

Département de la Drôme

Commune de Saillans

Plan Local d'Urbanisme de la commune
REGLEMENT ECRIT

Pièce n°5

SOMMAIRE

TITRE I : DISPOSITIONS SPECIFIQUES APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	4
TITRE II : DISPOSITIONS SPECIFIQUES APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....	71
TITRE III : DISPOSITIONS SPECIFIQUES APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	90
TITRE IV : DISPOSITIONS SPECIFIQUES APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES	106
TITRE V : DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES	122
TITRE VI : DEFINITIONS DES DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS.....	148
TITRE VII : LEXIQUE	153
TITRE VIII : ELEMENTS PROTEGES DU PETIT PATRIMOINE	160

STRUCTURE DU REGLEMENT DES ZONES

Caractère de la zone

I – Destinations des constructions, usages des sols et nature d'activités

Article 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Article 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Article 3 – Mixité fonctionnelle et sociale

II – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 4 - Volumétrie et implantation des constructions

4-1-Implantations par rapport aux voies et emprises publiques

4-2-Implantations par rapport aux limites séparatives

4-3- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

4-4-Emprise au sol des constructions

4-5-Hauteurs des constructions

Article 5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

Article 6 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

6-1-Obligations en matière de préservation, de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

6-2-Coefficient de pleine terre

6-3-Maintien ou remise en état des continuités écologiques

6-4- Gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Article 7 – Stationnement

III – Equipement et réseaux

Article 8- Desserte par les voies publiques ou privées

Article 9- Desserte par les réseaux

TITRE I : DISPOSITIONS SPECIFIQUES APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE UA

Chapitre 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UA**Caractère de la zone**

La zone urbaine UA correspond au centre-bourg ancien. Dans ces secteurs on recherchera une continuité de caractère urbain et architectural et la mise en valeur du bâti.

Prescriptions particulières :

Dans ces zones sont identifiés sur le règlement graphique :

- Des éléments du patrimoine bâti et paysager à protéger au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme.
- Des espaces à protéger du fait de leurs qualités écologiques et / ou paysagères au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme.
- Des linéaires commerciaux à protéger ou à créer au titre des articles L151-16 et R151-37 du code de l'urbanisme.
- Des orientations d'aménagement et de programmation au titre des articles L151-6 et L151-7 du code de l'urbanisme.
- Des emplacements réservés au titre de l'article L151-41 du code de l'urbanisme.
- Des secteurs soumis à des risques naturels, se reporter au titre V.

ZONE UA

Destination des constructions, usages des sols et nature d'activités

Dispositions générales concernant les constructions dans la zone UA :

Les destinations	Les sous-destinations	Constructions interdites	Constructions autorisées	Constructions soumises à des conditions particulières
Habitation	Logement		X	
	Hébergement		X	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail			Les commerces de détail auront une surface de vente inférieure à 200 m ² par commerce Les constructions à usage d'activité artisanale auront une emprise au sol inférieure à 100 m ² par activité artisanale
	Restauration		X	
	Commerce de gros	X		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			Les constructions à usage de service auront une emprise au sol inférieure à 100 m ² par activité de service
	Hébergement hôtelier et touristique		X	
	Cinéma		X	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés		X	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X	
	Salles d'art et de spectacles		X	
	Équipements sportifs		X	
	Autres équipements recevant du public		X	
Exploitations	Exploitation agricole	X		

ZONE UA

agricoles et forestières	Exploitation forestière	X		
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau		X	
	Centre de congrès et d'exposition	X		

Article 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Les constructions interdites sont celles mentionnées comme telles dans le tableau ci-dessus.

Dans les zones UA sont interdits :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ; les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration si elles sont incompatibles avec la vocation de la zone (nuisances sonores, olfactives, circulation induite...).
- L'aménagement de terrains de camping ou de caravaning.
- Le stationnement des caravanes, les garages collectifs de caravanes et les résidences mobiles de loisirs, les habitations légères de loisirs, pour une durée supérieure à trois mois.
- Les dépôts en plein air de matériaux et de déchets.
- L'ouverture ou l'exploitation de carrière.
- Les commerces de gros.
- Les exploitations forestières.
- Les exploitations agricoles.
- Les industries.
- Les entrepôts.
- Les centres de congrès et d'exposition.
- L'artisanat et le commerce de détail, sauf ceux admis à l'article 2.
- Les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, sauf celles admises à l'article 2.

Risques naturels :

Pour rappel, des secteurs sont soumis à des risques naturels, se reporter au TITRE V.

Pour rappel :

Les orientations d'aménagement et de programmation thématiques 1 et 2 s'appliquent à cette zone.

Dans les zones humides repérées au règlement graphique sont interdits :

- Toute construction, aménagement et installation à l'exception de ceux visés à l'article 2 du présent chapitre.
- Tout creusement ou remblaiement (par exemple : forages de puits, dépôts ou extractions de matériaux, exploitations de carrières), quelles qu'en soient la nature, l'épaisseur et la superficie, à l'exception des travaux et ouvrages visés à l'article 2 du présent chapitre.
- L'installation de réservoirs, ou dépôts de fioul, gaz et bois ou autres produits chimiques.

ZONE UA

- Le drainage et plus généralement l'assèchement du sol de la zone humide.
- Les dépôts ou le stockage de matériels et équipements divers, de déchets, de caravanes ou vieux véhicules, et plus généralement de tous produits susceptibles d'altérer la qualité des eaux ; à l'exception des dépôts temporaires de matériaux liés à l'activité agricole ou forestière.
- L'imperméabilisation du sol, en totalité ou en partie.
- Toute zone humide ne devra être ni comblée, ni drainée, ni être le support d'une construction. Elle ne pourra faire l'objet d'aucun aménagement ou affouillement susceptible de détruire les milieux présents.

Dans les ripisylves repérées au règlement graphique sont interdits :

- Toute construction, aménagement et installations à l'exception de ceux visés à l'article 2 du présent chapitre.

Dans les Éléments remarquables du paysage à protéger : parcs, cour, jardins, et alignement de platanes (article L151-19 du code de l'urbanisme) sont interdits :

- Toute construction, aménagement et installations à l'exception de ceux visés à l'article 2 du présent chapitre.

Article 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les constructions soumises à des conditions particulières sont celles mentionnées comme telles dans le tableau ci-dessus.

Dans la zone UA sont autorisés sous conditions :

- Les affouillements et exhaussements de sol sont admis s'ils sont liés à des constructions et installations autorisées dans la zone, ou s'ils ont pour vocation de lutter contre un risque naturel présent dans la zone sous réserve de ne pas aggraver les risques et de ne pas en provoquer de nouveaux, ou s'ils sont liés à des équipements d'infrastructure ou de superstructure autorisés dans la zone.
- Les dépôts de matériaux divers s'ils sont liés aux activités existantes et sont contenus dans un espace clos et couvert.
- Les dépôts de fioul, gaz et bois s'ils sont nécessaires au fonctionnement des chaufferies d'immeubles.
- Les annexes dans la limite de 10 m² d'emprise au sol cumulée après travaux (hors piscines), par logement.
- Les constructions à destination des activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle auront une emprise au sol inférieure à 100 m² par activité.
- L'artisanat et le commerce de détail, à condition d'être non nuisants.
- Les constructions à destination de commerces de détail auront une surface de vente inférieure à 200 m² par commerce.
- Les constructions à destination d'activité artisanale auront une emprise au sol inférieure à 100 m² par activité.
- Pour les linéaires de commerce ou de service repérés au règlement graphique, ils peuvent changer de destination uniquement pour les destinations ou sous-destinations : « commerce de

ZONE UA

détail et artisanat », « activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle », « locaux et bureaux accueillant du public », « autres équipements recevant du public », « restauration », « hébergement hôtelier »

Dans les Éléments remarquables du paysage à protéger : parcs, cour, jardins, et alignement de platanes (article L151-19 du code de l'urbanisme) sont autorisés sous conditions :

- Les installations et aménagements liés à des équipements d'intérêt collectif ou services publics, à condition de préserver les caractéristiques et qualités paysagères du lieu.
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics d'une surface inférieure à 10 m².
- Les annexes aux constructions d'habitations sont admises. Cela seulement si leur hauteur est limitée à 3 m maximum et si leur emprise au sol, pour la totalité des annexes (y compris existantes, y compris piscines), est limitée à 5 m² maximum.

Dans les zones humides repérées au règlement graphique sont autorisés sous conditions :

- Les installations et constructions nécessaires à la protection, à la gestion et à la mise en valeur de ces milieux et des espèces qui y vivent sont autorisées.
- Les travaux et ouvrages nécessaires au maintien en l'état ou à la régulation de l'alimentation en eau de la zone humide, ou à l'entretien courant des fossés existants sont admis.
- Les exhaussements et affouillements du sol liés à toute activité ne sont autorisés que s'ils sont nécessaires pour l'entretien des ruisseaux et la protection contre les risques naturels.
- Seuls les travaux nécessaires à la restauration de la zone humide, ou nécessaires à sa valorisation, sont admis

Dans les ripisylves repérées au règlement graphique sont autorisés sous conditions :

- L'entretien de la végétation (notamment arbres et arbustes), visant essentiellement à prévenir la formation des embâcles.

Dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) :

Les occupations et utilisations du sol non visées à l'article 1 du présent chapitre pourront être admises seulement si elles sont compatibles avec les principes de cette OAP.

Risques naturels :

Pour rappel, des secteurs sont soumis à des risques naturels, se reporter au TITRE V.

Article 3–Mixité fonctionnelle et sociale

Maintien de la diversité commerciale

Au sein des linéaires commerciaux à protéger du règlement graphique :

- Pour les linéaires de commerce ou de service repérés au règlement graphique, ils peuvent changer de destination uniquement pour les destinations ou sous-destinations : « commerce de

ZONE UA

détail et artisanat », « activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle », « locaux et bureaux accueillant du public », « autres équipements recevant du public », « restauration », « hébergement hôtelier »

Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères**Article 4–Volumétries et implantations des constructions**

Les règles d'implantation s'appliquent aux constructions.

Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages en sous-sol, ni aux rampes d'accès.

L'implantation des constructions doit permettre de créer un espace non bâti majoritairement d'un seul tenant.

Article 4.1– Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions seront alignées sur les voies et emprises publiques.

Toutefois :

- Les constructions mitoyennes de bâtiments déjà édifiés en retrait de l'alignement peuvent être édifiées pour tout ou partie en prolongement de ces bâtiments ;
- L'aménagement et l'extension de constructions existantes et situées en retrait de l'alignement sont autorisés ;
- Les constructions et ouvrages de faible emprise réalisés dans le but d'intérêt général pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage, sont autorisés en retrait de l'alignement.

Les annexes s'implanteront soit à l'alignement, soit avec un recul minimum de 2 m par rapport aux voies et emprises publiques.

En cas de reconstruction à la place d'un bâtiment qui était implanté à l'alignement, la future construction s'implantera à l'alignement.

Les portails s'implanteront à l'alignement sur l'emprise publique ou la voirie.

Les saillies, les balcons et dépassées de toiture ne sont pas pris en compte dans le recul minimal des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, au-delà de 4,5 m de hauteur, dans la limite de 1 m de dépassement en plan horizontal.

Les règles de recul ne s'appliquent pas aux CINASPIC (constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif).

ZONE UA

Disposition particulière relative aux piscines :

Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 3 m de la limite de la voie ou de l'emprise publique.

4.2 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions principales s'implanteront **dans une bande de 15 mètres de largeur mesurée à partir de l'alignement, toute construction doit être édifiée en ordre continu d'une limite latérale à l'autre.**

Toutefois si cette règle impose la construction d'un bâtiment de plus de 14 mètres de longueur, le bâtiment peut n'être édifié que sur une des limites latérales. Dans ce dernier cas, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite sur laquelle le bâtiment n'est pas implanté doit être au moins égale à sa demi-hauteur avec un minimum de 3 mètres.

Au-delà de la bande précitée de 15 m, toute construction ou partie de construction doit être édifiée, soit sur une au moins des limites séparatives, soit en recul des limites séparatives à une distance au moins égale à la demi-hauteur de la construction avec un minimum de 3 mètres.

Ces règles de recul ne sont pas obligatoires lorsqu'elles s'appliquent :

- à l'aménagement ou à l'extension d'un bâtiment existant implanté en recul et ne respectant pas les règles édictées ci-dessus ; dans ce dernier cas, les travaux envisagés dans le cadre de l'extension ne doivent pas avoir pour effet de réduire la distance comptée horizontalement entre la construction existante et la plus proche limite séparative ;
- aux constructions et ouvrages de faible importance réalisés dans le but d'intérêt général, qui peuvent être édifiés selon un recul minimum de 1 mètre par rapport à la limite séparative.

Les extensions des bâtiments existants, pourront, pour des raisons architecturales, déroger à ces règles.

Les annexes s'implanteront sur limite séparative ou avec un recul minimum de 1 m par rapport aux limites séparatives.

En cas d'implantation sur limite et de débord de toiture, l'égout sera implanté en limite et la construction pourra être implantée en retrait de 0,4 m à 1 m de la limite.

Les saillies, les balcons et dépassées de toiture ne sont pas pris en compte dans le recul minimal des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, au-delà de 4,5 m de hauteur, dans la limite de 1 m de dépassement en plan horizontal.

ZONE UA

Disposition particulière relative aux piscines :

Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 2 m des limites séparatives.

4.3 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

Une distance peut être imposée entre deux bâtiments non contigus, notamment pour des raisons de salubrité ou d'urbanisme.

Les saillies, les balcons et dépassées de toiture ne sont pas pris en compte dans la limite de 1 m de dépassement en plan horizontal.

4.4–Emprise au sol des constructions

Le coefficient d'emprise au sol n'est pas réglementé

4.5 –Hauteur des constructions

- La hauteur totale des constructions mesurée à partir du sol naturel avant travaux, à l'aplomb de la construction ne peut excéder 14 mètres au faîtage (cheminées, décrochage des panneaux solaires et autres superstructures exclues) ou 9 mètres à l'égout du toit. Elle doit être en harmonie avec celle des bâtiments avoisinants, en vis à vis ou mitoyens.
- La hauteur maximale des annexes est limitée à 5 m. La hauteur des annexes édifiées au droit de la limite parcellaire est limitée à 3 m.
- Dans le cas de constructions ou de parties de constructions dont l'implantation est autorisée ou implantée à l'alignement, en front de rue, le niveau du sol à prendre en compte est celui du trottoir, au droit dudit alignement.

Toutefois, ces hauteurs limites ne s'appliquent pas à l'aménagement et à l'extension de bâtiments existants dépassant cette hauteur. Dans ce dernier cas, la hauteur initiale au faîtage ne doit pas être augmentée après travaux.

Article 5–Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

SE REFERER AU TITRE V : DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES

ZONE UA

Article 6–Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**6.1 - Obligations en matière de préservation, de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs**

Le permis de construire ou l'autorisation de lotir peut être subordonné au maintien ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance des constructions projetées.

Les boisements ou arbres existants seront conservés sauf en cas d'impératifs techniques ou de sécurité.

Les haies et plantations seront réalisées avec des essences locales et variées. Se référer au titre V Dispositions communes applicables à toutes les zones / Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère / paragraphe 13 : « Quelles plantations domestiques ? »

Concernant les éléments de paysage protégés « arbres » et « parc, cour, jardins et alignement de platanes » au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme :

Ce sont des éléments ou des ensembles d'éléments végétaux remarquables existants qui ont été identifiés pour leur qualité paysagère ou écologique. Ces éléments ou ensembles sont à préserver, à requalifier ou à mettre en valeur.

- Les arbres devront être conservés sauf en cas de réalisation d'un projet d'ensemble reconstituant un boisement de qualité. La localisation pourra être réétudiée en fonction des contraintes environnementales et du projet. Il pourra être demandé qu'un arbre supprimé, après accord de la collectivité, soit remplacé, éventuellement par une même essence, au même endroit ou, sur accord de la collectivité dans un rayon de 10 m.
- Les abords des arbres sont protégés : pas d'imperméabilisation dans un rayon de 2 m autour du tronc de l'arbre.
- Concernant l'allée de platanes, les arbres abattus seront remplacés en tenant compte des contraintes précises du terrain (exemple : entrées charretières, lampes, etc.)
Les remplacements pourront être effectués par d'autres essences, mais simultanément de part et d'autre de la voie, sans chercher la symétrie exacte.
Les essences de remplacement seront obligatoirement colonnaires ou fastigiées afin de créer à long terme, une perspective.
- Les parcs, cours et jardins : ils constituent des éléments historiques et des espaces de respiration dans le tissu urbain. S'ils sont végétalisés, ils participent au maintien des continuités écologiques au sein du bourg et au verdissement communal. Leurs surfaces devront être conservées végétalisées et conserver le même esprit, les mêmes caractéristiques générales, cela permet donc ponctuellement la modification de la végétation. Ils peuvent comporter des végétaux ou des ensembles d'éléments végétaux remarquables existants ayant des qualités paysagères et /ou écologiques. Ces éléments ou ensembles sont à préserver, à requalifier ou à mettre en valeur.
- Les arbres devront être conservés sauf en cas de réalisation d'un projet d'ensemble reconstituant le boisement avec qualité. La localisation pourra être réétudiée en fonction des contraintes environnementales et du projet.
- En application de l'article R421-23h, tous travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer

ZONE UA

un élément identifié en application de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, sont soumis à déclaration préalable. Ils doivent être réalisés de manière à éviter toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt.

Dans les espaces boisés classés, en application des articles L113-1 et suivants du code de l'urbanisme, est 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. Sont notamment interdits, les recouvrements du sol par tous matériaux imperméables : ciment, bitume ainsi que les remblais.

6.2 – Coefficient de pleine terre

Le coefficient de pleine terre n'est pas réglementé.

6.3 – Maintien ou remise en état des continuités écologiques

Préservation des berges des cours d'eau

Les clôtures le long des berges des ruisseaux sont interdites à moins de 3 m du haut des berges.

6.4 – Gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Les aménagements extérieurs des constructions doivent contribuer à limiter l'imperméabilisation des sols et la réutilisation des eaux pluviales doit être privilégiée dans la conception et la réhabilitation des constructions.

La gestion des eaux pluviales est détaillée dans l'article « équipements et réseaux » du présent règlement.

Article 7– Stationnement

Dispositions générales :

- Chaque opération nouvelle génère un besoin de stationnement. Ce stationnement doit être réalisé en dehors des voies publiques, sur son terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.
- Le règlement fixe le nombre de places de stationnement véhicules et/ou cycles. Ce nombre résulte de l'application des normes ci-après définies. Ces normes à prendre en compte sont établies en fonction de la destination de la construction. Le besoin en nombre de place de stationnement de véhicules sera calculé à l'arrondi supérieur.
- A l'intérieur d'une opération, le nombre de logements et/ou les surfaces sont totalisés afin de

ZONE UA

déterminer le nombre de places de stationnement exigible.

- Dans la mesure du possible, le stationnement pour les cycles doit être couvert.

En plus de ces dispositions générales, s'ajoutent les dispositions suivantes :

Pas d'exigence de stationnement exigé en zone UA.

Équipements et réseaux

Article 8 – Desserte par les voies publiques et privées

- Les caractéristiques des accès doivent être définies en fonction de l'importance et de la destination des constructions et installations à réaliser, notamment en ce qui concerne la sécurité, la commodité de la circulation et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.
 - o Le nombre d'accès doit être limité au strict nécessaire et mutualiser avec les accès environnants si possible.
 - o Les accès doivent être localisés et configurés en tenant compte des éléments suivants :
 - la topographie et la morphologie des lieux dans lesquels s'insère l'opération. L'accès au niveau de la route devra être le plus plat possible ;
 - la nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (visibilité, vitesse des véhicules, intensité du trafic) ;
 - les conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules sur le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.
- Lorsque le terrain peut être desservi par plusieurs voies, le projet doit privilégier la (les) solution(s) qui présente(nt) la moindre gêne pour la circulation générale et permet(tent) un accès aisé aux véhicules de secours et de services.
- Les voies publiques ou privées, destinées à accéder aux constructions, doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. En outre, les voiries doivent être dimensionnées en tenant compte des flux automobiles et piétons, des besoins en stationnement.

ZONE UA

Article 9 – Desserte par les réseaux**Eau potable**

Toute construction dont la destination implique qu'elle soit alimentée en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Assainissement

Se reporter aux documents contenus dans les annexes qui déterminent les périmètres d'assainissement collectifs et individuels et les modalités de raccordement.

Eaux usées :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'assainissement si le terrain d'implantation est desservi. Se référer au zonage d'assainissement joint en annexe au PLU.

A défaut de réseau public un dispositif d'assainissement individuel autonome est autorisé. Il doit être conforme à la législation en vigueur est obligatoire, sous réserve de l'obtention des autorisations nécessaires auprès du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC).

Pour rappel, les dispositions applicables au territoire communal sont celles du règlement d'assainissement en vigueur. Toute construction doit respecter le règlement qui définit les conditions d'usage du réseau public.

Eaux usées non domestiques :

- Un système séparatif est demandé systématiquement.
- Quand le système est de type séparatif, seules les eaux usées seront rejetées dans le réseau d'eaux usées.

Pour rappel :

- Les installations ne figurant pas à la nomenclature des installations classées, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques par toute personne physique ou morale, publique ou privée, et entraînant des prélèvements sur les eaux superficielles ou souterraines, restitués ou non, une modification du niveau ou du mode d'écoulement des eaux, la destruction de frayères, de zones de croissance ou d'alimentation de la faune piscicole ou des déversements, écoulements, rejets ou dépôts directs ou indirects, chroniques ou épisodiques, même non polluants sont soumis à autorisation ou à déclaration (Article L.214-1 du code de l'environnement - Ordonnance n°2005-805 du 18 juillet 2005 - art.1).
- Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisé par le Maire ou le Président de l'établissement public compétent en matière de collecte à l'endroit du déversement si les pouvoirs de police des Maires des communes membres lui ont été transférés dans les conditions prévues par l'article L.5211-9-2 du Code Général des Collectivités Territoriales, après avis délivré par la personne publique en charge du transport et de l'épuration des eaux usées ainsi que du traitement des boues en aval, si cette collectivité est différente (Code de la Santé Publique, article L.1331-10- Loi n°2006-1772 du 30 décembre 2006 - art. 46).

ZONE UA

Eaux pluviales :

- Sauf impossibilité technique avérée et justifiée (aptitude des sols défavorable) ou si cette solution apparaît inappropriée au regard des enjeux de prévention des risques, les eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière doivent être gérées en totalité sur celle-ci, par stockage, infiltration ou tout autre dispositif technique le permettant. Ces dispositions s'appliquent à l'ensemble des constructions et infrastructures nouvelles, soumises ou non à autorisation d'urbanisme.
- Lorsque la nature des sols ou le contexte urbain dense ne le permet pas (par exemple : zones de servitudes relatives aux périmètres de protection des captages d'eau potable, zones de risque naturel de glissement de terrain, impossibilité technique justifiée), le rejet de l'excédent non infiltrable sera dirigé vers un réseau de collecte des eaux pluviales, ou un exutoire superficiel, capable de les accueillir. Les conditions de ces rejets sont décrites ci-après.
- Avant rejet des eaux pluviales dans le réseau public, le pétitionnaire devra installer un bassin à débit régulé sur son terrain, dans la mesure du possible (contexte urbain dense et maisons de ville)
- Dans tous les cas, le pétitionnaire devra rechercher des solutions limitant les quantités d'eaux de ruissellement ainsi que leur pollution : notamment les aménagements extérieurs des constructions doivent contribuer à limiter l'imperméabilisation des sols et la réutilisation de l'eau de pluie doit être privilégiée dans la conception et la réhabilitation des constructions.
- Des mesures compensatoires peuvent être demandées : voir le schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales, chapitre « Assainissement des eaux pluviales / gestion des eaux pluviales », situé dans les annexes du PLU
- Des prescriptions sont mentionnées dans le schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales, chapitre « Assainissement des eaux pluviales / gestion des eaux pluviales » situé dans les annexes du PLU, elles sont à mettre en œuvre.

Ruisseaux, fossés :

- Les ruisseaux, fossés de drainage et autres écoulements de surface existants ne seront pas couverts, sauf impératifs techniques démontrés.

Electricité

- Les branchements de particuliers devront se faire en souterrain.
- Les coffrets de raccordement électrique devront être positionnés au plus proche des réseaux électriques existants en limite du domaine public. Ils devront être intégrés dans la maçonnerie ou dans la clôture.

Déploiement de la fibre optique

- Toute nouvelle opération d'aménagement doit intégrer la mise en place de gaines souterraines permettant le passage de la fibre optique dans des conditions permettant la desserte de l'ensemble des constructions projetées.
- Lorsqu'un ou plusieurs réseaux de communication électronique à très haut débit desservent

ZONE UA

l'unité foncière, toute construction nouvelle à usage d'habitation, de commerces et activités de service doit pouvoir y être raccordée.

- Afin de permettre le raccordement des nouvelles constructions y compris dans les opérations d'aménagement, des fourreaux doivent être mis en place en limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques des concessionnaires.

Téléphone

- Le réseau téléphonique et les branchements seront enterrés.

Déchets

- La collecte des déchets ménagers sur la commune est réalisée en points d'apport volontaire. Les futurs propriétaires devront se rendre au niveau des points de regroupement prévus à cet effet pour les recyclables et les ordures ménagères résiduelles. L'installation d'un point d'apport volontaire pourra être demandée par la Communauté de communes en cas de projet le nécessitant.

ZONE UB

Chapitre 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UB**Caractère de la zone**

La zone urbaine UB correspond à des secteurs urbains mixtes à vocation principale d'habitat.

Prescriptions particulières :

Dans ces zones sont identifiés sur le règlement graphique :

- Des éléments du patrimoine bâti et paysager à protéger au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme.
- Des espaces à protéger du fait de leurs qualités écologiques et / ou paysagères au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme.
- Des emplacements réservés au titre de l'article L151-41 du code de l'urbanisme.
- Des orientations d'aménagement et de programmation au titre des articles L151-6 et L151-7 du code de l'urbanisme.
- Des espaces boisés classés au titre de l'article L113-1 du code de l'urbanisme.
- Des secteurs soumis à des risques naturels, se reporter au titre V.

ZONE UB

Destination des constructions, usages des sols et nature d'activités

Dispositions générales concernant les constructions dans la zone UB :

Les destinations	Les sous-destinations	Constructions interdites	Constructions autorisées	Constructions soumises à des conditions particulières
Habitation	Logement		X	
	Hébergement		X	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail			Les commerces de détail auront une surface de vente inférieure à 30 m ² par commerce Les constructions à usage d'activité artisanale auront une emprise au sol inférieure à 100 m ² par activité artisanale
	Restauration		X	
	Commerce de gros	X		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			Les constructions à usage de service auront une emprise au sol inférieure à 100 m ² par activité de service
	Hébergement hôtelier et touristique			X
	Cinéma	X		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés		X	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X	
	Salles d'art et de spectacles		X	
	Équipements sportifs		X	
	Autres équipements recevant du public		X	
Exploitations agricoles et forestières	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		

ZONE UB

Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires	Industrie	X		
	Entrepôt			Les constructions à usage d'entrepôt auront une emprise au sol inférieure à 50 m ²
	Bureau			Les constructions à usage de bureau auront une emprise au sol inférieure à 50 m ²
	Centre de congrès et d'exposition	X		

Article 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Les constructions interdites sont celles mentionnées comme telles dans le tableau ci-dessus.

Dans les zones UB ont interdits :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ; les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration si elles sont incompatibles avec la vocation de la zone (nuisances sonores, olfactives, circulation induite...).
- L'aménagement de terrains de camping ou de caravaning.
- Le stationnement des caravanes, les garages collectifs de caravanes et les résidences mobiles de loisirs, les habitations légères de loisirs, pour une durée supérieure à trois mois.
- Les dépôts en plein air de matériaux et de déchets.
- L'ouverture ou l'exploitation de carrière.
- Les commerces de gros.
- Les exploitations forestières.
- Les exploitations agricoles.
- Les industries.
- Les entrepôts.
- Les centres de congrès et d'exposition.
- Les cinémas.
- L'artisanat et le commerce de détail, sauf ceux admis à l'article 2.
- Les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, sauf celles admises à l'article 2.
- Les bureaux, sauf ceux admis à l'article 2.
- Les entrepôts, sauf ceux admis à l'article 2.

Risques naturels :

Pour rappel, des secteurs sont soumis à des risques naturels, se reporter au TITRE V.

Pour rappel :

Les orientations d'aménagement et de programmation thématiques 1 et 2 s'appliquent à cette zone.

Dans les zones humides repérées au règlement graphique sont interdits :

- Toute construction, aménagement et installation à l'exception de ceux visés à l'article 2 du présent chapitre.

ZONE UB

- Tout creusement ou remblaiement (par exemple : forages de puits, dépôts ou extractions de matériaux, exploitations de carrières), quelles qu'en soient la nature, l'épaisseur et la superficie, à l'exception des travaux et ouvrages visés à l'article 2 du présent chapitre.
- L'installation de réservoirs, ou dépôts de fioul, gaz et bois ou autres produits chimiques.
- Le drainage et plus généralement l'assèchement du sol de la zone humide.
- Les dépôts ou le stockage de matériels et équipements divers, de déchets, de caravanes ou vieux véhicules, et plus généralement de tous produits susceptibles d'altérer la qualité des eaux ; à l'exception des dépôts temporaires de matériaux liés à l'activité agricole ou forestière.
- L'imperméabilisation du sol, en totalité ou en partie.
- Toute zone humide ne devra être ni comblée, ni drainée, ni être le support d'une construction. Elle ne pourra faire l'objet d'aucun aménagement ou affouillement susceptible de détruire les milieux présents.

Dans les ripisylves repérées au règlement graphique sont interdits :

- Toute construction, aménagement et installations à l'exception de ceux visés à l'article 2 du présent chapitre.

Dans les Éléments remarquables du paysage à protéger : parcs, cour, jardins, arbres et alignement de platanes (article L151-19 du code de l'urbanisme) sont interdits :

- Toute construction, aménagement et installations à l'exception de ceux visés à l'article 2 du présent chapitre.

Dans les secteurs d'intérêt écologique à préserver sont interdites :

- Toute construction, aménagement et installation, sauf ceux mentionnés à l'article 2.

Article 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les constructions soumises à des conditions particulières sont celles mentionnées comme telles dans le tableau ci-dessus.

Dans la zone UB sont autorisés sous conditions :

- Les affouillements et exhaussements de sol sont admis s'ils sont liés à des constructions et installations autorisées dans la zone, ou s'ils ont pour vocation de lutter contre un risque naturel présent dans la zone sous réserve de ne pas aggraver les risques et de ne pas en provoquer de nouveaux, ou s'ils sont liés à des équipements d'infrastructure ou de superstructure autorisés dans la zone.
- Les dépôts de matériaux divers s'ils sont liés aux activités existantes et sont contenus dans un espace clos et couvert.
- Les dépôts de fioul, gaz et bois s'ils sont nécessaires au fonctionnement des chaufferies d'immeubles.
- Les annexes dans la limite de 20 m² d'emprise au sol cumulée après travaux (hors piscines), par logement.
- Les constructions à destination des activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle

ZONE UB

auront une emprise au sol inférieure à 100 m² par activité.

- L'artisanat et le commerce de détail, à condition d'être non nuisants.
- Les constructions à destination de commerces de détail auront une surface de vente inférieure à 30 m² par commerce.
- Les constructions à destination d'activité artisanale auront une emprise au sol inférieure à 100 m² par activité.
- Les constructions à destination de bureaux auront une emprise au sol inférieure à 50 m².
- Les constructions à destination d'entrepôts auront une emprise au sol inférieure à 50 m².

Dans les Éléments remarquables du paysage à protéger : parcs, cours, jardins, arbres et alignement de platanes (article L151-19 du code de l'urbanisme) sont autorisés sous conditions :

- Les installations et aménagements liés à des équipements d'intérêt collectif ou services publics, à condition de préserver les caractéristiques et qualités paysagères du lieu.
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics d'une surface inférieure à 20 m².
- Les annexes aux constructions d'habitations sont admises. Cela seulement si leur hauteur est limitée à 4 m maximum et si leur emprise au sol, pour la totalité des annexes (y compris existantes, hors piscines), est limitée à 10 m² maximum.

Dans les zones humides repérées au règlement graphique sont autorisés sous conditions :

- Les installations et constructions nécessaires à la protection, à la gestion et à la mise en valeur de ces milieux et des espèces qui y vivent sont autorisées.
- Les travaux et ouvrages nécessaires au maintien en l'état ou à la régulation de l'alimentation en eau de la zone humide, ou à l'entretien courant des fossés existants sont admis.
- Les exhaussements et affouillements du sol liés à toute activité ne sont autorisés que s'ils sont nécessaires pour l'entretien des ruisseaux et la protection contre les risques naturels.
- Seuls les travaux nécessaires à la restauration de la zone humide, ou nécessaires à sa valorisation, sont admis

Dans les ripisylves repérées au règlement graphique sont autorisés sous conditions :

- L'entretien de la végétation (notamment arbres et arbustes), visant essentiellement à prévenir la formation des embâcles.

Dans les secteurs d'intérêt écologique à préserver sont autorisés sous conditions :

- Les abris légers, sans fondation permanente, pour animaux parqués, liés ou non à l'activité des exploitations agricoles, sont autorisés s'ils sont ouverts sur au moins une face et si leur emprise au sol est inférieure ou égale à 30 m².
- Les installations nécessaires à la protection, à la gestion et à la mise en valeur de ces milieux et des espèces qui y vivent sont autorisées.

Dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) :

Les occupations et utilisations du sol non visées à l'article 1 du présent chapitre pourront être admises seulement si elles sont compatibles avec les principes de cette OAP.

ZONE UB

Risques naturels :

Pour rappel, des secteurs sont soumis à des risques naturels, se reporter au titre V.

Pour rappel :

Les orientations d'aménagement et de programmation thématiques 1 et 2 s'appliquent à cette zone.

Article 3–Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères**Article 4–Volumétries et implantations des constructions**

Les règles d'implantation s'appliquent aux constructions.

Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages en sous-sol, ni aux rampes d'accès.

L'implantation des constructions doit permettre de créer un espace non bâti majoritairement d'un seul tenant.

Article 4.1– Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions seront implantées à l'alignement sur les voies et emprises publiques ou avec un recul minimum de 2 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies et emprises publiques.

Toutefois :

- L'aménagement et l'extension de constructions existantes comprises en tout ou partie entre l'alignement et le recul imposé sont autorisés, si les travaux envisagés ne sont pas de nature à mettre en cause la sécurité des biens et des personnes.

En cas de reconstruction à la place d'un bâtiment qui était implanté à l'alignement, la future construction s'implantera à l'alignement.

Les portails s'implanteront à l'alignement sur l'emprise publique ou la voirie.

Les saillies, les balcons et dépassées de toiture ne sont pas pris en compte dans le recul minimal des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, au-delà de 4,5 m de hauteur, dans la limite de 1 m de dépassement en plan horizontal.

Les règles de recul ne s'appliquent pas aux CINASPIC (constructions et installations nécessaires aux

ZONE UB

services publics ou d'intérêt collectif).

Disposition particulière relative aux piscines :

Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 3 m de la limite de la voie ou de l'emprise publique.

Le règlement graphique comporte un recul minimum des constructions par rapport à l'Avenue Coupois. Il est de 10 m minimum par rapport à l'emprise publique. Les règles de recul ne s'appliquent pas aux CINASPIC (constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif).

4.2 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Toute construction ou partie de construction doit être édifiée, soit sur une au moins des limites séparatives, soit en recul des limites séparatives à une distance au moins égale à la demi-hauteur de la construction avec un minimum de 3 mètres.

Ces règles de recul ne sont pas obligatoires lorsqu'elles s'appliquent :

- à l'aménagement ou à l'extension d'un bâtiment existant implanté en recul et ne respectant pas les règles édictées ci-dessus ; dans ce dernier cas, les travaux envisagés dans le cadre de l'extension ne doivent pas avoir pour effet de réduire la distance comptée horizontalement entre la construction existante et la plus proche limite séparative ;
- aux constructions et ouvrages de faible importance réalisés dans le but d'intérêt général, qui peuvent être édifiés selon un recul minimum de 1 mètre par rapport à la limite séparative.

Les annexes s'implanteront sur limite séparative ou avec un recul minimum de 1 m par rapport aux limites séparatives.

En cas d'implantation sur limite et de débord de toiture, l'égout de toiture sera implanté en limite et la construction pourra être implantée en retrait de 0,4 m à 1 m de la limite.

Disposition particulière relative aux piscines :

Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 2 m des limites séparatives.

4.3 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

Une distance peut être imposée entre deux bâtiments non contigus, notamment pour des raisons de salubrité ou d'urbanisme.

Les saillies, les balcons et dépassées de toiture ne sont pas pris en compte dans la limite de 1 m de dépassement en plan horizontal.

ZONE UB

4.4–Emprise au sol des constructions

Le coefficient d'emprise au sol n'est pas réglementé.

4.5 –Hauteur des constructions

- La hauteur totale des constructions mesurée à partir du sol naturel avant travaux, à l'aplomb de la construction ne peut excéder 9 mètres au faîtage (cheminées, décrochage des panneaux solaires et autres superstructures exclues).
- Les constructions existantes pourront être surélevées de 0,5 m de leur hauteur pour la réalisation d'une isolation en toiture.
- La hauteur maximale des annexes est limitée à 5 m au faîtage. La hauteur des annexes édifiées au droit de la limite parcellaire est limitée à 3 m au faîtage.

Dans le cas de différences notables d'altimétrie des terrains de part et d'autre d'une limite de propriété, le niveau du sol à prendre en considération, pour chaque construction, est celui existant avant travaux. En cas de terrain en pente, la mesure de la hauteur au faîtage sera prise du terrain naturel le plus bas.

Toutefois, ces hauteurs limites ne s'appliquent pas à l'aménagement et à l'extension de bâtiments existants dépassant cette hauteur. Dans ce dernier cas, la hauteur initiale au faîtage ne doit pas être augmentée après travaux.

Article 5–Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

SE REFERER AU TITRE V : DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES

Article 6–Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**6.1 - Obligations en matière de préservation, de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs**

Le permis de construire ou l'autorisation de lotir peut être subordonné au maintien ou à la création

ZONE UB

d'espaces verts correspondant à l'importance des constructions projetées.

Les boisements ou arbres existants seront conservés sauf en cas d'impératifs techniques ou de sécurité.

Les haies et plantations seront réalisées avec des essences locales et variées. Se référer au titre V Dispositions communes applicables à toutes les zones / Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère / paragraphe 13 : « Quelles plantations domestiques ? »

Les aires de stationnement extérieures doivent être plantées d'arbres de haute tige à raison d'au moins un arbre pour 3 places de stationnement.

Les plantations doivent être :

- réparties sur l'ensemble de l'aire de stationnement de manière à ombrager les places,
- ou regroupées en un ou plusieurs bosquets.

Concernant les éléments de paysage protégés « arbres » et « parc, cour, jardins et alignement de platanes » au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme :

Ce sont des éléments ou des ensembles d'éléments végétaux remarquables existants qui ont été identifiés pour leur qualité paysagère ou écologique. Ces éléments ou ensembles sont à préserver, à requalifier ou à mettre en valeur.

- Les arbres devront être conservés sauf en cas de réalisation d'un projet d'ensemble reconstituant un boisement de qualité. La localisation pourra être réétudiée en fonction des contraintes environnementales et du projet. Il pourra être demandé qu'un arbre supprimé, après accord de la collectivité, soit remplacé, éventuellement par une même essence, au même endroit ou, sur accord de la collectivité dans un rayon de 10 m.
- Les abords des arbres sont protégés : pas d'imperméabilisation dans un rayon de 2 m autour du tronc de l'arbre.
- Concernant l'allée de platanes, les arbres abattus seront remplacés en tenant compte des contraintes précises du terrain (exemple : entrées charretières, lampes, etc.)
Les remplacements pourront être effectués par d'autres essences, mais simultanément de part et d'autre de la voie, sans chercher la symétrie exacte.
Les essences de remplacement seront obligatoirement colonnaires ou fastigiées afin de créer à long terme, une perspective.
- Les parcs, cours et jardins : ils constituent des éléments historiques et des espaces de respiration dans le tissu urbain. S'ils sont végétalisés, ils participent au maintien des continuités écologiques au sein du bourg et au verdissement communal. Leurs surfaces devront être conservées végétalisées et conserver le même esprit, les mêmes caractéristiques générales, cela permet donc ponctuellement la modification de la végétation. Ils peuvent comporter des végétaux ou des ensembles d'éléments végétaux remarquables existants ayant des qualités paysagères et /ou écologiques. Ces éléments ou ensembles sont à préserver, à requalifier ou à mettre en valeur.
- Les arbres devront être conservés sauf en cas de réalisation d'un projet d'ensemble reconstituant le boisement avec qualité. La localisation pourra être réétudiée en fonction des contraintes environnementales et du projet.
- En application de l'article R421-23h, tous travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié en application de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, sont soumis à déclaration préalable. Ils doivent être réalisés de manière à éviter toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt.

ZONE UB

Dans les espaces boisés classés, en application des articles L113-1 et suivants du code de l'urbanisme, est 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. Sont notamment interdits, les recouvrements du sol par tous matériaux imperméables : ciment, bitume ainsi que les remblais.

6.2 – Coefficient de pleine terre

Définition

Afin de faciliter l'infiltration des eaux pluviales, assurer l'aspect végétal de la zone, et diminuer les conséquences des périodes de surchauffe estivale, une partie de la superficie des parcelles sera maintenue en pleine terre.

Sont interdits sur cette emprise :

- toute construction enterrée
- tout matériau imperméable
- les aires de stationnement imperméabilisées

Seront admis sur cette emprise :

- les plantations

Dispositions générales

Les espaces de pleine terre doivent être réalisés majoritairement d'un seul tenant et avoir des proportions permettant un usage d'agrément. Les essences végétales des plantations seront choisies selon les caractéristiques du terrain et de son contexte (rural ou urbain, prise en compte de l'altitude, etc.).

Coefficient de pleine terre : au moins 30 % de la superficie du terrain doit être traitée en espaces de pleine terre.

Dispositions particulières

Dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble (permis d'aménager), ou d'un permis valant division, le pourcentage d'espace de pleine terre est calculé au regard de la totalité du projet (espaces communs et espaces déjà bâtis compris).

Les dispositions prévues par la règle générale ne s'appliquent pas pour les constructions existantes :

- en cas d'extension mesurée (30 % maximum de la construction initiale) d'une construction existante, sous réserve de justifications techniques, architecturales, d'intégration du projet dans le site ou dans son contexte.
- en cas de construction d'une annexe inférieure ou égale à 20 m² d'emprise au sol.
- pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liée à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseur, escaliers), ou nécessaires à la production d'énergies renouvelables.

ZONE UB

- en cas de travaux sur un bâtiment patrimonial protégé et repéré au règlement graphique.

6.3 – Maintien ou remise en état des continuités écologiques**Préservation des berges des cours d'eau**

Les clôtures le long des berges des ruisseaux sont interdites à moins de 3 m du haut des berges.

6.4 – Gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Les aménagements extérieurs des constructions doivent contribuer à limiter l'imperméabilisation des sols et la réutilisation des eaux pluviales doit être privilégiée dans la conception et la réhabilitation des constructions.

La gestion des eaux pluviales est détaillée dans l'article « équipements et réseaux » du présent règlement.

Article 7– Stationnement**Dispositions générales :**

- Chaque opération nouvelle génère un besoin de stationnement. Ce stationnement doit être réalisé en dehors des voies publiques, sur son terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.
- Le règlement fixe le nombre de places de stationnement véhicules et/ou cycles. Ce nombre résulte de l'application des normes ci-après définies. Ces normes à prendre en compte sont établies en fonction de la destination de la construction. Le besoin en nombre de place de stationnement de véhicules sera calculé à l'arrondi supérieur.
- A l'intérieur d'une opération, le nombre de logements et/ou les surfaces sont totalisés afin de déterminer le nombre de places de stationnement exigible.
- Dans la mesure du possible, le stationnement pour les cycles doit être couvert.

En plus de ces dispositions générales, s'ajoutent les dispositions suivantes :**Habitation***Places de stationnement pour les véhicules :*

- Au minimum 2 places de stationnement par logement. Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat : 1 place minimum par logement.
- Dans le cas de la réalisation d'un second logement d'une surface de plancher n'excédant pas 45 m² à l'intérieur d'une construction ou en extension de celle-ci, au minimum 1 place de stationnement couverte.

ZONE UB

Places de stationnement pour les cycles :

En dessous de 300 m² de surface de plancher, aucune place de stationnement n'est exigée. Au-delà de 300 m² de surface de plancher, il est exigé au minimum 1 m² consacré au stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher. Cela à partir du premier m² de surface de plancher et avec un minimum de 5 m² de stationnement dédiés aux cycles.

Hébergement hôtelier et touristique*Places de stationnement pour les véhicules :*

- Au minimum 1 place par tranche de 60 m² de surface de plancher.

Places de stationnement pour les cycles :

- En dessous de 200 m² de surface de plancher, aucune place de stationnement n'est exigée. Au-delà de 200 m² de surface de plancher, il est exigé au minimum 1 m² consacré au stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher. Cela à partir du premier m² de surface de plancher et avec un minimum de 5 m² de stationnement dédiés aux cycles.

Bureaux et entrepôts*Places de stationnement pour les véhicules :*

- Le nombre de places de stationnement devra être adapté aux besoins

Artisanat et commerces de détail et activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle*Places de stationnement pour les véhicules :*

- Une place de stationnement par local commercial ou artisanal ou d'activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle.

Si le commerce, l'artisanat la restauration ou l'activité de services ou d'accueil se situe dans un bâtiment existant, aucune place de stationnement n'est exigée.

Restauration*Places de stationnement pour les véhicules :*

- En dessous de 100 m² de surface de plancher créés, aucune place de stationnement n'est exigée. A partir de 100 m² de surface de plancher créés, il est exigé au minimum 1 place de stationnement par tranche de 30 m² de surface de plancher supplémentaires. Cette disposition s'applique à l'autorisation d'urbanisme dans son ensemble.

Places de stationnement pour les cycles :

- En dessous de 200 m² de surface de plancher, aucune place de stationnement n'est exigée. Au-delà de 200 m² de surface de plancher, il est exigé au minimum 1 m² consacré au stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher. Cela à partir du premier m² de surface de plancher et avec un minimum de 5 m² de stationnements dédiés aux cycles.

Equipements d'intérêt collectif et services publics*Places de stationnement pour les véhicules et places de stationnement pour les cycles :*

- Le nombre de places de stationnement devra être adapté aux besoins de l'équipement
- Les places de stationnement pourront être mutualisées avec les places existantes et / ou celles d'un autre nouvel équipement.

ZONE UB

Dispositions particulières :***Disposition particulière liée au stationnement mutualisé :***

Il est possible de mutualiser les places de stationnement entre certaines destinations ou sous-destinations sous certaines conditions. Les normes précitées peuvent être réduites si une opération comprend de l'habitat (des logements) avec des commerces de détail, de l'artisanat, des activités de service et/ou des bureaux et/ou des équipements publics. Dans ces seuls cas, le nombre de places à réaliser est égal à celui correspondant à la destination générant le plus de places de stationnement cumulé avec la moitié des places de stationnement des autres destinations. L'accès aux places de stationnement non-couvertes doit rester libre.

Dispositions particulières liées aux travaux sur les constructions existantes :

En cas de travaux sur les constructions existantes :

- Lors de travaux de transformation d'un bâtiment ou de changement de destination, seule la surface de plancher créée est prise en compte pour calculer les obligations de réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules et les cycles.
- Il n'est fait obligation de réaliser les places de stationnement que pour le surcroît de logements ou de surface de plancher créés.

Dispositions particulières liées à la réalisation des places de stationnement pour les véhicules :

- La réalisation des places de stationnement non-couvertes doit limiter l'imperméabilisation des sols et favoriser un aménagement paysager de qualité. Le traitement du sol des places de stationnement non-couvertes doit permettre le bon écoulement ou l'infiltration des eaux pluviales.
- Les boxes isolés ouvrant sur l'espace public sont interdits. Les rangées de plus de deux boxes individuels ouvrant directement sur les espaces publics sont interdites.

Disposition particulière de réalisation des stationnements :

- Les places de stationnement peuvent être réalisées sur un terrain distinct, mais associé au projet et distant de 300 mètres au maximum.

Équipements et réseaux

Article 8 – Desserte par les voies publiques et privées

- Les caractéristiques des accès doivent être définies en fonction de l'importance et de la destination des constructions et installations à réaliser, notamment en ce qui concerne la sécurité, la commodité de la circulation et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.
 - o Le nombre d'accès doit être limité au strict nécessaire et mutualiser avec les accès

ZONE UB

- environnants si possible.
- Les accès doivent être localisés et configurés en tenant compte des éléments suivants :
 - la topographie et la morphologie des lieux dans lesquels s'insère l'opération. L'accès au niveau de la route devra être le plus plat possible ;
 - la nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (visibilité, vitesse des véhicules, intensité du trafic) ;
 - les conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules sur le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.
 - Lorsque le terrain peut être desservi par plusieurs voies, le projet doit privilégier la (les) solution(s) qui présente(nt) la moindre gêne pour la circulation générale et permet(tent) un accès aisé aux véhicules de secours et de services.
 - Les voies publiques ou privées, destinées à accéder aux constructions, doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. En outre, les voiries doivent être dimensionnées en tenant compte des flux automobiles et piétons, des besoins en stationnement.

Article 9 – Desserte par les réseaux**Eau potable**

Toute construction dont la destination implique qu'elle soit alimentée en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Assainissement

Se reporter aux documents contenus dans les annexes qui déterminent les périmètres d'assainissement collectifs et individuels et les modalités de raccordement.

Eaux usées :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'assainissement si le terrain d'implantation est desservi. Se référer au zonage d'assainissement joint en annexe au PLU.

A défaut de réseau public un dispositif d'assainissement individuel autonome est autorisé. Il doit être conforme à la législation en vigueur est obligatoire, sous réserve de l'obtention des autorisations nécessaires auprès du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC).

Pour rappel, les dispositions applicables au territoire communal sont celles du règlement d'assainissement en vigueur. Toute construction doit respecter le règlement qui définit les conditions d'usage du réseau public.

ZONE UB

Eaux usées non domestiques :

- Un système séparatif est demandé systématiquement.
- Quand le système est de type séparatif, seules les eaux usées seront rejetées dans le réseau d'eaux usées.

Pour rappel :

- Les installations ne figurant pas à la nomenclature des installations classées, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques par toute personne physique ou morale, publique ou privée, et entraînant des prélèvements sur les eaux superficielles ou souterraines, restitués ou non, une modification du niveau ou du mode d'écoulement des eaux, la destruction de frayères, de zones de croissance ou d'alimentation de la faune piscicole ou des déversements, écoulements, rejets ou dépôts directs ou indirects, chroniques ou épisodiques, même non polluants sont soumis à autorisation ou à déclaration (Article L.214-1 du code de l'environnement - Ordonnance n°2005-805 du 18 juillet 2005 - art.1).
- Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisé par le Maire ou le Président de l'établissement public compétent en matière de collecte à l'endroit du déversement si les pouvoirs de police des Maires des communes membres lui ont été transférés dans les conditions prévues par l'article L.5211-9-2 du Code Général des Collectivités Territoriales, après avis délivré par la personne publique en charge du transport et de l'épuration des eaux usées ainsi que du traitement des boues en aval, si cette collectivité est différente (Code de la Santé Publique, article L.1331-10- Loi n°2006-1772 du 30 décembre 2006 - art. 46).

Eaux pluviales :

- Sauf impossibilité technique avérée et justifiée (aptitude des sols défavorable) ou si cette solution apparaît inappropriée au regard des enjeux de prévention des risques, les eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière doivent être gérées en totalité sur celle-ci, par stockage, infiltration ou tout autre dispositif technique le permettant. Ces dispositions s'appliquent à l'ensemble des constructions et infrastructures nouvelles, soumises ou non à autorisation d'urbanisme.
- Lorsque la nature des sols ne le permet pas (par exemple : zones de servitudes relatives aux périmètres de protection des captages d'eau potable, zones de risque naturel de glissement de terrain, impossibilité technique justifiée), le rejet de l'excédent non infiltrable sera dirigé vers un réseau de collecte des eaux pluviales, ou un exutoire superficiel, capable de les accueillir. Les conditions de ces rejets sont décrites ci-après.
- Avant rejet des eaux pluviales dans le réseau public, le pétitionnaire devra installer un bassin à débit régulé sur son terrain.
- Dans tous les cas, le pétitionnaire devra rechercher des solutions limitant les quantités d'eaux de ruissellement ainsi que leur pollution : notamment les aménagements extérieurs des constructions doivent contribuer à limiter l'imperméabilisation des sols et la réutilisation de l'eau de pluie doit être privilégiée dans la conception et la réhabilitation des constructions.
- Des mesures compensatoires peuvent être demandées : voir le schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales, chapitre « Assainissement des eaux pluviales / gestion des eaux pluviales », situé dans les annexes du PLU

ZONE UB

- Des prescriptions sont mentionnées dans le schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales, chapitre « Assainissement des eaux pluviales / gestion des eaux pluviales » situé dans les annexes du PLU, elles sont à mettre en œuvre.

Ruisseaux, fossés :

- Les ruisseaux, fossés de drainage et autres écoulements de surface existants ne seront pas couverts, sauf impératifs techniques démontrés.

Piscines :

- Les eaux de vidange des bassins de piscine ne doivent en aucun cas être rejetées dans le réseau collectif des eaux usées séparatif. Après avoir été traités (les piscines devront être déchlorées ou désalinisées), leur rejet dans un exutoire doit respecter l'article D.211-10 du code de l'environnement. Ainsi, les eaux non polluées (circuit de refroidissement, pompe à chaleur, etc.) seront rejetées de façon régulée dans le réseau d'eaux pluviales quand il existe ou à défaut dans un puits perdu, si la nature du sol le permet.

Electricité

- Les branchements de particuliers devront se faire en souterrain.
- Les coffrets de raccordement électrique devront être positionnés au plus proche des réseaux électriques existants en limite du domaine public. Ils devront être intégrés dans la maçonnerie ou dans la clôture.

Déploiement de la fibre optique

- Toute nouvelle opération d'aménagement doit intégrer la mise en place de gaines souterraines permettant le passage de la fibre optique dans des conditions permettant la desserte de l'ensemble des constructions projetées.
- Lorsqu'un ou plusieurs réseaux de communication électronique à très haut débit desservent l'unité foncière, toute construction nouvelle à usage d'habitation, de commerces et activités de service doit pouvoir y être raccordée.
- Afin de permettre le raccordement des nouvelles constructions y compris dans les opérations d'aménagement, des fourreaux doivent être mis en place en limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques des concessionnaires.

Téléphone

- Le réseau téléphonique et les branchements seront enterrés.

Déchets

- La collecte des déchets ménagers sur la commune est réalisée en points d'apport volontaire. Les futurs propriétaires devront se rendre au niveau des points de regroupement prévus à cet effet pour les recyclables et les ordures ménagères résiduelles. L'installation d'un point d'apport volontaire pourra être demandée par la Communauté de communes en cas de projet le nécessitant.

ZONE UE

Chapitre 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UE**Caractère de la zone**

La zone urbaine UE correspond à un secteur destiné à recevoir des équipements d'intérêt général et des équipements publics.

Elle comprend également :

Une zone agricole UEstep dans laquelle sont autorisés des équipements d'intérêt général et des équipements publics et particulièrement la station d'épuration.

Prescriptions particulières :

Dans ces zones sont identifiés sur le règlement graphique :

- Des emplacements réservés au titre de l'article L151-41 du code de l'urbanisme.
- Des secteurs soumis à des risques naturels, se reporter au titre V.

ZONE UE

Destination des constructions, usages des sols et nature d'activités

Dispositions générales concernant les constructions dans la zone :

Les destinations	Les sous-destinations	Constructions interdites	Constructions autorisées	Constructions soumises à des conditions particulières
Habitation	Logement			X (UE)
	Hébergement	X		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X		
	Restauration	X		
	Commerce de gros	X		
	Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	Hébergement hôtelier et touristique	X		
	Cinéma	X		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X (UE)	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés		X (UE et UEstep)	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Équipements sportifs		X (UE)	
	Autres équipements recevant du public		X (UE)	
Exploitations agricoles et forestières	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition	X		

ZONE UE

Article 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Les constructions interdites sont celles mentionnées comme telles dans le tableau ci-dessus.

Dans la zone UE et dans la zone UEstep sont interdits

- L'aménagement de terrains de camping ou de caravaning.
- Le stationnement des caravanes, les garages collectifs de caravanes et les résidences mobiles de loisirs, les habitations légères de loisirs, pour une durée supérieure à trois mois.
- Les dépôts en plein air de déchets.
- L'ouverture ou l'exploitation de carrière.
- Les constructions à destination de :
 - l'exploitation forestière et agricole
 - les commerces et activités de service
- Les constructions à destination des autres activités des secteurs secondaires et tertiaires.
- Les constructions à destination de l'habitation sauf celles admises à l'article 2.
- Les constructions de la sous-destination « établissements d'enseignements, de santé et d'action sociale »
- Les constructions de la sous-destination « salles d'art et de spectacles »

De plus, dans la zone UEstep sont interdits

- Les constructions à destination de l'habitation.
- Les constructions de la sous-destination « autres équipements recevant du public ».
- Les constructions de la sous-destination « équipements sportifs ».
- Les constructions de la sous-destination « locaux et bureaux accueillant du public ».

Risques naturels :

Pour rappel, des secteurs sont soumis à des risques naturels, se reporter au TITRE V.

Pour rappel :

Les orientations d'aménagement et de programmation thématiques 1 et 2 s'appliquent à cette zone.

Article 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les constructions soumises à des conditions particulières sont celles mentionnées comme telles dans le tableau ci-dessus.

Dans la zone UE sont autorisés sous conditions

- Les travaux sur les constructions d'habitation existantes sont autorisés.
- Les habitations sont autorisées si elles sont liées à des équipements d'intérêt général et des équipements publics.

ZONE UE

- Les annexes des constructions existantes à usage d'habitation dans la limite de 15 m² d'emprise au sol cumulée après travaux (hors piscines).
- Les affouillements et exhaussements de sol sont admis s'ils sont liés à des constructions et installations autorisées dans la zone, ou s'ils ont pour vocation de lutter contre un risque naturel présent dans la zone sous réserve de ne pas aggraver les risques et de ne pas en provoquer de nouveaux, ou s'ils sont liés à des équipements d'infrastructure ou de superstructure autorisés dans la zone.
- Les dépôts de matériaux divers s'ils sont liés aux activités existantes et sont contenus dans un espace clos et couvert.
- Les dépôts de fioul, gaz et bois s'ils sont nécessaires au fonctionnement des chaufferies d'immeubles.

Risques naturels :

Pour rappel, des secteurs sont soumis à des risques naturels, se reporter au titre V.

Pour rappel :

Les orientations d'aménagement et de programmation thématiques 1 et 2 s'appliquent à cette zone.

Dans la zone UEstep sont autorisés sous conditions

- Tout aménagement, installation ou construction, en lien avec l'activité et le fonctionnement de la station d'épuration
- Les affouillements et exhaussements de sol sont admis s'ils sont liés à des constructions et installations autorisées dans la zone, ou s'ils ont pour vocation de lutter contre un risque naturel présent dans la zone sous réserve de ne pas aggraver les risques et de ne pas en provoquer de nouveaux, ou s'ils sont liés à des équipements d'infrastructure ou de superstructure autorisés dans la zone.
- Les dépôts de matériaux divers s'ils sont liés aux activités existantes et sont contenus dans un espace clos et couvert.
- Les dépôts de fioul, gaz et bois s'ils sont nécessaires au fonctionnement des chaufferies d'immeubles.

Risques naturels :

Pour rappel, des secteurs sont soumis à des risques naturels, se reporter au titre V.

Pour rappel :

Les orientations d'aménagement et de programmation thématiques 1 et 2 s'appliquent à cette zone.

Article 3–Mixité fonctionnelle et sociale

Article non réglementé.

ZONE UE

Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères**Article 4–Volumétries et implantations des constructions**

Les règles d'implantation s'appliquent aux constructions.

Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages en sous-sol, ni aux rampes d'accès.

Article 4.1– Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

L'implantation à l'alignement sur les voies et emprises publiques est autorisée.

Sinon les constructions s'implanteront à 2 m minimum de la limite des voies, emprises publiques et voies privées.

Toutefois, pour des raisons de sécurité, des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites.

Les portails s'implanteront à l'alignement sur l'emprise publique ou la voirie, sauf pour des questions de sécurité.

Les saillies, les balcons et dépassées de toiture ne sont pas pris en compte dans le recul minimal des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, au-delà de 4,5 m de hauteur, dans la limite de 1 m de dépassement en plan horizontal.

Les règles de recul ne s'appliquent pas aux CINASPIC (constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif).

4.2 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

L'implantation sur limite parcellaire est autorisée. En cas de retrait par rapport aux limites parcellaires, le recul minimum sera de 2m.

En cas d'implantation sur limite et de débord de toiture, l'égout sera implanté en limite et la construction pourra être implantée en retrait de 0,4 m à 1 m de la limite.

Les annexes s'implanteront avec un recul minimum de 1 m par rapport aux limites parcellaires.

ZONE UE

4.3 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

Article non réglementé.

4.4 –Emprise au sol des constructions

Le coefficient d'emprise au sol n'est pas réglementé.

4.5 –Hauteur des constructions**En zone UE**

La hauteur d'une construction est limitée à 12 m au faîtage, 10 m à l'égout.

En zone UEstep

La hauteur d'une construction est limitée à 4 m au faîtage.

Article 5–Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

SE REFERER AU TITRE V : DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES

Article 6–Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**6.1 - Obligations en matière de préservation, de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs**

Le permis de construire ou l'autorisation de lotir peut être subordonné au maintien ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance des constructions projetées.

Les boisements ou arbres existants seront conservés sauf en cas d'impératifs techniques ou de sécurité.

Les haies et plantations seront réalisées avec des essences locales et variées. Se référer au titre V Dispositions communes applicables à toutes les zones / Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère / paragraphe 14 : « Quelles plantations domestiques ? »

Les aires de stationnement extérieures doivent être plantées d'arbres de haute tige à raison d'au moins un arbre pour 3 places de stationnement.

Les plantations doivent être :

- réparties sur l'ensemble de l'aire de stationnement de manière à ombrager les places,

ZONE UE

- ou regroupées en un ou plusieurs bosquets.

Concernant les éléments de paysage protégés « parc, cours, jardins et alignement de platanes » au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme :

Ce sont des éléments ou des ensembles d'éléments végétaux remarquables existants qui ont été identifiés pour leur qualité paysagère ou écologique. Ces éléments ou ensembles sont à préserver, à requalifier ou à mettre en valeur.

- Les arbres devront être conservés sauf en cas de réalisation d'un projet d'ensemble reconstituant un boisement de qualité. La localisation pourra être réétudiée en fonction des contraintes environnementales et du projet. Il pourra être demandé qu'un arbre supprimé, après accord de la collectivité, soit remplacé, éventuellement par une même essence, au même endroit ou, sur accord de la collectivité dans un rayon de 10 m.
- Les abords des arbres sont protégés : pas d'imperméabilisation dans un rayon de 2 m autour du tronc de l'arbre.
- En application de l'article R421-23h, tous travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié en application de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, sont soumis à déclaration préalable. Ils doivent être réalisés de manière à éviter toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt.

6.2 – Coefficient de pleine terre**Définition**

Afin de faciliter l'infiltration des eaux pluviales, assurer l'aspect végétal de la zone, et diminuer les conséquences des périodes de surchauffe estivale, une partie de la superficie des parcelles sera maintenue en pleine terre.

Sont interdits sur cette emprise :

- toute construction enterrée
- tout matériau imperméable
- les aires de stationnement imperméabilisées

Seront admis sur cette emprise :

- les plantations

Les espaces de pleine terre doivent être réalisés majoritairement d'un seul tenant et avoir des proportions permettant un usage d'agrément. Les essences végétales des plantations seront choisies selon les caractéristiques du terrain et de son contexte (rural ou urbain, prise en compte de l'altitude, etc.).

Zone UE

Coefficient de pleine terre : au moins 20 % de la superficie du terrain doit être traitée en espaces de pleine terre.

Zone UEstep

Non réglementé.

ZONE UE

6.3 –Maintien ou remise en état des continuités écologiques

Article non réglementé

6.4 –Gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Les aménagements extérieurs des constructions doivent contribuer à limiter l'imperméabilisation des sols et la réutilisation des eaux pluviales doit être privilégiée dans la conception et la réhabilitation des constructions.

La gestion des eaux pluviales est détaillée dans l'article « équipements et réseaux » du présent règlement.

Article 7– Stationnement**Dispositions générales :**

- Chaque opération nouvelle génère un besoin de stationnement. Ce stationnement doit être réalisé en dehors des voies publiques, sur son terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.
- Le règlement fixe le nombre de places de stationnement véhicules et/ou cycles. Ce nombre résulte de l'application des normes ci-après définies. Ces normes à prendre en compte sont établies en fonction de la destination de la construction. Le besoin en nombre de place de stationnement de véhicules sera calculé à l'arrondi supérieur.
- A l'intérieur d'une opération, le nombre de logements et/ou les surfaces sont totalisés afin de déterminer le nombre de places de stationnement exigible.
- Dans la mesure du possible, le stationnement pour les cycles doit être couvert.

En plus de ces dispositions générales, s'ajoutent les dispositions suivantes :

Habitation*Places de stationnement pour les véhicules :*

- Au minimum 2 places de stationnement par logement.
- Dans le cas de la réalisation d'un second logement d'une surface de plancher n'excédant pas 45 m² à l'intérieur d'une construction ou en extension de celle-ci, au minimum 1 place de stationnement couverte.

Places de stationnement pour les cycles :

En dessous de 300 m² de surface de plancher, aucune place de stationnement n'est exigée. Au-delà de 300 m² de surface de plancher, il est exigé au minimum 1 m² consacré au stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher. Cela à partir du premier m² de surface de

ZONE UE

plancher et avec un minimum de 5 m² de stationnement dédiés aux cycles.

Equipements d'intérêt collectif et services publics

Places de stationnement pour les véhicules et places de stationnement pour les cycles :

- Le nombre de places de stationnement devra être adapté aux besoins de l'équipement
- Les places de stationnement pourront être mutualisées avec les places existantes et / ou celles d'un autre nouvel équipement.

Dispositions particulières :***Disposition particulière liée au stationnement mutualisé :***

Il est possible de mutualiser les places de stationnement entre certaines destinations ou sous-destinations sous certaines conditions. Les normes précitées peuvent être réduites si une opération comprend de l'habitat (des logements) avec des commerces de détail, de l'artisanat, des activités de service et/ou des bureaux et/ou des équipements publics. Dans ces seuls cas, le nombre de places à réaliser est égal à celui correspondant à la destination générant le plus de places de stationnement cumulé avec la moitié des places de stationnement des autres destinations. L'accès aux places de stationnement non-couvertes doit rester libre.

Dispositions particulières liées aux travaux sur les constructions existantes :

En cas de travaux sur les constructions existantes :

- Lors de travaux de transformation d'un bâtiment ou de changement de destination, seule la surface de plancher créée est prise en compte pour calculer les obligations de réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules et les cycles.
- Il n'est fait obligation de réaliser les places de stationnement que pour le surcroît de logements ou de surface de plancher créés.

Dispositions particulières liées à la réalisation des places de stationnement pour les véhicules :

- La réalisation des places de stationnement non-couvertes doit limiter l'imperméabilisation des sols et favoriser un aménagement paysager de qualité. Le traitement du sol des places de stationnement non-couvertes doit permettre le bon écoulement ou l'infiltration des eaux pluviales.
- Les boxes isolés ouvrant sur l'espace public sont interdits. Les rangées de plus de deux boxes individuels ouvrant directement sur les espaces publics sont interdites.

Disposition particulière de réalisation des stationnements :

- Les places de stationnement peuvent être réalisées sur un terrain distinct, mais associé au projet et distant de 300 mètres au maximum.

ZONE UE

Équipements et réseaux**Article 8 –Desserte par les voies publiques et privées**

- Les caractéristiques des accès doivent être définies en fonction de l'importance et de la destination des constructions et installations à réaliser, notamment en ce qui concerne la sécurité, la commodité de la circulation et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.
 - o Le nombre d'accès doit être limité au strict nécessaire et mutualisé avec les accès environnants si possible.
 - o Les accès doivent être localisés et configurés en tenant compte des éléments suivants :
 - la topographie et la morphologie des lieux dans lesquels s'insère l'opération. L'accès au niveau de la route devra être le plus plat possible ;
 - la nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (visibilité, vitesse des véhicules, intensité du trafic) ;
 - les conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules sur le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.
- Lorsque le terrain peut être desservi par plusieurs voies, le projet doit privilégier la (les) solution(s) qui présente(nt) la moindre gêne pour la circulation générale et permet(tent)un accès aisé aux véhicules de secours et de services.
- Les voies publiques ou privées, destinées à accéder aux constructions, doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. En outre, les voiries doivent être dimensionnées en tenant compte des flux automobiles et piétons, des besoins en stationnement.

Article 9 –Desserte par les réseaux**Eau potable**

Toute construction dont la destination implique qu'elle soit alimentée en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Assainissement

Se reporter aux documents contenus dans les annexes qui déterminent les périmètres d'assainissement collectifs et individuels et les modalités de raccordement.

ZONE UE

Eaux usées :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'assainissement si le terrain d'implantation est desservi. Se référer au zonage d'assainissement joint en annexe au PLU.

A défaut de réseau public un dispositif d'assainissement individuel autonome est autorisé. Il doit être conforme à la législation en vigueur est obligatoire, sous réserve de l'obtention des autorisations nécessaires auprès du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC).

Pour rappel, les dispositions applicables au territoire communal sont celles du règlement d'assainissement en vigueur. Toute construction doit respecter le règlement qui définit les conditions d'usage du réseau public.

Eaux usées non domestiques :

- Un système séparatif est demandé systématiquement.
- Quand le système est de type séparatif, seules les eaux usées seront rejetées dans le réseau d'eaux usées.

Pour rappel :

- Les installations ne figurant pas à la nomenclature des installations classées, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques par toute personne physique ou morale, publique ou privée, et entraînant des prélèvements sur les eaux superficielles ou souterraines, restitués ou non, une modification du niveau ou du mode d'écoulement des eaux, la destruction de frayères, de zones de croissance ou d'alimentation de la faune piscicole ou des déversements, écoulements, rejets ou dépôts directs ou indirects, chroniques ou épisodiques, même non polluants sont soumis à autorisation ou à déclaration (Article L.214-1 du code de l'environnement - Ordonnance n°2005-805 du 18 juillet 2005 - art.1).
- Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisé par le Maire ou le Président de l'établissement public compétent en matière de collecte à l'endroit du déversement si les pouvoirs de police des Maires des communes membres lui ont été transférés dans les conditions prévues par l'article L.5211-9-2 du Code Général des Collectivités Territoriales, après avis délivré par la personne publique en charge du transport et de l'épuration des eaux usées ainsi que du traitement des boues en aval, si cette collectivité est différente (Code de la Santé Publique, article L.1331-10- Loi n°2006-1772 du 30 décembre 2006 - art. 46).

Eaux pluviales :

- Sauf impossibilité technique avérée et justifiée (aptitude des sols défavorable) ou si cette solution apparaît inappropriée au regard des enjeux de prévention des risques, les eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière doivent être gérées en totalité sur celle-ci, par stockage, infiltration ou tout autre dispositif technique le permettant. Ces dispositions s'appliquent à l'ensemble des constructions et infrastructures nouvelles, soumises ou non à autorisation d'urbanisme.
- Lorsque la nature des sols ne le permet pas (par exemple : zones de servitudes relatives aux périmètres de protection des captages d'eau potable, zones de risque naturel de glissement de terrain, impossibilité technique justifiée), le rejet de l'excédent non infiltrable sera dirigé vers

ZONE UE

un réseau de collecte des eaux pluviales, ou un exutoire superficiel, capable de les accueillir. Les conditions de ces rejets sont décrites ci-après.

- Avant rejet des eaux pluviales dans le réseau public, le pétitionnaire devra installer un bassin à débit régulé sur son terrain.
- Dans tous les cas, le pétitionnaire devra rechercher des solutions limitant les quantités d'eaux de ruissellement ainsi que leur pollution : notamment les aménagements extérieurs des constructions doivent contribuer à limiter l'imperméabilisation des sols et la réutilisation de l'eau de pluie doit être privilégiée dans la conception et la réhabilitation des constructions.
- Des mesures compensatoires peuvent être demandées : voir le schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales, chapitre « Assainissement des eaux pluviales / gestion des eaux pluviales », situé dans les annexes du PLU
- Des prescriptions sont mentionnées dans le schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales, chapitre « Assainissement des eaux pluviales / gestion des eaux pluviales » situé dans les annexes du PLU, elles sont à mettre en œuvre.

Ruisseaux, fossés :

- Les ruisseaux, fossés de drainage et autres écoulements de surface existants ne seront pas couverts, sauf impératifs techniques démontrés.

Electricité

- Les branchements de particuliers devront se faire en souterrain.
- Les coffrets de raccordement électrique devront être positionnés au plus proche des réseaux électriques existants en limite du domaine public. Ils devront être intégrés dans la maçonnerie ou dans la clôture.

Déploiement de la fibre optique

- Toute nouvelle opération d'aménagement doit intégrer la mise en place de gaines souterraines permettant le passage de la fibre optique dans des conditions permettant la desserte de l'ensemble des constructions projetées.
- Lorsqu'un ou plusieurs réseaux de communication électronique à très haut débit desservent l'unité foncière, toute construction nouvelle à usage d'habitation, de commerces et activités de service doit pouvoir y être raccordée.
- Afin de permettre le raccordement des nouvelles constructions y compris dans les opérations d'aménagement, des fourreaux doivent être mis en place en limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques des concessionnaires.

Téléphone

- Le réseau téléphonique et les branchements seront enterrés.

Déchets

- La collecte des déchets ménagers sur la commune est réalisée en points d'apport volontaire. Les futurs propriétaires devront se rendre au niveau des points de regroupement prévus à cet effet pour les recyclables et les ordures ménagères résiduelles. L'installation d'un point

ZONE UE

d'apport volontaire pourra être demandée par la Communauté de communes en cas de projet le nécessitant.

ZONE UT

Chapitre 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UT

Caractère de la zone

La zone urbaine UTT correspond à un secteur destiné à recevoir des activités touristiques

Prescriptions particulières :

Dans ces zones sont identifiés sur le règlement graphique :

- Des linéaires commerciaux à protéger ou à créer au titre des articles L151-16 et R151-37 du code de l'urbanisme.
- Des secteurs soumis à des risques naturels, se reporter au titre V.

ZONE UT

Destination des constructions, usages des sols et nature d'activités

Dispositions générales concernant les constructions dans la zone :

Les destinations	Les sous-destinations	Constructions interdites	Constructions autorisées	Constructions soumises à des conditions particulières
Habitation	Logement	X		
	Hébergement	X		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X		
	Restauration		X	
	Commerce de gros	X		
	Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	Hébergement hôtelier et touristique		X	
	Cinéma	X		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés		X	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Équipements sportifs	X		
	Autres équipements recevant du public	X		
Exploitations agricoles et forestières	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition	X		

ZONE UT

Article 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Les constructions interdites sont celles mentionnées comme telles dans le tableau ci-dessus.

Dans la zone UT sont interdits

- L'aménagement de terrains de camping ou de caravaning.
- Le stationnement des caravanes, les garages collectifs de caravanes et les résidences mobiles de loisirs, les habitations légères de loisirs, pour une durée supérieure à trois mois.
- Les dépôts en plein air de déchets.
- L'ouverture ou l'exploitation de carrière.
- Les constructions à destination de :
 - l'exploitation forestière et agricole
 - les commerces et activités de service
- Les constructions à destination des autres activités des secteurs secondaires et tertiaires.
- Les constructions à destination de l'habitation.
- Les constructions de la destination des équipements d'intérêt collectif et services publics locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés.
- Les constructions à destination des commerce et activités de service, sauf les sous-destination restauration et h ébergement hôtelier et touristique.

Risques naturels :

Pour rappel, des secteurs sont soumis à des risques naturels, se reporter au TITRE V.

Article 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les constructions soumises à des conditions particulières sont celles mentionnées comme telles dans le tableau ci-dessus.

Dans la zone UT sont autorisés sous conditions

- Les affouillements et exhaussements de sol sont admis s'ils sont liés à des constructions et installations autorisées dans la zone, ou s'ils ont pour vocation de lutter contre un risque naturel présent dans la zone sous réserve de ne pas aggraver les risques et de ne pas en provoquer de nouveaux, ou s'ils sont liés à des équipements d'infrastructure ou de superstructure autorisés dans la zone.
- Les dépôts de matériaux divers s'ils sont liés aux activités existantes et sont contenus dans un espace clos et couvert.
- Les dépôts de fioul, gaz et bois s'ils sont nécessaires au fonctionnement des chaufferies d'immeubles.
- Les annexes des constructions existantes à usage d'habitation dans la limite de 15 m² d'emprise au sol cumulée après travaux (hors piscines).

ZONE UT

Risques naturels :

Pour rappel, des secteurs sont soumis à des risques naturels, se reporter au titre V.

Article 3–Mixité fonctionnelle et sociale**Maintien de la diversité commerciale**

Au sein des linéaires commerciaux à protéger du règlement graphique :

- Pour les linéaires de commerce ou de service repérés au règlement graphique, ils peuvent changer de destination uniquement pour les destinations ou sous-destinations : « restauration » et « hébergement hôtelier »

Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères**Article 4–Volumétries et implantations des constructions**

Les règles d'implantation s'appliquent aux constructions.

Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages en sous-sol, ni aux rampes d'accès.

Article 4.1– Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

L'implantation à l'alignement sur les voies et emprises publiques est autorisée.

Sinon les constructions s'implanteront à 2 m minimum de la limite des voies, emprises publiques et voies privées.

Toutefois, pour des raisons de sécurité, des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites.

Les portails s'implanteront à l'alignement sur l'emprise publique ou la voirie, sauf pour des questions de sécurité.

Les saillies, les balcons et dépassées de toiture ne sont pas pris en compte dans le recul minimal des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, au-delà de 4,5 m de hauteur, dans la limite de 1 m de dépassement en plan horizontal.

Les règles de recul ne s'appliquent pas aux CINASPIC (constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif).

ZONE UT

4.2 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

L'implantation sur limite parcellaire est autorisée. En cas de retrait par rapport aux limites parcellaires, le recul minimum sera de 2m.

En cas d'implantation sur limite et de débord de toiture, l'égout sera implanté en limite et la construction pourra être implantée en retrait de 0,4 m à 1 m de la limite.

Les annexes s'implanteront avec un recul minimum de 1 m par rapport aux limites parcellaires.

4.3 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

Article non réglementé.

4.4 –Emprise au sol des constructions

Le coefficient d'emprise au sol n'est pas réglementé.

4.5 –Hauteur des constructions

- La hauteur totale des constructions mesurée à partir du sol naturel avant travaux, à l'aplomb de la construction ne peut excéder 9 mètres au faîtage (cheminées, décrochage des panneaux solaires et autres superstructures exclues).
- La hauteur maximale des annexes est limitée à 5 m au faîtage. La hauteur des annexes édifiées au droit de la limite parcellaire est limitée à 3 m au faîtage.

Article 5–Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

SE REFERER AU TITRE V : DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES

ZONE UT

Article 6–Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**6.1 - Obligations en matière de préservation, de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs**

Le permis de construire ou l'autorisation de lotir peut être subordonné au maintien ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance des constructions projetées.

Les boisements ou arbres existants seront conservés sauf en cas d'impératifs techniques ou de sécurité.

Les haies et plantations seront réalisées avec des essences locales et variées. Se référer au titre V Dispositions communes applicables à toutes les zones / Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère / paragraphe 14 : « Quelles plantations domestiques ? »

Les aires de stationnement extérieures doivent être plantées d'arbres de haute tige à raison d'au moins un arbre pour 3 places de stationnement.

Les plantations doivent être :

- réparties sur l'ensemble de l'aire de stationnement de manière à ombrager les places,
- ou regroupées en un ou plusieurs bosquets.

6.2 –Coefficient de pleine terre**Définition**

Afin de faciliter l'infiltration des eaux pluviales, assurer l'aspect végétal de la zone, et diminuer les conséquences des périodes de surchauffe estivale, une partie de la superficie des parcelles sera maintenue en pleine terre.

Sont interdits sur cette emprise :

- toute construction enterrée
- tout matériau imperméable
- les aires de stationnement imperméabilisées

Seront admis sur cette emprise :

- les plantations

Les espaces de pleine terre doivent être réalisés majoritairement d'un seul tenant et avoir des proportions permettant un usage d'agrément. Les essences végétales des plantations seront choisies selon les caractéristiques du terrain et de son contexte (rural ou urbain, prise en compte de l'altitude, etc.).

ZONE UT

Zone UT

Coefficient de pleine terre : au moins 25 % de la superficie du terrain doit être traitée en espaces de pleine terre.

6.3 –Maintien ou remise en état des continuités écologiques

Article non réglementé.

6.4 –Gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Les aménagements extérieurs des constructions doivent contribuer à limiter l'imperméabilisation des sols et la réutilisation des eaux pluviales doit être privilégiée dans la conception et la réhabilitation des constructions.

La gestion des eaux pluviales est détaillée dans l'article « équipements et réseaux » du présent règlement.

Article 7– Stationnement**Dispositions générales :**

- Chaque opération nouvelle génère un besoin de stationnement. Ce stationnement doit être réalisé en dehors des voies publiques, sur son terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.
- Le règlement fixe le nombre de places de stationnement véhicules et/ou cycles. Ce nombre résulte de l'application des normes ci-après définies. Ces normes à prendre en compte sont établies en fonction de la destination de la construction. Le besoin en nombre de place de stationnement de véhicules sera calculé à l'arrondi supérieur.
- A l'intérieur d'une opération, le nombre de logements et/ou les surfaces sont totalisés afin de déterminer le nombre de places de stationnement exigible.
- Dans la mesure du possible, le stationnement pour les cycles doit être couvert.

En plus de ces dispositions générales, s'ajoutent les dispositions suivantes :

Hébergement hôtelier et touristique

Places de stationnement pour les véhicules :

- Au minimum 1 place par tranche de 60 m² de surface de plancher.

Places de stationnement pour les cycles :

- En dessous de 200 m² de surface de plancher, aucune place de stationnement n'est exigée. Au-delà de 200 m² de surface de plancher, il est exigé au minimum 1 m² consacré au

ZONE UT

stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher. Cela à partir du premier m² de surface de plancher et avec un minimum de 5 m² de stationnement dédiés aux cycles.

Restauration*Places de stationnement pour les véhicules :*

- En dessous de 100 m² de surface de plancher créés, aucune place de stationnement n'est exigée. A partir de 100 m² de surface de plancher créés, il est exigé au minimum 1 place de stationnement par tranche de 30 m² de surface de plancher supplémentaires. Cette disposition s'applique à l'autorisation d'urbanisme dans son ensemble.

Places de stationnement pour les cycles :

- En dessous de 200 m² de surface de plancher, aucune place de stationnement n'est exigée. Au-delà de 200 m² de surface de plancher, il est exigé au minimum 1 m² consacré au stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher. Cela à partir du premier m² de surface de plancher et avec un minimum de 5 m² de stationnements dédiés aux cycles.

Dispositions particulières :***Disposition particulière liée au stationnement mutualisé :***

Il est possible de mutualiser les places de stationnement entre certaines destinations ou sous-destinations sous certaines conditions. Les normes précitées peuvent être réduites si une opération comprend de l'habitat (des logements) avec des commerces de détail, de l'artisanat, des activités de service et/ou des bureaux et/ou des équipements publics. Dans ces seuls cas, le nombre de places à réaliser est égal à celui correspondant à la destination générant le plus de places de stationnement cumulé avec la moitié des places de stationnement des autres destinations. L'accès aux places de stationnement non-couvertes doit rester libre.

Dispositions particulières liées aux travaux sur les constructions existantes :

En cas de travaux sur les constructions existantes :

- Lors de travaux de transformation d'un bâtiment ou de changement de destination, seule la surface de plancher créée est prise en compte pour calculer les obligations de réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules et les cycles.
- Il n'est fait obligation de réaliser les places de stationnement que pour le surcroît de logements ou de surface de plancher créés.

Dispositions particulières liées à la réalisation des places de stationnement pour les véhicules :

- La réalisation des places de stationnement non-couvertes doit limiter l'imperméabilisation des sols et favoriser un aménagement paysager de qualité. Le traitement du sol des places de stationnement non-couvertes doit permettre le bon écoulement ou l'infiltration des eaux pluviales.
- Les boxes isolés ouvrant sur l'espace public sont interdits. Les rangées de plus de deux boxes individuels ouvrant directement sur les espaces publics sont interdites.

Disposition particulière de réalisation des stationnements :

- Les places de stationnement peuvent être réalisées sur un terrain distinct, mais associé au projet et distant de 300 mètres au maximum.

ZONE UT

Équipements et réseaux**Article 8 –Desserte par les voies publiques et privées**

- Les caractéristiques des accès doivent être définies en fonction de l'importance et de la destination des constructions et installations à réaliser, notamment en ce qui concerne la sécurité, la commodité de la circulation et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.
 - o Le nombre d'accès doit être limité au strict nécessaire et mutualisé avec les accès environnants si possible.
 - o Les accès doivent être localisés et configurés en tenant compte des éléments suivants :
 - la topographie et la morphologie des lieux dans lesquels s'insère l'opération. L'accès au niveau de la route devra être le plus plat possible ;
 - la nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (visibilité, vitesse des véhicules, intensité du trafic) ;
 - les conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules sur le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.
- Lorsque le terrain peut être desservi par plusieurs voies, le projet doit privilégier la (les) solution(s) qui présente(nt) la moindre gêne pour la circulation générale et permet(tent)un accès aisé aux véhicules de secours et de services.
- Les voies publiques ou privées, destinées à accéder aux constructions, doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. En outre, les voiries doivent être dimensionnées en tenant compte des flux automobiles et piétons, des besoins en stationnement.

Article 9 –Desserte par les réseaux**Eau potable**

Toute construction dont la destination implique qu'elle soit alimentée en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Assainissement

Se reporter aux documents contenus dans les annexes qui déterminent les périmètres d'assainissement collectifs et individuels et les modalités de raccordement.

ZONE UT

Eaux usées :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'assainissement si le terrain d'implantation est desservi. Se référer au zonage d'assainissement joint en annexe au PLU.

A défaut de réseau public un dispositif d'assainissement individuel autonome est autorisé. Il doit être conforme à la législation en vigueur est obligatoire, sous réserve de l'obtention des autorisations nécessaires auprès du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC).

Pour rappel, les dispositions applicables au territoire communal sont celles du règlement d'assainissement en vigueur. Toute construction doit respecter le règlement qui définit les conditions d'usage du réseau public.

Eaux usées non domestiques :

- Un système séparatif est demandé systématiquement.
- Quand le système est de type séparatif, seules les eaux usées seront rejetées dans le réseau d'eaux usées.

Pour rappel :

- Les installations ne figurant pas à la nomenclature des installations classées, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques par toute personne physique ou morale, publique ou privée, et entraînant des prélèvements sur les eaux superficielles ou souterraines, restitués ou non, une modification du niveau ou du mode d'écoulement des eaux, la destruction de frayères, de zones de croissance ou d'alimentation de la faune piscicole ou des déversements, écoulements, rejets ou dépôts directs ou indirects, chroniques ou épisodiques, même non polluants sont soumis à autorisation ou à déclaration (Article L.214-1 du code de l'environnement - Ordonnance n°2005-805 du 18 juillet 2005 - art.1).
- Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisé par le Maire ou le Président de l'établissement public compétent en matière de collecte à l'endroit du déversement si les pouvoirs de police des Maires des communes membres lui ont été transférés dans les conditions prévues par l'article L.5211-9-2 du Code Général des Collectivités Territoriales, après avis délivré par la personne publique en charge du transport et de l'épuration des eaux usées ainsi que du traitement des boues en aval, si cette collectivité est différente (Code de la Santé Publique, article L.1331-10- Loi n°2006-1772 du 30 décembre 2006 - art. 46).

Eaux pluviales :

- Sauf impossibilité technique avérée et justifiée (aptitude des sols défavorable) ou si cette solution apparaît inappropriée au regard des enjeux de prévention des risques, les eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière doivent être gérées en totalité sur celle-ci, par stockage, infiltration ou tout autre dispositif technique le permettant. Ces dispositions s'appliquent à l'ensemble des constructions et infrastructures nouvelles, soumises ou non à autorisation d'urbanisme.
- Lorsque la nature des sols ne le permet pas (par exemple : zones de servitudes relatives aux périmètres de protection des captages d'eau potable, zones de risque naturel de glissement de terrain, impossibilité technique justifiée), le rejet de l'excédent non infiltrable sera dirigé vers

ZONE UT

un réseau de collecte des eaux pluviales, ou un exutoire superficiel, capable de les accueillir. Les conditions de ces rejets sont décrites ci-après.

- Avant rejet des eaux pluviales dans le réseau public, le pétitionnaire devra installer un bassin à débit régulé sur son terrain.
- Dans tous les cas, le pétitionnaire devra rechercher des solutions limitant les quantités d'eaux de ruissellement ainsi que leur pollution : notamment les aménagements extérieurs des constructions doivent contribuer à limiter l'imperméabilisation des sols et la réutilisation de l'eau de pluie doit être privilégiée dans la conception et la réhabilitation des constructions.
- Des mesures compensatoires peuvent être demandées : voir le schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales, chapitre « Assainissement des eaux pluviales / gestion des eaux pluviales », situé dans les annexes du PLU
- Des prescriptions sont mentionnées dans le schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales, chapitre « Assainissement des eaux pluviales / gestion des eaux pluviales » situé dans les annexes du PLU, elles sont à mettre en œuvre.

Ruisseaux, fossés :

- Les ruisseaux, fossés de drainage et autres écoulements de surface existants ne seront pas couverts, sauf impératifs techniques démontrés.

Electricité

- Les branchements de particuliers devront se faire en souterrain.
- Les coffrets de raccordement électrique devront être positionnés au plus proche des réseaux électriques existants en limite du domaine public. Ils devront être intégrés dans la maçonnerie ou dans la clôture.

Déploiement de la fibre optique

- Toute nouvelle opération d'aménagement doit intégrer la mise en place de gaines souterraines permettant le passage de la fibre optique dans des conditions permettant la desserte de l'ensemble des constructions projetées.
- Lorsqu'un ou plusieurs réseaux de communication électronique à très haut débit desservent l'unité foncière, toute construction nouvelle à usage d'habitation, de commerces et activités de service doit pouvoir y être raccordée.
- Afin de permettre le raccordement des nouvelles constructions y compris dans les opérations d'aménagement, des fourreaux doivent être mis en place en limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques des concessionnaires.

Téléphone

- Le réseau téléphonique et les branchements seront enterrés.

Déchets

- La collecte des déchets ménagers sur la commune est réalisée en points d'apport volontaire. Les futurs propriétaires devront se rendre au niveau des points de regroupement prévus à cet effet pour les recyclables et les ordures ménagères résiduelles. L'installation d'un point

ZONE UT

d'apport volontaire pourra être demandée par la Communauté de communes en cas de projet le nécessitant.

ZONE UI

Chapitre 5 - DISPOSITIONS APLICABLES AUX ZONES UI**Caractère de la zone**

La zone urbaine UI correspond à des secteurs équipés, réservés aux activités économiques.

Prescriptions particulières :

Dans ces zones sont identifiés sur le règlement graphique :

- Des secteurs soumis à des risques naturels, se reporter au titre V.

ZONE UI

Destination des constructions, usages des sols et nature d'activités

Dispositions générales concernant les constructions dans la zone :

Les destinations	Les sous-destinations	Constructions interdites	Constructions autorisées	Constructions soumises à des conditions particulières
Habitation	Logement	X		
	Hébergement	X		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X		
	Restauration	X		
	Commerce de gros	X		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	Hébergement hôtelier et touristique	X		
	Cinéma	X		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés		X	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Équipements sportifs	X		
	Autres équipements recevant du public	X		
Exploitations agricoles et forestières	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires	Industrie		X	
	Entrepôt		X	
	Bureau		X	
	Centre de congrès et d'exposition	X		

ZONE UI

Article 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Les constructions interdites sont celles mentionnées comme telles dans le tableau ci-dessus.

De plus, dans la zone UI sont interdits

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ; les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration si elles sont incompatibles avec la vocation de la zone (nuisances sonores, olfactives, circulation induite...).
- L'aménagement de terrains de camping ou de caravaning.
- Le stationnement des caravanes, les garages collectifs de caravanes et les résidences mobiles de loisirs, les habitations légères de loisirs, pour une durée supérieure à trois mois.
- Les dépôts en plein air de déchets.
- L'ouverture ou l'exploitation de carrière.
- Les constructions à destination de :
 - l'habitation
 - l'exploitation forestière et agricole
 - les commerces et activités de service
- Les constructions des sous-destinations :
 - locaux et bureaux accueillant du public
 - établissements d'enseignements, de santé et d'action sociale
 - salles d'art et de spectacles
 - équipements sportifs
 - autres équipements recevant du public
- Les constructions de la sous-destination «centres de congrès et d'exposition ».

Risques naturels :

Pour rappel, des secteurs sont soumis à des risques naturels, se reporter au TITRE V.

Pour rappel :

Les orientations d'aménagement et de programmation thématiques 1 et 2 s'appliquent à cette zone.

Article 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les constructions soumises à des conditions particulières sont celles mentionnées comme telles dans le tableau ci-dessus.

Dans les zones UI, sont autorisés sous conditions

- Les affouillements et exhaussements de sol sont admis s'ils sont liés à des constructions et installations autorisées dans la zone, ou s'ils ont pour vocation de lutter contre un risque naturel présent dans la zone sous réserve de ne pas aggraver les risques et de ne pas en provoquer de nouveaux, ou s'ils sont liés à des équipements d'infrastructure ou de superstructure autorisés dans la zone.
- Les dépôts de matériaux divers s'ils sont liés aux activités existantes et sont contenus dans un espace clos et couvert.
- Les dépôts de fioul, gaz et bois s'ils sont nécessaires au fonctionnement des chaufferies liées à des constructions.

ZONE UI

Article 3–Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères**Article 4–Volumétries et implantations des constructions**

Les règles d'implantation s'appliquent aux constructions.

Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages en sous-sol, ni aux rampes d'accès.

Article 4.1– Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

L'implantation à l'alignement sur les voies et emprises publiques est autorisée. Dans le cas contraire, les constructions s'implanteront avec un recul minimum de 20 m par rapport à la RD 93 et de 5 m par rapport aux autres voies et emprises publiques.

Les saillies, les balcons et dépassées de toiture ne sont pas pris en compte dans le recul minimal des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, au-delà de 4,5 m de hauteur, dans la limite de 1 m de dépassement en plan horizontal.

Les règles de recul ne s'appliquent pas aux CINASPIC (constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif).

4.2 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions s'implanteront avec un recul minimum de 5 m par rapport aux limites parcellaires.

Les saillies, les balcons et dépassées de toiture ne sont pas pris en compte dans le recul minimal des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, au-delà de 4,5 m de hauteur, dans la limite de 1 m de dépassement en plan horizontal.

ZONE UI

4.3 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

Non réglementé.

4.4 –Emprise au sol des constructions

Le coefficient d'emprise au sol n'est pas réglementé.

4.5 –Hauteur des constructions

La hauteur d'une construction est limitée à 12 m au faîtage, 10 m à l'égout.

Article 5–Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

SE REFERER AU TITRE V : DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES

Article 6–Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**6.1 - Obligations en matière de préservation, de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs**

Le permis de construire ou l'autorisation de lotir peut être subordonné au maintien ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance des constructions projetées.

Les boisements ou arbres existants seront conservés sauf en cas d'impératifs techniques ou de sécurité.

Les haies et plantations seront réalisées avec des essences locales et variées. Se référer au titre V Dispositions communes applicables à toutes les zones / Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère / paragraphe 14 : « Quelles plantations domestiques ? »

Les aires de stationnement extérieures doivent être plantées d'arbres de haute tige à raison d'au moins un arbre pour 3 places de stationnement.

Les plantations doivent être :

- réparties sur l'ensemble de l'aire de stationnement de manière à ombrager les places,
- ou regroupées en un ou plusieurs bosquets.

ZONE UI

6.2 –Coefficient de pleine terre**Définition**

Afin de faciliter l'infiltration des eaux pluviales, assurer l'aspect végétal de la zone, et diminuer les conséquences des périodes de surchauffe estivale, une partie de la superficie des parcelles sera maintenue en pleine terre.

Sont interdits sur cette emprise :

- toute construction enterrée
- tout matériau imperméable
- les aires de stationnement imperméabilisées

Seront admis sur cette emprise :

- les plantations

Dispositions générales

Les espaces de pleine terre doivent être réalisés majoritairement d'un seul tenant et avoir des proportions permettant un usage d'agrément. Les essences végétales des plantations seront choisies selon les caractéristiques du terrain et de son contexte (rural ou urbain, prise en compte de l'altitude, etc.).

Coefficient de pleine terre : au moins 10 % de la superficie du terrain doit être traitée en espaces de pleine terre.

6.3 –Maintien ou remise en état des continuités écologiques

Non réglementé.

6.4 –Gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Les aménagements extérieurs des constructions doivent contribuer à limiter l'imperméabilisation des sols et la réutilisation des eaux pluviales doit être privilégiée dans la conception et la réhabilitation des constructions.

La gestion des eaux pluviales est détaillée dans l'article « équipements et réseaux » du présent règlement.

Article 7– Stationnement**Dispositions générales :**

- Chaque opération nouvelle génère un besoin de stationnement. Ce stationnement doit être

ZONE UI

réalisé en dehors des voies publiques, sur son terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

- Le règlement fixe le nombre de places de stationnement véhicules et/ou cycles. Ce nombre résulte de l'application des normes ci-après définies. Ces normes à prendre en compte sont établies en fonction de la destination de la construction. Le besoin en nombre de place de stationnement de véhicules sera calculé à l'arrondi supérieur.
- A l'intérieur d'une opération, le nombre de logements et/ou les surfaces sont totalisés afin de déterminer le nombre de places de stationnement exigible.
- Dans la mesure du possible, le stationnement pour les cycles doit être couvert.

En plus de ces dispositions générales, s'ajoutent les dispositions suivantes :

Entrepôts

Places de stationnement pour les véhicules :

- En dessous de 50 m² de surface de plancher créés, aucune place de stationnement n'est exigée. A partir de 50 m² de surface de plancher créés, il est exigé au minimum 1 place de stationnement par tranche de 30 m² de surface de plancher supplémentaires. Cette disposition s'applique à l'autorisation d'urbanisme dans son ensemble.

Places de stationnement pour les cycles :

- En dessous de 100 m² de surface de plancher, aucune place de stationnement n'est exigée. Au-delà de 100 m² de surface de plancher, il est exigé au minimum 1 m² consacré au stationnement pour les cycles, par tranche de 100 m² de surface de plancher. Cela à partir du premier m² de surface de plancher et avec un minimum de 5 m² de stationnement dédiés aux cycles.

Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés, industrie et bureaux

Places de stationnement pour les véhicules et places de stationnement pour les cycles :

- Le nombre de places de stationnement devra être adapté aux besoins de l'équipement
- Les places de stationnement pourront être mutualisées avec les places existantes et / ou celles d'un autre nouvel équipement.

Dispositions particulières :***Disposition particulière liée au stationnement mutualisé :***

Il est possible de mutualiser les places de stationnement entre certaines destinations ou sous-destinations sous certaines conditions. Les normes précitées peuvent être réduites si une opération comprend de l'habitat (des logements) avec des commerces de détail, de l'artisanat, des activités de service et/ou des bureaux et/ou des équipements publics. Dans ces seuls cas, le nombre de places à réaliser est égal à celui correspondant à la destination générant le plus de places de stationnement cumulé avec la moitié des places de stationnement des autres destinations. L'accès aux places de stationnement non-couvertes doit rester libre.

Dispositions particulières liées à la réalisation des places de stationnement pour les véhicules :

ZONE UI

- La réalisation des places de stationnement non-couvertes doit limiter l'imperméabilisation des sols et favoriser un aménagement paysager de qualité. Le traitement du sol des places de stationnement non-couvertes doit permettre le bon écoulement ou l'infiltration des eaux pluviales.
- Les boxes isolés ouvrant sur l'espace public sont interdits. Les rangées de plus de deux boxes individuels ouvrant directement sur les espaces publics sont interdites.

Disposition particulière de réalisation des stationnements :

- Les places de stationnement peuvent être réalisées sur un terrain distinct, mais associé au projet et distant de 300 mètres au maximum.

Équipements et réseaux**Article 8 –Desserte par les voies publiques et privées**

- Les caractéristiques des accès doivent être définies en fonction de l'importance et de la destination des constructions et installations à réaliser, notamment en ce qui concerne la sécurité, la commodité de la circulation et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.
 - o Le nombre d'accès doit être limité au strict nécessaire et mutualisé avec les accès environnants si possible.
 - o Les accès doivent être localisés et configurés en tenant compte des éléments suivants :
 - la topographie et la morphologie des lieux dans lesquels s'insère l'opération. L'accès au niveau de la route devra être le plus plat possible ;
 - la nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (visibilité, vitesse des véhicules, intensité du trafic) ;
 - les conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules sur le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.
- Lorsque le terrain peut être desservi par plusieurs voies, le projet doit privilégier la (les) solution(s) qui présente(nt) la moindre gêne pour la circulation générale et permet(tent) un accès aisé aux véhicules de secours et de services.
- Les voies publiques ou privées, destinées à accéder aux constructions, doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. En outre, les voiries doivent être dimensionnées en tenant compte des flux automobiles et piétons, des besoins en stationnement.

ZONE UI

Article 9 – Desserte par les réseaux**Eau potable**

Toute construction dont la destination implique qu'elle soit alimentée en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Assainissement

Se reporter aux documents contenus dans les annexes qui déterminent les périmètres d'assainissement collectifs et individuels et les modalités de raccordement.

Eaux usées :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'assainissement si le terrain d'implantation est desservi. Se référer au zonage d'assainissement joint en annexe au PLU.

A défaut de réseau public un dispositif d'assainissement individuel autonome est autorisé. Il doit être conforme à la législation en vigueur est obligatoire, sous réserve de l'obtention des autorisations nécessaires auprès du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC).

Pour rappel, les dispositions applicables au territoire communal sont celles du règlement d'assainissement en vigueur. Toute construction doit respecter le règlement qui définit les conditions d'usage du réseau public.

Eaux usées non domestiques :

- Un système séparatif est demandé systématiquement.
- Quand le système est de type séparatif, seules les eaux usées seront rejetées dans le réseau d'eaux usées.

Pour rappel :

- Les installations ne figurant pas à la nomenclature des installations classées, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques par toute personne physique ou morale, publique ou privée, et entraînant des prélèvements sur les eaux superficielles ou souterraines, restitués ou non, une modification du niveau ou du mode d'écoulement des eaux, la destruction de frayères, de zones de croissance ou d'alimentation de la faune piscicole ou des déversements, écoulements, rejets ou dépôts directs ou indirects, chroniques ou épisodiques, même non polluants sont soumis à autorisation ou à déclaration (Article L.214-1 du code de l'environnement - Ordonnance n°2005-805 du 18 juillet 2005 - art.1).
- Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisé par le Maire ou le Président de l'établissement public compétent en matière de collecte à l'endroit du déversement si les pouvoirs de police des Maires des communes membres lui ont été transférés dans les conditions prévues par l'article L.5211-9-2 du Code Général des Collectivités Territoriales, après avis délivré par la personne publique en charge du transport et de l'épuration des eaux usées ainsi que du traitement des boues en aval, si cette collectivité est différente (Code de la Santé Publique, article L.1331-10- Loi n°2006-1772 du 30 décembre 2006 - art. 46).

ZONE UI

Eaux pluviales :

- Sauf impossibilité technique avérée et justifiée (aptitude des sols défavorable) ou si cette solution apparaît inappropriée au regard des enjeux de prévention des risques, les eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière doivent être gérées en totalité sur celle-ci, par stockage, infiltration ou tout autre dispositif technique le permettant. Ces dispositions s'appliquent à l'ensemble des constructions et infrastructures nouvelles, soumises ou non à autorisation d'urbanisme.
- Lorsque la nature des sols ne le permet pas (par exemple : zones de servitudes relatives aux périmètres de protection des captages d'eau potable, zones de risque naturel de glissement de terrain, impossibilité technique justifiée), le rejet de l'excédent non infiltrable sera dirigé vers un réseau de collecte des eaux pluviales, ou un exutoire superficiel, capable de les accueillir. Les conditions de ces rejets sont décrites ci-après.
- Avant rejet des eaux pluviales dans le réseau public, le pétitionnaire devra installer un bassin à débit régulé sur son terrain.
- Dans tous les cas, le pétitionnaire devra rechercher des solutions limitant les quantités d'eaux de ruissellement ainsi que leur pollution : notamment les aménagements extérieurs des constructions doivent contribuer à limiter l'imperméabilisation des sols et la réutilisation de l'eau de pluie doit être privilégiée dans la conception et la réhabilitation des constructions.
- Des mesures compensatoires peuvent être demandées : voir le schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales, chapitre « Assainissement des eaux pluviales / gestion des eaux pluviales », situé dans les annexes du PLU
- Des prescriptions sont mentionnées dans le schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales, chapitre « Assainissement des eaux pluviales / gestion des eaux pluviales » situé dans les annexes du PLU, elles sont à mettre en œuvre.

Ruisseaux, fossés :

- Les ruisseaux, fossés de drainage et autres écoulements de surface existants ne seront pas couverts, sauf impératifs techniques démontrés.

Electricité

- Les branchements devront se faire en souterrain.
- Les coffrets de raccordement électrique devront être positionnés au plus proche des réseaux électriques existants en limite du domaine public. Ils devront être intégrés dans la maçonnerie ou dans la clôture.

Déploiement de la fibre optique

- Toute nouvelle opération d'aménagement doit intégrer la mise en place de gaines souterraines permettant le passage de la fibre optique dans des conditions permettant la desserte de l'ensemble des constructions projetées.
- Lorsqu'un ou plusieurs réseaux de communication électronique à très haut débit desservent l'unité foncière, toute construction nouvelle à usage d'habitation, de commerces et activités de service doit pouvoir y être raccordée.
- Afin de permettre le raccordement des nouvelles constructions y compris dans les opérations

ZONE UI

d'aménagement, des fourreaux doivent être mis en place en limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques des concessionnaires.

Téléphone

- Le réseau téléphonique et les branchements seront enterrés.

Déchets

- La collecte des déchets ménagers sur la commune est réalisée en point d'apport volontaire. Les futurs propriétaires devront se rendre au niveau des points de regroupement prévus à cet effet pour les recyclables et les ordures ménagères résiduelles. L'installation d'un point d'apport volontaire pourra être demandée par la Communauté de communes en cas de projet le nécessitant.

ZONE AU

TITRE II : DISPOSITIONS SPECIFIQUES APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

ZONE AU

Chapitre 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AU STRICTES

Caractère de la zone

Les zones à urbaniser AU stricte sont une zone d'urbanisation future correspondant à des secteurs à caractère naturel, non constructible actuellement et destinés à être ouverts à l'urbanisation.

L'ouverture à l'urbanisation y est subordonnée soit à une modification soit à une révision du Plan Local d'Urbanisme. La zone AU du centre-bourg comporte une orientation d'aménagement et de programmation. Cette OAP est intégrée à la Pièce « OAP » du PLU comme une référence à ré-interroger lors de la future modification ou la révision du PLU en vue de l'ouverture à l'urbanisation de cette zone.

Prescriptions particulières :

Dans ces zones sont identifiés sur le règlement graphique :

- Des éléments du patrimoine bâti et paysager à protéger au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme.
- Des espaces à protéger du fait de leurs qualités écologiques et / ou paysagères au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme.
- Des orientations d'aménagement et de programmation au titre des articles L151-6 et L151-7 du code de l'urbanisme.
- Des emplacements réservés au titre de l'article L151-41 du code de l'urbanisme.
- Des secteurs soumis à des risques naturels, se reporter au titre V.

ZONE AU

Destination des constructions, usages des sols et nature d'activités**Article 1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

Toutes constructions et installations sauf celles visées à l'article 2 ci-après

Article 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les constructions, aménagements et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que les travaux de maintenance ou de modification des ouvrages publics de pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

Article 3–Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères**Article 4–Volumétries et implantations des constructions**

Sans objet.

Article 5–Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

SE REFERER AU TITRE V : DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES

Article 6–Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Sans objet.

ZONE AU

Équipements et réseaux

Article 7– Stationnement

Sans objet.

Article 8 –Desserte par les voies publiques et privées

Sans objet.

Article 9 –Desserte par les réseaux

Sans objet.

ZONE AUa

Chapitre 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AU INDICEES

Caractère de la zone

Les zones à urbaniser AUa indicées sont des zones destinées à être ouvertes à l'urbanisation à l'occasion d'une opération d'aménagement d'ensemble. Les voies publiques et les réseaux, d'eau, d'électricité, existants à la périphérie immédiate, ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter à l'intérieur de la zone. Elles sont concernées par des orientations d'aménagement et de programmation.

Prescriptions particulières :

Dans ces zones sont identifiés sur le règlement graphique :

- Des éléments du patrimoine bâti et paysager à protéger au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme.
- Des emplacements réservés au titre de l'article L151-41 du code de l'urbanisme.
- Des orientations d'aménagement et de programmation au titre des articles L151-6 et L151-7
- Des secteurs soumis à des risques naturels, se reporter au titre V.

ZONE AUa

Destination des constructions, usages des sols et nature d'activités

Dispositions générales concernant les constructions dans les zones AUa :

Les destinations	Les sous-destinations	Constructions interdites	Constructions autorisées	Constructions soumises à des conditions particulières
Habitation	Logement		X	
	Hébergement		X	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail			X Les commerces de détail auront une surface de vente inférieure à 30 m ² par commerce Les constructions à usage d'activité artisanale auront une emprise au sol inférieure à 100 m ² par activité artisanale
	Restauration		X	
	Commerce de gros	X		
	Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle			X Les constructions à usage de service auront une emprise au sol inférieure à 100 m ² par activité de service
	Hébergement hôtelier et touristique	X		
	Cinéma	X		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés		X	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X	
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Équipements sportifs		X	
	Autres équipements recevant du public		X	
Exploitations	Exploitation agricole	X		

ZONE AUa

agricoles et forestières	Exploitation forestière	X		
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau			Les constructions à usage de bureau auront une emprise au sol inférieure à 50 m ²
	Centre de congrès et d'exposition	X		

Article 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Les constructions interdites sont celles mentionnées comme telles dans le tableau ci-dessus.

De plus, dans les zones AUa sont interdits

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ; les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration si elles sont incompatibles avec la vocation de la zone (nuisances sonores, olfactives, circulation induite...).
- L'aménagement de terrains de camping ou de caravaning.
- Le stationnement des caravanes, les garages collectifs de caravanes et les résidences mobiles de loisirs, les habitations légères de loisirs, pour une durée supérieure à trois mois.
- Les dépôts en plein air de matériaux et de déchets.
- L'ouverture ou l'exploitation de carrière.
- Les commerces de gros.
- Les exploitations forestières.
- Les exploitations agricoles.
- Les industries.
- Les entrepôts.
- Les centres de congrès et d'exposition.
- Les cinémas.
- Les salles d'art et spectacles.
- L'hébergement hôtelier.
- L'artisanat et le commerce de détail, sauf ceux admis à l'article 2.
- Les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, sauf celles admises à l'article 2.
- Les bureaux, sauf ceux admis à l'article 2.

Risques naturels :

Pour rappel, des secteurs sont soumis à des risques naturels, se reporter au TITRE V.

Pour rappel :

Les orientations d'aménagement et de programmation thématiques 1 et 2 s'appliquent à cette zone.

ZONE AUa

Article 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les constructions soumises à des conditions particulières sont celles mentionnées comme telles dans le tableau ci-dessus.

Dans la zone AUa sont autorisés sous conditions :

- Pour rappel, les opérations et constructions devront respecter les orientations d'aménagement et de programmation.
- Concernant l'OAP sectorielle n° 5, les constructions seront réalisées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble unique portant sur la totalité des terrains.
- Concernant les OAP sectorielles n° 2 et 4, un phasage peut être envisagé selon les modalités de l'OAP.
- Concernant l'OAP sectorielle n° 3, un phasage peut être envisagé.
- Les affouillements et exhaussements de sol sont admis s'ils sont liés à des constructions et installations autorisées dans la zone, ou s'ils ont pour vocation de lutter contre un risque naturel présent dans la zone sous réserve de ne pas aggraver les risques et de ne pas en provoquer de nouveaux, ou s'ils sont liés à des équipements d'infrastructure ou de superstructure autorisés dans la zone.
- Les dépôts de matériaux divers s'ils sont liés aux activités existantes et sont contenus dans un espace clos et couvert.
- Les dépôts de fioul, gaz et bois s'ils sont nécessaires au fonctionnement des chaufferies d'immeubles.
- Les annexes dans la limite de 20 m² d'emprise au sol cumulée après travaux (hors piscines), par logement.
- Les constructions à destination des activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle auront une emprise au sol inférieure à 100 m² par activité.
- L'artisanat et le commerce de détail, à condition d'être non nuisants.
- Les constructions à destination de commerces de détail auront une surface de vente inférieure à 30 m² par commerce.
- Les constructions à destination d'activité artisanale auront une emprise au sol inférieure à 100 m² par activité.
- Les constructions à destination de bureaux auront une emprise au sol inférieure à 50 m².

Dans les zones humides repérées au règlement graphique sont autorisés sous conditions :

- Les installations et constructions nécessaires à la protection, à la gestion et à la mise en valeur de ces milieux et des espèces qui y vivent sont autorisées.
- Les travaux et ouvrages nécessaires au maintien en l'état ou à la régulation de l'alimentation en eau de la zone humide, ou à l'entretien courant des fossés existants sont admis.
- Les exhaussements et affouillements du sol liés à toute activité ne sont autorisés que s'ils sont nécessaires pour l'entretien des ruisseaux et la protection contre les risques naturels.
- Seuls les travaux nécessaires à la restauration de la zone humide, ou nécessaires à sa valorisation, sont admis.

Dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) :

Les occupations et utilisations du sol non visées à l'article 1 du présent chapitre pourront être admises

ZONE AUa

seulement si elles sont compatibles avec les principes des OAP.

Risques naturels :

Pour rappel, des secteurs sont soumis à des risques naturels, se reporter au titre V.

Pour rappel :

Les orientations d'aménagement et de programmation thématiques 1 et 2 s'appliquent à cette zone.

Article 3–Mixité fonctionnelle et sociale**Dispositions en faveur de la mixité sociale (art. L151-15 du code de l'urbanisme) :**

Dans le périmètre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielle 2 :

- 20 % minimum du programme seront réservé à du logement locatif social, soit 4 logements minimum.

Dans le périmètre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielle 3 :

- 20 % minimum du programme seront réservé à du logement locatif social, soit 6 logements minimum.

Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères**Article 4–Volumétries et implantations des constructions**

Les règles d'implantation s'appliquent aux constructions.

Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages en sous-sol, ni aux rampes d'accès.

L'implantation des constructions doit permettre de créer un espace non bâti majoritairement d'un seul tenant.

Dans le périmètre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielle 5 :

- Les logements s'implanteront dans le secteur préférentiel dédié défini dans l'OAP.

ZONE AUa

Article 4.1 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions seront implantées à l'alignement sur les voies et emprises publiques ou avec un recul minimum de 2 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies et emprises publiques.

Toutefois :

- L'aménagement et l'extension de constructions existantes comprises en tout ou partie entre l'alignement et le recul imposé sont autorisés, si les travaux envisagés ne sont pas de nature à mettre en cause la sécurité des biens et des personnes.

En cas de reconstruction à la place d'un bâtiment qui était implanté à l'alignement, la future construction s'implantera à l'alignement.

Les portails s'implanteront à l'alignement sur l'emprise publique ou la voirie.

Les saillies, les balcons et dépassées de toiture ne sont pas pris en compte dans le recul minimal des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, au-delà de 4,5 m de hauteur, dans la limite de 1 m de dépassement en plan horizontal.

Les règles de recul ne s'appliquent pas aux CINASPIC (constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif).

Disposition particulière relative aux piscines :

Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 3 m de la limite de la voie ou de l'emprise publique.

4.2 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Toute construction ou partie de construction doit être édifiée, soit sur une au moins des limites séparatives, soit en recul des limites séparatives à une distance au moins égale à la demi-hauteur de la construction avec un minimum de 3 mètres.

Ces règles de recul ne sont pas obligatoires lorsqu'elles s'appliquent :

- à l'aménagement ou à l'extension d'un bâtiment existant implanté en recul et ne respectant pas les règles édictées ci-dessus ; dans ce dernier cas, les travaux envisagés dans le cadre de l'extension ne doivent pas avoir pour effet de réduire la distance comptée horizontalement entre la construction existante et la plus proche limite séparative ;
- aux constructions et ouvrages de faible importance réalisés dans le but d'intérêt général, qui peuvent être édifiés selon un recul minimum de 1 mètre par rapport à la limite séparative.

Les annexes s'implanteront sur limite séparative ou avec un recul minimum de 1 m par rapport aux limites séparatives.

ZONE AUa

En cas d'implantation sur limite et de débord de toiture, l'égout de toiture sera implanté en limite et la construction pourra être implantée en retrait de 0,4 m à 1 m de la limite.

Disposition particulière relative aux piscines :

Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 2 m des limites séparatives.

4.3 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

Une distance peut être imposée entre deux bâtiments non contigus, notamment pour des raisons de salubrité ou d'urbanisme.

Les saillies, les balcons et dépassées de toiture ne sont pas pris en compte dans la limite de 1 m de dépassement en plan horizontal.

4.4 –Emprise au sol des constructions

Le coefficient d'emprise au sol n'est pas réglementé.

4.5 –Hauteur des constructions

Dans le périmètre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielle 3 :

- La hauteur totale des constructions mesurée à partir du sol naturel avant travaux, à l'aplomb de la construction ne peut excéder 12 mètres au faîtage (cheminées, décrochage des panneaux solaires et autres superstructures exclues) pour les toitures en pente. Pour des toitures plates la hauteur maximum sera de 10,5.
- La hauteur maximale des annexes est limitée à 5 m au faîtage. La hauteur des annexes édifiées au droit de la limite parcellaire est limitée à 3 m au faîtage.

Dans les périmètres des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielle 2, 4 et 5:

- La hauteur totale des constructions mesurée à partir du sol naturel avant travaux, à l'aplomb de la construction ne peut excéder 8,5 mètres au faîtage (cheminées, décrochage des panneaux solaires et autres superstructures exclues).

ZONE AUa

- La hauteur maximale des annexes est limitée à 5 m au faitage. La hauteur des annexes édifiées au droit de la limite parcellaire est limitée à 3 m au faitage.

Dans le cas de différences notables d'altimétrie des terrains de part et d'autre d'une limite de propriété, le niveau du sol à prendre en considération, pour chaque construction, est celui existant avant travaux. En cas de terrain en pente, la mesure de la hauteur au faitage sera prise du terrain naturel le plus bas (de la construction, pas du terrain d'assiette).

Toutefois, ces hauteurs limites ne s'appliquent pas à l'aménagement et à l'extension de bâtiments existants dépassant cette hauteur. Dans ce dernier cas, la hauteur initiale au faitage ne doit pas être augmentée après travaux.

Article 5–Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

SE REFERER AU TITRE V : DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES

De plus, pour toutes les zones AUa :

Une consommation maximale en énergie primaire annuelle/ m² (Cep) liée aux 5 usages suivants : chauffage, climatisation (si nécessaire au projet), eau chaude sanitaire, et auxiliaires (pompes à chaleur et ventilateurs) inférieure de 20 % à celle exigée par la RT 2012 pour tous les types de bâtiments et de 48 kWh/m²/an pour les logements collectifs.

Pour les constructions neuves et les rénovations les pétitionnaires devront démontrer à travers la notice descriptive du projet qu'ils favorisent :

- L'usage des énergies renouvelables
- La réduction de l'énergie grise des matériaux employés

Les projets participeront par leur architecture à la mise en œuvre des objectifs de haute qualité environnementales : orientation des façades et des surfaces extérieures, dimensions et performance thermique des ouvertures et occultations, isolation par l'extérieur, capteurs solaires, etc.

Pour rappel, l'OAP « Transition énergétique » s'applique à toutes les zones AUa.

Article 6–Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**6.1 - Obligations en matière de préservation, de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs**

Le permis de construire ou l'autorisation de lotir peut être subordonné au maintien ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance des constructions projetées.

ZONE AUa

Les boisements ou arbres existants seront conservés sauf en cas d'impératifs techniques ou de sécurité.

Les haies et plantations seront réalisées avec des essences locales et variées. Se référer au titre V Dispositions communes applicables à toutes les zones / Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère / paragraphe 13 : « Quelles plantations domestiques ? »

Les aires de stationnement extérieures doivent être plantées d'arbres de haute tige à raison d'au moins un arbre pour 3 places de stationnement.

Les plantations doivent être :

- réparties sur l'ensemble de l'aire de stationnement de manière à ombrager les places,
- ou regroupées en un ou plusieurs bosquets.

6.2 – Coefficient de biotope et de pleine terre

Définition

Afin de faciliter l'infiltration des eaux pluviales, assurer l'aspect végétal de la zone, et diminuer les conséquences des périodes de surchauffe estivale, une partie de la superficie des parcelles sera maintenue en pleine terre.

Sont interdits sur cette emprise :

- toute construction enterrée
- tout matériau imperméable
- les aires de stationnement imperméabilisées

Seront admis sur cette emprise :

- les plantations

Dispositions générales

Les espaces de pleine terre doivent être réalisés majoritairement d'un seul tenant et avoir des proportions permettant un usage d'agrément. Les essences végétales des plantations seront choisies selon les caractéristiques du terrain et de son contexte (rural ou urbain, prise en compte de l'altitude, etc.).

Coefficient de pleine terre : au moins 30 % de la superficie du terrain doit être traitée en espaces de pleine terre.

Dispositions particulières

Dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble (permis d'aménager), ou d'un permis valant division, le pourcentage d'espace de pleine terre est calculé au regard de la totalité du projet (espaces communs et espaces déjà bâtis compris).

Les dispositions prévues par la règle générale ne s'appliquent pas pour les constructions existantes :

ZONE AUa

- en cas d'extension mesurée (30 % maximum de la construction initiale) d'une construction existante, sous réserve de justifications techniques, architecturales, d'intégration du projet dans le site ou dans son contexte.
- en cas de construction d'une annexe inférieure ou égale à 20 m² d'emprise au sol.
- pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liée à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseur, escaliers), ou nécessaires à la production d'énergies renouvelables.
- en cas de travaux sur un bâtiment patrimonial protégé et repéré au règlement graphique.

6.3 –Maintien ou remise en état des continuités écologiques**Préservation des berges des cours d'eau**

Les clôtures le long des berges des ruisseaux sont interdites à moins de 3 m du haut des berges.

6.4 –Gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Les aménagements extérieurs des constructions doivent contribuer à limiter l'imperméabilisation des sols et la réutilisation des eaux pluviales doit être privilégiée dans la conception et la réhabilitation des constructions.

La gestion des eaux pluviales est détaillée dans l'article « équipements et réseaux » du présent règlement.

Article 7– Stationnement**Dispositions générales :**

- Chaque opération nouvelle génère un besoin de stationnement. Ce stationnement doit être réalisé en dehors des voies publiques, sur son terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.
- Le règlement fixe le nombre de places de stationnement véhicules et/ou cycles. Ce nombre résulte de l'application des normes ci-après définies. Ces normes à prendre en compte sont établies en fonction de la destination de la construction. Le besoin en nombre de place de stationnement de véhicules sera calculé à l'arrondi supérieur.
- A l'intérieur d'une opération, le nombre de logements et/ou les surfaces sont totalisés afin de déterminer le nombre de places de stationnement exigible.
- Dans la mesure du possible, le stationnement pour les cycles doit être couvert.

En plus de ces dispositions générales, s'ajoutent les dispositions suivantes :

Dans le périmètre des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) :

- Les parkings véhicules motorisés s'implanteront dans les secteurs préférentiels dédiés.

ZONE AUa

Habitation*Places de stationnement pour les véhicules :*

- Au minimum 2 places de stationnement par logement. Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat : 1 place minimum par logement.
- Dans le cas de la réalisation d'un second logement d'une surface de plancher n'excédant pas 45 m² à l'intérieur d'une construction ou en extension de celle-ci, au minimum 1 place de stationnement couverte.

Places de stationnement pour les cycles :

En dessous de 300 m² de surface de plancher, aucune place de stationnement n'est exigée. Au-delà de 300 m² de surface de plancher, il est exigé au minimum 1 m² consacré au stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher. Cela à partir du premier m² de surface de plancher et avec un minimum de 5 m² de stationnement dédiés aux cycles.

Bureaux*Places de stationnement pour les véhicules :*

- Le nombre de places de stationnement devra être adapté aux besoins

Artisanat et commerces de détail et activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle*Places de stationnement pour les véhicules :*

- Une place de stationnement par local artisanal, de commerce de détail ou d'activité de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle

Si le commerce, l'artisanat la restauration ou l'activité de services ou d'accueil se situe dans un bâtiment existant, aucune place de stationnement n'est exigée.

Restauration*Places de stationnement pour les véhicules :*

- En dessous de 100 m² de surface de plancher créés, aucune place de stationnement n'est exigée. A partir de 100 m² de surface de plancher créés, il est exigé au minimum 1 place de stationnement par tranche de 30 m² de surface de plancher supplémentaires. Cette disposition s'applique à l'autorisation d'urbanisme dans son ensemble.

Places de stationnement pour les cycles :

- En dessous de 200 m² de surface de plancher, aucune place de stationnement n'est exigée. Au-delà de 200 m² de surface de plancher, il est exigé au minimum 1 m² consacré au stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher. Cela à partir du premier m² de surface de plancher et avec un minimum de 5 m² de stationnement dédiés aux cycles.

Equipements d'intérêt collectif et services publics*Places de stationnement pour les véhicules et places de stationnement pour les cycles :*

- Le nombre de places de stationnement devra être adapté aux besoins de l'équipement
- Les places de stationnement pourront être mutualisées avec les places existantes et / ou celles d'un autre nouvel équipement.

ZONE AUa

Dispositions particulières :***Disposition particulière liée au stationnement mutualisé :***

Il est possible de mutualiser les places de stationnement entre certaines destinations ou sous-destinations sous certaines conditions. Les normes précitées peuvent être réduites si une opération comprend de l'habitat (des logements) avec des commerces de détail, de l'artisanat, des activités de service et/ou des bureaux et/ou des équipements publics. Dans ces seuls cas, le nombre de places à réaliser est égal à celui correspondant à la destination générant le plus de places de stationnement cumulé avec la moitié des places de stationnement des autres destinations. L'accès aux places de stationnement non-couvertes doit rester libre.

Dispositions particulières liées à la réalisation des places de stationnement pour les véhicules :

- La réalisation des places de stationnement non-couvertes doit limiter l'imperméabilisation des sols et favoriser un aménagement paysager de qualité. Le traitement du sol des places de stationnement non-couvertes doit permettre le bon écoulement ou l'infiltration des eaux pluviales.
- Les boxes isolés ouvrant sur l'espace public sont interdits. Les rangées de plus de deux boxes individuels ouvrant directement sur les espaces publics sont interdites.

Équipements et réseaux

Article 8 – Desserte par les voies publiques et privées

- Les caractéristiques des accès doivent être définies en fonction de l'importance et de la destination des constructions et installations à réaliser, notamment en ce qui concerne la sécurité, la commodité de la circulation et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.
 - o Le nombre d'accès doit être limité au strict nécessaire et mutualiser avec les accès environnant si possible.
 - o Les accès doivent être localisés et configurés en tenant compte des éléments suivants :
 - la topographie et la morphologie des lieux dans lesquels s'insère l'opération. L'accès au niveau de la route devra être le plus plat possible ;
 - la nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (visibilité, vitesse des véhicules, intensité du trafic) ;
 - les conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules sur le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.
- Lorsque le terrain peut être desservi par plusieurs voies, le projet doit privilégier la (les)

ZONE AUa

solution(s) qui présente(nt) la moindre gêne pour la circulation générale et permet(tent) un accès aisé aux véhicules de secours et de services.

- Les voies publiques ou privées, destinées à accéder aux constructions, doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. En outre, les voiries doivent être dimensionnées en tenant compte des flux automobiles et piétons, des besoins en stationnement.

Dans le périmètre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielle 2 :

- Un accès véhicule et piéton sera traversant, il rejoindra l'avenue Coupois à la route Royale.
- Les accès aux logements ou aux opérations immobilières seront réalisés depuis cette nouvelle voie, ils ne pourront pas être réalisés directement depuis l'avenue Coupois ou la route Royale.
- Les accès devront suivre les principes de l'OAP.

Dans le périmètre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielle 4 :

- Un seul accès véhicule est autorisé au tènement classé en zone AUa.
- Un cheminement piéton traversant est à créer.

Dans le périmètre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielle 5 :

- Un seul accès véhicule au tènement est autorisé.

Article 9 – Desserte par les réseaux

Eau potable

Toute construction dont la destination implique qu'elle soit alimentée en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Assainissement

Se reporter aux documents contenus dans les annexes qui déterminent les périmètres d'assainissement collectifs et individuels et les modalités de raccordement.

Eaux usées :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'assainissement si le terrain d'implantation est desservi. Se référer au zonage d'assainissement joint en annexe au PLU.

A défaut de réseau public un dispositif d'assainissement individuel autonome est autorisé. Il doit être conforme à la législation en vigueur est obligatoire, sous réserve de l'obtention des autorisations nécessaires auprès du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC).

Pour rappel, les dispositions applicables au territoire communal sont celles du règlement d'assainissement en vigueur. Toute construction doit respecter le règlement qui définit les conditions d'usage du réseau public.

ZONE AUa

Eaux usées non domestiques :

- Un système séparatif est demandé systématiquement.
- Quand le système est de type séparatif, seules les eaux usées seront rejetées dans le réseau d'eaux usées.

Pour rappel :

- Les installations ne figurant pas à la nomenclature des installations classées, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques par toute personne physique ou morale, publique ou privée, et entraînant des prélèvements sur les eaux superficielles ou souterraines, restitués ou non, une modification du niveau ou du mode d'écoulement des eaux, la destruction de frayères, de zones de croissance ou d'alimentation de la faune piscicole ou des déversements, écoulements, rejets ou dépôts directs ou indirects, chroniques ou épisodiques, même non polluants sont soumis à autorisation ou à déclaration (Article L.214-1 du code de l'environnement - Ordonnance n°2005-805 du 18 juillet 2005 - art.1).
- Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisé par le Maire ou le Président de l'établissement public compétent en matière de collecte à l'endroit du déversement si les pouvoirs de police des Maires des communes membres lui ont été transférés dans les conditions prévues par l'article L.5211-9-2 du Code Général des Collectivités Territoriales, après avis délivré par la personne publique en charge du transport et de l'épuration des eaux usées ainsi que du traitement des boues en aval, si cette collectivité est différente (Code de la Santé Publique, article L.1331-10- Loi n°2006-1772 du 30 décembre 2006 - art. 46).

Eaux pluviales :

- Sauf impossibilité technique avérée et justifiée (aptitude des sols défavorable) ou si cette solution apparaît inappropriée au regard des enjeux de prévention des risques, les eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière doivent être gérées en totalité sur celle-ci, par stockage, infiltration ou tout autre dispositif technique le permettant. Ces dispositions s'appliquent à l'ensemble des constructions et infrastructures nouvelles, soumises ou non à autorisation d'urbanisme.
- Lorsque la nature des sols ne le permet pas (par exemple : zones de servitudes relatives aux périmètres de protection des captages d'eau potable, zones de risque naturel de glissement de terrain, impossibilité technique justifiée), le rejet de l'excédent non infiltrable sera dirigé vers un réseau de collecte des eaux pluviales, ou un exutoire superficiel, capable de les accueillir. Les conditions de ces rejets sont décrites ci-après.
- Avant rejet des eaux pluviales dans le réseau public, le pétitionnaire devra installer un bassin à débit régulé sur son terrain.
- Dans tous les cas, le pétitionnaire devra rechercher des solutions limitant les quantités d'eaux de ruissellement ainsi que leur pollution : notamment les aménagements extérieurs des constructions doivent contribuer à limiter l'imperméabilisation des sols et la réutilisation de l'eau de pluie doit être privilégiée dans la conception et la réhabilitation des constructions.
- Des mesures compensatoires peuvent être demandées : voir le schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales, chapitre « Assainissement des eaux pluviales / gestion des eaux pluviales », situé dans les annexes du PLU

ZONE AUa

- Des prescriptions sont mentionnées dans le schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales, chapitre « Assainissement des eaux pluviales / gestion des eaux pluviales » situé dans les annexes du PLU, elles sont à mettre en œuvre.

Ruisseaux, fossés :

- Les ruisseaux, fossés de drainage et autres écoulements de surface existants ne seront pas couverts, sauf impératifs techniques démontrés.

Electricité

- Les branchements de particuliers devront se faire en souterrain.
- Les coffrets de raccordement électrique devront être positionnés au plus proche des réseaux électriques existants en limite du domaine public. Ils devront être intégrés dans la maçonnerie ou dans la clôture.

Déploiement de la fibre optique

- Toute nouvelle opération d'aménagement doit intégrer la mise en place de gaines souterraines permettant le passage de la fibre optique dans des conditions permettant la desserte de l'ensemble des constructions projetées.
- Lorsqu'un ou plusieurs réseaux de communication électronique à très haut débit desservent l'unité foncière, toute construction nouvelle à usage d'habitation, de commerces et activités de service doit pouvoir y être raccordée.
- Afin de permettre le raccordement des nouvelles constructions y compris dans les opérations d'aménagement, des fourreaux doivent être mis en place en limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques des concessionnaires.

Téléphone

- Le réseau téléphonique et les branchements seront enterrés.

Déchets

- La collecte des déchets ménagers sur la commune est réalisée en points d'apport volontaire. Les futurs propriétaires devront se rendre au niveau des points de regroupement prévus à cet effet pour les recyclables et les ordures ménagères résiduelles. L'installation d'un point d'apport volontaire pourra être demandée par la Communauté de communes en cas de projet le nécessitant.

ZONE A

TITRE III : DISPOSITIONS SPECIFIQUES APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Caractère de la zone

La **zone agricole A** correspond à des secteurs équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Elle comprend également :

Une zone agricole Ap dans laquelle les occupations du sol sont limitées pour des motifs de préservation du paysage.

Une zone agricole Aa dans laquelle les occupations du sol sont limitées pour des motifs de proximité des secteurs urbains.

Prescriptions particulières :

Dans ces zones sont identifiés sur le règlement graphique :

- Des éléments du patrimoine bâti et paysager à protéger au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme.
- Des espaces à protéger du fait de leurs qualités écologiques et / ou paysagères au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme.
- Des emplacements réservés au titre de l'article L151-41 du code de l'urbanisme.
- Des bâtiments susceptibles de changer de destination au titre de l'article L151-11 du code de l'urbanisme.
- Des secteurs soumis à des risques naturels, se reporter au titre V.
- Pour information : un bâtiment d'élevage agricole.

ZONE A

Destination des constructions, usages des sols et nature d'activités

Dispositions générales concernant les constructions dans la zone :

Les destinations	Les destinations sous-	Constructions interdites	Constructions autorisées	Constructions soumises à des conditions particulières
Habitation	Logement			X (zone A)
	Hébergement	X		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X		
	Restauration			
	Commerce de gros	X		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	Hébergement hôtelier et touristique			X (zone A pour les changements de destination)
	Cinéma	X		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés		X	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Équipements sportifs	X		
	Autres équipements recevant du public	X		
Exploitations agricoles et forestières	Exploitation agricole			X (zone A) X (zone Aa : surface des constructions < à 25m ² ou serres agricoles)
	Exploitation forestière	X		
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition	X		

ZONE A

Article 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Les constructions interdites sont celles mentionnées comme telles dans le tableau ci-dessus.

De plus, dans toutes les zones A, Aa et Ap sont interdits

- Le stationnement des caravanes, les garages collectifs de caravanes et les résidences mobiles de loisirs, les habitations légères de loisirs, en dehors des terrains aménagés.
- Les dépôts en plein air de déchets.
- L'ouverture ou l'exploitation de carrière.
- L'aménagement de terrains de camping ou de caravaning sauf ceux autorisés à l'article 2.
- Toutes les constructions et installations autres que celles prévues à l'article 2.

Risques naturels :

Pour rappel, des secteurs sont soumis à des risques naturels, se reporter au TITRE V.

Dispositions particulières :

Dans les zones humides repérées au règlement graphique sont interdits :

- Toute construction, aménagement et installation à l'exception de ceux visés à l'article 2 du présent chapitre.
- Tout creusement ou remblaiement (par exemple : forages de puits, dépôts ou extractions de matériaux, exploitations de carrières), quelles qu'en soient la nature, l'épaisseur et la superficie, à l'exception des travaux et ouvrages visés à l'article 2 du présent chapitre.
- L'installation de réservoirs, ou dépôts de fioul, gaz et bois ou autres produits chimiques.
- Le drainage et plus généralement l'assèchement du sol de la zone humide.
- Les dépôts ou le stockage de matériels et équipements divers, de déchets, de caravanes ou vieux véhicules, et plus généralement de tous produits susceptibles d'altérer la qualité des eaux ; à l'exception des dépôts temporaires de matériaux liés à l'activité agricole ou forestière.
- L'imperméabilisation du sol, en totalité ou en partie.
- Toute zone humide ne devra être ni comblée, ni drainée, ni être le support d'une construction.

Dans les ripisylves repérées au règlement graphique sont interdits :

- Toute construction, aménagement et installation, sauf ceux mentionnés à l'article 2.

Dans les corridors écologiques à préserver repérés au règlement graphique est interdit :

- La destruction de haies, points d'eau ou tout autre milieu humide.

Dans les secteurs d'intérêt écologique à préserver sont interdites :

- Toute construction, aménagement et installation, sauf ceux mentionnés à l'article 2.

ZONE A

Article 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les constructions soumises à des conditions particulières sont celles mentionnées comme telles dans le tableau ci-dessus.

Dans les zones A, sont autorisés sous conditions

- Les affouillements et exhaussements de sol sont admis s'ils sont liés à des constructions et installations autorisées dans la zone, ou s'ils ont pour vocation de lutter contre un risque naturel présent dans la zone sous réserve de ne pas aggraver les risques et de ne pas en provoquer de nouveaux, ou s'ils sont liés à des équipements d'infrastructure ou de superstructure autorisés dans la zone.
- Les abris légers pour animaux parqués, liés ou non à l'activité des exploitations agricoles, sont autorisés s'ils sont ouverts sur au moins une face et si leur emprise au sol est inférieure ou égale à 30 m².
- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées accueillant du public sont interdits.
- Les dépôts temporaires de matériaux sont autorisés s'ils sont liés à une activité agricole ou forestière.
- Les constructions et installations, les utilisations et occupations du sol strictement liées et nécessaires à l'exercice de l'activité professionnelle des exploitations agricoles. Dans ce cas, la surface des habitations sera limitée à 100 m² d'emprise au sol. Concernant les constructions nécessaires à l'exploitation agricole elles se situeront à proximité immédiate du siège d'exploitation, sauf si une contrainte technique ou réglementaire ou un cas exceptionnel est dûment justifié. L'exploitation agricole est ici définie comme une unité économique d'une superficie au moins égale à la superficie minimale d'assujettissement.
- Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les changements de destination des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU, repérés au titre de l'article L151-11 du code de l'urbanisme, à destination uniquement de la destination hébergement touristique, cela dans le volume existant, et dans la limite de 150 m² de surface de plancher.
- La restauration du bâtiment repéré au règlement graphique au titre de l'article L111-23 du code de l'urbanisme. Les destinations autorisées sont : exploitation agricole et habitations (uniquement si elle est liée à une exploitation agricole) sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment (cf. rapport de présentation).
- Le camping à la ferme est autorisé dans le cadre d'une exploitation agricole uniquement, dans la limite de 6 emplacements sans aménagement en dur, et d'une capacité d'accueil de 20 personnes maximum par nuitée.
- Les ICPE (Installations Classées pour la Protection de l'Environnement) sont admises sous condition qu'elles soient directement liées et nécessaires à l'exercice d'une activité agricole.

ZONE A

- Les constructions et occupations du sol nécessaires à la production d'énergies renouvelables sont autorisées sous réserve d'être liées à une exploitation agricole autorisée dans la zone et d'être intégrées au bâti.
 - L'aménagement dans le volume existant des bâtiments à usage d'habitation.
- Sont autorisées, sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et à condition d'assurer le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone :
- L'extension des constructions à usage d'habitation est admise, s'ils ont déjà cet usage à la date d'approbation du PLU, si les travaux n'ont pas pour but de porter l'emprise au sol totale après travaux du bâtiment à plus de 250 m² (la surface totale de la construction après travaux n'excède pas 250 m² (existant+extension)) et si les travaux sont limités à une augmentation de 33% maximum de l'emprise au sol de l'habitation existante à la date d'approbation du PLU, à condition que la surface initiale totale soit supérieure à 40 m² d'emprise au sol. Cela à condition de ne pas compromettre l'activité agricole.
 - Seules les annexes aux constructions d'habitations sont admises. Les annexes sont par définition non accolées à la construction principale. Cela seulement si leur implantation se situe dans un rayon de 20 m maximum du bâtiment d'habitation existant (calcul réalisé à partir du mur extérieur du bâtiment principal de l'habitation dont elle dépend), si leur hauteur est limitée à 5 m maximum et si leur emprise au sol, pour la totalité des annexes (y compris existantes, hors piscines), est limitée à 35 m² maximum de surface de plancher et d'emprise au sol (total des annexes hors piscine). Cela à condition de ne pas compromettre l'activité agricole.
 - La superficie du bassin de piscine, conditionnée par son lien avec une construction à usage d'habitation, est limitée à 40 m². Cela seulement si leur implantation se situe dans un rayon de 25 m maximum du bâtiment d'habitation existant (calcul réalisé à partir du mur extérieur du bâtiment).

Dans les zones Ap, sont autorisés sous conditions

- Les abris légers pour animaux parqués, liés ou non à l'activité des exploitations agricoles, sont autorisés s'ils sont ouverts sur au moins une face et si leur emprise au sol est inférieure ou égale à 20 m².
- Les installations et constructions nécessaires aux équipements collectifs et aux services publics dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte au caractère paysager de la zone et que toutes les dispositions nécessaires à une bonne intégration et à limiter leur impact visuel seront prises.
- Les affouillements et exhaussements de sol sont admis s'ils sont liés à des constructions et installations autorisées dans la zone, ou s'ils ont pour vocation de lutter contre un risque naturel présent dans la zone sous réserve de ne pas aggraver les risques et de ne pas en provoquer de nouveaux, ou s'ils sont liés à des équipements d'infrastructure ou de superstructure autorisés dans la zone.

Dans les zones Aa, sont autorisés sous conditions

- Les abris légers pour animaux parqués, liés ou non à l'activité des exploitations agricoles, sont autorisés s'ils sont ouverts sur au moins une face et si leur emprise au sol est inférieure ou égale à 20 m².

ZONE A

- Les constructions et installations, les utilisations et occupations du sol strictement liées et nécessaires à l'exercice de l'activité professionnelle des exploitations agricoles. Les constructions auront une emprise au sol inférieure à 25 m².
- Les serres agricoles.
- Les installations et constructions nécessaires aux équipements collectifs et aux services publics dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte au caractère paysager de la zone et que toutes les dispositions nécessaires à une bonne intégration et à limiter leur impact visuel seront prises.
- Les affouillements et exhaussements de sol sont admis s'ils sont liés à des constructions et installations autorisées dans la zone, ou s'ils ont pour vocation de lutter contre un risque naturel présent dans la zone sous réserve de ne pas aggraver les risques et de ne pas en provoquer de nouveaux, ou s'ils sont liés à des équipements d'infrastructure ou de superstructure autorisés dans la zone.

Risques naturels :

Pour rappel, des secteurs sont soumis à des risques naturels, se reporter au titre V.

Dispositions particulières :

Dans les zones humides repérées au règlement graphique sont autorisés sous conditions :

- Les installations et constructions nécessaires à la protection, à la gestion et à la mise en valeur de ces milieux et des espèces qui y vivent sont autorisées.
- Les travaux et ouvrages nécessaires au maintien en l'état ou à la régulation de l'alimentation en eau de la zone humide, ou à l'entretien courant des fossés existants sont admis.
- Les exhaussements et affouillements du sol liés à toute activité ne sont autorisés que s'ils sont nécessaires pour l'entretien des ruisseaux et la protection contre les risques naturels.
- Seuls les travaux nécessaires à la restauration de la zone humide, ou nécessaires à sa valorisation, sont admis

Dans les ripisylves repérées au règlement graphique sont autorisés sous conditions :

- L'entretien de la végétation (notamment arbres et arbustes), visant essentiellement à prévenir la formation des embâcles.

Dans les corridors écologiques à préserver repérés au règlement graphique sont autorisés sous conditions :

- Les installations, constructions et aménagements ne portant pas atteinte à l'intégrité et leur fonctionnalité. Voir également article 6.3 de la zone A.

Dans les secteurs d'intérêt écologique à préserver sont autorisés sous conditions :

- Les abris légers, sans fondation permanente, pour animaux parqués, liés ou non à l'activité des exploitations agricoles, sont autorisés s'ils sont ouverts sur au moins une face et si leur emprise au sol est inférieure ou égale à 30 m².
- Les installations nécessaires à la protection, à la gestion et à la mise en valeur de ces milieux et

ZONE A

des espèces qui y vivent sont autorisées.

Article 3–Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères**Article 4–Volumétries et implantations des constructions**

Les règles d'implantation s'appliquent aux constructions.

Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages en sous-sol, ni aux rampes d'accès.

Article 4.1– Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les saillies, les balcons et dépassées de toiture ne sont pas pris en compte dans le recul minimal des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, au-delà de 4,5 m de hauteur, dans la limite de 1 m de dépassement en plan horizontal.

Les portails s'implanteront à l'alignement sur l'emprise publique ou la voirie, sauf pour des questions de sécurité.

Les règles de recul ne s'appliquent pas aux CINASPIC (constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif).

Dans les zones A

Les constructions s'implanteront à 3 m minimum de la limite des voies, emprises publiques et voies privées.

Dispositions particulières :

- Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 3 m de la limite de la voie ou de l'emprise publique.

ZONE A

- Pour l'extension des constructions existantes qui seraient non conformes aux dispositions du présent règlement, une implantation différente peut être autorisée à condition de ne pas aggraver la non-conformité à la règle ou que les travaux soient sans effet sur ces dispositions.
- Dans tous les cas, pourront être implantées en limite d'emprise publique les constructions publiques ou d'intérêt collectif.

4.2 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions s'implanteront en limite séparative ou à 2 m minimum de la limite séparative.

Les saillies, les balcons et dépassées de toiture ne sont pas pris en compte dans le recul minimal des constructions par rapport aux limites séparatives, dans la limite de 1 m de dépassement en plan horizontal.

Dispositions particulières :

- Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 3 m de la limite de la voie ou de l'emprise publique.
- Pour l'extension des constructions existantes qui seraient non conformes aux dispositions du présent règlement, une implantation différente peut être autorisée à condition de ne pas aggraver la non-conformité à la règle ou que les travaux soient sans effet sur ces dispositions.
- Dans tous les cas, pourront être implantées en limite d'emprise publique les constructions publiques ou d'intérêt collectif.

4.3 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

Les saillies, les balcons et dépassées de toiture ne sont pas pris en compte dans la limite de 1 m de dépassement en plan horizontal.

Une distance d'au moins 6 m peut être imposée entre deux bâtiments non contigus, notamment pour des raisons de salubrité ou d'urbanisme. Cette règle ne s'applique pas aux annexes.

4.4 – Emprise au sol des constructions**Zone A**

Le coefficient d'emprise au sol n'est pas réglementé.

ZONE A

Zone Ap

Le coefficient d'emprise au sol est de 20 m² pour les abris légers pour animaux parqués

Zone Aa

- Le coefficient d'emprise au sol est de 25 m² pour les constructions agricoles, excepté pour les serres, dont l'emprise au sol n'est pas réglementée.
- Le coefficient d'emprise au sol est de 20 m² pour les abris légers pour animaux parqués.

4.5 –Hauteur des constructions**Constructions agricoles**

La hauteur d'une construction est limitée à 12 m au faîtage, 10 m à l'égout.

Constructions d'habitation

La hauteur d'une construction est limitée à 8 m au faîtage et 6 m à l'égout.

La hauteur des constructions à usage d'annexes ne pourra excéder 5 m au faîtage.

En cas d'extension d'une habitation existante dépassant cette hauteur, la hauteur de la construction en extension peut s'aligner sur la hauteur du bâtiment existant.

Une hauteur différente peut être admise pour les constructions d'équipements d'intérêt collectif et services publics. Cependant, la hauteur doit être adaptée à l'usage et s'intégrer dans l'environnement existant.

Article 5–Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

SE REFERER AU TITRE V : DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES

Article 6–Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**6.1 - Obligations en matière de préservation, de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs**

Concernant l'alignement de platanes, repéré au règlement graphique au titre de l'article 151-19 du code de l'urbanisme :

il devra être préservé dans sa qualité paysagère globale. Il est à maintenir, les arbres abattus seront

ZONE A

remplacés, sauf exception à condition que la perte d'un élément ne pénalise la perception d'alignement. En application de l'article R421-23h, tous travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié en application de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, sont soumis à déclaration préalable. Ils doivent être réalisés de manière à éviter toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt.

De plus, concernant l'allée de platanes, les arbres abattus seront remplacés en tenant compte des contraintes précises du terrain (exemple : entrées charretières, lampes, etc.). Les remplacements pourront être effectués par d'autres essences, mais simultanément de part et d'autre de la voie, sans chercher la symétrie exacte. Les essences de remplacement seront obligatoirement colonnaires ou fustigées afin de créer à long terme, une perspective.

Concernant les éléments de paysage protégés « arbres » au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme :

Ce sont des éléments ou des ensembles d'éléments végétaux remarquables existants qui ont été identifiés pour leur qualité paysagère ou écologique. Ces éléments ou ensembles sont à préserver, à requalifier ou à mettre en valeur.

- Les arbres devront être conservés sauf en cas de réalisation d'un projet d'ensemble reconstituant un boisement de qualité. La localisation pourra être réétudiée en fonction des contraintes environnementales et du projet. Il pourra être demandé qu'un arbre supprimé, après accord de la collectivité, soit remplacé, éventuellement par une même essence, au même endroit ou, sur accord de la collectivité dans un rayon de 10 m.
- Les abords des arbres sont protégés : pas d'imperméabilisation dans un rayon de 2 m autour du tronc de l'arbre.
- Les arbres devront être conservés sauf en cas de réalisation d'un projet d'ensemble reconstituant le boisement avec qualité. La localisation pourra être réétudiée en fonction des contraintes environnementales et du projet.
- En application de l'article R421-23h, tous travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié en application de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, sont soumis à déclaration préalable. Ils doivent être réalisés de manière à éviter toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt.

Le permis de construire ou l'autorisation de lotir peut être subordonné au maintien ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance des constructions projetées.

Les boisements ou arbres existants seront conservés sauf en cas d'impératifs techniques ou de sécurité.

Les haies et plantations seront réalisées avec des essences locales et variées. Se référer au titre V Dispositions communes applicables à toutes les zones / Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère / paragraphe 14 : « Quelles plantations domestiques ? »

ZONE A

6.2 –Coefficient de pleine terre

Non réglementé.

6.3 –Maintien ou remise en état des continuités écologiques**Préservation des berges des cours d'eau**

Les clôtures le long des berges des ruisseaux sont interdites à moins de 6 m du haut des berges. Les aménagements des cours d'eau et de leurs abords ne peuvent être autorisés que s'ils préservent les continuités biologiques : notamment conservation des ripisylves, libre circulation de la faune piscicole et terrestre, maintien de l'intégrité du lit mineur du cours d'eau.

Corridors écologiques

- Les clôtures ne peuvent être autorisées que si elles permettent le passage de la petite faune (hérissons, grenouilles, reptiles, etc.) et de la grande faune.
- Sont autorisées dans les zones de corridors écologiques, les clôtures herbagères à 3 à 5 rangées de fils ou à mailles à condition de :
 - prévoir des ouvertures de diamètres suffisants au pied de la clôture pour permettre aux petits mammifères (hérisson, ...) de circuler (espace minimum de 25 cm)
 - ne pas dépasser une hauteur maximum de 1,30 m
 - ne pas construire de soubassement béton
- Les constructions garantiront une bonne intégration environnementale (regroupement des constructions, plantations et haies adaptées aux corridors biologiques, etc.).
- Les constructions et installations produiront peu de nuisances sonores, lumineuses, visuelles (bruit, lumières la nuit, éclat des bâtiments le jour etc..).
- L'implantation des constructions garantira la libre circulation de la grande faune

6.4 –Gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Les aménagements extérieurs des constructions doivent contribuer à limiter l'imperméabilisation des sols et la réutilisation des eaux pluviales doit être privilégiée dans la conception et la réhabilitation des constructions.

La gestion des eaux pluviales est détaillée dans l'article « équipements et réseaux » du présent règlement.

Article 7– Stationnement**Dispositions générales :**

- Chaque opération nouvelle génère un besoin de stationnement. Ce stationnement doit être réalisé en dehors des voies publiques, sur son terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

ZONE A

- Le règlement fixe le nombre de places de stationnement véhicules et/ou cycles. Ce nombre résulte de l'application des normes ci-après définies. Ces normes à prendre en compte sont établies en fonction de la destination de la construction. Le besoin en nombre de place de stationnement de véhicules sera calculé à l'arrondi supérieur.
- Les places de stationnement seront réalisées en matériaux perméables et toutes les dispositions devront être prises pour une bonne intégration dans le site.

En plus de ces dispositions générales, s'ajoutent les dispositions suivantes :**Exploitation agricole**

Places de stationnement pour les véhicules :

A adapter aux besoins.

Places de stationnement pour les cycles :

Aucune obligation n'est imposée.

Habitation

Places de stationnement pour les véhicules :

Au minimum 2 places de stationnement par logement, dont une couverte. Dans le cas de la réalisation d'un second logement d'une surface de plancher n'excédant pas 45 m² à l'intérieur d'une construction existante ou en extension de celle-ci, au minimum 1 place de stationnement couverte.

Hébergement hôtelier et touristique

Places de stationnement pour les véhicules :

- Au minimum 1 place par tranche de 60 m² de surface de plancher sans pouvoir être inférieur à 1 place pour 2 chambres.

Places de stationnement pour les cycles :

- En dessous de 200 m² de surface de plancher, aucune place de stationnement n'est exigée. Au-delà de 200 m² de surface de plancher, il est exigé au minimum 1 m² consacré au stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher. Cela à partir du premier m² de surface de plancher et avec un minimum de 5 m² de stationnement dédiés aux cycles.

Equipements d'intérêt collectif et services publics

Places de stationnement pour les véhicules et places de stationnement pour les cycles :

- Le nombre de places de stationnement devra être adapté aux besoins de l'équipement
- Les places de stationnement pourront être mutualisées avec les places existantes et / ou celles d'un autre nouvel équipement.

Dispositions particulières :**Dispositions particulières liées aux travaux sur les constructions existantes :**

En cas de travaux sur les constructions existantes :

- Lors de travaux de transformation d'un bâtiment ou de changement de destination, seule la

ZONE A

surface de plancher créée est prise en compte pour calculer les obligations de réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules et les cycles.

- Il n'est fait obligation de réaliser les places de stationnement que pour le surcroît de logements ou de surface de plancher créés.

Disposition particulière lorsqu'il n'est pas possible de réaliser les places de stationnement :

- En cas d'impossibilité de réaliser les places de stationnement nécessaires sur le terrain d'assiette des constructions, elles peuvent être réalisées sur un terrain distinct, mais associé au projet et distant de 300 mètres au maximum.

Équipements et réseaux

Article 8 – Desserte par les voies publiques et privées

- Les caractéristiques des accès doivent être définies en fonction de l'importance et de la destination des constructions et installations à réaliser, notamment en ce qui concerne la sécurité, la commodité de la circulation et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.
 - o Le nombre d'accès doit être limité au strict nécessaire et mutualisé avec les accès environnants si possible.
 - o Les accès doivent être localisés et configurés en tenant compte des éléments suivants :
 - la topographie et la morphologie des lieux dans lesquels s'insère l'opération. L'accès au niveau de la route devra être le plus plat possible ;
 - la nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (visibilité, vitesse des véhicules, intensité du trafic) ;
 - les conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules sur le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.
- Lorsque le terrain peut être desservi par plusieurs voies, le projet doit privilégier la (les) solution(s) qui présente(nt) la moindre gêne pour la circulation générale et permet(tent) un accès aisé aux véhicules de secours et de services.
- Les voies publiques ou privées, destinées à accéder aux constructions, doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. En outre, les voiries doivent être dimensionnées en tenant compte des flux automobiles et piétons, des besoins en stationnement.
- Concernant les routes départementales, les marges de recul et les plateformes sont les suivantes :

ZONE A

Catégorie	RD	Largeurs de Plates-formes	Marges de recul par rapport à l'axe de la route	
			habitations	autres constructions
1 ^{ère} catégorie	RD 93	11,00 m	35 m	25 m
4 ^{ème} catégorie	RD 156, RD 164B	9,50 m	15 m	10 m
	RD 407, RD 580, RD 776	9,00 m		

Article 9 – Desserte par les réseaux**Eau potable**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités nécessitant un branchement d'eau potable, doit être raccordée au réseau public d'eau potable, suivant le règlement applicable à la commune.

En cas d'impossibilité avérée de raccordement au réseau public, l'alimentation en eau potable peut être réalisée par une ressource privée sous réserve de sa conformité vis-à-vis de la réglementation en vigueur.

Toutefois, pour les bâtiments techniques agricoles qui nécessitent un raccordement, une alimentation par puits, captage de source ou forage est autorisée, sous réserve de déclaration dûment enregistrée en mairie.

Assainissement

Se reporter aux documents contenus dans les annexes qui déterminent les périmètres d'assainissement collectifs et individuels et les modalités de raccordement.

Eaux usées :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'assainissement si le terrain d'implantation est desservi. Se référer au zonage d'assainissement joint en annexe au PLU.

A défaut de réseau public un dispositif d'assainissement individuel autonome est autorisé. Il doit être conforme à la législation en vigueur est obligatoire, sous réserve de l'obtention des autorisations nécessaires auprès du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC).

Pour rappel, les dispositions applicables au territoire communal sont celles du règlement d'assainissement en vigueur. Toute construction doit respecter le règlement qui définit les conditions d'usage du réseau public.

Eaux usées non domestiques :

- Un système séparatif est demandé systématiquement.
- Quand le système est de type séparatif, seules les eaux usées seront rejetées dans le réseau d'eaux usées.

ZONE A

Pour rappel :

- Les installations ne figurant pas à la nomenclature des installations classées, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques par toute personne physique ou morale, publique ou privée, et entraînant des prélèvements sur les eaux superficielles ou souterraines, restitués ou non, une modification du niveau ou du mode d'écoulement des eaux, la destruction de frayères, de zones de croissance ou d'alimentation de la faune piscicole ou des déversements, écoulements, rejets ou dépôts directs ou indirects, chroniques ou épisodiques, même non polluants sont soumis à autorisation ou à déclaration (Article L.214-1 du code de l'environnement - Ordonnance n°2005-805 du 18 juillet 2005 - art.1).
- Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisé par le Maire ou le Président de l'établissement public compétent en matière de collecte à l'endroit du déversement si les pouvoirs de police des Maires des communes membres lui ont été transférés dans les conditions prévues par l'article L.5211-9-2 du Code Général des Collectivités Territoriales, après avis délivré par la personne publique en charge du transport et de l'épuration des eaux usées ainsi que du traitement des boues en aval, si cette collectivité est différente (Code de la Santé Publique, article L.1331-10- Loi n°2006-1772 du 30 décembre 2006 - art. 46).

Eaux pluviales :

- Sauf impossibilité technique avérée et justifiée (aptitude des sols défavorable) ou si cette solution apparaît inappropriée au regard des enjeux de prévention des risques, les eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière doivent être gérées en totalité sur celle-ci, par stockage, infiltration ou tout autre dispositif technique le permettant. Ces dispositions s'appliquent à l'ensemble des constructions et infrastructures nouvelles, soumises ou non à autorisation d'urbanisme.
- Lorsque la nature des sols ne le permet pas (par exemple : zones de servitudes relatives aux périmètres de protection des captages d'eau potable, zones de risque naturel de glissement de terrain, impossibilité technique justifiée), le rejet de l'excédent non infiltrable sera dirigé vers un réseau de collecte des eaux pluviales, ou un exutoire superficiel, capable de les accueillir. Les conditions de ces rejets sont décrites ci-après.
- Avant rejet des eaux pluviales dans le réseau public, le pétitionnaire devra installer un bassin à débit régulé sur son terrain.
- Dans tous les cas, le pétitionnaire devra rechercher des solutions limitant les quantités d'eaux de ruissellement ainsi que leur pollution : notamment les aménagements extérieurs des constructions doivent contribuer à limiter l'imperméabilisation des sols et la réutilisation de l'eau de pluie doit être privilégiée dans la conception et la réhabilitation des constructions.
- Des mesures compensatoires peuvent être demandées : voir le schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales, chapitre « Assainissement des eaux pluviales / gestion des eaux pluviales », situé dans les annexes du PLU
- Des prescriptions sont mentionnées dans le schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales, chapitre « Assainissement des eaux pluviales / gestion des eaux pluviales » situé dans les annexes du PLU, elles sont à mettre en œuvre.

ZONE A

Ruisseaux, fossés :

- Les ruisseaux, fossés de drainage et autres écoulements de surface existants ne seront pas couverts, sauf impératifs techniques démontrés.

Electricité

- Les branchements de particuliers devront se faire en souterrain.
- Les coffrets de raccordement électrique devront être positionnés au plus proche des réseaux électriques existants en limite du domaine public. Ils devront être intégrés dans la maçonnerie ou dans la clôture.

Déploiement de la fibre optique

- Lorsqu'un ou plusieurs réseaux de communication électronique à très haut débit desservent l'unité foncière, toute construction nouvelle à usage d'habitation doit pouvoir y être raccordée.

Téléphone

- Le réseau téléphonique et les branchements seront enterrés.

Déchets

- La collecte des déchets ménagers sur la commune est réalisée en points d'apport volontaire. Les futurs propriétaires devront se rendre au niveau des points de regroupement prévus à cet effet pour les recyclables et les ordures ménagères résiduelles.

TITRE IV : DISPOSITIONS SPECIFIQUES APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

Caractère de la zone

La zone naturelle N correspond à des secteurs naturels, équipés ou non, faisant l'objet d'une protection particulière en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, faunistique et floristique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels, soit pour affirmer une continuité à un espace d'intérêt écologique ou une coupure à l'urbanisation.

Seules y sont tolérées les constructions susceptibles de s'inscrire dans cette vocation et ceci en nombre restreint et sous conditions.

Elle comprend également :

Une zone naturelle NI qui correspond à un secteur pouvant accueillir des activités de loisirs

Une zone naturelle Ne qui correspond à un secteur pouvant accueillir des équipements

Une zone naturelle Nec qui correspond à un secteur pouvant accueillir des équipements et un camping

Une zone naturelle Npv qui correspond à un secteur pouvant accueillir des installations photovoltaïques

Prescriptions particulières :

Dans ces zones sont identifiés sur le règlement graphique :

- Des éléments du patrimoine bâti et paysager à protéger au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme.
- Des espaces à protéger du fait de leurs qualités écologiques et / ou paysagères au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme.
- Des emplacements réservés au titre de l'article L151-41 du code de l'urbanisme.
- Des espaces boisés classés au titre de l'article L113-1 du code de l'urbanisme.
- Un captage d'eau potable au titre des articles R151-34 1° et R151-31 2° du code de l'urbanisme.
- Des secteurs soumis à des risques naturels, se reporter au titre V.

ZONE N

Destination des constructions, usages des sols et nature d'activités

Dispositions générales concernant les constructions dans la zone :

Les destinations	Les sous-destinations	Constructions interdites	Constructions autorisées	Constructions soumises à des conditions particulières
Habitation	Logement			X (zones N)
	Hébergement	X		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail			X (zone NI)
	Restauration			X (zone NI)
	Commerce de gros	X		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			X (zone NI)
	Hébergement hôtelier et touristique			X (zone Nec)
	Cinéma	X		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			X (zones Nec, Ne et NI)
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés			X
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Équipements sportifs			X (zone Ne et Nec)
	Autres équipements recevant du public			X (zone Ne et Nec)
Exploitations agricoles et forestières	Exploitation agricole		X (zone N)	
	Exploitation forestière		X (zone N)	
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau			X (zone NI)
	Centre de congrès et d'exposition	X		

ZONE N

Article 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Les constructions interdites sont celles mentionnées comme telles dans le tableau ci-dessus.

Dans toutes les zones N sont interdits

- Les dépôts en plein air de déchets.
- L'ouverture ou l'exploitation de carrière.
- Les garages collectifs de caravane
- le stationnement isolé de caravanes et le camping-caravanage en dehors des terrains aménagés.
- L'aménagement de terrains de camping ou de caravaning sauf ceux autorisés à l'article 2.
- Toutes les constructions, autres que ceux prévus à l'article 2.

Dans la zone N et la zone NI sont interdits

- Le stationnement des caravanes, et les résidences mobiles de loisirs, les habitations légères de loisirs, pour une durée supérieure à trois mois.

Dans la zone Nec sont interdits

- Toutes les constructions et installations autres que ceux prévus à l'article 2.

Dans les zones Ne sont interdits

- Toutes les constructions et installations autres que ceux prévus à l'article 2.

Dans les zones Npv sont interdits

- Toutes les constructions et installations autres que ceux prévus à l'article 2.

Risques naturels :

Pour rappel, des secteurs sont soumis à des risques naturels, se reporter au TITRE V.

Dispositions particulières :*Dans les zones humides repérées au règlement graphique sont interdits :*

- Toute construction, aménagement et installation à l'exception de ceux visés à l'article 2 du présent chapitre.
- Tout creusement ou remblaiement (par exemple : forages de puits, dépôts ou extractions de matériaux, exploitations de carrières), quelles qu'en soient la nature, l'épaisseur et la superficie, à l'exception des travaux et ouvrages visés à l'article 2 du présent chapitre.
- L'installation de réservoirs, ou dépôts de fioul, gaz et bois ou autres produits chimiques.
- Le drainage et plus généralement l'assèchement du sol de la zone humide.
- Les dépôts ou le stockage de matériels et équipements divers, de déchets, de caravanes ou vieux véhicules, et plus généralement de tous produits susceptibles d'altérer la qualité des eaux ; à l'exception des dépôts temporaires de matériaux liés à l'activité agricole ou forestière.
- L'imperméabilisation du sol, en totalité ou en partie.
- Toute zone humide ne devra être ni comblée, ni drainée, ni être le support d'une construction. Elle ne pourra faire l'objet d'aucun aménagement ou affouillement susceptible de détruire les milieux présents.

ZONE N

Dans les ripisylves repérées au règlement graphique sont interdits :

- Toute construction sauf celles mentionnées à l'article 2.

Dans les corridors écologiques à préserver repérés au règlement graphique est interdit :

- La destruction de haies, points d'eau ou tout autre milieu humide.

Dans les secteurs d'intérêt écologique à préserver sont interdites :

- Toute construction, aménagement et installation, sauf ceux mentionnés à l'article 2.

Dans les secteurs de captage d'eau potable à préserver sont interdites :

- Dans le périmètre de protection immédiat :
 - o Toutes activités autres que celles nécessaires à l'entretien des ouvrages du captage
- Dans le périmètre de protection rapproché :
 - o La création de décharge d'ordures ménagères, les dépôts de tous produits susceptibles de nuire à la qualité des eaux souterraines et superficielles.
 - o Le creusement d'excavations le tracé de pistes entamant le profil naturel des versants
 - o Les déboisements totaux

Article 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les constructions soumises à des conditions particulières sont celles mentionnées comme telles dans le tableau ci-dessus.

Dans toutes les zones N, sont autorisés sous conditions

- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilés, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées accueillant du public sont interdits.
- Les affouillements et exhaussements de sol sont admis s'ils sont liés à des constructions et installations autorisées dans la zone, ou s'ils ont pour vocation de lutter contre un risque naturel présent dans la zone sous réserve de ne pas aggraver les risques et de ne pas en provoquer de nouveaux, ou s'ils sont liés à des équipements d'infrastructure ou de superstructure autorisés dans la zone.

Dans la zone N, sont autorisés sous conditions

- Les abris légers, sans fondations pérennes, pour animaux parqués, liés ou non à l'activité des exploitations agricoles, sont autorisés s'ils sont ouverts sur au moins une face et si leur

ZONE N

emprise au sol est inférieure ou égale à 30 m².

- Les dépôts temporaires de matériaux sont autorisés s'ils sont liés à une activité agricole ou forestière.
- Les ICPE (Installations Classées pour la Protection de l'Environnement) sont admises sous condition qu'elles soient directement liées et nécessaires à l'exercice d'une activité agricole ou forestière.
- Les constructions et installations, les utilisations et occupations du sol strictement liées et nécessaires à l'exercice de l'activité professionnelle des exploitations agricoles. Dans ce cas, la surface des habitations sera limitée à 100 m² d'emprise au sol. Concernant les constructions nécessaires à l'exploitation agricole elles se situeront à proximité immédiate du siège d'exploitation, sauf si une contrainte technique ou réglementaire ou un cas exceptionnel est dûment justifié. L'exploitation agricole est ici définie comme une unité économique d'une superficie au moins égale à la superficie minimale d'assujettissement.
- Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Le camping à la ferme est autorisé dans le cadre d'une exploitation agricole uniquement, dans la limite de 6 emplacements sans aménagement en dur, et d'une capacité d'accueil de 20 personnes maximum par nuitée.
- Les constructions et occupations du sol nécessaires à la production d'énergies renouvelables sont autorisées sous réserve d'être liées à une exploitation agricole autorisée dans la zone et d'être intégrées au bâti.
- L'aménagement dans le volume existant des bâtiments à usage d'habitation est autorisé sous réserve qu'ils aient déjà cet usage.

Sont autorisées, sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et à condition d'assurer le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone :

- L'extension des constructions à usage d'habitation est admise, s'ils ont déjà cet usage à la date d'approbation du PLU, si les travaux n'ont pas pour but de porter l'emprise au sol totale après travaux du bâtiment à plus de 250 m² (la surface totale de la construction après travaux n'excède pas 250 m² (existant+extension)) et si les travaux sont limités à une augmentation de 33% maximum de l'emprise au sol de l'habitation existante à la date d'approbation du PLU, à condition que la surface initiale totale soit supérieure à 40 m² d'emprise au sol.
- Seules les annexes aux constructions d'habitations sont admises. Les annexes sont par définition non accolées à la construction principale. Cela seulement si leur implantation se situe dans un rayon de 20 m maximum du bâtiment d'habitation existant (calcul réalisé à partir du mur extérieur du bâtiment principal de l'habitation dont elle dépend), si leur hauteur est limitée à 5 m maximum et si leur emprise au sol, pour la totalité des annexes (y compris existantes, hors piscines), est limitée à 35 m² maximum de surface de plancher et d'emprise au sol (total des annexes hors piscine). Cela à condition de ne pas compromettre l'activité agricole.
- La superficie du bassin de piscine, conditionnée par son lien avec une construction à usage d'habitation, est limitée à 40 m². Cela seulement si leur implantation se situe dans un rayon de 25 m maximum du bâtiment d'habitation existant (calcul réalisé à partir du mur extérieur du bâtiment).

ZONE N

Dans la zone Nec sont autorisés sous conditions

- Les constructions, installations et aménagements liés à des équipements d'intérêt collectif ou services publics des sous destinations « Équipements sportifs », « Autres équipements recevant du public » et « locaux et bureaux accueillant du public » : les constructions sont autorisées si leur surface de plancher totale (ensemble des constructions) est inférieure à 100 m².
- Les constructions, installations et aménagements liés aux activités campings, à condition que la surface de plancher totale des constructions (existantes et créées) soit inférieure à 500 m².
 - o les bureaux sont autorisés
 - o Le logement de fonction est autorisé
 - o Les résidences mobiles de loisirs et les habitations de légères de loisirs.
 - o Les piscines de 100 m² de surface maximum.

Pour rappel : les possibilités d'évolution des constructions, installations et aménagements existants dans la partie du camping situés en zone inondable sont gérées via le titre V du présent règlement.

Dans la zone Ne sont autorisés sous conditions

- Les constructions, installations et aménagements liés à des équipements d'intérêt collectif ou services publics des sous destinations « Équipements sportifs », « Autres équipements recevant du public » et « locaux et bureaux accueillant du public » : les constructions sont autorisées si leur surface totale (ensemble des constructions) est inférieure à 100 m².

Pour rappel : les possibilités d'évolution des constructions, installations et aménagements existants situés en zone inondable sont gérées via le titre V du présent règlement.

Dans la zone NI sont autorisés sous conditions

- Les installations à destinations des activités de loisirs.
- Les constructions seront à destination des activités de loisirs et leur surface de plancher sera limitée à 60 m² pour l'ensemble des constructions à créer, pour chaque zone NI. Sont autorisées les constructions liées à la destination de loisirs :
 - o de la destination « Commerces et activités de services » correspondant aux sous-destinations de « l'artisanat et du commerce de détail », liées à la destination de loisirs.
 - o les constructions de la destination « Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires » correspondant à la sous-destination « bureau », liées à la destination de loisirs.
 - o les constructions de la destination « Équipement d'intérêt collectif et services publics » correspondant à la sous-destination « Locaux et bureaux accueillant du public », liées à la destination de loisirs.

Pour rappel : les possibilités d'évolution des constructions, installations et aménagements existants situés en zone inondable sont gérées via le titre V du présent règlement.

ZONE N

Dans la zone Npv sont autorisés sous conditions

Les installations nécessaires à des équipements collectifs sont autorisées dès 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, notamment les installations photovoltaïques.

Risques naturels :

Pour rappel, des secteurs sont soumis à des risques naturels, se reporter au TITRE V.

Dispositions particulières :

Dans les zones humides repérées au règlement graphique sont autorisés sous conditions :

- Les installations et constructions nécessaires à la protection, à la gestion et à la mise en valeur de ces milieux et des espèces qui y vivent sont autorisées.
- Les travaux et ouvrages nécessaires au maintien en l'état ou à la régulation de l'alimentation en eau de la zone humide, ou à l'entretien courant des fossés existants sont admis.
- Les exhaussements et affouillements du sol liés à toute activité ne sont autorisés que s'ils sont nécessaires pour l'entretien des ruisseaux et la protection contre les risques naturels.
- Seuls les travaux nécessaires à la restauration de la zone humide, ou nécessaires à sa valorisation, sont admis.

Dans les ripisylves repérées au règlement graphique sont autorisés sous conditions :

- L'entretien de la végétation (notamment arbres et arbustes), visant essentiellement à prévenir la formation des embâcles.

Dans les corridors écologiques à préserver repérés au règlement graphique sont autorisés sous conditions :

- Les installations, constructions et aménagements ne portant pas atteinte à l'intégrité et leur fonctionnalité. Voir également article 6.3 de la zone N.

Dans les secteurs d'intérêt écologique à préserver sont autorisés sous conditions :

- Les abris légers, sans fondation permanente, pour animaux parqués, liés ou non à l'activité des exploitations agricoles, sont autorisés s'ils sont ouverts sur au moins une face et si leur emprise au sol est inférieure ou égale à 30 m².
- Les installations nécessaires à la protection, à la gestion et à la mise en valeur de ces milieux et des espèces qui y vivent sont autorisées.

Article 3–Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

ZONE N

Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères**Article 4–Volumétries et implantations des constructions**

Les règles d'implantation s'appliquent aux constructions.

Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages en sous-sol, ni aux rampes d'accès.

Article 4.1– Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**Zone N, Ne, Nec et NI**

Les constructions s'implanteront à 3 m minimum de la limite des voies, emprises publiques et voies privées.

Toutes zones N

Les portails s'implanteront à l'alignement sur l'emprise publique ou la voirie, sauf pour des questions de sécurité déterminées par la collectivité compétente.

Les saillies, les balcons et dépassées de toiture ne sont pas pris en compte dans le recul minimal des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, au-delà de 4,5 m de hauteur, dans la limite de 1 m de dépassement en plan horizontal.

Dispositions particulières :

- Pour l'extension des constructions existantes qui seraient non conformes aux dispositions du présent règlement, une implantation différente peut être autorisée à condition de ne pas aggraver la non-conformité à la règle ou que les travaux soient sans effet sur ces dispositions.
- Les règles de recul ne s'appliquent pas aux CINASPIC (constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif).

4.2 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions s'implanteront en limite séparative ou à 2 m minimum de la limite séparative.

Les saillies, les balcons et dépassées de toiture ne sont pas pris en compte dans le recul minimal des constructions par rapport aux limites séparatives, dans la limite de 1 m de dépassement en plan

ZONE N

horizontal

Dispositions particulières :

- Pour l'extension des constructions existantes qui seraient non conformes aux dispositions du présent règlement, une implantation différente peut être autorisée à condition de ne pas aggraver la non-conformité à la règle ou que les travaux soient sans effet sur ces dispositions
- Dans tous les cas, pourront être implantées en limite d'emprise publique les constructions publiques ou d'intérêt collectif.

4.3 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

Les saillies, les balcons et dépassées de toiture ne sont pas pris en compte dans la limite de 1 m de dépassement en plan horizontal.

Une distance d'au moins 6 m peut être imposée entre deux bâtiments non contigus, notamment pour des raisons de salubrité ou d'urbanisme. Cette règle ne s'applique pas aux annexes.

4.4 –Emprise au sol des constructions**Zone N**

Le coefficient d'emprise au sol n'est pas réglementé.

Zone Ne

L'emprise au sol des constructions sera de 60 m² maximum pour les constructions de bureaux et de 60 m² maximum pour les constructions d'hébergement touristique et 60 m² maximum pour les constructions liées aux sous-destinations « équipements sportifs » et « locaux et bureaux accueillant du public ».

Zone Nec

Le coefficient d'emprise au sol n'est pas réglementé.

Zone NI

L'emprise au sol des constructions sera de 60 m² maximum pour l'ensemble des constructions par activité.

Zone Npv

Le coefficient d'emprise au sol n'est pas réglementé.

ZONE N

4.5 –Hauteur des constructions**Constructions forestières**

La hauteur d'une construction est limitée à 12 m au faîtage, 10 m à l'égout.

Constructions d'habitation et constructions en zone N

La hauteur d'une construction est limitée à 8 m au faîtage et 6 m à l'égout.

La hauteur des constructions à usage d'annexes aux habitations ne pourra excéder 5 m au faîtage.

En cas d'extension d'une habitation existante dépassant cette hauteur, la hauteur de la construction en extension peut s'aligner sur la hauteur du bâtiment existant.

Constructions d'habitation et constructions en zone Ne, Nec et en zone NI

La hauteur d'une construction est limitée à 8,5 m au faîtage.

Une hauteur différente peut être admise pour les constructions d'équipements d'intérêt collectif et services publics. Cependant, la hauteur doit être adaptée à l'usage et s'intégrer dans l'environnement existant.

Article 5–Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

SE REFERER AU TITRE V : DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES

Article 6–Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**6.1 - Obligations en matière de préservation, de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs**

Le permis de construire ou l'autorisation de lotir peut être subordonné au maintien ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance des constructions projetées.

Les boisements ou arbres existants seront conservés sauf en cas d'impératifs techniques ou de sécurité.

Les haies et plantations seront réalisées avec des essences locales et variées. Se référer au titre V Dispositions communes applicables à toutes les zones / Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère / paragraphe 14 : « Quelles plantations domestiques ? »

Concernant les éléments de paysage protégés « boisements d'intérêt » au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme : est 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.

ZONE N

Dans les espaces boisés classés, en application des articles L113-1 et suivants du code de l'urbanisme, est 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. Sont notamment interdits, les recouvrements du sol par tous matériaux imperméables : ciment, bitume ainsi que les remblais.

6.2 – Coefficient de pleine terre

Non réglementé.

6.3 – Maintien ou remise en état des continuités écologiques

Préservation des berges des cours d'eau

Les clôtures le long des berges des ruisseaux sont interdites à moins de 6 m du haut des berges. Les aménagements des cours d'eau et de leurs abords ne peuvent être autorisés que s'ils préservent les continuités biologiques : notamment conservation des ripisylves, libre circulation de la faune piscicole et terrestre, maintien de l'intégrité du lit mineur du cours d'eau.

Corridors écologiques

- Les clôtures ne peuvent être autorisées que si elles permettent le passage de la petite faune (hérissons, grenouilles, reptiles, etc.) et de la grande faune.
- Sont autorisées dans les zones de corridors écologiques, les clôtures herbagères à 3 à 5 rangées de fils ou à mailles à condition de :
 - prévoir des ouvertures de diamètres suffisants au pied de la clôture pour permettre aux petits mammifères (hérisson, ...) de circuler (espace minimum de 25 cm)
 - ne pas dépasser une hauteur maximum de 1,30 m
 - ne pas construire de soubassement béton
- Les constructions garantiront une bonne intégration environnementale (regroupement des constructions, plantations et haies adaptées aux corridors biologiques, etc.).
- Les constructions et installations produiront peu de nuisances sonores, lumineuses, visuelles (bruit, lumières la nuit, éclat des bâtiments le jour etc..).
- L'implantation des constructions garantira la libre circulation de la grande faune

6.4 – Gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Les aménagements extérieurs des constructions doivent contribuer à limiter l'imperméabilisation des sols et la réutilisation des eaux pluviales doit être privilégiée dans la conception et la réhabilitation des constructions.

La gestion des eaux pluviales est détaillée dans l'article « équipements et réseaux » du présent règlement.

Article 7– Stationnement

Dispositions générales :

- Chaque opération nouvelle génère un besoin de stationnement. Ce stationnement doit être réalisé en dehors des voies publiques, sur son terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.
- Le règlement fixe le nombre de places de stationnement véhicules et/ou cycles. Ce nombre résulte de l'application des normes ci-après définies. Ces normes à prendre en compte sont établies en fonction de la destination de la construction. Le besoin en nombre de place de stationnement de véhicules sera calculé à l'arrondi supérieur.
- Les places de stationnement seront réalisées en matériaux perméables et toutes les dispositions devront être prises pour une bonne intégration dans le site.

En plus de ces dispositions générales, s'ajoutent les dispositions suivantes :

Exploitation agricole ou forestière

Places de stationnement pour les véhicules :

- A adapter aux besoins.

Places de stationnement pour les cycles :

- Aucune obligation n'est imposée.

Habitation

Places de stationnement pour les véhicules :

- Au minimum 2 places de stationnement par habitation.

Equipements d'intérêt collectif et services publics

Places de stationnement pour les véhicules et places de stationnement pour les cycles :

- Le nombre de places de stationnement devra être adapté aux besoins de l'équipement
- Les places de stationnement pourront être mutualisées avec les places existantes et / ou celles d'un autre nouvel équipement.

Artisanat et du commerce de détail , Restauration , Activités de service où s'effectue l'accueil de clientèle, Bureau :

Places de stationnement pour les véhicules et places de stationnement pour les cycles :

Le nombre de places de stationnement devra être adapté aux besoins

Dispositions particulières :

Dispositions particulières liées aux travaux sur les constructions existantes :

En cas de travaux sur les constructions existantes :

ZONE N

- Lors de travaux de transformation d'un bâtiment ou de changement de destination, seule la surface de plancher créée est prise en compte pour calculer les obligations de réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules et les cycles.
- Il n'est fait obligation de réaliser les places de stationnement que pour le surcroît de logements ou de surface de plancher créés.

Disposition particulière lorsqu'il n'est pas possible de réaliser les places de stationnement :

- En cas d'impossibilité de réaliser les places de stationnement nécessaires sur le terrain d'assiette des constructions, elles peuvent être réalisées sur un terrain distinct, mais associé au projet et distant de 300 mètres au maximum.

Équipements et réseaux

Article 8 – Desserte par les voies publiques et privées

- Les caractéristiques des accès doivent être définies en fonction de l'importance et de la destination des constructions et installations à réaliser, notamment en ce qui concerne la sécurité, la commodité de la circulation et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.
 - o Le nombre d'accès doit être limité au strict nécessaire et mutualisé avec les accès environnants si possible.
 - o Les accès doivent être localisés et configurés en tenant compte des éléments suivants :
 - la topographie et la morphologie des lieux dans lesquels s'insère l'opération. L'accès au niveau de la route devra être le plus plat possible ;
 - la nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (visibilité, vitesse des véhicules, intensité du trafic) ;
 - les conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules sur le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.
- Lorsque le terrain peut être desservi par plusieurs voies, le projet doit privilégier la (les) solution(s) qui présente(nt) la moindre gêne pour la circulation générale et permet(tent) un accès aisé aux véhicules de secours et de services.
- Les voies publiques ou privées, destinées à accéder aux constructions, doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. En outre, les voiries doivent être dimensionnées en tenant compte des flux automobiles et piétons, des besoins en stationnement.

ZONE N

- Concernant les routes départementales, les marges de recul et les plateformes sont les suivantes :

Catégorie	RD	Largeurs de Plates-formes	Marges de recul par rapport à l'axe de la route	
			habitations	autres constructions
1 ^{ère} catégorie	RD 93	11,00 m	35 m	25 m
4 ^{ème} catégorie	RD 156, RD 164B	9,50 m	15 m	10 m
	RD 407, RD 580, RD 776	9,00 m		

Article 9 – Desserte par les réseaux

Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités nécessitant un branchement d'eau potable, doit être raccordée au réseau public d'eau potable, suivant le règlement applicable à la commune.

En cas d'impossibilité avérée de raccordement au réseau public, l'alimentation en eau potable peut être réalisée par une ressource privée sous réserve de sa conformité vis-à-vis de la réglementation en vigueur.

Toutefois, pour les bâtiments techniques agricoles ou forestiers qui nécessitent un raccordement, une alimentation par puits, captage de source ou forage est autorisée, sous réserve de déclaration dûment enregistrée en Mairie.

Assainissement

Se reporter aux documents contenus dans les annexes qui déterminent les périmètres d'assainissement collectifs et individuels et les modalités de raccordement.

Toute construction dont la destination implique qu'elle soit raccordée au réseau public d'assainissement collectif doit y être raccordée.

Eaux usées :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'assainissement si le terrain d'implantation est desservi. Se référer au zonage d'assainissement joint en annexe au PLU.

A défaut de réseau public un dispositif d'assainissement individuel autonome est autorisé. Il doit être conforme à la législation en vigueur est obligatoire, sous réserve de l'obtention des autorisations nécessaires auprès du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC).

Pour rappel, les dispositions applicables au territoire communal sont celles du règlement d'assainissement en vigueur. Toute construction doit respecter le règlement qui définit les conditions d'usage du réseau public.

Eaux usées non domestiques :

- Un système séparatif est demandé systématiquement.

ZONE N

- Quand le système est de type séparatif, seules les eaux usées seront rejetées dans le réseau d'eaux usées.

Pour rappel :

- Les installations ne figurant pas à la nomenclature des installations classées, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques par toute personne physique ou morale, publique ou privée, et entraînant des prélèvements sur les eaux superficielles ou souterraines, restitués ou non, une modification du niveau ou du mode d'écoulement des eaux, la destruction de frayères, de zones de croissance ou d'alimentation de la faune piscicole ou des déversements, écoulements, rejets ou dépôts directs ou indirects, chroniques ou épisodiques, même non polluants sont soumis à autorisation ou à déclaration (Article L.214-1 du code de l'environnement - Ordonnance n°2005-805 du 18 juillet 2005 - art.1).
- Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisé par le Maire ou le Président de l'établissement public compétent en matière de collecte à l'endroit du déversement si les pouvoirs de police des Maires des communes membres lui ont été transférés dans les conditions prévues par l'article L.5211-9-2 du Code Général des Collectivités Territoriales, après avis délivré par la personne publique en charge du transport et de l'épuration des eaux usées ainsi que du traitement des boues en aval, si cette collectivité est différente (Code de la Santé Publique, article L.1331-10- Loi n°2006-1772 du 30 décembre 2006 - art. 46).

Eaux pluviales :

- Sauf impossibilité technique avérée et justifiée (aptitude des sols défavorable) ou si cette solution apparaît inappropriée au regard des enjeux de prévention des risques, les eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière doivent être gérées en totalité sur celle-ci, par stockage, infiltration ou tout autre dispositif technique le permettant. Ces dispositions s'appliquent à l'ensemble des constructions et infrastructures nouvelles, soumises ou non à autorisation d'urbanisme.
- Lorsque la nature des sols ne le permet pas (par exemple : zones de servitudes relatives aux périmètres de protection des captages d'eau potable, zones de risque naturel de glissement de terrain, impossibilité technique justifiée), le rejet de l'excédent non infiltrable sera dirigé vers un réseau de collecte des eaux pluviales, ou un exutoire superficiel, capable de les accueillir. Les conditions de ces rejets sont décrites ci-après.
- Avant rejet des eaux pluviales dans le réseau public, le pétitionnaire devra installer un bassin à débit régulé sur son terrain.
- Dans tous les cas, le pétitionnaire devra rechercher des solutions limitant les quantités d'eaux de ruissellement ainsi que leur pollution : notamment les aménagements extérieurs des constructions doivent contribuer à limiter l'imperméabilisation des sols et la réutilisation de l'eau de pluie doit être privilégiée dans la conception et la réhabilitation des constructions.
- Des mesures compensatoires peuvent être demandées : voir le schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales, chapitre « Assainissement des eaux pluviales / gestion des eaux pluviales », situé dans les annexes du PLU
- Des prescriptions sont mentionnées dans le schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales, chapitre « Assainissement des eaux pluviales / gestion des eaux pluviales » situé dans les annexes du PLU, elles sont à mettre en œuvre.

ZONE N

Ruisseaux, fossés :

- Les ruisseaux, fossés de drainage et autres écoulements de surface existants ne seront pas couverts, sauf impératifs techniques démontrés.

Electricité

- Les branchements de particuliers devront se faire en souterrain.
- Les coffrets de raccordement électrique devront être positionnés au plus proche des réseaux électriques existants en limite du domaine public. Ils devront être intégrés dans la maçonnerie ou dans la clôture.

Déploiement de la fibre optique

- Lorsqu'un ou plusieurs réseaux de communication électronique à très haut débit desservent l'unité foncière, toute construction nouvelle à usage d'habitation doit pouvoir y être raccordée.

Téléphone

- Le réseau téléphonique et les branchements seront enterrés.

Déchets

- La collecte des déchets ménagers sur la commune est réalisée en points d'apport volontaire. Les futurs propriétaires devront se rendre au niveau des points de regroupement prévus à cet effet pour les recyclables et les ordures ménagères résiduelles.

Dispositions communes à toutes les zones

TITRE V : DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES

Conditions spéciales concernant les risques naturels

I - Réglementation des zones à risque mouvement de terrain :

A défaut d'étude géotechnique définissant les conditions d'adaptation des constructions à la nature du sol, il convient d'exclure l'implantation de toute construction nouvelle dans les zones à risque ou à proximité immédiate des événements recensés.

II - Prise en compte du risque retrait-gonflement argiles :

La prise en compte du risque « retrait-gonflement des argiles » n'entraîne pas de contrainte d'urbanisme, mais passe par la mise en œuvre de règles constructives détaillées sur le site «georisques.gouv.fr » rubrique argiles. Leur application relève de la responsabilité des maîtres d'œuvre et des maîtres d'ouvrage. Néanmoins la cartographie de l'aléa pourra être insérée dans le rapport de présentation du PLU à titre d'information.

III - Prise en compte du risque sismique :

La prise en compte de la nouvelle réglementation parasismique en vigueur depuis le 1er mai 2011 n'entraîne pas de contrainte d'urbanisme, mais passe par la mise en œuvre des règles de construction parasismique (règles Eurocodes 8). Leur application relève de la responsabilité des maîtres d'œuvre et des maîtres d'ouvrage. Néanmoins, une information sur cette évolution pourrait être insérée dans le rapport de présentation du PLU.

IV - Prise en compte du risque d'inondation :

Les différents types de zones sont ainsi définies :

- Une zone rouge inconstructible **R** divisée en six secteurs : **R, R1, R2, R3, R0.7** en fonction des enjeux et de l'intensité de l'aléa et **Rd** pour les secteurs soumis à un aléa rupture de digues.
- Une zone rouge hachurée **Rh** constructible
- Une zone bleue **B** constructible.

4.1 - Dans toutes les zones inondables, sont interdits :

- la création de bâtiments nécessaires à la gestion de crise et les bâtiments de secours, sauf à démontrer l'impossibilité d'une implantation alternative,
- la création ou l'aménagement de sous-sols,
- la création ou l'extension d'aires de camping, le stationnement de caravanes,

4.2 - Règles applicables en zone rouge « R ».

La zone rouge correspond aux secteurs où une stricte maîtrise de l'urbanisation est nécessaire dans le triple objectif de ne pas augmenter la vulnérabilité des personnes et des biens, de maintenir le libre écoulement des eaux et de préserver le champ d'expansion des crues.

Le règlement proposé est identique pour les secteurs **R, R1, R2, R0.7 et Rd**. Seule la cote de référence du premier niveau de plancher diffère selon le secteur et fait l'objet d'une définition spécifique.

La spécificité du règlement du secteur **R3** réside dans le fait qu'il autorise sous conditions l'installation de certains bâtiments agricoles.

Dans **les zones R, R1, R2, R3, R0.7 et Rd**, il convient d'appliquer le règlement type suivant.

Toutes les constructions et occupations du sol sont interdites, à l'exception des occupations et utilisations du sol visées ci-dessous et à condition que celles-ci ne fassent pas obstacle à l'écoulement des eaux, qu'elles n'aggravent pas les risques et leurs effets, et qu'elles préservent les champs d'inondation nécessaires à l'écoulement des crues.

Peuvent être autorisés en secteurs R, R1, R2, R3, R0.7 et Rd

- Les travaux courants d'entretien et de gestion des bâtiments existants ainsi que ceux destinés à réduire les risques pour leurs occupants,
- La reconstruction et la réparation d'un bâtiment existant sinistré, si la sécurité des occupants est assurée et la vulnérabilité des biens réduite (dans le respect des termes de l'article L111-15 du Code de l'Urbanisme et après obtention de l'autorisation d'urbanisme adaptée).
- L'extension des bâtiments d'habitation aux conditions suivantes :
 - sans création d'un nouveau logement,
 - l'emprise au sol ne dépassera pas 20 m².
- L'extension au sol des bâtiments à usage professionnel (artisanaux, agricoles et industriels) nécessaires au maintien de l'activité économique existante dans les conditions suivantes :
 - l'extension proposée devra permettre une réduction globale de la vulnérabilité des biens et des personnes pour l'ensemble du bâtiment (extension comprise),
 - le personnel accueilli ne devra pas augmenter de manière sensible.
- L'extension au sol des bâtiments à usage d'ERP (Etablissement Recevant du Public) quel que soit la catégorie ou le type aux conditions suivantes :
 - l'extension ne peut excéder 10% de l'emprise au sol initiale,
 - l'extension peut être la conséquence de la mise aux normes du bâtiment, dans tous les cas elle doit conduire à une réduction de la vulnérabilité des personnes et des biens,
 - elle ne doit pas conduire à une augmentation de la population accueillie.
- La surélévation des constructions existantes à usage :
 - d'habitation, sous réserve de ne pas créer de nouveaux logements,
 - d'ERP quelle que soit la catégorie ou le type, sous réserve de ne pas

Dispositions communes à toutes les zones

- augmenter la capacité d'accueil et la valeur des biens exposés au risque,
- d'activités professionnelles (artisanales, agricoles et industrielles), sous réserve de ne pas augmenter la capacité d'accueil et la valeur des biens exposés au risque.
 - Le changement de destination ou d'usage des locaux au-dessus de la cote de référence sans augmentation de population ni augmentation de la valeur des biens exposés aux risques.
 - Le changement de destination ou d'usage des locaux au-dessous de la cote de référence lorsqu'il entraîne une diminution significative de l'exposition aux risques des personnes et des biens.
 - La création de garage individuel annexe à l'habitation sous la cote de référence, dont la superficie ne dépasse pas 20 m².
 - Les piscines. Le local technique ne dépassera pas 6m². Les équipements sensibles et les réseaux électriques seront disposés hors d'eau.
 - Les abris de jardin ou appentis dont la superficie ne dépasse pas 20 m².
 - Les clôtures à condition d'être réalisées sans mur bahut, avec un simple grillage. Elles doivent être perméables afin de ne pas gêner l'écoulement de l'eau.
 - Les aménagements d'espaces de plein air (espaces verts, équipements sportifs ouverts et de loisirs), sans constructions annexes, hormis les sanitaires. Les éléments accessoires (bancs, tables, portiques, etc.) seront ancrés au sol.
 - Les carrières autorisées au titre de la législation sur les installations classées, comprenant des sites d'extraction et des installations de traitement et de stockage dont l'impact n'aggrave aucune situation en termes de risques.
 - Les constructions et installations techniques liées à la gestion et à l'utilisation des cours d'eau, à l'exploitation des captages d'eau potable et aux réseaux publics ou d'intérêt général et collectif (électricité, gaz, eau, téléphone, pipe line, éoliennes, ...) à condition de limiter au maximum leur impact et si aucune implantation alternative n'est raisonnablement envisageable. Cette impossibilité d'implantation en dehors de la zone inondable devra être clairement démontrée. Elles ne doivent pas faire l'objet d'une occupation humaine permanente et ne pas être implantées à moins de 10 mètres de la crête de berge des cours d'eau, ruisseaux, talwegs. Les équipements sensibles doivent être situés à une cote supérieure à la cote de référence.
 - Les infrastructures publiques de transport dans le respect des règles du code de l'Environnement. Elles ne doivent pas entraver le libre écoulement des crues et ne pas aggraver les risques.
 - La création de parkings et aires de stationnement ouverts au public en zone urbaine, si aucune implantation alternative, en dehors de la zone inondable, n'est possible. Ces aménagements devront faire l'objet d'un plan de gestion particulier en période de crue, afin de garantir la sécurité des usagers et des véhicules, qui devra être intégré au Plan Communal de Sauvegarde.
 - Les ouvrages publics de protection et d'aménagement contre les crues peuvent être autorisés, à condition de ne pas avoir d'impact négatif en amont et en aval.

La poursuite des activités autorisées avant la date d'approbation du présent PLU.

Peuvent être autorisés uniquement dans les zones R3 :

- la création de bâtiments liés et nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière existante, autres que les bâtiments d'habitations ou ceux destinés à l'élevage, si aucune solution

Dispositions communes à toutes les zones

alternative n'est raisonnablement envisageable ailleurs et si le projet conduit à une réduction globale de la vulnérabilité de l'exploitation.

- le changement de destination des locaux au-dessus de la cote de référence pour l'aménagement de locaux liés et nécessaires à l'activité agricole. Si le changement de destination conduit à créer ou à étendre un ERP lié à l'activité agricole, seuls les ERP de 5ème catégorie hors R, U et J seront autorisés.

Les projets nouveaux autorisés en zone rouge « R, R1, R2, R3, R0.7 et Rd » doivent respecter les prescriptions d'urbanisme suivantes :

- fixer la hauteur des planchers utiles destinés à supporter des personnes ou des équipements sensibles (groupe électrogène, dispositif de chauffage, etc...) au-dessus de la cote de référence
- Réaliser, sauf impossibilité technique à démontrer pour les bâtiments professionnels, les constructions sur vide sanitaire inondable, aéré, vidangeable et non transformable.

Cote de référence en zone rouge

Dans les secteurs précités, les projets autorisés doivent respecter les cotes de références définies dans le présent règlement.

La cote de référence correspond au positionnement du premier niveau de plancher destiné à recevoir des personnes ou des équipements vulnérables aux crues à un niveau hors d'atteinte de la crue modélisée. Ce positionnement est fixé par rapport au niveau moyen du terrain naturel sous l'emprise du projet.

Dans toutes les zones, cote de référence et niveau du premier plancher utile sont confondus.

Dans les zones **R, R1, R2, R3, R0.7 et Rd** la cote de référence est fixée à :

- **R** : cote du casier en crue centennale (en mètre NGF sur document graphique) majorée de 0,20 m (exemple casier 13300 : cote Q100 : 260,8 + 0,20 = 261 m NGF).
- **R1** : 2,30 m pour la rivière Drôme et le Rieussec
- **R2** : 1,20 m pour la rivière Drôme
- **R3**: 0,70 m pour le Rieussec et les Chapelains hors zone urbanisée
- **R0.7** : 0,70 m pour les affluents (le Rieussec, les Chapelains et Saint-Jean)
- **Rd** : 2,3 m dans la bande de sécurité digue

Afin de vérifier la conformité des projets d'urbanisme avec les cotes de référence définies ci-dessus, les dossiers de demande de permis de construire devront comporter les éléments permettant d'apprécier le respect de la cote d'implantation du premier plancher utile, conformément à l'article R431-9 du code de l'urbanisme.

4.3 - Règles applicables en zone Rh :

En zone Rh, toutes les constructions nouvelles sont interdites, à l'exception de celles énumérées ci-dessous et à condition qu'elles ne fassent pas obstacle à l'écoulement des eaux, qu'elles n'aggravent pas les risques et leurs effets, et qu'elles préservent les champs d'inondation nécessaires à l'écoulement des crues.

- les travaux courants d'entretien et de gestion des bâtiments existants ainsi que ceux destinés à réduire les risques pour leurs occupants ;
- la reconstruction et la réparation d'un bâtiment existant sinistré, si la sécurité des occupants est assurée et la vulnérabilité des biens réduite ;
- la création de constructions à usage :
 - d'habitation,
 - d'ERP de 4ème ou 5ème catégorie , hors type R, U (recevant plus de 20 personnes) et J,
 - professionnel (artisanal, agricole hors élevages et industriel).
- l'extension au sol ou la surélévation des constructions existantes à usage :
 - d'habitation,
 - professionnel (artisanal, agricole et industriel). S'il y a augmentation de la capacité d'accueil , la totalité des effectifs reçus devra être prise en compte dans le dimensionnement de l'aire de refuge,
 - d'ERP classés en 4 ème et 5 ème catégories hors types R, U (recevant plus de 20 personnes) et J. S'il y a augmentation de la capacité d'accueil , la totalité des effectifs reçus devra être prise en compte dans le dimensionnement de l'aire de refuge,
 - d'ERP classés en 1er, 2ème, 3ème catégories , quel que soit le type, et d'ERP classés en 4ème et 5ème catégories de type R, U (recevant plus de 20 personnes) et J aux conditions suivantes :
 - l'extension peut être la conséquence de la mise aux normes du bâtiment , dans tous les cas elle doit conduire à une réduction de la vulnérabilité des personnes et des biens,
 - l'aménagement ne doit pas conduire à une augmentation sensible de la population accueillie.
- le changement de destination ou d'usage des locaux au-dessus de la cote de référence sous réserve que la destination nouvelle soit autorisée ;
- le changement de destination ou d'usage des locaux existants à la date d'approbation du présent PLU au-dessous de la cote de référence, **dans la mesure où il ne vise pas à créer de logement** et qu'ils disposent d'un accès depuis l'intérieur à un niveau refuge situé à 0,20 m au-dessus de la cote de référence, suffisamment dimensionné pour y accueillir la totalité des personnes reçues. Le stockage de produit polluant ou dangereux est interdit au-dessous de la cote de référence.
- les piscines et leur local technique à condition que celui-ci ne dépasse pas 6 m² de surface de plancher et que ces installations soient équipées d'un système de balisage

Dispositions communes à toutes les zones

permettant le repérage de la piscine en cas de crue, les équipements sensibles devront être installés au-dessus de la cote de référence ;

- la création de garage individuel fermé sous la cote de référence dont la superficie ne dépasse pas 20 m² ;
- la création de garage collectif fermé, non enterré, sous la cote de référence ;
- les abris de jardin ou appentis sous la cote de référence dont la superficie ne dépasse pas 20 m² ;
- les clôtures seront construites sans mur bahut, sur grillage simple ; elles doivent être perméables afin de ne pas gêner l'écoulement de l'eau ;
- les aménagements d'espaces de plein air (espaces verts, équipements sportifs ouverts et de loisirs). Les éléments accessoires (bancs, tables, portiques, ...) seront ancrés au sol.
- la poursuite des activités autorisées avant la date d'approbation du présent PLU.
- les constructions et installations techniques liées à la gestion et à l'utilisation des cours d'eau, à l'exploitation des captages d'eau potable et aux réseaux publics ou d'intérêt général et collectif (électricité, gaz, eau, téléphone, pipe line, éoliennes, ...) à condition de limiter au maximum leur impact et si aucune implantation alternative n'est raisonnablement envisageable. Cette impossibilité d'implantation en dehors de la zone inondable devra être clairement démontrée. Elles ne doivent pas faire l'objet d'une occupation humaine permanente et ne pas être implantées à moins de 10 mètres de la crête de berge des cours d'eau, ruisseaux, talwegs. Les équipements sensibles doivent être situés à une cote supérieure à la cote de référence.
- les infrastructures publiques de transport dans le respect des règles du code de l'Environnement. Elles ne doivent pas entraver le libre écoulement des crues et ne pas aggraver les risques.
- les ouvrages publics de protection et d'aménagement contre les crues peuvent être autorisés, à condition de ne pas avoir d'impact négatif en amont et en aval.

Les projets nouveaux autorisés doivent respecter les prescriptions d'urbanisme suivantes :

- réaliser les constructions sur vide sanitaire inondable, aéré, vidangeable et non transformable ou sur un premier niveau non habitable pour les extensions de moins de 20 m²;
- fixer la hauteur des planchers utiles destinés à supporter des personnes ou des équipements sensibles (groupe électrogène, dispositif de chauffage, etc...) au-dessus de la cote de référence.

En zone Rh, la cote de référence est fixée à :

- **Rh** = cote du casier en crue centennale (en mètre NGF sur document graphique) majorée de 0,20 m (exemple casier 13400 : cote Q100 : 260,3 + 0,20 = 260,50 m NGF).

La cote de référence correspond au positionnement du premier niveau de plancher destiné à recevoir des personnes ou des équipements vulnérables aux crues à un niveau hors d'atteinte

de la crue modélisée. Ce positionnement est fixé par rapport au niveau moyen du terrain naturel sous l'emprise du projet.

4.4 - Règles applicables en zone bleue « B »

La zone bleue, **secteur B**, correspond aux secteurs urbanisés soumis à un aléa faible. On y trouve notamment certaines zones d'activités. La hauteur d'eau y est inférieure à 0,50 m et la vitesse faible.

Dans cette zone le principe est d'autoriser l'urbanisation avec des prescriptions destinées à réduire la vulnérabilité des biens.

Dans les **zones Bleues B**, toutes les constructions nouvelles sont interdites, à l'exception de celles énumérées ci-dessous et à condition qu'elles ne fassent pas obstacle à l'écoulement des eaux, qu'elles n'aggravent pas les risques et leurs effets, et qu'elles préservent les champs d'inondation nécessaires à l'écoulement des crues.

Peuvent être autorisées en zone bleue (B)

- Les travaux courants d'entretien et de gestion des bâtiments existants ainsi que ceux destinés à réduire les risques pour leurs occupants,
- La reconstruction et la réparation d'un bâtiment existant sinistré, si la sécurité des occupants est assurée et la vulnérabilité des biens réduite (dans le respect des termes de l'article L111-15 du Code de l'Urbanisme et après obtention de l'autorisation d'urbanisme adaptée).
- La création de constructions à usage :
 - d'habitation,
 - d'ERP de 4^{ème} ou 5^{ème} catégorie, hors types J, R et hors type U >5^{ème} catégorie ou avec hébergement,
 - professionnel (artisanal, agricole hors élevages et industriel).
- L'extension au sol ou la surélévation des constructions existantes à usage :
 - d'habitation,
 - professionnel (artisanal, agricole et industriel). S'il y a augmentation de la capacité d'accueil, la totalité des effectifs reçus devra être prise en compte dans le dimensionnement de l'aire de refuge,
 - d'ERP classés en 4^{ème} et 5^{ème} catégorie hors types J, R et hors type U >5^{ème} catégorie ou avec hébergement. S'il y a augmentation de la capacité d'accueil, la totalité des effectifs reçus devra être prise en compte dans le dimensionnement de l'aire de refuge,
 - d'ERP classés en 1^{er}, 2^{ème}, 3^{ème} catégorie, quel que soit le type et d'ERP classés en 4^{ème} et 5^{ème} catégorie de type J, R et U, aux conditions suivantes :
 - l'extension peut être la conséquence de la mise aux normes du bâtiment, dans tous les cas elle doit conduire à une réduction de la vulnérabilité des personnes et des biens,
 - l'aménagement ne doit pas conduire à une augmentation sensible de la population accueillie.
- Le changement de destination ou d'usage des locaux au-dessus de la cote de référence sous réserve que la destination nouvelle soit autorisée.
- Le changement de destination ou d'usage des locaux au-dessous de la cote de référence lorsqu'il entraîne une diminution significative de l'exposition aux risques des personnes et des biens.

Dispositions communes à toutes les zones

- La création de garage individuel annexe à l'habitation sous la cote de référence, dont la superficie ne dépasse pas 20m².
- Les piscines. Le local technique ne dépassera pas 6m². Les équipements sensibles et les réseaux électriques seront, si possible, disposés hors d'eau.
- Les abris de jardin ou appentis dont la superficie ne dépasse pas 20m².
- Les clôtures à condition d'être réalisées sans mur bahut, avec un simple grillage. Elles doivent être perméables afin de ne pas gêner l'écoulement de l'eau.
- Les aménagements d'espaces de plein air (espaces verts, équipements sportifs ouverts et de loisirs). Les éléments accessoires (bancs, tables, portiques, etc.) seront ancrés au sol.
- Les carrières autorisées au titre de la législation sur les installations classées, comprenant des sites d'extraction et des installations de traitement et de stockage dont l'impact n'aggrave aucune situation en termes de risques.
- Les constructions et installations techniques liées à la gestion et à l'utilisation des cours d'eau, à l'exploitation des captages d'eau potable et aux réseaux publics ou d'intérêt général et collectif (électricité, gaz, eau, téléphone, pipe line, éoliennes, ...) à condition de limiter au maximum leur impact et si aucune implantation alternative n'est raisonnablement envisageable. Cette impossibilité d'implantation en dehors de la zone inondable devra être clairement démontrée. Elles ne doivent pas faire l'objet d'une occupation humaine permanente et ne pas être implantées à moins de 10 mètres de la crête de berge des cours d'eau, ruisseaux, talwegs. Les équipements sensibles doivent être situés à une cote supérieure à la cote de référence.
- Les infrastructures publiques de transport dans le respect des règles du code de l'Environnement. Elles ne doivent pas entraver le libre écoulement des crues et ne pas aggraver les risques.
- la création de parkings et aires de stationnement ouverts au public en zone urbaine, si aucune implantation alternative, en dehors de la zone inondable, n'est possible. Ces aménagements devront faire l'objet d'un plan de gestion particulier en période de crue, afin de garantir la sécurité des usagers et des véhicules, qui devra être intégré au Plan Communal de Sauvegarde.
- Les ouvrages publics de protection et d'aménagement contre les crues peuvent être autorisés, à condition de ne pas avoir d'impact négatif en amont et en aval.

La poursuite des activités autorisées avant la date d'approbation du présent PLU.

Les projets nouveaux autorisés en zone bleue « B » doivent respecter les prescriptions d'urbanisme suivantes :

- fixer la hauteur des planchers utiles destinés à supporter des personnes ou des équipements sensibles (groupe électrogène, dispositif de chauffage, etc...) au-dessus de la cote de référence
- Réaliser, sauf impossibilité technique à démontrer pour les bâtiments professionnels, les constructions sur vide sanitaire inondable, aéré, vidangeable et non transformable.

Cote de référence en zone bleue

Dans les secteurs B précités, les projets autorisés doivent respecter les cotes de références définies dans le présent règlement.

La cote de référence correspond au positionnement du premier niveau de plancher destiné à recevoir des personnes ou des équipements vulnérables aux crues à un niveau hors d'atteinte

Dispositions communes à toutes les zones

de la crue modélisée. Ce positionnement est fixé par rapport au niveau moyen du terrain naturel sous l'emprise du projet.

La cote de référence du secteur B est fixée à **0,70 m au-dessus du terrain naturel**, au droit de l'emprise de la construction. Cette cote correspond au niveau maximum estimé de la crue dans ce secteur, majorée de 0,20 m. Dans ce secteur cote de référence et niveau du premier plancher utile sont donc confondus.

Afin de vérifier la conformité des projets d'urbanisme avec les cotes de référence définies ci-dessus, les dossiers de demande de permis de construire devront comporter les éléments permettant d'apprécier le respect de la cote d'implantation du premier plancher utile, conformément à l'article R431-9 du code de l'urbanisme.

4.5 - Dispositions concernant tous les cours d'eau ainsi que les thalwegs, vallats, ruisseaux et ravins

Les cours d'eau principaux

Dans une bande de 20 mètres à partir de la crête de la berge des principaux cours d'eau :

- Interdiction d'implanter de nouvelles constructions en dehors des annexes à l'habitation dont la surface sera limitée à 20 m².
- Autorisation d'extensions limitées (20 m²) des constructions existantes, la cote du premier plancher utile sera déterminée en fonction des caractéristiques hydrauliques de l'axe d'écoulement, de la topographie et de la géologie locales.

Cette bande de sécurité pourra être réduite au vu des résultats d'une étude hydraulique qualifiant le risque d'inondation **et le risque d'érosion de berges**.

Les thalwegs, vallats, ruisseaux et ravins

Il s'agit des cours d'eau représentés en trait plein ou pointillé sur les cartes IGN 1/25 000 ou indiqués sur le fond cadastral (ravins ou fossés) pouvant par ailleurs faire l'objet d'un zonage spécifique sur le règlement graphique du PLU.

Dans une bande de 20 mètres de part et d'autre des axes d'écoulement visés ci-dessus :

- Interdiction d'implanter de nouvelles constructions en dehors des annexes à l'habitation dont la surface sera limitée à 20 m².
- Autorisation d'extensions limitées (20 m²) des constructions existantes, la cote du premier plancher utile sera déterminée en fonction des caractéristiques hydrauliques de l'axe d'écoulement, de la topographie et de la géologie locales.

Cette bande de sécurité pourra être réduite au vu des résultats d'une étude hydraulique qualifiant le risque d'inondation et le risque d'érosion de berges.

Enfin si l'étude hydraulique conclut à une absence de risque, la parcelle sera libérée de cette contrainte de recul.

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1. Introduction :

a. Rappels :

- L'article R 111-27 du code de l'urbanisme demeure applicable :
« *Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales* ».
- La consultation de l'architecte-conseil (conseil gratuit – renseignements auprès de la commune ou de la communauté de communes) est vivement conseillée.
- Afin de réhabiliter son patrimoine bâti, le pétitionnaire peut se renseigner auprès de du Conseil Départemental de la Drôme, de Vieilles maisons françaises, de la fondation du patrimoine ou du CAUE de la Drôme (Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement), pour des aides financières ou techniques.
- Attention, dans le périmètre délimité des abords du monument historique (Eglise Saint Géraud), l'avis conforme de l'ABF est obligatoire. L'architecte des bâtiments de France est à consulter.

b. Patrimoine bâti à préserver et changement de destination identifiés au règlement graphique

Quatre types de bâtiments et secteur patrimoniaux sont repérés sur le règlement graphique :

1. Le secteur patrimonial à mettre en valeur
2. Les bâtiments patrimoniaux remarquables et d'intérêt
3. Les cabanons
4. Les bâtiments pouvant changer de destination

A ce secteur patrimonial et ces trois types de bâtiments patrimoniaux, ainsi qu'à tous les autres bâtiments datant d'avant 1940, s'appliquent les règles générales ci-après et particulièrement les règles des parties nommées « De plus, pour les bâtiments patrimoniaux ».

Tous les éléments de petit patrimoine, repéré ou non sur le règlement graphique, sont protégés. Voir le Titre VIII du présent règlement.

Par ailleurs :

- Concernant les bâtiments patrimoniaux remarquables repérés au règlement graphique, les dispositions d'origine du bâtiment devront être conservées (façades, toitures, etc.).
- Pour rappel : la destruction du patrimoine bâti identifié (bâtiments) sur le règlement graphique, ainsi que pour toutes les constructions, est soumise au dépôt d'un permis de démolir.
- Les modifications apportées au patrimoine bâti devront être réalisées dans le respect de leurs caractéristiques architecturales.
- Les bâtiments anciens (antérieurs à 1940) non repérés au règlement graphique doivent être réhabilités dans le respect de leurs caractéristiques architecturales originelles. Ils pourront cependant accueillir des panneaux solaires ou autres techniques d'économie d'énergie, sous réserve de démonstration de l'intégration dans la composition du bâtiment.

Concernant les deux types de cabanons (se reporter au rapport de présentation et au livre « Cabans de Saillans, de Pascal Denavit, Maguy Aillot, Bernard Farigole, éditions Vivre à Saillans, 2019 « pour des informations sur les cabanons) :

- o Les cabanons identifiés comme remarquables : leur aspect paysager est à préserver ainsi que leurs qualités architecturales remarquables. Ces cabanons sont donc à strictement préserver ou leurs dispositions originelles sont à retrouver.
- o Les cabanons identifiés comme intéressants : Les dispositions typiques(ouvertures, sous toiture, charpente, citernes, aspect de façade, matériaux, etc.) encore présentes de ces cabanons sont à préserver

c. Objectifs de qualité environnementale (dispositions conseillées – voir également l'OAP thématique n°2 « Transition énergétique ») :

Les projets participent dans leur aménagement et leur construction à la mise en œuvre des objectifs de qualité environnementale et de développement durable.

Ces objectifs sont : l'économie de ressources (énergie, air, eau, sols...), la réduction des nuisances (bruit, déchets, pollution...), l'amélioration du confort et de la qualité de vie à l'intérieur du bâtiment, l'adaptation du bâtiment à son environnement extérieur (accessibilité/transports, préservation de la biodiversité et du paysage ...), l'intégration d'une réflexion sur les différentes phases de vie du bâtiment (conception, utilisation, réhabilitation, démolition).

Sont notamment recommandés :

- des bâtiments répondant aux critères de qualité environnementale (compacité, forte isolation, logement traversant...)
- la recherche d'une imperméabilisation minimale des sols
- les dispositifs de récupération des eaux pluviales (citernes pour arrosage des jardins, bassins ...) sous condition d'être intégrés à la construction et à l'aménagement de la parcelle
- les énergies renouvelables seront privilégiées (panneaux solaires thermiques et photovoltaïques notamment).

2. Principes généraux

- Toute construction nouvelle et les éléments qui lui sont liés devront faire l'objet d'une recherche architecturale adaptée au site où elle s'intègre (volumétrie, forme, couleur, intégration dans la pente, ensoleillement, optimisation des voies de desserte, matériaux, etc.). On recherchera de préférence des volumes simples soigneusement implantés selon les spécificités climatiques du site, la topographie des terrains, les caractéristiques du bâti existant alentour, et réalisés avec des matériaux s'intégrant harmonieusement dans l'environnement naturel ou urbain. L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves est recommandée, sous réserve de la protection des sites et des paysages. La configuration du terrain naturel doit être maintenue dans son ensemble. Les mouvements de terre importants sont proscrits.
- Tout projet de construction nouvelle, d'agrandissement ou de modification de bâtiment existant devra prendre en compte les composantes architecturales, et urbaines du milieu environnant, en référence à l'architecture traditionnelle, mais cela n'exclut pas la possibilité de recourir à une architecture contemporaine dont l'aspect est en accord et en harmonie avec les composantes du site dans lequel s'inscrit la construction.
- Tout élément architectural dans le style traditionnel d'une autre époque et/ou d'une autre région est interdit, sauf s'il constitue le caractère du bâtiment existant. Les imitations et/ou éléments pastiches sont interdits (toiture avec imitation de la tuile, murs en faux appareillages de pierre, colonnes, chapiteaux, pointes de diamant, etc.).
- Les réhabilitations, modifications et surélévations de volumes doivent contribuer à la mise en valeur du bâtiment. Elles doivent maintenir ou améliorer la cohérence de la construction avec son environnement immédiat et conserver l'esprit de l'architecture originelle.
- En cas d'extension et/ou de réhabilitation, celles-ci devront, soit être harmonisées au bâtiment existant dans les proportions, formes et pentes des toitures, matériaux et couleurs, soit présenter une facture moderne de qualité dans la mesure où l'extension et/ou la construction ainsi réhabilitée, s'inscrivent harmonieusement dans leur séquence urbaine.
- Les bâtiments annexes (garages, remises, préaux, locaux techniques...) seront construits en harmonie avec les corps principaux du bâti et devront, par leur épannelage et par l'orientation des couvertures, être en harmonie avec eux.
- Ces dispositions s'appliquent également dans le cas de modifications de bâtiments existants.

De plus, pour le patrimoine bâti :

- Seront privilégiées des interventions contemporaines sobres et respectueuses des principales caractéristiques du bâtiment ou de la partie de bâtiment concernée, en excluant tout pastiche et toute adjonction de détails hors contexte local.
- Les adaptations doivent respecter le caractère propre de chaque bâtiment ou partie de bâtiment (architecture et destination d'origine). Pour ce qui concerne les anciennes

Dispositions communes à toutes les zones

dépendances, la mémoire de leur destination et usage d'origine devront demeurer clairement lisibles après transformation.

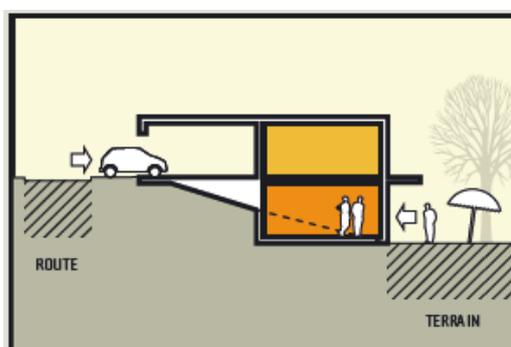
- Les détails architecturaux caractéristiques et témoignant de l'histoire des édifices seront préservés : décors de toiture et de façade (notamment les encadrements et pierres d'angle saillantes ou dessinées), autres éléments de décors (décors de façades, charpente typique, etc.).

3. Implantation

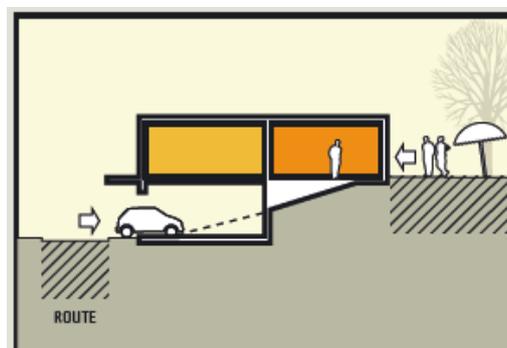
- Les nouvelles constructions seront soigneusement implantées selon les caractéristiques des terrains :
 - o L'implantation des constructions nouvelles doit permettre de dégager un maximum d'espace d'un seul tenant, réellement utilisable pour un autre usage que la construction principale (en jardin, pour une construction ultérieure, etc.)
 - o Les constructions et les accès doivent s'adapter au terrain naturel. Leurs implantations doivent tenir compte de la topographie et du niveau de la voie de desserte afin de ne pas nécessiter d'importants terrassements apparents à la fin du chantier (talus/déblais/remblais) et la réalisation de plates-formes artificielles tant pour les constructions que pour les accès. Il convient que les constructions collent en profil au sol au plus près du terrain naturel. Ce sont les bâtiments qui doivent s'adapter au terrain et non le terrain qui doit s'adapter aux bâtiments.
 - o Les accès seront minimisés au maximum en largeur, longueur et surface.
 - o L'implantation des garages et des aires de stationnement des habitations sera prévue au plus proche de l'accès au terrain. Les garages enterrés et rampes d'accès ne sont pas souhaités.
 - o Les bâtiments sur buttes sont interdits, sauf prescriptions particulières liées à des aléas naturels impactant le terrain.
- Les enrochements cyclopéens, les effets de butte, la création de plates-formes en déblai/remblai, les accès au sous-sol en tranchées, sont interdits.

Illustration : intégrer la construction dans la pente (source : habiter-ici.com)

Accès par le haut

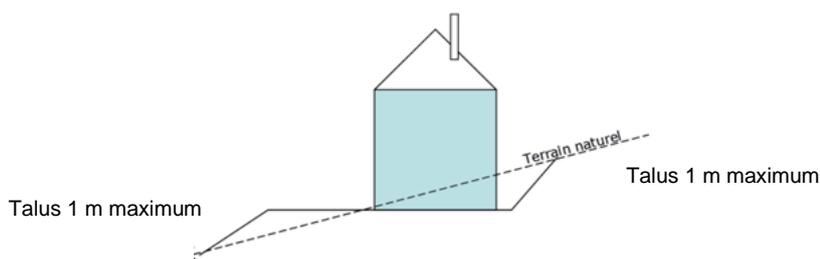


Accès par le bas



Dispositions communes à toutes les zones

- Les murs soutenant des remblais et les murs de soutènement auront une hauteur maximale de 1 m (hauteur du côté de la partie sous le remblais). Au-delà, la gestion des remblais sera réalisée sous la forme de talus, en se rapprochant le plus possible de la pente du terrain naturel.
- Les murs seront en maçonnerie de pierres apparentes (appareillage traditionnel local) ou en maçonnerie banchée, non enduite.
- Les talus devront être le plus longs possible pour retrouver la pente du terrain naturel. Leur hauteur sera de 1 m maximum.



- L'implantation du corps principal du bâtiment sera parallèle ou perpendiculaire à la voie de desserte publique ou aux courbes de niveau. Sauf en cas d'impossibilité démontrée.
- En cas de démolition, si l'ancienne construction était alignée sur la rue, la construction nouvelle devra s'implanter avec le même alignement sur la voie s'il existait et il sera de la même hauteur (environ) que la hauteur de l'ancien bâtiment.
- L'implantation du corps principal du bâtiment ou du garage sera au plus près des voiries de desserte publique ou internes à l'opération, afin de limiter la longueur des accès imperméabilisés.

4. Volumétrie

Les volumes seront simples, en cohérence avec le style local, de plan rectangulaire. Les constructions principales à volumes multiples, décrochements en plan ou toiture sont vivement déconseillées et pourront être interdites.

De plus, pour le patrimoine bâti :

Les extensions autorisées ne se feront pas au détriment de la façade principale. Elles seront réalisées de préférence du côté de la partie la moins visible depuis l'espace public et/ou dans la continuité du bâtiment existant (s'il s'agit d'un bâtiment en long, dans la longueur par exemple).

5. Façades

- Les couleurs de l'ensemble des éléments qui composent le bâtiment devront s'harmoniser.
- Les couleurs de façades, y compris celles des bardages, ne seront pas dans des teintes lumineuses, vives ou blanches. Elles seront dans des teintes terres et pierre. Elles devront être choisies de manière à assurer une intégration harmonieuse de la construction dans son voisinage.
- L'aspect de surface des enduits sera « uniforme » avec un état de surface fin permettant de prolonger l'esthétique traditionnelle et favorisant une meilleure durabilité de l'enduit.
- Les éléments faussement rustiques (crépis grossiers, angles d'about, fausses pierres apparentes, faux linteaux en bois, placages) sont interdits.
- Tous les matériaux destinés à être enduits doivent l'être.
- En cas de bardage, seul le bardage bois est autorisé, sa pose sera verticale (meilleure durabilité et en référence au bâti traditionnel). Les poses mixtes (plusieurs orientations) sont interdites. L'aspect sera celui du bois naturel (non lasuré) et sera choisi pour sa pérennité en extérieur.
- Les madriers et rondins sont interdits en façade.
- Les extensions pourront être vitrées, toiture et façades.
- Les balcons et leurs garde-corps ne pourront pas être vitrés.

De plus, pour les bâtiments patrimoniaux :

- Les couleurs des façades se rapprocheront des couleurs utilisées traditionnellement, dans les nuances de :
 - o gris-beige,
 - o de pierre ou de sable du lieu de construction.
- Concernant les enduits :
 - o Dans le cas de parements en pierres de taille appareillées, les joints seront refaits au mortier (préconisé en chaux naturelle à pierre-vue). Dans le cas de pierres de chaînes d'angle et d'encadrement d'ouvertures, l'enduit doit venir mourir sur la pierre (pas de surépaisseur importante).
 - o *Recommandation : cet enduit est exclusivement en chaux naturelle afin d'assurer la souplesse et la respiration nécessaires de ce type de mur. Les enduits à base de ciment artificiel qui ont l'inconvénient d'être trop durs et non perspirants, qui enferment l'humidité et empêchent le mur de perspirer, sont proscrits. Il existe des procédés destinés à l'amélioration du confort thermique des bâtiments, en enduit isolant extérieur à base de chaux et de particules isolantes de type chanvre, liège, diatomées, ... Les isolations extérieures par plaques rapportées sont proscrites. Le polystyrène et autres matériaux non perspirants sont proscrits également.*
- Concernant les décors de façade : tous ces éléments sont à conserver dans leur disposition d'origine. Toute restauration doit être réalisée dans les règles de l'art.

6. Ouvertures, menuiseries et huisseries (volets, fenêtres, etc.)

- Les ouvertures en façades doivent faire l'objet d'une composition d'ensemble (superposition des ouvertures, formats d'ouvertures similaires, etc.). Les linteaux seront alignés, les baies seront superposées.
- Le blanc pur et le blanc cassé sont interdits. Les couleurs vives ou fluo sont interdites. Y compris pour les portes de garage, les volets et les menuiseries.
- Les menuiseries en bois seront de préférence peintes (meilleure durabilité). Les volets battants seront peints (teintes en harmonie avec la palette des teintes traditionnellement utilisées dans le centre ancien).
- Les huisseries et les menuiseries devront être traitées de manière uniforme sur l'ensemble du bâtiment (aspect, teinte, type, etc.).
- Les volets seront de préférence battants ou coulissants. Les volets en écharpe en Z sont interdits.
- En cas de volets roulants, l'ensemble des éléments les composant (volets, caisson, rails, etc.) doivent être uniformes (aspect, couleur, etc.). Les caissons doivent être intégrés et non visibles depuis l'extérieur.
- S'il y a plusieurs ouvertures sur un même pan de toit, elles seront de préférence alignées horizontalement.

De plus, pour les bâtiments patrimoniaux :

FACADES

- Sur le bâti ancien, les ouvertures d'expression traditionnelle doivent être plus hautes que larges. Sauf exception confirmée par un parti contemporain de qualité architecturale manifeste, les créations ou les modifications d'ouvertures qui ne respectent pas les proportions et l'esprit des façades traditionnelles ne sont pas acceptées.
- Pour les constructions d'architecture contemporaine, le projet sera soit mimétique avec le bâti ancien, soit fera l'objet d'une attitude contemporaine manifeste.
- Dans le cas d'un projet de réhabilitation, les transformations ou créations de baies doivent s'inscrire dans la composition d'ensemble en respectant les travées.
- Le rapport hauteur / largeur des ouvertures (ou baies) doit être justifié par rapport à la composition traditionnelle du type de bâtiment (habitation ou grange par exemple).
- L'aspect des bâtiments existants est à préserver : dimensions et organisation/ordonnancement des ouvertures qui rythment la façade, la toiture, etc. Les formes et styles de menuiseries des anciennes ouvertures caractéristiques sont à préserver.
- Les ouvertures en façade doivent faire l'objet d'une composition d'ensemble, par exemple : superposition des ouvertures, format d'ouverture similaire, alignement des linteaux, etc. Le rapport hauteur / largeur sera justifié par rapport à la composition traditionnelle du type de bâtiment (selon qu'il s'agit d'une habitation ou d'une grange par exemple).
- Tout rétrécissement des ouvertures en maçonnerie est interdit. Si elles ont été transformées elles pourront retrouver leur forme initiale à déterminer selon la composition de la façade.
- Pour les bâtiments existants, les arcs, linteaux, jambages en pierre, en bois ou en briques

Dispositions communes à toutes les zones

doivent être conservés.

- La mise en œuvre d'une menuiserie dans une baie existante (par exemple une fenêtre) doit s'adapter à la forme de la baie (elle doit occuper la totalité du percement ancien) et permettre la lisibilité de sa fonction originelle.
- Les portes, fenêtres, baies et portes de garages doivent être installées dans l'épaisseur du mur, ni trop en retrait, ni trop en façade.

VOLETS ET PORTES

- Les volets roulants sont interdits.
- Les volets seront de style local, les volets en Z sont interdits.
- Les portes d'entrée, à l'exception des portes de garage, seront des modèles de porte classiques, traditionnels, pleins ou vitrés en partie supérieure, le plus sobre possible. Les impostes de type anglo-saxon sont interdites.
- Les portes sont à conserver ou restaurer ainsi que tous les éléments tels que la serrurerie ancienne, les poignées, les heurtoirs, les pentures et les gratte-pieds. Les portes neuves sur le bâti ancien doivent s'inspirer des modèles traditionnels adaptés à l'époque de construction du bâtiment. Les portes seront le plus sobres possible. Les impostes de type anglo-saxon sont interdites.
- Les portes de garage devront s'intégrer harmonieusement dans la composition de la façade. Les portes seront à lames verticales ou lisses.

*Illustrations**Autorisé**Interdit*

7. Toitures

- Les couvertures des constructions nouvelles devront de par leur forme, leur teinte et leur aspect s'harmoniser avec celles des constructions dans leur environnement immédiat. Elles devront être de forme simple. Cette disposition s'applique également dans le cas de réfection de toitures existantes.
- Les matériaux de toiture seront d'aspect tuile et seront mats.
- Les toitures seront dans les tons des tuiles anciennes traditionnelles.
- Les matériaux de couverture peuvent également être des capteurs solaires.

- Les nouvelles toitures présenteront les caractéristiques suivantes :
 - o Toitures de type « toiture plate » :
 - Les toitures plates végétalisées devront l'être avec une végétation basse.
 - Les toitures plates seront végétalisées sauf si elles sont accessibles depuis une pièce du bâtiment.
Les toitures plates non végétalisées sont autorisées sur les extensions et annexes couvertes, mais non closes.

 - o Toitures « classiques » :
 - Les toitures seront à deux pans et simples ; Les toitures à un pan sont autorisées pour les annexes et extensions et pour les constructions principales uniquement si elles sont adossées à une pente.
 - Les pentes de toit seront comprises entre 30 % et 40 %. Une pente inférieure pourra être admise pour les vérandas et les extensions (pente supérieure à 20% cependant).
 - Le faîtage sera dans le sens de la plus grande longueur du bâtiment.
 - Les débords de toiture mesureront au minimum 40 cm, sauf impossibilité technique (construction sur limite parcellaire par exemple).
 - En zone UA, les tropéziennes sont autorisées (terrasse de toit).

 - o Toitures « mixtes » :
 - Concernant la construction principale, les toitures plates non végétalisées sont autorisées uniquement si la toiture comporte majoritairement un toit avec pente (la partie avec toiture plate doit avoir une surface inférieure à celle avec pente. Calcul de la surface par projection au sol).

 - o Toitures des zones d'activités :
 - Les toitures seront à deux pentes ou plates et végétalisées (végétation basse). Seront interdites les couvertures en terrasse totale, ainsi que les toitures à deux pentes inversées avec noue centrale. Les matériaux de couverture devront respecter le ton et l'aspect des couvertures existantes à proximité.
 - Le faîtage sera dans le sens de la plus grande longueur du bâtiment.
 - Les toitures seront de couleur gris moyen ou tuile. Les toitures de plus de 200 m² de surface seront de couleur gris moyen.
 - Les matériaux de couverture peuvent également être des capteurs solaires.

Dispositions communes à toutes les zones

- Les conduits de cheminée seront intégrés dans les volumes intérieurs et non positionnés sur les murs extérieurs. Les conduits seront situés proches du faitage.
- Les cheminées existantes, si elles sont traditionnelles, seront conservées ou refaites à l'identique.
- Les chéneaux et les descentes d'eaux pluviales seront de couleur neutre, non blancs, non vifs, et ils ne seront pas carrés.
- Le blanc est interdit pour les bandes de rive, qui seront traitées de manière traditionnelle.
- Les panneaux solaires thermiques et photovoltaïques sont autorisés dans la mesure où ils sont dans le même plan que le pan de la toiture (excepté pour les toitures terrasses). Les panneaux seront implantés en toiture de manière cohérente entre eux (alignés) et en cohérence avec la régularité de la façade, en une seule nappe de forme simple rectangulaire. Leur teinte s'harmonisera autant que possible avec la couleur des matériaux de toiture, les cadres des panneaux solaires seront de la même teinte que les panneaux. Les panneaux solaires devront être implantés soit en bas de toiture soit proche du faitage afin de s'intégrer au mieux dans cette dernière. En cas d'orientation inadaptée des pans de toiture, ils seront implantés sur le terrain non visibles depuis la voie et leur superficie sera limitée à un usage domestique. En façade, ils doivent faire l'objet d'un projet architectural et être intégrés harmonieusement à la construction.

De plus, pour les bâtiments patrimoniaux :

- En cas de réfection ou de travaux sur une toiture d'un bâtiment à l'architecture traditionnelle, les pentes, l'orientation du faitage, les débords de toitures et l'aspect des matériaux de couverture (aspect tuiles canal, etc.) devront être conservés dans la mesure du possible. En cas de modification, le projet architectural devra le justifier. Ces éléments peuvent notamment être modifiés si la réfection a pour but de retrouver l'état originel du bâtiment (re-crédation d'avancées de toit, suppression d'extensions récentes, etc.).
- Le matériau de couverture est de type « tuiles creuses ou romane, et de tuiles canal de terre cuite » (en restauration comme en rénovation). La couleur des tuiles sera aussi proche que possible de celle des tuiles anciennes traditionnelles, couleur rouge terre cuite ou avoisinante, de type vieilli ou panaché pas de toiture de couleur uniforme). Dans tous les cas, le matériau de couverture ne doit pas occasionner de réflexion solaire (éblouissement).
- Les terrasses en toitures ne sont pas interdites par principe, mais doivent respecter les règles de base suivantes :
 - elles ne doivent pas être situées en bas de pentes, surtout côté rue,
 - la proportion du décaissé de couverture par rapport à la surface du versant de toiture concerné ne devra pas excéder 10 à 12%,
 - elles doivent être perçues comme un puits de lumière ou une cour intérieure,Les surfaces de couvertures situées de part et d'autre du décaissé de couverture, doivent avoir une largeur d'au moins trois mètres.
- Les châssis seront intégrés à la pente de toiture sans volet roulant extérieur en saillie, ils devront composer avec la composition de la toiture.

Dispositions communes à toutes les zones

- Les souches de cheminée devront être bien implantées et maçonnées. Elles seront placées au plus près possible des faîtages, jamais en bas de pente. La couverture des souches sera d'inspiration traditionnelle. Les H marines, ventilateurs en béton empilés et autres systèmes préfabriqués sont interdits. Les conduits de cheminées en saillie, en pignon comme en long pan en applique extérieure sur façades, sont interdits.
- Les accessoires et systèmes de collecte des eaux (abergements, chéneaux, descentes eaux pluviales) ne doivent pas avoir l'aspect de produits de synthèse, notamment brillants. Les abergements seront réalisés avec ces mêmes caractéristiques, ils devront être discrets et non brillants.

8. Annexes

- La nature et la couleur des matériaux utilisés en façade ou en toiture seront en harmonie avec la construction principale et s'intégreront dans le site.
- Les pentes de toitures seront supérieures à 20 %.
- Les toitures plates non végétalisées sont autorisées sur les annexes couvertes, mais non closes.
- Le stationnement clos et couvert comportera au maximum 2 places contiguës.

9. Autres

- La récupération et le stockage des eaux pluviales doivent faire l'objet d'une intégration à la construction.
- Les cuves fuel, gaz, les stockages de bois plaquettes ou granulés doivent être enterrés ou intégrés dans un volume d'aspect cohérent avec le bâtiment principal.
- Sauf contrainte technique, les coffrets de comptage des concessionnaires publics ou privés, les boîtes à lettres..., doivent être encastrés (murs de façade, murs de clôture...) et/ou traités en harmonie avec la façade.

De plus, pour les bâtiments patrimoniaux :

- Pour des raisons de mise en valeur et de qualité paysagère, les antennes paraboliques ne devront pas être visibles des rues, voies et impasses, ouvertes à la circulation publique.
- Les climatiseurs doivent, sauf contrainte technique, être implantés de manière à ne pas être vus à partir des voies ouvertes à la circulation publique. En cas d'impossibilité et s'il fallait donc les implanter en façade sur domaine public, ils seront obligatoirement intégrés à la façade et sans saillie (encastrement obligatoire au nu de la façade).

10. Enseignes et devantures commerciales

- Les enseignes devront être sobres, discrètes, de dimensions limitées et respecter le contexte urbain et patrimonial, l'architecture et la composition du bâtiment sur ou devant lequel elle vient s'implanter.
- Les couleurs vives et lumineuses (blanc par exemple) sont interdites.

Dispositions communes à toutes les zones

- Les devantures commerciales sont réalisées sous forme de vitrine cohérente avec la trame architecturale et les composantes de l'immeuble dans lequel elles sont inscrites.
- La devanture d'un local commercial ne doit pas altérer les lignes horizontales marquant la séparation des étages. Les mécanismes et coffrets doivent être dissimulés.
- En cas de regroupement de deux ou plusieurs locaux commerciaux d'immeubles différents, la mise en œuvre des devantures ne doit pas altérer les lignes verticales marquant la mitoyenneté ou la trame parcellaire.

11. Clôtures

- La clôture du terrain n'est pas obligatoire, ceci afin de conserver des espaces ouverts et des transparences visuelles.
- Les murs de clôture existants anciens seront préservés. Ils pourront recevoir un percement ponctuel et limité au strict nécessaire.
- Les clôtures doivent être discrètes et composées en harmonie avec les constructions principales et les murs de clôture existants. Elles seront largement ajourées (sur au moins 50% de leur superficie, répartis sur l'ensemble). Y compris les portails.
- Les portails devront s'harmoniser avec les bâtiments et la clôture.
- Les clôtures devront permettre le passage de la petite faune (grenouilles, hérissons, etc.).
- Le blanc et les couleurs vives sont interdits pour les clôtures et les portails.
- Les clôtures ne pourront être constituées que d'un ou plusieurs éléments suivants :
 - o Grillage simple, noyé dans la végétation (haies vives composées d'espèces locales (voir paragraphe ci-après)
 - o Grilles d'aspect simple ou fer forgé traditionnel dans le centre-bourg uniquement.
 - o Barrières d'aspect bois ajourées uniformément sur 50 % minimum de leur surface.
 - o Clôtures végétales composées au minimum de 3 essences variées, qui seront réparties uniformément, et dont 60 % au minimum auront un feuillage caduc (= végétation qui perd ses feuilles en hiver).
 - o Les clôtures situées en limite d'un espace naturel ou agricole (espace ouvert naturel ou agricole) doivent être constituées de haies bocagères aux espèces locales variées.
 - o Murs si cela est le cas dans le secteur d'implantation de la construction. Dans ce cas les matériaux destinés à être recouverts devront l'être en harmonie avec les façades des bâtiments présents sur le terrain clos ou avec les clôtures voisines. Des trous ponctuels au niveau du sol pour le passage de la petite faune sont à prévoir. Leur hauteur sera comprise entre 1 m et 1,5 m de haut. Ils ne seront pas surmontés d'éléments autres.
 - o Les clôtures d'aspect films plastiques ou d'aspect toiles ainsi que les panneaux pleins sont interdits.
- Les nouvelles clôtures (minérales ou végétales) devront respecter les hauteurs maximales suivantes :
 - o Hauteur maximale de 1,5 m.
 - o Si la clôture comporte un muret, celui-ci devra mesurer au maximum 0,40 m de haut.
- Exploitations agricoles : voir le paragraphe 12 de ce même chapitre

Dispositions communes à toutes les zones

Illustrations*Souhaité*

Haie libre - piquets en bois - grillage simple.



Clôture en ganivelle ou palissade (en châtaignier).

A éviter

- Les clôtures sur murets.
- L'effet crénelé des clôtures lorsqu'elles sont dans une pente.
- Les murets de soubassement apparents

Proscrit

- Les clôtures blanches (très visibles).
- Les claustras en films plastiques verts et le PVC en général.
- Les murs ou portails blancs, roses, orangés (couleurs vives ou lumineuses).

De plus, dans le centre ancien :

A l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique, les clôtures doivent présenter un aspect homogène, et être constituées de murs maçonnés qui doivent être soit en pierres apparentes de pays avec le minimum de joints, soit enduits au mortier de type chaux naturelle.

Les couronnements de murs de clôture seront conformes à la tradition :

- arases arrondies,
- couvertines en pierres plates en légère saillie.

Dispositions communes à toutes les zones

Les clôtures à barreaux de fer plein, sur murs bahuts (d'inspiration XIX^e), sont autorisées à condition d'être bien intégrées

Les portails et portillons seront de type bois ou métal, peints pour le bois.

De plus, dans les zones A et N :

Les clôtures devront permettre le passage de la faune sauvage.

12. Bâtiments agricoles - extension des bâtiments agricoles existants - abris pour animaux

La construction des nouveaux bâtiments d'exploitation ou l'extension de bâtiments existants devra se conformer aux prescriptions suivantes :

- L'implantation sera, dans la mesure du possible, située à l'abri d'un mouvement naturel du sol ou d'un bouquet d'arbres. Les mouvements de terrain seront limités et peu visibles. Les volumes seront étudiés en fonction des courbes de niveau.
- Le volume sera simple et pourra comporter un ou des décrochements de façade de manière à apporter une meilleure intégration au site.
- La pente des toitures sera supérieure ou égale à 20 % (pour les bâtiments agricoles et d'activités en général). Les toitures auront deux pans et un débord de toiture de 25 cm minimum sera réalisé pour apporter plus de légèreté au volume d'ensemble.
- La couleur des matériaux apparents doit s'harmoniser avec le fond général du paysage (bois naturel, brun foncé, gris, gris-vert foncé...). Les matériaux de couverture seront dans le ton général des toitures environnantes, dans les tons soit de gris foncé, brun ou sombre, teinté dans la masse, ou en panneaux solaires pour la totalité de la couverture. Les éclairages zénithaux seront sur une seule ligne (pas de mitage visuel de la toiture par une dispersion des éléments sur le toit).
- Tous les matériaux destinés à être enduits doivent l'être avec des enduits dans les tons Pierre, sable foncé, non lumineux.
- Les tons blancs ou clairs sont interdits pour tous les éléments extérieurs.
- Le bardage est autorisé, sa pose sera de préférence verticale (meilleure durabilité). Il sera laissé de couleur naturelle.
- D'une manière générale, les façades, quels que soient les matériaux employés, feront l'objet d'une recherche d'intégration à l'environnement, architecturale et paysagère.
- Concernant les abris pour animaux dont la surface au sol est inférieure à 40 m², il sera toléré une toiture à un pan à condition que la construction s'insère bien dans l'ensemble des bâtiments environnants. Ils seront en bois naturel, ouverts sur au moins une face. Ils seront adossés à une haie existante ou à créer avec des essences locales, si possible.
- Les clôtures ne sont pas obligatoires. Si elles sont nécessaires, elles seront de type agricole.

13. Quelles plantations domestiques ?**Un arbre :**

Devant les fermes traditionnelles, on rencontre souvent un frêne ou un tilleul, jamais de conifères ou d'essences persistantes. Ces végétaux ne sont donc pas souhaités.

Dispositions communes à toutes les zones

L'arbre tempère : il apporte ombrage et fraîcheur en été et laisse passer la lumière et la chaleur du soleil en hiver quand ses feuilles sont tombées.

Il est conseillé : le mélange de végétaux d'ornement et de fruitiers, les plantes mellifères, les plantes résistantes au sec, les substituts de gazons, les plantes grimpantes fruitières et d'ornement, les végétalisation de pied d'arbres pour éviter leur cisaillement à la base par les tondeuses et les débroussailleuses, etc...

Par ailleurs, la commune dispose d'un Plan communal d'Amélioration des Pratiques Phytosanitaires et Horticoles (PAPPH) consultable en mairie et sur le site internet de la mairie.

Espèces conseillées :

Alisier blanc *Sorbus aria*, **Charme commun** *Carpinus betulus*, **Erable sycomore** *Acer pseudoplatanus*, **Figuier** *Ficus carica*, **Frêne commun** *Fraxinus excelsior*, **Fruitiers** : Prunier, merisier, **Hêtre** *Fagus sylvatica*, **Orme** *Ulmus resista* qui résiste à la graphiose, **Sorbier** *Sorbus aucuparia*, **Tilleul** *Tilia*...

Outre les arbres fruitiers classiques, sont également conseillés :

les Kiwaïs

les Kiwis à peau lisse, jaunes, rouges

les Kakis pomme

les Haies fruitières (de végétaux très faciles à cultiver)

les Nashis

les Grenadiers,

les Agrumes rustiques

les nouveaux petits fruits : Cassia, Aronie,...

Une haie :

Les haies dans la campagne sont composées de saules, noisetiers, petits fruits, sorbiers, viornes. Ainsi, elles procurent abri et nourriture pour les oiseaux, et hébergent des insectes utiles. Elles changent de teintes au cours des saisons.

On peut retrouver l'esprit des haies de campagne dans son jardin en mélangeant les espèces locales aux espèces ornementales.

Les haies devront être composées au moins à 60 % de végétaux caduques (qui perdent leurs feuilles en hiver).

Les haies mono-spécifiques (une seule essence) sont interdites. Les végétaux de type thuyas ou laurier palme sont interdits.

Espèces conseillées :

Alisier blanc *Sorbus aria* (C), **Buis à feuilles rondes** *Buxus rotundifolia* (P), **Charmille** *Carpinus betulus*, **Noisetier à fruit** *Corylus avellana* (C), **Cornouiller** *Cornus sanguinea* ou *C. mas* (C), **Coronille** *Coronilla* (C), **Deutzia** *Deutzia* (C), **Forsythias** *Forsythias* (C), **Fusain d'Europe** *Euonymus*

Dispositions communes à toutes les zones

Europaeus (C), **Houx commun** *Ilex aquifolium* (P), **Lilas** *Syringa* (C), **Nerprun alaterne** *Rhamnus alaternus* (P), **Rosiers arbustifs** *rosa rugosa* et hybrides de *rugosa* (C), **Petits fruits** (groseilliers, ribes, cassis, framboisiers), **Saule pourpre nain** *Salix purpurea* (C), **Seringas** *Philadelphus* (C), **Sorbier** *Sorbus aucuparia* (C), **Spirée** *Spiraea* (C), **Sureau rouge** *Sambucus racemosa* (C), **Viorne obier** *Viburnum opulus* (C), **Viorne lantane** *Viburnum lantanae* (C), **Potentille** (C)...

C = caduque, qui perd ses feuilles en hiver

P= persistant, qui conserve ses feuilles en hier

Se reporter également à la brochure du Conseil départemental de l'Isère « Planter des haies champêtres en Isère » (site : www.isere.fr).

14. Cas particuliers

Des adaptations aux dispositions ci-dessus peuvent être autorisées pour les infrastructures et les équipements publics ou d'intérêt général.

Définitions des destinations des constructions

TITRE VI : DEFINITIONS DES DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

Définitions des destinations des constructions

Conformément aux articles R151-27 et suivants du code de l'urbanisme

Les destinations des constructions sont :

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

Les sous-destinations sont :

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

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

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

- La sous-destination « artisanat et commerce de détail » recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.
- La sous-destination « restauration » recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.
- La sous-destination « commerce de gros » recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.
- La sous-destination « activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.
- La sous-destination « hébergement hôtelier et touristique » recouvre les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.
- La sous-destination « cinéma » recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.

La destination de construction « équipements d'intérêt collectif et services publics » prévue au 4° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les six sous-destinations suivantes : locaux et

Définitions des destinations des constructions

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 assimilées » 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 assimilées » recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.
- La sous-destination « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.
- La sous-destination « salles d'art et de spectacles » recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
- La sous-destination « équipements sportifs » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.
- La sous-destination « autres équipements recevant du public » recouvre les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « équipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.

La destination de construction « exploitation agricole et forestière » prévue au 1° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les deux sous-destinations suivantes : exploitation agricole, exploitation forestière.

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

La destination de construction « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » prévue au 5° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les quatre sous-destinations suivantes :

Définitions des destinations des constructions

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.

Définitions des destinations des constructions

5 destinations et 20 sous-destinations
Des règles différenciées pourront être établies entre ces cinq destinations ainsi que selon les 20 sous-destinations limitatives suivantes :
Exploitation agricole et forestière : <ul style="list-style-type: none"> • Exploitation agricole • Exploitation forestière
Habitation : <ul style="list-style-type: none"> • Logement • Hébergement
Commerce et activités de service : <ul style="list-style-type: none"> • 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
Équipements d'intérêt collectif et services publics <ul style="list-style-type: none"> • Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés • Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés • Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale • Salles d'art et de spectacles • Équipements sportifs • Autres équipements recevant du public
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire <ul style="list-style-type: none"> • Industrie • Entrepôt • Bureau • Centre de congrès et d'exposition
<p>Le contrôle des changements de destination prévu par l'article R.421-17 s'effectue sur la base des 5 destinations et de ces 20 sous-destinations.</p> <p>Le contrôle des changements de destinations « sans travaux » prévu par le b) de l'article R421-17 du CU s'effectue sur la base des seules destinations.</p> <p>Il n'y a pas d'autorisation en cas de changement de sous-destination à l'intérieur d'une même destination.</p> <p>En cas de travaux ,le contrôle s'effectue sur la destination et la sous-destination.</p> <p>Dans les autres cas et en application du c) de l'article R421-14 du CU, le contrôle porte sur les sous-destinations.</p>
<p>Les destinations sont définies :</p> <ul style="list-style-type: none"> - par les sous-destinations qu'elles recouvrent - par référence à leur définition nationale prise par arrêté

CU = code de l'urbanisme

Définitions des destinations des constructions

TITRE VII : LEXIQUE

Lexique

Le présent lexique a une valeur réglementaire. L'ensemble des définitions participe à l'application du règlement.

Acrotère :

Élément de façade situé au-dessus de la toiture ou de la terrasse, à la périphérie du bâtiment, et constituant des rebords ou garde-corps, pleins ou à claire-voie. Petit mur en maçonnerie situé tout autour des toitures plates et des terrasses d'immeuble sur lequel est parfois fixé un garde-corps.

Activité agricole professionnelle :

L'exploitation agricole s'entend par des activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation (transformation, vente, hébergement à la ferme, gîtes ruraux labellisés,...).

Alignement :

L'alignement est la limite séparant le domaine public de la propriété privée. Lorsqu'un terrain jouxte une voie privée, il est fait référence à la limite de fait entre le terrain et la voie privée. En cas d'emplacement réservé, l'alignement est la limite de l'emplacement réservé s'il est prévu pour la création d'un espace public.

Annexe :

Les annexes sont des bâtiments dont le fonctionnement est lié à une construction principale sur un même tènement : garage, remise, cuisine d'été, local technique piscine, abri bois, abri de jardin...

Les annexes sont des bâtiments séparés de la construction principale. A contrario, les volumes bâtis en continuité des constructions, accolés ou intégrés à la construction principale, ne sont pas des annexes. L'emprise au sol des annexes est intégrée au calcul du Coefficient d'Emprise au Sol (CES) maximum. Toutefois, les parties enterrées des annexes ne sont pas comptabilisées dans le calcul de l'emprise au sol.

Les pergolas ne sont pas des annexes car elles ne constituent pas d'emprise sol. Les piscines ne sont pas considérées comme des annexes.

Bâtiment :

Un bâtiment est une construction couverte et close.

Bâtiment patrimonial d'intérêt :

Un bâtiment revêtant un grand intérêt historique, architectural ou urbain et ayant conservé ses principales caractéristiques

Bâtiment patrimonial remarquable :

Un bâtiment revêtant un intérêt d'ordre historique, architectural, ou urbain plus ordinaire ou ayant perdu une partie de ses caractéristiques.

Bâtiment pouvant changer de destination :

Les bâtiments pouvant changer de destination sont identifiés en zone agricole. Ils peuvent changer de destination selon le règlement écrit du PLU, ils ont été identifiés afin que le changement de destination ne

Lexique

compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Coefficient d'emprise au sol (CES) :

Le Coefficient d'Emprise au Sol (CES) correspond au rapport entre l'emprise au sol de la construction ou de l'aménagement projeté (article R.420-1 du code de l'urbanisme) et la surface du terrain concerné. Voir définition du terme « Emprise au sol ».

Changement de destination :

Lorsqu'il y a passage de l'une des catégories des destinations de constructions à une autre.

Cône de vue :

Ouverture visuelle sur un paysage possédant un intérêt à être préservé.

Compatibilité :

Le rapport de compatibilité aux orientations d'aménagement et de programmation s'accompagne d'une tolérance mineure dans l'application des dispositions fixées si celles-ci sont exprimées de manière quantitative. L'expression des orientations qualitatives s'attache aux résultats à atteindre en laissant une marge d'adaptation quant aux formes et aux moyens pour y parvenir.

Construction :

Une construction est un bâtiment, mais également tout élément construit : une piscine, un « barbecue », un abri de jardin, une pergola, etc. Une construction existante correspond à une construction existante à la date d'approbation du PLU, si elle est reconnue comme légalement construite c'est dire avec un autorisation d'urbanisme expresse ou tacite.

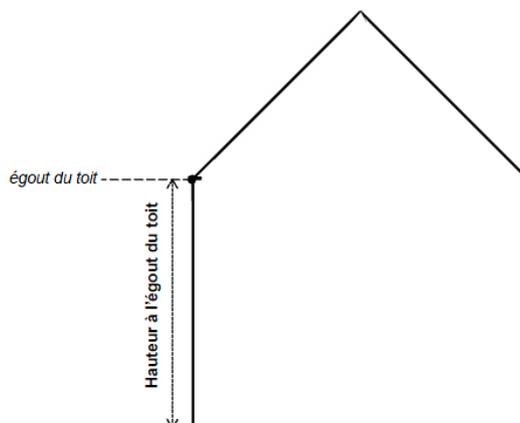
Destination :

La destination d'une construction est ce pour quoi elle a été conçue, réalisée ou transformée légalement.

Egout :

L'égout de toit est la partie basse des versants de toiture et correspond à un chéneau.

Hauteur à l'égout du toit



Lexique

Emplacement réservé :

En application de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme, les documents graphiques du règlement délimitent des emplacements réservés sur des terrains sur lesquels est interdite toute construction ou aménagement autre que ceux prévus par le document d'urbanisme (équipement public, ouvrage public ou installation d'intérêt général, voirie publique).

Les propriétaires des terrains concernés peuvent exercer le droit de délaissement auprès de la collectivité ou du service public.

Lorsqu'elles sont inscrites sur le domaine public, la mise en œuvre de ces servitudes nécessite un déclassement préalable.

Emprise au sol :

L'emprise au sol des constructions est un rapport entre la projection au sol des constructions de tous types et la surface du tènement foncier support. Selon les termes de l'article R420-1 du code de l'urbanisme, l'emprise au sol du bâtiment correspond à la projection verticale du volume du bâtiment, tous débords et surplombs confondus, y compris les rampes d'accès et les piscines. Les constructions (ou partie de constructions) enterrées ne constituent pas d'emprise au sol, tout comme les terrasses de plain-pied.

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.

L'emprise au sol des constructions s'exprime par un coefficient, le coefficient d'emprise au sol (CES) qui est en pourcentage.

Emprise d'une voie :

L'emprise d'une voie correspond à la largeur cumulée de la chaussée, des accotements et trottoirs, des fossés et talus.

Emprise publique :

Les emprises publiques correspondent notamment aux voies, places, parcs, squares et jardins publics, aires de stationnement publiques, sentes piétonnes publiques.

Equipements publics ou d'intérêt général :

L'ensemble des ouvrages d'infrastructure et de superstructure destinés à un usage collectif, réalisés par une personne publique ou par une personne privée dans le but de servir un intérêt général.

Extension :

Une extension est l'agrandissement limité en continuité d'une construction existante.

Faîtage :

Le faîtage correspond au sommet du toit, c'est-à-dire la ligne supérieure du pan de toiture (dans le cas de toitures en pente).

Limites séparatives :

Lexique

Les limites séparatives correspondent aux limites entre propriétés privées. Il peut s'agir de limites latérales ou de fond de parcelle.

Logement intermédiaire :

Logements superposés et / ou imbriqués, semi-collectif, et possédant chacun une entrée privative, et un espace extérieur privatif (jardin ou terrasse/balcon) pouvant être considéré comme un espace à vivre en prolongement du logement (suffisamment dimensionné pour ce faire).

Lucarne :

Ouvertures de toiture en excroissance. Ce terme général englobe tous les types de lucarnes dont les chiens assis et couchés.

Marge de recul :

La marge de recul est un retrait par rapport à l'alignement et se substitue audit alignement pour l'application des règles d'implantation par rapport aux voies.

Mur de soutènement et mur de clôture:

Lorsque deux terrains ne sont pas au même niveau, un mur de soutènement a pour objet de maintenir les terres du terrain situé au-dessus et d'éviter leur glissement sur le terrain situé en contrebas.

Lorsque le mur de soutènement dépasse de 40 cm le niveau du sol, il s'agit d'un mur de clôture.

Ne constitue pas un mur de soutènement, mais un mur de clôture le mur qui n'a pas pour objet de corriger les inconvénients résultant de la configuration naturelle du terrain, mais qui a pour but de permettre au propriétaire de niveler sa propriété après apport de remblais (Conseil d'Etat, 18 novembre 1992, n°97363, Cne de Fuveau)

Pleine terre :

Afin de faciliter l'infiltration des eaux pluviales, assurer l'aspect végétal de la zone, et diminuer les conséquences des périodes de surchauffe estivale, une partie de la superficie des parcelles sera maintenue en pleine terre.

Sont interdits sur cette emprise :

- toute construction enterrée
- tout matériau imperméable
- les aires de stationnement imperméabilisées

Seront admis sur cette emprise :

- les plantations

Surface de plancher :

Selon les termes de l'article R112-2 du code de l'urbanisme, la surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;

Lexique

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

Surface de vente :

La surface de vente d'un commerce de détail est juridiquement constituée de la surface consacrée à la circulation des clients lors de ses achats et du paiement (espaces de caisses), de la surface au sol utilisée pour l'exposition des produits à la vente et des espaces de circulation du personnel préposé à la vente (espaces utilisés pour la vente à la découpe ou en poissonnerie par exemple).

La surface de vente ne comprend pas par contre les réserves et locaux techniques.

Surface totale :

Surface de plancher définie à l'article R112-2 du code de l'urbanisme, augmentée des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules.

Tènement ou terrain :

Un tènement est défini par un ensemble de parcelles contiguës appartenant au même propriétaire ou à une même copropriété.

Terrain naturel :

Altitude du sol avant tous travaux de terrassement ou de régilage des terres.

Toiture végétalisée:

La toiture végétalisée consiste en un système d'étanchéité recouvert d'un complexe drainant, composé d'un substrat de croissance (matière organique ou volcanique), qui accueille une couche végétale pré-cultivée ou d'un substrat léger, permettant une rétention des eaux pluviales et une isolation thermique.

Pour les toitures végétalisées, c'est la hauteur d'égout qui est à prendre en compte comme hauteur maximale (lorsqu'elle est mentionnée dans le règlement écrit).

Voie privée :

Voie de circulation pour les véhicules n'ayant pas fait l'objet ni d'une acquisition ni d'une réalisation par la collectivité.

Volume existant :

Ce volume correspond aux dimensions (emprise au sol, hauteur, longueur, largeur) de la construction avant

Lexique

travaux.

Zone :

Une zone est constituée par l'ensemble des terrains faisant l'objet d'une même vocation et soumis aux mêmes règles.

Fiche patrimoine

TITRE VIII : ELEMENTS PROTEGES DU PETIT PATRIMOINE

Fiche patrimoine

Tout le petit patrimoine est protégé par un permis de démolir.

Le petit patrimoine protégé correspond aux éléments repérés sur le règlement graphique, ainsi qu'aux éléments non recensés (murs, fontaines, bassins, croix de chemin, puits, etc.).

DISPOSITIONS GENERALES

L'article L.151-19 du code de l'urbanisme prévoit que le Plan Local d'Urbanisme peut : « *Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres* ».

Les éléments du petit patrimoine sont (liste non exhaustive) : murs, fontaines, bassins, croix de chemin, etc.

CONSEQUENCES DE L'IDENTIFICATION AU TITRE DE L'ARTICLE L.151- 19 DU CODE DE L'URBANISME

Les éléments repérés sont soumis aux règles suivantes au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme : ils doivent être préservés ainsi que leurs abords.

- En application de l'article R.421-23h :
 - tous travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié en application de l'article L.151-19, sont soumis à déclaration préalable. Ils doivent être réalisés de manière à éviter toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt.
 - L'altération des éléments de façade et/ou de toiture vus depuis l'espace public des éléments bâtis protégés qui participent à leur caractère et leur identité, est interdite sauf si leur état de dégradation n'en permet pas la restauration
 - En cas de démolition ou de dégradation d'un élément bâti identifié, la reconstruction à l'identique peut être imposée
 - Les éléments notamment du petit patrimoine peuvent être déplacés (cette nécessité est à démontrer) afin d'assurer leur mise en valeur ou leur protection

- En application de l'article R.421- du code de l'urbanisme :
la démolition totale ou partielle d'un élément bâti identifié doit faire l'objet d'un permis de démolir.

Les murs anciens traditionnels en pierres appareillées seront conservés. Une autorisation de destruction partielle pourra être donnée pour des accès véhicules (largeur pour une voiture) ou piéton, détruisant le strict minimum du mur.

Fiche patrimoine

LISTE DES ELEMENTS DE PAYSAGE ET DE PATRIMOINE PROTEGES

LIBELLE	N parcelle
Bâtiment patrimonial d'intérêt (art. L151-19 du Code de l'Urbanisme)	E63
Bâtiment patrimonial d'intérêt (art. L151-19 du Code de l'Urbanisme)	E65
Bâtiment patrimonial d'intérêt (art. L151-19 du Code de l'Urbanisme)	D38
Bâtiment patrimonial d'intérêt (art. L151-19 du Code de l'Urbanisme)	AB921
Bâtiment patrimonial d'intérêt (art. L151-19 du Code de l'Urbanisme)	AB696
Bâtiment patrimonial d'intérêt (art. L151-19 du Code de l'Urbanisme)	B4
Bâtiment patrimonial d'intérêt (art. L151-19 du Code de l'Urbanisme)	B284
Bâtiment patrimonial d'intérêt (art. L151-19 du Code de l'Urbanisme)	D858
Bâtiment patrimonial remarquable (art. L151-19 du Code de l'Urbanisme)	AB280
Éléments de bâti patrimonial à protéger : Cabanon d'interêt (art. L151-19 du Code de l'Urbanisme)	A163
Éléments de bâti patrimonial à protéger : Cabanon d'interêt (art. L151-19 du Code de l'Urbanisme)	A161
Éléments de bâti patrimonial à protéger : Cabanon d'interêt (art. L151-19 du Code de l'Urbanisme)	B474
Éléments de bâti patrimonial à protéger : Cabanon d'interêt (art. L151-19 du Code de l'Urbanisme)	B784
Éléments de bâti patrimonial à protéger : Cabanon d'interêt (art. L151-19 du Code de l'Urbanisme)	B359
Éléments de bâti patrimonial à protéger : Cabanon d'interêt (art. L151-19 du Code de l'Urbanisme)	C208
Éléments de bâti patrimonial à protéger : Cabanon d'interêt (art. L151-19 du Code de l'Urbanisme)	D124
Éléments de bâti patrimonial à protéger : Cabanon d'interêt (art. L151-19 du Code de l'Urbanisme)	D170
Éléments de bâti patrimonial à protéger : Cabanon d'interêt (art. L151-19 du Code de l'Urbanisme)	D168
Éléments de bâti patrimonial à protéger : Cabanon d'interêt (art. L151-19 du Code de l'Urbanisme)	E01
Éléments de bâti patrimonial à protéger : Cabanon d'interêt (art. L151-19 du Code de l'Urbanisme))	B271
Éléments de bâti patrimonial à protéger : Cabanon patrimonial (art. L151-19 du Code de l'Urbanisme)	A24
Éléments de bâti patrimonial à protéger : Cabanon patrimonial (art. L151-19 du Code de l'Urbanisme)	A74
Éléments de bâti patrimonial à protéger : Cabanon patrimonial (art. L151-19 du Code de l'Urbanisme)	A256
Éléments de bâti patrimonial à protéger : Cabanon patrimonial (art. L151-19 du Code de l'Urbanisme)	A283
Éléments de bâti patrimonial à protéger : Cabanon patrimonial (art. L151-19 du Code de l'Urbanisme)	A288
Éléments de bâti patrimonial à protéger : Cabanon patrimonial (art. L151-19 du Code de l'Urbanisme)	A274
Éléments de bâti patrimonial à protéger : Cabanon patrimonial (art. L151-19 du Code de l'Urbanisme)	AB792
Éléments de bâti patrimonial à protéger : Cabanon patrimonial (art. L151-19 du Code de l'Urbanisme)	B64
Éléments de bâti patrimonial à protéger : Cabanon patrimonial (art. L151-19 du Code de l'Urbanisme)	B85
Éléments de bâti patrimonial à protéger : Cabanon patrimonial (art. L151-19 du Code de l'Urbanisme)	B89
Éléments de bâti patrimonial à protéger : Cabanon patrimonial (art. L151-19 du Code de l'Urbanisme)	B110

Fiche patrimoine

Eléments de paysage à protéger : arbres (art. L151-19 du Code de l'Urbanisme)	B190
Eléments de paysage à protéger : arbres (art. L151-19 du Code de l'Urbanisme)	E452
Eléments de paysage à protéger : arbres (art. L151-19 du Code de l'Urbanisme)	E248
Eléments de paysage à protéger : arbres (art. L151-19 du Code de l'Urbanisme)	E245
Eléments de paysage à protéger : arbres (art. L151-19 du Code de l'Urbanisme)	D368
Eléments de paysage à protéger : arbres (art. L151-19 du Code de l'Urbanisme)	D368
Eléments de paysage à protéger : arbres (art. L151-19 du Code de l'Urbanisme)	D309
Eléments de paysage à protéger : arbres (art. L151-19 du Code de l'Urbanisme)	D126
Eléments de paysage à protéger : arbres (art. L151-19 du Code de l'Urbanisme)	AB31
Eléments de paysage à protéger : arbres (art. L151-19 du Code de l'Urbanisme)	B30
Eléments de paysage à protéger : arbres (art. L151-19 du Code de l'Urbanisme)	AB152
Eléments de paysage à protéger : arbres (art. L151-19 du Code de l'Urbanisme)	B830
Eléments de paysage à protéger : arbres (art. L151-19 du Code de l'Urbanisme)	Domaine public
Eléments de paysage à protéger : arbres (art. L151-19 du Code de l'Urbanisme)	Domaine public
Eléments de paysage à protéger : arbres (art. L151-19 du Code de l'Urbanisme)	Domaine public
Eléments de paysage à protéger : arbres (art. L151-19 du Code de l'Urbanisme)	Domaine public
Eléments de paysage à protéger : arbres (art. L151-19 du Code de l'Urbanisme)	Domaine public
Eléments de paysage à protéger : arbres (art. L151-19 du Code de l'Urbanisme)	Domaine public
Eléments de paysage à protéger : arbres (art. L151-19 du Code de l'Urbanisme)	Domaine public
Eléments de paysage à protéger : arbres (art. L151-19 du Code de l'Urbanisme)	Domaine public
Eléments de paysage à protéger : arbres (art. L151-19 du Code de l'Urbanisme)	Domaine public
Eléments de paysage à protéger : arbres (art. L151-19 du Code de l'Urbanisme)	Domaine public
Eléments de paysage à protéger : arbres (art. L151-19 du Code de l'Urbanisme)	Domaine public
Eléments de petit patrimoine à protéger (art. L151-19 du Code de l'Urbanisme)	Domaine public
Eléments de petit patrimoine à protéger (art. L151-19 du Code de l'Urbanisme)	Domaine public
Eléments de petit patrimoine à protéger (art. L151-19 du Code de l'Urbanisme)	AB179
Eléments de petit patrimoine à protéger (art. L151-19 du Code de l'Urbanisme)	Domaine public
Eléments de petit patrimoine à protéger (art. L151-19 du Code de l'Urbanisme)	Domaine public
Eléments de petit patrimoine à protéger (art. L151-19 du Code de l'Urbanisme)	Domaine public
Eléments de petit patrimoine à protéger (art. L151-19 du Code de l'Urbanisme)	AB374
Eléments de petit patrimoine à protéger (art. L151-19 du Code de l'Urbanisme)	Domaine public
Eléments de petit patrimoine à protéger (art. L151-19 du Code de l'Urbanisme)	Domaine public
Eléments de petit patrimoine à protéger (art. L151-19 du Code de l'Urbanisme)	AB224