'objet, si nécessaire, d'un prétraitement.

Pour mémoire, les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Zones AU indicées

Des dispositifs de récupération des eaux de pluie seront proposés pour minimiser la consommation d'eau potable.

GESTION DES DECHETS :

Les objectifs recherchés dans le cadre d'une nouvelle opération sont :

- Optimiser les plans de masse pour limiter les déplacements et notamment les circuits de collecte des déchets
- Organiser la gestion des déchets en points de regroupement pour les ordures ménagères avec un traitement paysager adapté.
- Réduire significativement la proportion de déchets fermentescibles dans la part des ordures ménagères en promouvant le compostage, à proximité des jardins privés (composteurs individuels ou collectifs)

CABLES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Toute construction nouvelle devra disposer de fourreau en attente pour être raccordée au Très haut débit par fibre optique.

Le raccordement des constructions aux réseaux de télécommunication devra être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public.

***TITRE VI -
DISPOSITIONS
APPLICABLES À
LA ZONE
AGRICOLE***

1. A1_DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

Dans les secteurs concernés par l'existence de risques naturels, repérés sur le règlement graphique, tout aménageur, tout constructeur devra prendre en compte l'existence de ces risques naturels, s'en protéger et ne pas les aggraver en se reportant au Titre I du présent règlement définissant les conditions spéciales concernant les risques naturels (art. R151-31 et R151-34).

Dans les secteurs concernés par la trame verte et bleue repérée sur le règlement graphique, les dispositions applicables sont celles définies au titre II du présent règlement.

LES CONSTRUCTIONS AUTORISEES

- **Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A,**
- **Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs sont autorisées lorsqu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages**
- **Pour les constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du présent PLU en zone A :**

Ces constructions peuvent faire l'objet d'une extension dans les conditions cumulatives définies ci-dessous :

- ne pas changer la destination de la construction principale
- être implantée en continuité de la construction principale
- ne pas augmenter de plus de 30% l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU, dans une limite de 200m² d'emprise au sol au total
- La hauteur maximale de l'extension ne pourra excéder la hauteur du bâtiment d'habitation existant

La création d'annexes à ces habitations est autorisée dans les conditions cumulatives définies ci-dessous :

- dans la limite d'une emprise au sol maximum cumulée à 30m² (total des annexes, y compris déjà existantes, hors bassin de la piscine).
- dans une zone d'implantation à moins de 20m du bâtiment d'habitation.

ZONE A : agricole

- La hauteur maximale des annexes mesurées à partir du sol naturel avant travaux ne pourra excéder 4 m
- **Aucune construction nouvelle n'est autorisée en zone Ap, y compris à usage d'exploitations agricoles et forestières. Seuls sont admis les abris légers pour animaux parqués.**

2. A2_CHARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Dans les secteurs concernés par la trame verte et bleue repérée sur le règlement graphique, les dispositions applicables sont celles définies au titre II du présent règlement.

VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme avec les règles ci-dessous, le permis de construire ou la déclaration ne pourra être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces règles, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES DE DESERTE

La distance entre une construction nouvelle et la voie ne pourra pas être inférieure à 5 mètres.

IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions devront s'implanter en retrait des limites séparatives. La distance entre une construction et les limites séparatives de propriété ne pourra pas être inférieure :

- o à 8 mètres pour les constructions à usage agricole
- o pour les constructions à usage d'habitation déjà existantes à la date d'approbation du PLU : les constructions doivent s'implanter en retrait des limites séparatives selon la marge de recul définie en fonction de la hauteur de la construction au point le plus proche de la limite séparative.
Le recul est alors au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de 4 m, soit $L = H/2$.

HAUTEUR MAXIMALE

ZONE A : agricole

La hauteur totale maximale des constructions nouvelles autorisées est limitée à 12 mètres.

Cette règle ne s'applique pas aux constructions, travaux ou ouvrages unidimensionnels de faible emprise au sol, qui compte tenu de leur nature ou de raisons techniques justifiées, réclament des hauteurs plus importantes (pylônes, silo, éoliennes...).

Pour les constructions à usage d'habitation déjà existantes à la date d'approbation du

PLU : La hauteur maximale des constructions est limitée à la hauteur de la construction existante au moment de l'approbation du PLU.

EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Pour les constructions à usage d'habitation déjà existantes à la date d'approbation du PLU

- annexes des habitations existantes : l'emprise au sol cumulée est fixée à 30m² (total des annexes, y compris existant, hors bassin de piscine)
- extension des constructions existantes : l'extension maximale est limitée à 30% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du présent PLU dans une limite de 200m² d'emprise au sol au total

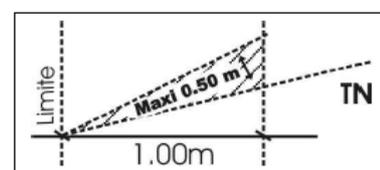
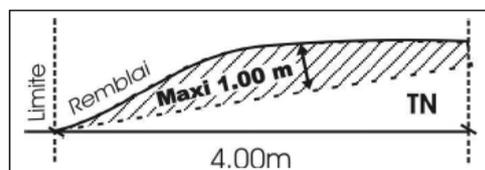
QUALITE URBAINE ET ARCHITECTURALE

TOPOGRAPHIE

Les constructions nouvelles, l'aménagement et l'extension des constructions existantes devront être conçues de manière à s'adapter au terrain, c'est-à-dire en modifiant le moins possible le profil du terrain naturel.

Dans le cas de terrain en pente, la volumétrie de la construction s'adapte à la pente et l'accès à niveau est privilégié.

Les mouvements de terre situés dans la marge de recul des constructions imposée en limite séparative, sont limités à + ou - 1.00 m par rapport au terrain naturel, et à 0.50 m dans la bande des 1.00 m (à compter de la limite extérieure du terrain), pour arriver au niveau naturel en limite séparative. Ces dispositions ne s'appliquent pas à la marge de recul par rapport à la voie de desserte de la construction.



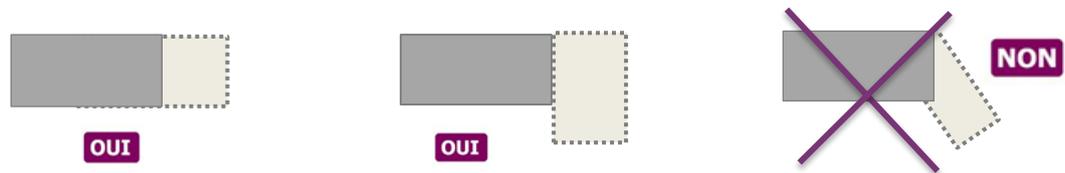
Hors la marge des 4 m, les mouvements de terre liés à la construction (hormis pour le cas d'un accès garage enterré), sont limités à 1.50m par rapport au terrain naturel.

VOLUME

Il sera recherché une simplicité de volume pour les constructions à usage agricole.

ZONE A : agricole

Pour l'extension des constructions existantes, il sera recherché une simplicité de volume. Les typologies particulières (arcades, colonnades, ...) sont interdites. Les extensions devront respecter les caractéristiques principales des volumes et de l'ordonnance des édifices. Les ajouts de volume devront être réalisés soit en prolongement de l'existant, soit perpendiculaire.



PAREMENTS EXTERIEURS

Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains.

Les constructions agricoles seront de teintes sombres ou dans la teinte naturelle pour les bardages non peints.

Les matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, brique creuse, parpaing etc.) seront enduits.

QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

CLOTURES

Les clôtures, autre que celles à usage agricole, devront être conçues de manière à s'harmoniser avec les constructions existantes sur la parcelle et les constructions avoisinantes.

Elles devront être à caractère végétal et seront composées d'au moins 3 espèces locales dont au moins deux à feuilles caduques.

Il est interdit de planter des haies mono-spécifiques.

ESPACES VEGETALISES

Les espaces non bâtis et non occupés par des aires de stationnement ou de service ainsi que les marges de recul imposées devront être traitées en espaces d'agrément paysagers et intégrant des plantations mixtes (arbres de haute tige, arbustes...) d'essences locales.

PERFORMANCES ENVIRONNEMENTALE ET DURABILITE DES BATIMENTS

Les constructions nouvelles s'inscriront dans la lutte contre le réchauffement climatique et contre le gaspillage des ressources.

Ainsi, les nouvelles constructions pourront :

ZONE A : agricole

- Privilégier les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
- Prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie ;
- Privilégier l'utilisation des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermie,... et des énergies recyclées
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations autorisées dans la zone A doit être assuré en dehors de la voie publique sur l'unité foncière faisant l'objet du permis de construire.

3. A3 EQUIPEMENTS ET RESEAUX

DESSERTE VIAIRE

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée* ouverte à la circulation automobile et en bon état de viabilité.

Cette voie devra présenter des caractéristiques suffisantes au regard de la circulation des engins de lutte contre l'incendie, de la circulation des engins de collecte des déchets, de la sécurité des usagers de la voie publique.

L'accès des véhicules depuis la voie à la construction doit présenter le moins d'impact possible sur le terrain notamment pour les terrains pente (linéaire, mur de soutènement...)

RESEAUX

ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

GESTION DES EAUX ET ASSAINISSEMENT

Toute construction ou installation nouvelle doit être pourvue d'un réseau séparatif eaux usées - eaux pluviales.

Eaux usées :

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est

ZONE A : agricole

interdite. Le rejet des eaux usées dans le réseau collectif pourra, s'il est autorisé, être soumis à des conditions particulières de prétraitement.

En l'absence du réseau d'assainissement collectif ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, les constructions ou installations devront être équipées d'un système d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol.

Dans les secteurs où des risques faibles de glissement de terrains sont identifiés, les eaux usées après traitement doivent impérativement être rejetées hors de la zone de risque de glissement.

Eaux pluviales :

Toutes les dispositions devront être envisagées pour :

- limiter l'imperméabilisation des sols : limiter les emprises des enrobés, favoriser l'utilisation de matériaux poreux, installer des systèmes de récupération des eaux de pluie, favoriser les systèmes de gestion alternative des eaux pluviales (noues paysagères...).
- assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles.

Seul l'excès de ruissellement des eaux pluviales et assimilées pourra être accepté dans le réseau public, dans la mesure où l'usager démontrera qu'il a mis en œuvre, sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter les apports pluviaux (infiltration et/ou rétention).

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, et indiqués sur la demande de permis de construire.

Dans les secteurs où des risques faibles de glissement de terrains sont identifiés, l'excès de ruissellement des eaux pluviales doivent impérativement être rejetées hors de la zone de risque de glissement.

L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un prétraitement. Des dispositifs de récupération des eaux de pluie sont vivement encouragés pour minimiser la consommation d'eau potable.

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

RESEAUX CABLES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

ZONE A : agricole

Le raccordement des constructions aux réseaux câblés (électricité) devra être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public.

Le raccordement des constructions au réseau de télécommunication devra être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public.

TITRE VII :
DISPOSITIONS
APPLICABLES AUX
ZONES
NATURELLES ET
FORESTIERES

ZONE N : naturelle et forestière

DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE N

1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

Dans les secteurs concernés par l'existence de risques naturels, repérés sur le règlement graphique, tout aménageur, tout constructeur devra prendre en compte l'existence de ces risques naturels, s'en protéger et ne pas les aggraver en se reportant au Titre I du présent règlement définissant les conditions spéciales concernant les risques naturels (art. R151-31 et R151-34).

Dans les secteurs concernés par la trame verte et bleue repérée sur le règlement graphique, les dispositions applicables sont celles définies au titre II du présent règlement.

A l'intérieur du périmètre de protection immédiate du captage d'eau potable repéré sur le règlement graphique :

- Sont interdites toutes activités à l'exception de celles d'entretien des ouvrages et du périmètre de protection.

A l'intérieur des périmètres de protection rapprochée du captage d'eau potable repérés sur le règlement graphique sont interdits :

- Toute construction nouvelle qu'elle qu'en soit la destination à moins de 50m du puits.
- Les excavations du sol et du sous-sol supérieures à 2m
- Les aires de stationnements des véhicules à moteur

Dans ces périmètres, sont également interdits tous stockage, dépôts, épandages, utilisation de pesticides, susceptibles de porter atteinte directement ou indirectement à la qualité des eaux prélevées (comme prévu dans l'arrêté de DUP joint en annexe du PLU).

LES CONSTRUCTIONS ET USAGES DU SOL AUTORISEES

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et à l'exploitation forestière sont seules autorisées en zone N.
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs sont autorisées lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages
- **Pour les constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du présent PLU en zone N :**

ZONE N : naturelle et forestière

Ces constructions peuvent faire l'objet d'une extension dans les conditions cumulatives définies ci-dessous :

- ne pas changer la destination de la construction principale
- être implantée en continuité de la construction principale
- ne pas augmenter de plus de 30% l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU, dans une limite de 200m² d'emprise au sol au total
- La hauteur maximale de l'extension ne pourra excéder la hauteur du bâtiment d'habitation existant

La création d'annexes à ces habitations est autorisée dans les conditions cumulatives définies ci-dessous :

- dans la limite d'une emprise au sol maximum cumulée à 30m² (total des annexes, y compris déjà existantes, hors bassin de la piscine).
 - dans une zone d'implantation à moins de 20m du bâtiment d'habitation.
 - La hauteur maximale des annexes mesurées à partir du sol naturel avant travaux ne pourra excéder 4 m
- **Concernant les secteurs en zone NI, seuls sont autorisés :**
- Les aménagements légers à vocation de loisirs
 - L'aménagement des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs existants à la date d'approbation du PLU
 - Les constructions nouvelles à usage d'équipements d'intérêt collectif et services publics sont autorisées si elles sont placées à plus de 50m du captage, si elles nécessitent aucune excavation à plus de 2 m de profondeur et sont raccordées au réseau d'assainissement, et si elles concernent des Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires

Pour les constructions d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU : Ces constructions peuvent faire l'objet d'une extension dans les conditions cumulatives définies ci-dessous :

- ne pas changer la destination de la construction principale
- être implantée en continuité de la construction principale
- ne pas augmenter de plus de 30% l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU, dans une limite de 200m² d'emprise au sol au total
- La hauteur maximale de l'extension ne pourra excéder la hauteur du bâtiment d'habitation existant
- si elle nécessite aucune excavation à plus de 2 m de profondeur et est raccordée au réseau d'assainissement

ZONE N : naturelle et forestière

La création d'annexes à ces habitations est autorisée dans les conditions cumulatives définies ci-dessous :

- dans la limite d'une emprise au sol maximum cumulée à 30m² (total des annexes, y compris déjà existantes, hors bassin de la piscine).
- dans une zone d'implantation à moins de 20m du bâtiment d'habitation.
- La hauteur maximale des annexes mesurées à partir du sol naturel avant travaux ne pourra excéder 4 m
- si elle nécessite aucune excavation à plus de 2 m de profondeur est raccordée au réseau d'assainissement (si rejet des eaux usées et/ou pluviales)

2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Dans les secteurs concernés par la trame verte et bleue repérée sur le règlement graphique, les dispositions applicables sont celles définies au titre II du présent règlement.

VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme avec les règles ci-dessous, le permis de construire ou la déclaration ne pourra être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces règles, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

La distance entre une construction nouvelle et les voies et les emprises publiques ne pourra pas être inférieure à 5 mètres.

IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions devront s'implanter en retrait des limites séparatives. La distance entre une construction et les limites séparatives de propriété ne pourra pas être inférieure :

- o à 12 mètres pour les constructions à usage agricole* et forestière
- o pour les constructions à usage d'habitation déjà existantes à la date d'approbation du PLU : les constructions* doivent s'implanter en retrait des limites séparatives*selon la marge de recul définie en fonction de la hauteur de la construction au point le plus proche de la limite séparative.
Le recul est alors au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de 4 m, soit $L = H/2$.

ZONE N : naturelle et forestière

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Dans toute la zone N, la hauteur totale maximale des constructions est limitée à 12 mètres. Cette règle ne s'applique pas aux constructions, travaux ou ouvrages unidimensionnels de faible emprise au sol, qui compte tenu de leur nature ou de raisons techniques justifiées, réclament des hauteurs plus importantes (pylônes, silo, éoliennes...).

Pour les constructions à vocation d'habitat déjà existantes à la date d'approbation du PLU : la hauteur maximale des constructions est limitée à la hauteur de la construction existante.

EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Pour les constructions à usage d'habitation déjà existantes à la date d'approbation du PLU

- annexes des habitations existantes : l'emprise au sol cumulée est fixée à 30m² (total des annexes, y compris existant, hors bassin de piscine)
- extension des constructions existantes : l'extension maximale est limitée à 30% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du présent PLU dans une limite de 200m² d'emprise au sol au total

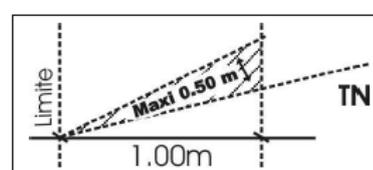
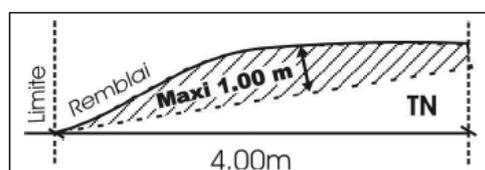
QUALITE URBAINE ET ARCHITECTURALE

TOPOGRAPHIE

Les constructions nouvelles, l'aménagement et l'extension des constructions existantes devront être conçues de manière à s'adapter au terrain, c'est-à-dire en modifiant le moins possible le profil du terrain naturel.

Dans le cas de terrain en pente, la volumétrie de la construction s'adapte à la pente et l'accès à niveau est privilégié.

Les mouvements de terre situés dans la marge de recul des constructions imposée en limite séparative, sont limités à + ou - 1.00 m par rapport au terrain naturel, et à 0.50 m dans la bande des 1.00 m (à compter de la limite extérieure du terrain), pour arriver au niveau naturel en limite séparative. Ces dispositions ne s'appliquent pas à la marge de recul par rapport à la voie de desserte de la construction.



ZONE N : naturelle et forestière

Hors la marge des 4 m, les mouvements de terre liés à la construction (hormis pour le cas d'un accès garage enterré), sont limités à 1.50m par rapport au terrain naturel.

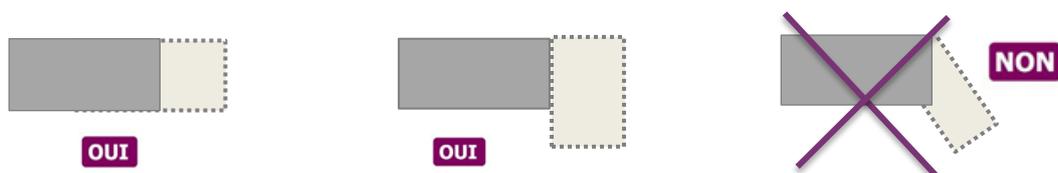
VOLUME

Il sera recherché une simplicité de volume pour les constructions à usage agricole.

Pour l'extension des constructions existantes, il sera recherché une simplicité de volume.

Les typologies particulières (arcades, colonnades, ...) sont interdites.

Les extensions devront respecter les caractéristiques principales des volumes et de l'ordonnance des édifices. Les ajouts de volume devront être réalisés soit en prolongement de l'existant, soit perpendiculaire.



PAREMENTS EXTERIEURS

Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains.

Les constructions agricoles seront de teintes sombres ou dans la teinte naturelle pour les bardages non peints.

Les matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, brique creuse, parpaing etc.) seront enduits.

QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

CLOTURES

Les clôtures, autre que celles à usage agricole, devront être conçues de manière à s'harmoniser avec les constructions existantes sur la parcelle et les constructions avoisinantes.

Elles devront être à caractère végétal et seront composées d'au moins 3 espèces locales dont au moins deux à feuilles caduques.

Il est interdit de planter des haies mono-spécifiques.

ESPACES VEGETALISES

ZONE N : naturelle et forestière

Les espaces non bâtis et non occupés par des aires de stationnement ou de service ainsi que les marges de recul imposées devront être traitées en espaces d'agrément paysagers et intégrant des plantations mixtes (arbres de haute tige, arbustes...) d'essences locales.

PERFORMANCES ENVIRONNEMENTALE ET DURABILITE DES BATIMENTS

Les constructions nouvelles s'inscriront dans la lutte contre le réchauffement climatique et contre le gaspillage des ressources.

Ainsi, les nouvelles constructions pourront :

- Privilégier les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
- Prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie ;
- Privilégier l'utilisation des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermie,... et des énergies recyclées
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations autorisées dans la zone A doit être assuré en dehors de la voie publique sur l'unité foncière faisant l'objet du permis de construire.

3. A3_EQUIPEMENTS ET RESEAUX

DESSERTE VIAIRE

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée* ouverte à la circulation automobile et en bon état de viabilité.

Cette voie devra présenter des caractéristiques suffisantes au regard de la circulation des engins de lutte contre l'incendie, de la circulation des engins de collecte des déchets, de la sécurité des usagers de la voie publique.

L'accès des véhicules depuis la voie à la construction doit présenter le moins d'impact possible sur le terrain notamment pour les terrains pente (linéaire, mur de soutènement...)

RESEAUX

ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

ZONE N : naturelle et forestière

GESTION DES EAUX ET ASSAINISSEMENT

Toute construction ou installation nouvelle doit être pourvue d'un réseau séparatif eaux usées - eaux pluviales.

Eaux usées :

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite. Le rejet des eaux usées dans le réseau collectif pourra, s'il est autorisé, être soumis à des conditions particulières de prétraitement.

En l'absence du réseau d'assainissement collectif ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, les constructions ou installations devront être équipées d'un système d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol.

Dans les secteurs où des risques faibles de glissement de terrains sont identifiés, les eaux usées après traitement doivent impérativement être rejetées hors de la zone de risque de glissement.

Eaux pluviales :

Toutes les dispositions devront être envisagées pour :

- limiter l'imperméabilisation des sols : limiter les emprises des enrobés, favoriser l'utilisation de matériaux poreux, installer des systèmes de récupération des eaux de pluie, favoriser les systèmes de gestion alternative des eaux pluviales (noues paysagères...).
- assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles.

Seul l'excès de ruissellement des eaux pluviales et assimilées pourra être accepté dans le réseau public, dans la mesure où l'usager démontrera qu'il a mis en œuvre, sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter les apports pluviaux (infiltration et/ou rétention).

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, et indiqués sur la demande de permis de construire.

Dans les secteurs où des risques faibles de glissement de terrains sont identifiés, l'excès de ruissellement des eaux pluviales doivent impérativement être rejetées hors de la zone de risque de glissement.

L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un prétraitement. Des dispositifs de récupération des eaux de pluie sont vivement encouragés pour minimiser la consommation d'eau potable.

ZONE N : naturelle et forestière

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

RESEAUX CABLES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

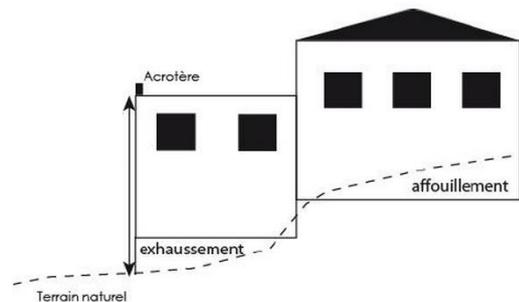
Le raccordement des constructions aux réseaux câblés (électricité) devra être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public.

Le raccordement des constructions au réseau de télécommunication devra être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public.

TITRE VIII :
ANNEXES

DEFINITIONS

AFFOUILLEMENT :



Action d'attaque par la base, naturelle ou *anthropique*, d'un versant naturel, d'un escarpement, d'une falaise, d'un mur ou d'un *enrochement*. En urbanisme, il s'agit du creusement volontaire du sol en vue de modifier le niveau naturel du sol après réalisation de la construction.

ALIGNEMENT

Le terme « alignement » utilisé dans le présent règlement, désigne les limites :

- a. des voies publiques (au droit de la limite du domaine public) ou privées ouvertes ou non à la circulation générale ;
- b. des places et espaces verts publics (au droit de la limite du domaine public)
- c. des emplacements réservés nécessaires à la création, à l'élargissement ou à l'extension desdites voies et places ;
- d. des marges de recul dès lors qu'elles sont inscrites aux documents graphiques du PLU
- e. les cheminements piétons et cyclistes

Toutefois, ne constituent pas des limites de référence au sens de la présente définition, les servitudes de passage.

Les règles d'alignement définies dans le présent règlement s'appliquent au corps principal du bâtiment. Les encorbellements, saillis de toiture, balcons, escaliers extérieurs non fermés ne sont pas pris en compte dans la limite de 1 m de dépassement de l'alignement.

ANNEXE

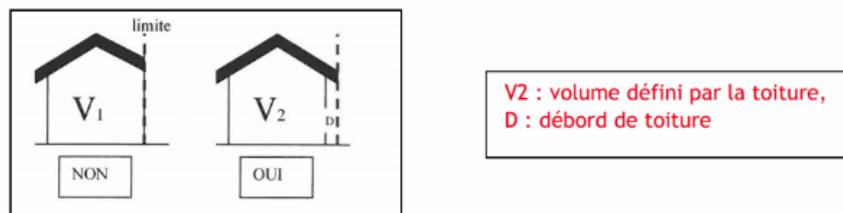
Une annexe est une construction secondaire distincte de la construction principale, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage (la zone d'implantation des annexes est strictement fixée en zone A et N).

Est également considérée comme une annexe une construction accolée à la construction principale à condition qu'elle ne dispose pas d'accès direct (porte d'accès) à la construction principale.

Les piscines sont également considérées comme des annexes à la construction principale.

Règles d'implantation et de volumétrie des Annexes (hors piscine non couverte)

Dans le cas où elles sont autorisées en limites séparatives, les annexes respecteront le principe d'implantation défini par le schéma ci-après interdisant le débord de toiture sur la parcelle voisine :



Les annexes n'excéderont pas une hauteur maximale de 4 m.

AMENAGEMENT DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

Les règles portant sur l'aménagement et l'extension des constructions existantes permettent de réaliser des travaux d'amélioration des locaux et constructions existants à la date d'approbation du PLU dans les limites fixées par le règlement.

ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL OU AUTONOME :

Filière d'assainissement réalisée sur une parcelle privée pour une habitation individuelle, composée d'un prétraitement, d'un traitement et d'une évacuation dans le milieu environnant conforme à la réglementation en vigueur.

BATIMENT

Un bâtiment est une construction couverte et close.

Il est réalisé en élévation et peut comprendre un ou des sous-sols. Il est impérativement couvert par une toiture et doté de systèmes de fermeture en permettant une clôture totale. Ne peuvent donc être considérées comme relevant de la définition du bâtiment les constructions qui ne sont pas closes en raison : - soit de l'absence totale ou partielle de façades closes; - soit de l'absence de toiture; - soit de l'absence d'une porte de nature à empêcher le passage ou la circulation (de type galerie), et n'ayant pas pour seul but de faire artificiellement considérer une pièce comme non close.

CONSTRUCTION

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

La notion de construction recouvre notamment les constructions en surplomb (constructions sur pilotis, cabanes dans les arbres), et les constructions non comprises dans la définition du bâtiment, telles que les pergolas, hangars, abris de stationnement, piscines, les sous-sols non compris dans un bâtiment.

La notion d'espace utilisable par l'Homme vise à différencier les constructions, des installations dans lesquelles l'Homme ne peut rentrer, vivre ou exercer une activité. Les constructions utilisées pour les exploitations agricoles, dans lesquelles l'Homme peut intervenir, entrent dans le champ de la définition. A contrario, les installations techniques de petites dimensions (chaufferie, éoliennes, poste de transformation, canalisations ...), et les murs et clôtures n'ont pas vocation à créer un espace utilisable par l'Homme.

CONSTRUCTION EXISTANTE

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite (c'est-à-dire soit édifiée avant la loi du 15 juin 1943 relative au permis de construire, soit conformément à l'autorisation requise et obtenue à cet effet) et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

DESTINATIONS

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

La sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques

nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.

La sous-destination « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale »

recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.

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

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

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

La 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.

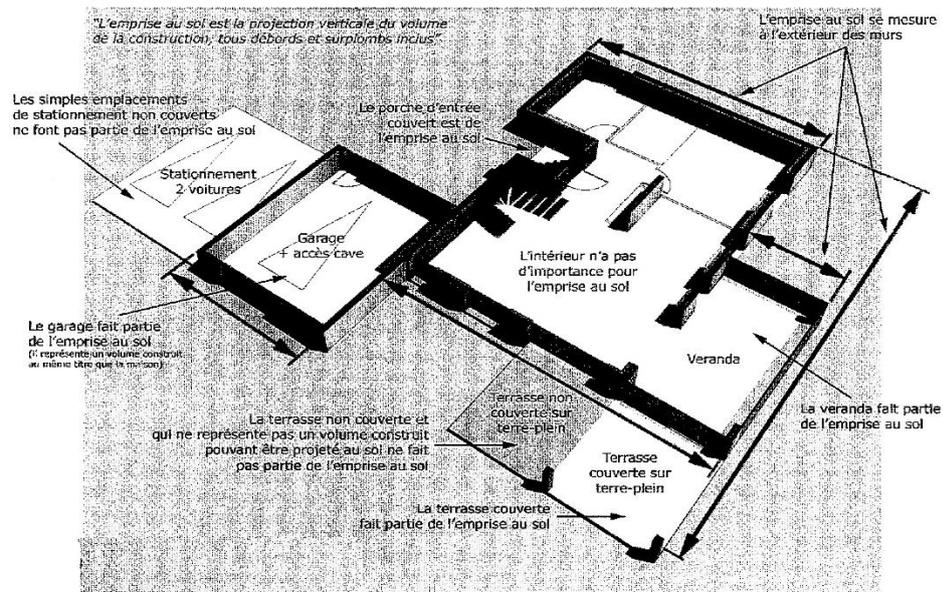
EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol correspond à 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.

Les installations techniques qui font partie intégrante des constructions et participent de leur volume général, tels que les ascenseurs extérieurs, sont donc à comptabiliser dans leur emprise.

Le calcul de l'emprise au sol comprend l'ensemble des constructions sur la parcelle y compris les extensions, locaux accessoires et annexes...

L'EMPRISE AU SOL



Les occupations du sol qui, ne présentent ni une surélévation significative par rapport au terrain, ni des fondations profondes ne sont pas considérées comme constitutives d'emprise au sol comme par exemple les cours, les terrasses...

Les sous-sols sont exclus de l'emprise au sol. Néanmoins, s'ils ne sont que partiellement enterrés en raison de la pente du terrain et ouvrent de plain-pied sur l'aire de dégagement, ils ne peuvent être regardés comme construits en sous-sol et sont donc concernés par l'emprise au sol.

EXTENSION

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

ESPACE BOISE CLASSE

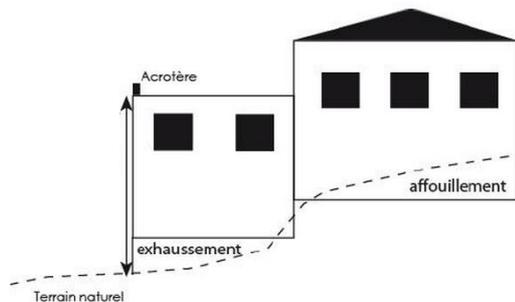
Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements. Le

classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable sauf dans les cas suivants :

- s'il est fait application des dispositions du livre I du code forestier ;
- s'il est fait application d'un plan simple de gestion agréé conformément à l'article ou d'un règlement type de gestion approuvé conformément aux dispositions du II de l'article L. 8 et de l'article L. 222-6 du même code ;
- si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du Centre national de la propriété forestière.

EXHAUSSEMENT :



Remblaiement de terrain, élévation volontaire du niveau du sol.
L'exhaussement est le contraire de l'affouillement.

FACADE

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

GABARIT

Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.

HAUTEUR

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faitage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

Ne sont pas pris en compte pour définir cette hauteur :

- les balustrades et garde-corps à claire voie
- la partie ajourée des acrotères
- les pergolas
- les souches de cheminée
- les locaux techniques et les accès aux toitures terrasse.

INSTALLATIONS CLASSEES ou INSTALLATIONS CLASSEES POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT (ICPE):

Les installations qualifiées de dangereuses, incommodes ou insalubres sont répertoriées dans une nomenclature établie par décret au conseil d'état. La réglementation relative aux installations classées est fixée par la loi n° 76-663 du 19 juillet 1976 et le décret n° 77-1133 21 septembre 1977. Cette loi a pour objet de soumettre à des conditions particulières de salubrité ou de sécurité, l'exploitation d'une activité en raison de son caractère dangereux, incommode ou insalubre. Elle classe ces installations dans en deux types : les installations classées soumises à déclaration et les installations classées soumises à autorisation. Ces dispositions sont complétées par la loi n°92-646 du 13 juillet 1992 sur l'élimination des déchets, le décret n°93-742 du 29 mars 1993 sur l'eau, ainsi que des directives du Conseil des Communautés Européennes, notamment la directive n°82/501 du 24 juin 1982 dite "directive Seveso".

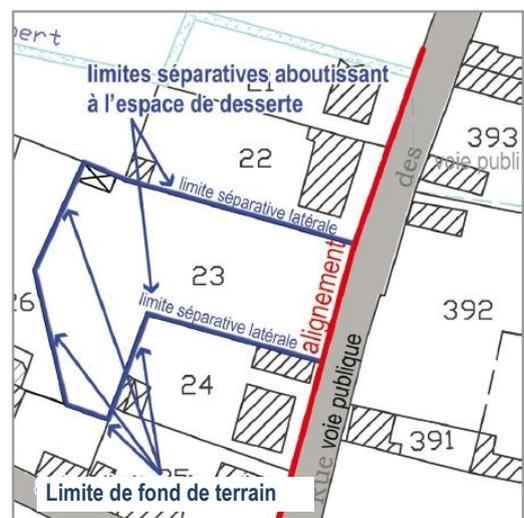
LIMITES SEPARATIVES

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

Dans le cas d'une configuration de parcelle plus complexe, il conviendra de considérer comme limites séparatives latérales tous les côtés du terrain aboutissant à l'alignement y compris les éventuels décrochements, coudes ou brisures.

Dès lors qu'une limite séparative peut être qualifiée à la fois de limite latérale ou de limite de fond de parcelle, c'est cette dernière qualification qui est retenue.

Lorsque le règlement impose une distance



de recul par rapport aux limites séparatives, celle-ci s'applique au corps principal du bâtiment. Les encorbellements, saillies, balcons, escaliers extérieurs non fermés ne sont pas pris en compte dans la limite d'1 m. de dépassement.

MARGE DE RECU

Il s'agit de la distance séparant la construction des limites séparatives. Cette marge fixée par le règlement se calcule par rapport soit au mur de façade, soit à l'aplomb des saillies. Le point le plus avancé des balcons formant saillis doit servir, le cas échéant, de point de départ pour le calcul de la distance de la marge de recul.

Pour les bâtiments ne comportant pas de parois (hangars, abris sur poteaux...) la marge de recul se calcule par rapport à l'aplomb de la toiture. La distance minimale est applicable à toute construction ou ouvrage soumis à autorisation d'utilisation du sol (piscine, socle de pylône en maçonnerie...) à l'exception des ouvrages unidimensionnels ou à claire voie (poteaux, pylônes, antennes...).

LOCAL ACCESSOIRE

Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale.

Le local accessoire peut recouvrir des constructions de nature très variée et être affecté à des usages divers : garage d'une habitation ou d'un bureau, atelier de réparation, entrepôt d'un commerce, remise, logement pour le personnel, lieu de vie du gardien d'un bâtiment industriel, local de stockage pour un commerce, laverie d'une résidence étudiante ... à condition qu'il dépende, ou fasse partie intégrante, d'une construction principale à laquelle ils apportent une fonction complémentaire et indissociable. De plus, conformément à l'article R151-29 du code de l'urbanisme les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le bâtiment principal auquel ils se rattachent.

OPERATION D'ENSEMBLE :

Toute opération ayant pour effet de porter à 2 au moins, le nombre de lots ou de constructions issus de ladite opération : division, lotissement, permis groupé, ZAC, association foncière urbaine.

SURFACE DE PLANCHER

Il s'agit de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 mètre, calculé à partir du nu intérieur des façades du bâtiment, déduction faite de certaines surfaces (vides, combles, aires de stationnement, etc.).

NB : Ce mode de calcul des surfaces des logements permet de remplacer par une notion unique la définition des surfaces de plancher prises en compte jusque-là dans le droit de

l'urbanisme, et supprime la distinction complexe entre la SHOB (surface hors-œuvre brute) et la SHON (surface hors-œuvre nette). La surface plancher permet de ne plus pénaliser les constructions bien isolées et donc d'encourager l'isolation de la construction et donc de la performance énergétique des bâtiments. En effet, la prise en compte des murs extérieurs dans le calcul de la SHON incitait à opter pour des murs peu épais dans un but de maximisation des droits à construire, au détriment de l'isolant.

UNITES FONCIERES

Terrain correspondant au bien foncier constitué par toute parcelle ou ensemble de parcelles d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire.

TERRAIN NATUREL

Il s'agit du niveau du terrain tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la construction.

VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES

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

Ces voies devront être ouvertes à la circulation, et recouvrent tous les types de voies, quel que soit leur statut (publiques ou privées) et quelles que soient leurs fonctions (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins ...)

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

Les emprises publiques correspondent à des espaces ouverts au public qui ne relèvent pas de la notion de voie, telles que les voies ferrées, et tramways, les cours d'eau domaniaux, les canaux, les jardins et parcs publics, les places publiques

