



PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE MEYS (69)

Pièce n°3.1 : Règlement écrit
Approbation



Sources des illustrations de la page de garde : <https://www.meys.fr/>

TABLE DES MATIÈRES

TABLE DES MATIÈRES.....	3
TITRE 1 – RAPPELS ET DEFINITIONS	7
Article 1 - Champ d'application territoriale.....	7
Article 2 - Division du territoire en zones.....	7
Article 3 - Autres éléments portés sur le document graphique	8
Article 4 - Adaptations mineures de certaines règles.....	8
Article 5 - Droit de préemption urbain.....	9
Article 6 – Définitions issues du lexique national.....	9
Article 7 – Définitions supplémentaires.....	11
Article 8 - Destinations et sous-destinations	17
TITRE 2 - DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES APPLICABLES À TOUTES LES ZONES	20
1- ÉLÉMENTS IDENTIFIÉS AU TITRE DE L'ARTICLE L151-19.....	20
2 -ÉLÉMENTS IDENTIFIÉS AU TITRE DE L'ARTICLE L151-23.....	28
3- PRESCRIPTIONS DANS LES SECTEURS SOUMIS AUX RISQUES	30
PPRI	30
Argiles :	30
Autres aléas.....	30
Les zones de risque nul à faible et faible :	30
Les zones de risque moyen pourront être construites sous réserve du suivi des dispositions suivantes :	30
4- NUISANCES.....	31
Classement sonore des infrastructures terrestres.....	31
Le risque lié au transport de gaz	32
5- PRESCRIPTIONS EN MATIÈRE D'ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX	33
5.1 Desserte par les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique	33
5.2 Desserte par les réseaux	35
5.2.1 - Eau	35
5.2.2 - Assainissement.....	35
5.3- Électricité, énergies renouvelables, téléphone et réseaux numériques :	36
5.4- Déchets	36
6 – PRESCRIPTIONS EN MATIÈRE D'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE, PAYSAGÈRE ET ENVIRONNEMENTALE DES CONSTRUCTIONS.....	37
6.1 Généralités	37

6.2 Aspect général applicable dans toutes les zones.....	38
6.3 Implantation et volumes et mouvements de sols applicable dans toutes les zones	39
6.4 Extensions : applicable dans toutes les zones	41
6.5 Surélévation : applicable dans toutes les zones.....	41
6.6 Aspect des façades.....	42
6.6.1 - Pour toutes les zones.....	42
6.6.2 - De plus dans toutes les zones (et en particulier dans la zone Ua) pour le bâti historique (construit avant 1950) les dispositions suivantes s'appliquent en plus des précédentes :	42
6.7 Éléments techniques : applicable dans toutes les zones	45
6.8 Toitures	45
6.8.1 Dérogations à la règle :	45
6.8.2 Les règles.....	46
6.9 Les dispositifs d'énergie renouvelable domestiques.....	48
6.10 Les clôtures.....	49
6.10.1 Murs traditionnels existants	49
6.10.2 Nouvelles clôtures	49
6.11 Les bâtiments techniques	51
6.12 Les palettes à respecter	51
Typologies d'enduits.....	51
La palette de couleur des façades enduites ou peintes.....	52
La palette de couleurs des menuiseries	52
La palette des toitures	53
La palette de couleurs des bardages.....	53
7- RÈGLES CONCERNANT LES INSTALLATIONS D'ÉNERGIE RENOUVELABLE	54
1 Définition de l'agrivoltaïsme :	54
2 Règles	55
Installations domestiques.....	55
Installations photovoltaïques qui ne sont pas des installations domestiques au sol, des ombrières agricoles ou des installations agrivoltaïques au sens de la définition exposée précédemment	55
Installations agrivoltaïques au sens strict de la définition exposée précédemment et ombrières agricoles	56
Installations éoliennes non domestiques	56
Rappel des prescriptions sur les clôtures autour des sites d'installations de production d'ENR : éolien, photovoltaïque, agrivoltaïque et ombrières agricoles.....	57
8 – PRESCRIPTIONS RELATIVES AUX VOIES, CHEMINS, ACCÈS AGRICOLE À CONSERVER OU À CRÉER.....	58
TITRE 3 -DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	59
Article 1- U - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité.....	59
1-1-Destinations et sous-destinations.....	59
1-2-Les conditions d'autorisation des destinations et sous-destinations et des autres usages et	

occupations.....	61
1-3 mixité fonctionnelle et sociale.....	61
Article 2- U - Caractéristiques urbaine, architecturale et paysagère.....	62
2-1- Volumétrie et implantations des constructions.....	62
2.2 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions.....	67
2. 3 Stationnement.....	69
Article 3-U_-Équipements et réseaux.....	72
TITRE 4 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER.....	73
Dispositions applicables aux zones 1AU.....	74
Article 1-1AU - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité	74
1-1-Destinations et sous-destinations.....	74
1-2-Les conditions d'autorisation des destinations et sous-destinations et des autres usages et occupations.....	75
1-3 mixité fonctionnelle et sociale	75
Article 2- 1AU - Caractéristiques urbaine, architecturale et paysagère.....	75
2-1- Volumétrie et implantations des constructions.....	75
2.2 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions.....	79
2. 3 Stationnement.....	81
Article 3-1AU_-Équipements et réseaux.....	83
TITRE 5– DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	84
Article 1 -A - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité	85
1-1-Destinations et sous-destinations.....	85
1-2-Les conditions d'autorisation des destinations et sous-destinations et des autres usages et occupations.....	86
1-3 mixité fonctionnelle et sociale	88
Article 2 -A - Caractéristiques urbaine, architecturale et paysagère	88
2-1- Volumétrie et implantations des constructions.....	88
2.2 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions.....	91
2. 3 Stationnement.....	92
Article 3 -A -Équipement et réseaux	94
TITRE 6– DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	95
Article 1 -N - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité	96
1-1-Destinations et sous-destinations.....	96
1-2-Les conditions d'autorisation des destinations et sous-destinations et des autres usages et occupations.....	97
1-3 mixité fonctionnelle et sociale	98
Article 2 -N - Caractéristiques urbaine, architecturale et paysagère	98



2-1- Volumétrie et implantations des constructions.....	98
2.2 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	101
2. 3 Stationnement.....	102
Article 3 -N -Équipement et réseaux.....	103

TITRE 1 – RAPPELS ET DEFINITIONS

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

Article 1 - Champ d'application territoriale

Ce règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune **de Meys**

Article 2 - Division du territoire en zones

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

Zones urbaines (article R151-18 du code de l'urbanisme) :

Zones U : Les zones urbaines sont dites " zones U ". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Zones à urbaniser (article R151-20 du code de l'urbanisme) :

Zones AU, les zones à urbaniser sont dites " zones AU ". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

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

Zones agricoles (articles R151-22 et R151-23 du code de l'urbanisme)

Zones A Les zones agricoles sont dites " zones A ". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

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

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



Zones naturelles et forestières (articles R151-24 et R151-25 du code de l'urbanisme)

Zones N. Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- 1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- 2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- 3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- 4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- 5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Peuvent être autorisées en zone N :

- 1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;
- 2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci.

Article 3 - Autres éléments portés sur le document graphique

Le plan comporte aussi :

- Les sites et éléments identifiés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme ;
- Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts ou en vue de la réalisation de programmes de logements dans le respect des objectifs de mixité sociale ;
- Une identification des risques naturels connus
- Les changements de destination identifiés au titre de l'article L151-11 du code de l'urbanisme.

Article 4 - Adaptations mineures de certaines règles

En application de l'article L.152-3 du code de l'urbanisme :

« Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme :

- 1° Peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ;
- 2° Ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les dispositions de la présente sous-section ».

Ces dérogations sont possibles dans le cadre des articles L152-4 et L152-5 du code de l'urbanisme.

Article 5 - Droit de préemption urbain

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

Article 6 – Définitions issues du lexique national

D'après le décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015

Annexe

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle est indépendante de la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel.

Bâtiment

Un bâtiment est une construction couverte et close.

Un bâtiment constitue un sous-ensemble de la notion de construction. Il est réalisé en élévation et peut comprendre un sous-sol. Il est impérativement couvert par une toiture et doté de systèmes de fermeture en permettant une clôture totale. Ne peuvent donc être considérées comme relevant de la définition du bâtiment les constructions qui ne sont pas closes en raison :

- Soit de l'absence totale ou partielle de façades closes ;
- Soit de l'absence de toiture ;
- Soit de l'absence d'une porte de nature à empêcher le passage ou la circulation (de type galerie), et n'ayant pas pour seul but de faire artificiellement considérer une pièce comme non close.

Construction

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

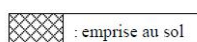
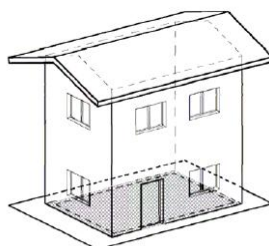
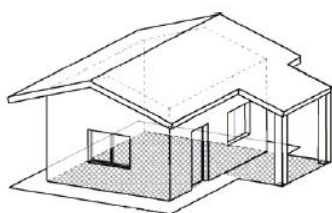
La notion de construction recouvre notamment les constructions en surplomb (constructions sur pilotis, cabanes dans les arbres), et les constructions non comprises dans la définition du bâtiment, telles que les pergolas, hangars, abris de stationnement, piscines, les sous-sols non compris dans un bâtiment

Construction existante

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

Emprise au sol

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.



Extension

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

L'élément essentiel caractérisant l'extension est sa contiguïté avec la construction principale existante. Sont considérées comme contiguës les constructions accolées l'une avec l'autre. L'extension doit également constituer un ensemble architectural avec la construction principale existante. Le lien physique et fonctionnel doit être assuré.

Façade

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

Gabarit

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

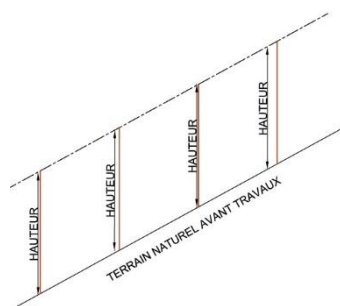
La notion de gabarit s'entend comme la totalité de l'enveloppe d'un bâtiment, comprenant sa hauteur et son emprise au sol. Le gabarit permet d'exprimer la densité en termes volumétriques, en définissant des formes bâties conformes aux limites de dimensions que doivent respecter les édifices dans une zone donnée. Il peut ainsi être utilisé pour octroyer des bonus de constructibilité.

Hauteur

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

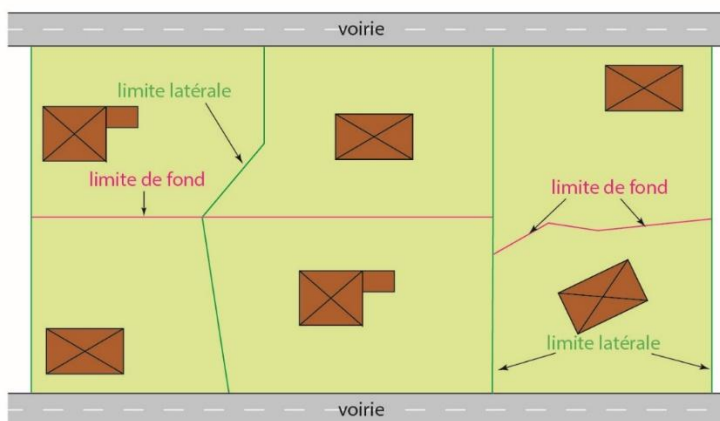
Ainsi les éléments techniques ne sont pas comptabilisés dans le calcul de la hauteur : tels que les souches de cheminées et de ventilation, les locaux techniques d'ascenseurs, les garde-corps ou acrotères transparents ou à claire-voie.

- *Illustration de l'interprétation du TN sur un terrain en pente :*



Limites séparatives

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



Local accessoire

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

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

Voies ou emprises publiques

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

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

Article 7 – Définitions supplémentaires

Affouillement – Exhaussement des sols hors emprise des constructions

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

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

travail de remblaiement ou déblaiement à la réalisation de voie privée.

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

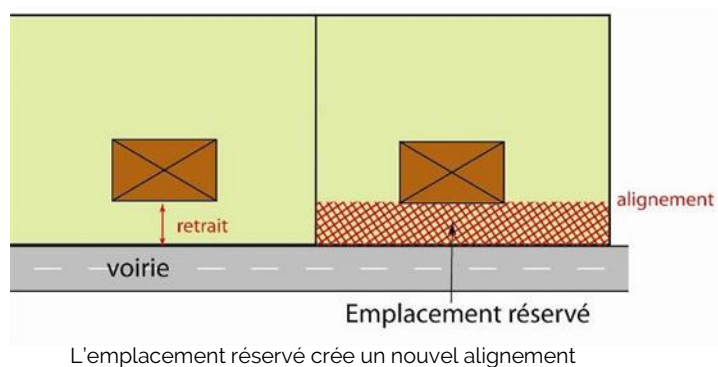
Alignement :

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

L'alignement désigne, dans le présent règlement :

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

Les règles d'alignement s'appliquent au corps principal de la construction, les encorbellements, saillies de toitures, balcons, escaliers extérieurs, pare-soleil, auvents, ou tout autre élément sur les façades vitrées permettant la protection solaire des constructions, n'étant pas pris en compte dans la limite de 0,7 mètre de dépassement de l'alignement et au-delà d'une hauteur d'au moins +3,50m par rapport à la chaussée.



Aménagement :

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

Acrotère

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

Clôture

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

Coupe et abattage d'arbres

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

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

Défrichement

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

Le défrichement se distingue du seul abattage des arbres en ce qu'il comporte également le

débroussaillage et l'arrachage des souches et autres racines, dans le but de changer définitivement la destination du terrain.

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

« Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

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

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

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

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

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

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

Espaces boisés classés

Article L113-1 du code de l'urbanisme :

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

Article L113-2 du code de l'urbanisme :

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

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au [chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier](#).

Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en Conseil d'État détermine les conditions d'application du présent alinéa.

Exploitation agricole et SMA (surface minimale d'assujettissement)

L'exploitation agricole est une unité économique dirigée sous forme individuelle ou collective, ayant une activité de production agricole (cf. ci-après) et ayant un caractère professionnel. (Cf. ci-après).

- Le caractère agricole :

Sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au



déroulement de ce cycle ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation. Les activités de cultures marines et d'exploitation de marais salants sont réputées agricoles, nonobstant le statut social dont relèvent ceux qui les pratiquent. Il en est de même des activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation, à l'exclusion des activités de spectacle. Il en est de même de la production et, le cas échéant, de la commercialisation, par un ou plusieurs exploitants agricoles, de biogaz, d'électricité et de chaleur par la méthanisation, lorsque cette production est issue pour au moins 50 % de matières provenant d'exploitations agricoles. Les revenus tirés de la commercialisation sont considérés comme des revenus agricoles, au prorata de la participation de l'exploitant agricole dans la structure exploitant et commercialisant l'énergie produite.

Les activités agricoles ainsi définies ont un caractère civil.

NB les activités suivantes ne sont pas considérées comme agricoles :

- *Paysagiste*
- *Entretien des parcs et jardins et élagage*
- *Prestations en travaux ou services agricoles*
- *Travaux de terrassement*
- *Vente de bois ou bûcheronnage*
- *Pension exclusive de chevaux*
- *Gardiennage d'animaux de compagnie ou spectacle*

- **Le caractère professionnel :**

Le caractère professionnel de l'exploitation est conditionné à l'exercice d'une activité agricole sur une exploitation :

- Au moins égale à la SMA (surface minimale d'assujettissement)
- Ou représentant au moins 1200 heures annuelles de temps de travail.

Impasse

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

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

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

Marge de recul : Retrait imposé pour l'implantation d'un bâtiment, par rapport à l'alignement ou aux limites séparatives ; cette marge définit une zone dans laquelle il est impossible de construire.

Modénature

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



Mur de soutènement :

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

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

Les murs de soutènement sont limités à une hauteur de 1.80m quelle que soit leur position sur le terrain.

Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics

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

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

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

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

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

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

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

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

« Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

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

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

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

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

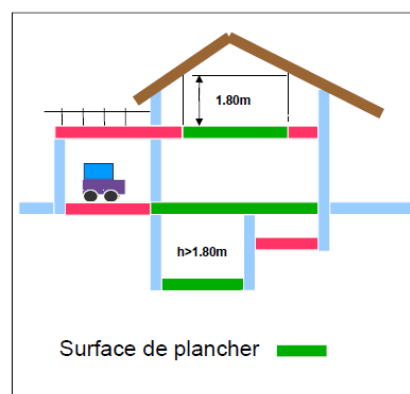
5° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un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



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

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

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



Terrain naturel ou niveau de sol

Le terrain naturel est le niveau de sol qui existe dans l'état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet de construction objet du permis.



Article 8 - Destinations et sous-destinations

Les destinations des constructions sont :

- 1° Habitation
- 2° Commerce et activités de service
- 3° Équipement d'intérêt collectif et services publics
- 4° Exploitation agricole et forestière
- 5° Autres activités des secteurs primaire, 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 destinées aux activités artisanales de production, de transformation, de réparation ou de prestation de services, les constructions commerciales avec surface de vente destinées à la présentation ou à l'exposition de biens et de marchandises proposées à la vente au détail à une clientèle, ainsi que les locaux dans lesquels sont exclusivement retirés par les clients les produits stockés commandés par voie télématique ;.
- La sous-destination « restauration » recouvre les constructions es constructions destinées à la restauration sur place ou à emporter avec accueil d'une clientèle.
- 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 avec 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 notamment médicaux et accessoirement la présentation de biens.
- La sous-destination hôtels recouvre les constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services.
- La sous-destination « autres hébergements touristiques » recouvre les constructions autres que les hôtels, destinées à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs.
- 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 sept sous-destinations suivantes : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public, lieux de culte.

La sous-destination « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Une partie substantielle de la construction est dédiée à l'accueil du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'État, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.

La sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.

- La sous-destination « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.
- La sous-destination « salles d'art et de spectacles » recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
- La sous-destination « équipements sportifs » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.
- La sous-destination « autres équipements recevant du public » recouvre les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Équipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.
- La sous-destination lieux de culte recouvre les constructions répondant à des besoins collectifs de caractère religieux. »

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 stockage du matériel, des récoltes et à l'élevage des animaux ainsi que celles nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dans les conditions définies au II de l'article L. 151-11 du code de l'urbanisme.
- 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 primaire, secondaire ou tertiaire »

prévue au 50 de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les cinq sous-destinations suivantes : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition, cuisine dédiée à la vente en ligne.

- La sous-destination « industrie » recouvre les constructions destinées à l'activité extractive du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle et manufacturière du secteur secondaire, ainsi que les constructions destinées aux activités 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 à la logistique, au stockage ou à l'entreposage des biens sans surface de vente, les points permanents de livraison ou de retrait d'achats au détail commandés par voie télématique, ainsi que les locaux hébergeant les centres de données.
- La sous-destination « bureau » recouvre les constructions fermées au public ou prévoyant un accueil limité du public, destinées notamment aux activités de direction, de communication, de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires et également des administrations publiques et assimilées.
- 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.
- La sous-destination : « cuisine dédiée à la vente en ligne » recouvre les constructions destinées à la préparation de repas commandés par voie télématique. Ces commandes sont soit livrées au client soit récupérées sur place.

Rappels des décisions du Conseil d'État et clarification de la notion de changement de destination

Les jurisprudences du Conseil d'État intervenues régulièrement depuis 2018 rappellent les points suivants :

« Si l'usage d'une construction résulte en principe de la destination figurant à son permis de construire, lorsqu'une construction, en raison de son ancienneté, a été édiflée sans permis de construire et que son usage initial a depuis longtemps cessé en raison de son abandon, l'administration, saisie d'une demande d'autorisation de construire, ne peut légalement fonder sa décision sur l'usage initial de la construction ; il lui incombe d'examiner si, compte tenu de l'usage qu'impliquent les travaux pour lesquels une autorisation est demandée, celle-ci peut être légalement accordée sur le fondement des règles d'urbanisme applicables »

On rappelle que les constructions sont soumises à permis de construire depuis le 15 juin 1943. Toute construction antérieure n'a donc juridiquement pas de destination (au sens du code de l'urbanisme) mais un usage. De ce fait toute construction dépendant d'une habitation avec laquelle elle forme un ensemble cohérent, si elle a été édiflée avant juin 1943 (ce qui est le cas de toutes les anciennes bâtisses historiques de la commune), et qui n'a plus d'usage agricole ou autre, est donc assimilée à l'usage de la destination de l'habitation à laquelle elle se rattache. Il n'y a donc pas de changement de destination en droit si elle est aménagée en surface habitable.



TITRE 2 – DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES APPLICABLES À TOUTES LES ZONES

Sur le document graphique apparaissent des éléments identifiés au titre de l'article L151-19 et de l'article L151-23 du code de l'urbanisme.

1- ÉLÉMENTS IDENTIFIÉS AU TITRE DE L'ARTICLE L151-19

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

Sur le territoire du PLU de Meys des secteurs ont été identifiés à ce titre comme à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier. Ils concernent :

Les éléments du patrimoine bâti ponctuel et les ensembles des belles demeures et leurs parcs :

Les éléments bâtis identifiés, ne doivent pas être détruits. Un permis de démolir est exigé. Dans le cadre des travaux d'aménagement, de réhabilitation portant sur ces éléments identifiés, ceux-ci doivent être réalisés dans le respect des matériaux et de l'architecture d'origine.

Les panneaux solaires et les toitures terrasses sont interdits sur le volume principal en cas de réhabilitation d'une construction identifiée. Ils sont autorisés sur les annexes et les volumes annexes.

Les transformations seront autorisées dans l'optique, soit de restituer des dispositions architecturales originelles du bâtiment, lorsqu'elles sont connues, soit de recomposer les façades et volumes. Les réhabilitations et modifications doivent contribuer à la mise en valeur du bâtiment, maintenir ou restituer l'esprit de son architecture originelle. Elles doivent être faites dans le respect des spécificités architecturales originelles de la construction existante : maintien des formes générales, maintien des éléments de façades et de toitures, maintien des lucarnes traditionnelles, remplacement ou création à l'identique, maintien des proportions des percements en façade, maintien du rapport pleins / vides, conservation des enduits de façades (sauf en cas de pierres taillées en assise régulière).

Lorsque l'identification concerne un ensemble pouvant intégrer les parcs, les clôtures des bâtiments secondaires anciens. Dans ce cas :

- L'ensemble des constructions anciennes est concerné par les prescriptions ci-avant
- Les défrichements sont interdits. Les implantations d'annexes aux habitations présentes, et piscines des habitations présentes sont autorisées sous réserve de ne pas détruire d'arbre remarquable et sous réserve de ne pas excéder 40m² d'emprise au sol au total des annexes, ainsi que les extensions des habitations sous réserve de ne pas détruire d'arbre remarquable.
- Une attention toute particulière sera portée à l'implantation des constructions, travaux et ouvrages, localisés à proximité des arbres, afin de garantir, notamment par un éloignement suffisant, la préservation du système racinaire et du houppier assurant les conditions de pérennité adaptées à chaque espèce compte tenu de ses caractéristiques.
- Les murs d'enceinte lorsqu'ils sont présents, ne peuvent pas être abattus, abaissés ou surélevés. Ils ne seront pas surmontés de dispositifs occultants. Dans le cas où ils sont surmontés d'une ferronnerie, celle-ci doit être conservée et restaurée dans le respect du caractère d'origine. Seul un nouvel accès est autorisé à condition que ceux existants soient



techniquement impossibles à utiliser pour l'opération de construction ou de rénovation

Les constructions identifiées à ce titre sont reportées sur le document graphique avec un numéro, en particulier sont identifiées :

Le petit patrimoine et éléments d'architecture :

Ces éléments identifiés ne doivent pas être détruits et en cas de travaux, ils doivent être réhabilités dans leur caractère d'origine. Les volumétries doivent être maintenues sans surélévation ou abaissement. Les éléments architecturaux doivent être préservés (généralistes, piliers et encadrements en pierres). Les galeries ouvertes ne doivent pas être fermées.

Ces éléments sont :

Élément remarquable n°1

- Puits de la motte



Élément remarquable n°2

- Lavoir



Élément remarquable n°3

- La chapelle de la Madone



Élément remarquable n°4

- Maison Mangini



Élément remarquable n°5

- Local Turin



Élément remarquable n°6

- Cheminée ancienne tuilerie



Élément remarquable n°7

- Le bason des Mays



Élément remarquable n°8

- Ecole publique côté Sud



Élément remarquable n°9

- Croix entrée du village



Élément remarquable n°10

- Croix du puits de la motte



Élément remarquable n°11

- Croix de la Chana



Élément remarquable n°12

- Croix chez Michel



Élément remarquable n°13

- Croix Margarat



Élément remarquable n°14

- Croix du Trève



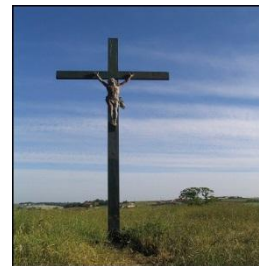
Élément remarquable n°15

- Croix des roches



Élément remarquable n°16

- Croix du potiou



Élément remarquable n°17

- Croix du cougny



Élément remarquable n°18

- Croix du baronnier



Élément remarquable n°19

- Croix des perrières



Élément remarquable n°20

- Croix chez neel



Élément remarquable n°21

- Puits chez neel



Élément remarquable n°22

- Les aîtres chez neel



Élément remarquable n°23

- Croix du bas du bourg



Élément remarquable n°24

- Croix de la place mangini



Élément remarquable n°25

- Croix du cimetière



Élément remarquable n°26

- Mur en pisé



Élément remarquable n°27

- Charpente, ferme de Rochefoix



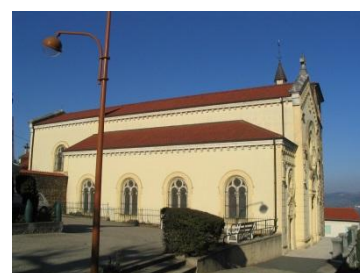
Élément remarquable n°28

- Monument aux morts



Élément remarquable n°29

- Eglise



Espaces végétalisés, arbres isolés, haies et alignements d'arbres :

Ces arbres et continuités végétales identifiés sur le document graphique ne doivent pas être détruits, en cas de contraintes techniques ou phytosanitaires dûment justifiées

De fait, tout défrichement est interdit, en dehors des cas suivants :

- La réalisation de parcours de cheminements doux (voie verte par exemple)
- Les accès agricoles
- L'élargissement de voiries ;
- Les aménagements liés à la protection de la population contre les risques ;
- Les affouillements et exhaussements de sols nécessaires à la mise en place ou à l'entretien de réseaux (eau potable, assainissement, eaux pluviales, électricité, gaz), à l'entretien des digues et à l'aménagement des accès.

Dans ces cas, la destruction est autorisée sous réserve de replantation avec des essences locales et variées avec une densité deux fois supérieure à l'existant. Cette replantation doit être mise en œuvre sur le site ou à proximité du site, sauf contraintes techniques dûment justifiées.

Toute intervention sur les arbres présents au sein de ces espaces boisés, de type coupes ou abattages est soumise à déclaration préalable de travaux (R421-23 du Code de l'Urbanisme).

Une attention toute particulière sera portée à l'implantation des constructions, travaux et ouvrages, localisés à proximité des arbres, afin de garantir, notamment par un éloignement suffisant, la préservation du système racinaire et du houppier assurant les conditions de pérennité adaptées à chaque espèce compte tenu de ses caractéristiques.



2 - ÉLÉMENTS IDENTIFIÉS AU TITRE DE L'ARTICLE L151-23

En référence à l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, « *Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.*

Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent. »

Sur le territoire, des "éléments remarquables à protéger" sont délimités sur plusieurs secteurs de la commune afin d'établir une protection des zones humides, des haies et des corridors écologiques. Sont aussi intégrés des secteurs de compensation ou de restauration écologique existants.

Zones humides :

Dans ces secteurs, toute construction est interdite.

Sur le principe :

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, d'aucun exhaussement ou affouillement pouvant détruire les milieux présents. Aucun dépôt (y compris de terre) n'est admis. Seuls les travaux nécessaires à la restauration de la zone humide, ou ceux nécessaires à sa valorisation sont admis sous réserve de ne pas détruire les milieux naturels présents.

Toutefois :

En cas de projet d'intérêt général, la séquence "éviter-réduire-compenser" peut-être utilisée :

- Étape n°1 : Rechercher l'évitement des impacts négatifs ;
- Étape n°2 : Réduire les impacts négatifs qui n'ont pu être évités lors de l'étape n°1.
- Étape n°3 : Compenser les impacts négatifs résiduels.

De plus pour les voiries, installations, accès, réseaux concernés par la trame zone humide : les aménagements élargissements de voirie nécessaires sont autorisés, les aménagements et l'installation de réseaux, accès sont autorisés.

Toutefois les aménagements visant à réduire les risques sur des secteurs identifiés au titre de l'article L151-23 ne sont pas concernés par les prescriptions mises en place.

Corridors écologiques et ruptures d'urbanisation :

Prescriptions :

Dans ces secteurs, toute construction est interdite.

Les ouvrages réalisés dans le lit mineur des cours d'eau devront maintenir la libre circulation de la faune piscicole.

En l'absence de ripisylves les abords des cours d'eau doivent être maintenus perméables et végétalisés.

Les ripisylves (ou boisements rivulaires) le long des cours d'eau ne doivent pas être détruites (pas de défrichement, ni de coupe à blanc). Si des travaux sont nécessaires sur le cours d'eau, pour sa renaturation, leur abattage est admis mais la replantation des continuités végétales est obligatoire avec des espèces adaptées, diversifiées et de plusieurs strates.



Toutefois sont autorisés les ouvrages nécessaires à la gestion des eaux pluviales et des inondations, sous réserve d'être végétalisés et de ne pas être clôturés.

Sont aussi admis les chemins piétonniers sous réserve d'être non imperméabilisés.

Préconisations :

Il est préconisé :

- Des essences locales et à enracinement adapté : aulne, frêne, chêne pédonculé, saules... Les peupliers cultivés, souvent implantés dans ces milieux, n'ont pas un appareil racinaire adapté au maintien des berges et doivent être réservés à l'intérieur des parcelles et sont à proscrire ;
- Des plantations diversifiées au niveau des espèces : le mélange d'essences améliore la biodiversité et la fonction de filtre des pollutions diffuses. Il permet également une meilleure adaptation du peuplement à tout changement des conditions de milieu ;
- Des plantations diversifiées au niveau des strates et composées majoritairement d'essences arbustives en bas de berge.

Espaces végétalisés, arbres isolés, haies et alignements d'arbres :

Ces arbres et continuités végétales identifiés sur le document graphique ne doivent pas être détruits, en cas de contraintes techniques ou phytosanitaires dûment justifiées

De fait, tout défrichement est interdit, en dehors des cas suivants :

- La réalisation de parcours de cheminements doux (voie verte par exemple);
- Les accès agricoles
- L'élargissement de voiries ;
- Les aménagements liés à la protection de la population contre les risques ;
- Les affouillements et exhaussements de sols nécessaires à la mise en place ou à l'entretien de réseaux (eau potable, assainissement, eaux pluviales, électricité, gaz), à l'entretien des digues et à l'aménagement des accès.

Dans ces cas, la destruction est autorisée sous réserve de replantation avec des essences locales et variées avec une densité deux fois supérieure à l'existant. Cette replantation doit être mise en œuvre sur le site ou à proximité du site, sauf contraintes techniques dûment justifiées

Toute intervention sur les arbres présents au sein de ces espaces boisés, de type coupes ou abattages est soumise à déclaration préalable de travaux (R421-23 du Code de l'Urbanisme).



3- PRESCRIPTIONS DANS LES SECTEURS SOUMIS AUX RISQUES

PPRI

La commune est concernée par les plans de prévention des risques d'inondation :

- PPRNi Brévenne-Turdine

Ces documents sont des servitudes d'utilité publique, ils sont annexés au PLU.

Argiles :

Une carte d'exposition au retrait gonflement des sols argileux a été établie par le BRGM (bureau de recherches géologiques et minières) pour le compte de l'État. Elle est disponible sur le portail géorisques.

Autres aléas

La commune est concernée par le risque géologique :

La commune a fait réaliser par le bureau d'étude Géotec une étude sur les risques géologiques. Elle précise l'étude réalisée par le BRGM en 2009.

L'étude Géotec est annexée au PLU. Elle définit deux niveaux de risques :

Les zones de risque nul à faible et faible :

- pourront être construites sans dispositions particulières vis-à-vis des risques mouvements de terrains autres que le respect des D.T.U. et règles de l'art, notamment pour les fondations, les terrassements et la gestion des eaux.
- pour les zones de fond de vallées ou situées au débouché d'un talweg, il est recommandé de poser les remblais sur base drainante épaisse (50cm).

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

- Étude de sol : la construction devra être adaptée à la nature du terrain. Il est recommandé dans ce cas, de faire réaliser une étude géotechnique de sol avant le démarrage des travaux par un bureau d'étude spécialisé.
- Terrassements :
 - en l'absence d'ouvrage de soutènement, la hauteur des déblais et remblais sera limitée à 2m. Pour des hauteurs supérieures, un dispositif de soutènement devra être prévu qui sera dimensionné par une étude spécifique.
 - les pentes maximum des talus de déblai seront de 3 horizontal pour 2 vertical (3H/2V) dans les terrains meubles et de 1 horizontal pour 1 vertical (1H/1V) dans le rocher sain à peu fracturé. Pour des pentes supérieures, un procédé de renforcement des terrains devra être prévu qui sera dimensionné par une étude spécifique.
 - les remblais dans les pentes seront posés sur redans d'accrochage avec base drainante épaisse (50cm).
- Fondations et implantation des constructions : o les fondations seront si possible descendues jusqu'au substratum compact.



- on veillera à respecter une distance minimum de 4m en retrait des crêtes de versants dont la pente est supérieure à 20°.
 - les extensions seront fondées de la même manière que les existants.
 - Les DTU et règles de l'art seront respectées.
- Gestion des eaux : o toutes les venues d'eau mises à jour à l'occasion des terrassements devront être drainées. On veillera à la bonne évacuation des eaux captées par le dispositif de drainage.
 - o on veillera à bien gérer les eaux de ruissellement (formes de pentes, cunettes...) en évitant notamment de les concentrer à proximité des bâtiments ainsi qu'en en crête de versant et de talus.
 - o si les eaux pluviales ne sont pas collectées, des dispositifs tampon avec rejet limité au milieu devront être prévus.
 - o pour les nouvelles constructions impliquant des murs et/ou parois en maçonneries ou béton banché, si l'étude de sol révèle des terrains de fondation peu perméables (argiles, limons...), les murs devront être drainés par un réseau ceinturant le bâtiment. Ce dispositif sera conforme aux règles du DTU 20.1 partie 2.
 - Piscines : o pour les bassins enterrés, des ouvrages en béton armé seront prévus, notamment en zone de remblai. Le bassin sera posé sur une base drainante avec évacuation gravitaires des eaux de drainage au réseau. Il sera équipé de plages étanches.

Pour les parcelles ayant fait l'objet d'investigations spécifiques, les règles listées ci-dessus s'appliquent en plus des prescriptions et recommandations formulées dans le rapport de Géotec (chapitre VI du rapport), annexé au PLU

4- NUISANCES

Classement sonore des infrastructures terrestres

La commune de n'est pas concernée par le classement sonore des infrastructures terrestres :



Le risque lié au transport de gaz

La commune est concernée par la présence du risque lié aux canalisations de transport de gaz. Ce risque est pris compte dans le cadre des servitudes d'utilité publique. La servitude impose des restrictions d'utilisation du sol, elle est annexée au PLU.

Servitudes d'utilité publique d'effets

En application du Code de l'Environnement, chapitre V du Titre V et du Livre V, un arrêté préfectoral n°69-2017-03-14-007 du 14/03/2017 instaure des servitudes d'utilité publique (SUP) d'effets pour la maîtrise de l'urbanisation associées aux ouvrages de transport de gaz naturel haute pression.

Les servitudes portent sur les terrains situés à proximité de la canalisation jusqu'aux distances figurant dans le tableau suivant :

Nom Canalisation	DN (-)	PMS (bar)	Zone SUP 1 (m)	Zone SUP 2 (m)	Zone SUP 3 (m)
Alimentation STE-FOY-L'ARGENTIERE (CHAZELLES SUR LYON / SAINTE FOY L'ARGENTIERE)	100	67,7	25	5	5

DN : Diamètre nominal (sans unité) ; PMS : Pression Maximale en Service

En application des dispositions de l'article R.555-30 du code de l'environnement, les règles de servitude sont les suivantes :

Zone SUP n°1 : La délivrance d'un permis de construire relatif à un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes et/ou à un immeuble de grande hauteur, est subordonnée à la fourniture d'une analyse de compatibilité.

Ainsi, cette analyse de compatibilité, mentionnée à l'article R. 431-16 du code de l'urbanisme, doit faire état de la compatibilité du projet de construction ou d'extension de l'ERP ou de l'IGH concerné, avec l'étude de dangers fournie par le gestionnaire de la canalisation (*CERFA N° 15016*01 : Formulaire de demande des éléments utiles de l'étude de dangers d'une canalisation de transport en vue d'analyser la compatibilité d'un projet d'établissement recevant du public (ERP) ou d'un projet d'immeuble de grande hauteur (IGH) avec cette canalisation*).

La procédure d'analyse de la compatibilité de la construction ou de l'extension de l'ERP ou de l'IGH avec la canalisation est conduite en amont du dépôt de la demande du permis de construire. Il appartient en effet au demandeur d'obtenir les avis requis au titre de cette procédure. L'analyse de compatibilité jointe à la demande de permis de construire doit ainsi être accompagnée de l'avis favorable du transporteur. Cet avis peut être favorable sous réserve de réalisation de mesures de protection de la canalisation à la charge du pétitionnaire.

En cas d'avis défavorable du transporteur, l'avis favorable du préfet rendu au vu de l'expertise mentionnée au III de l'article R555-31 du code de l'environnement sera requis.

L'analyse de compatibilité est établie conformément aux dispositions de l'arrêté ministériel du 5 mars 2014 modifié.

L'article R.555-31 du code de l'environnement précise que : « Lorsque l'analyse de compatibilité prévoit des mesures particulières de protection de la canalisation, le maire ne peut autoriser l'ouverture de l'établissement recevant du public ou l'occupation de l'immeuble de grande hauteur qu'après réception d'un certificat de vérification de leur mise en place effective fourni par le transporteur concerné »

Zone SUP n°2 : Est interdite l'ouverture d'un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 300 personnes ou d'un immeuble de grande hauteur.

Zone SUP n°3 : Est interdite l'ouverture d'un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes ou d'un immeuble de grande hauteur.

5- PRESCRIPTIONS EN MATIÈRE D'ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX

5.1 Desserte par les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique

Généralités

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il est rappelé qu'il est fait application de l'article L332-15 du code de l'urbanisme qui stipule :

« L'autorité qui délivre l'autorisation de construire, d'aménager, ou de lotir exige, en tant que de besoin, du bénéficiaire de celle-ci la réalisation et le financement de tous travaux nécessaires à la viabilité et à l'équipement de la construction, du terrain aménagé ou du lotissement, notamment en ce qui concerne la voirie, l'alimentation en eau, gaz et électricité, les réseaux de télécommunication, l'évacuation et le traitement des eaux et matières usées, l'éclairage, les aires de stationnement, les espaces collectifs, les aires de jeux et les espaces plantés.

Les obligations imposées par l'alinéa ci-dessus s'étendent au branchement des équipements propres à l'opération sur les équipements publics qui existent au droit du terrain sur lequel ils sont implantés et notamment aux opérations réalisées à cet effet en empruntant des voies privées ou en usant de servitudes.

Toutefois, en ce qui concerne le réseau électrique, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition est redevable de la part de la contribution prévue au troisième alinéa du II de l'article 4 de la loi n° 2000-108 du 10 février 2000 (1) relative à la modernisation et au développement du service public de l'électricité, correspondant au branchement et à la fraction de l'extension du réseau située sur le terrain d'assiette de l'opération, au sens de cette même loi et des textes pris pour son application.

L'autorisation peut également, avec l'accord du demandeur et dans les conditions définies par l'autorité organisatrice du service public de l'eau ou de l'électricité, prévoir un raccordement aux réseaux d'eau ou d'électricité empruntant, en tout ou partie, des voies ou emprises publiques, sous réserve que ce raccordement n'excède pas cent mètres et que les réseaux correspondants, dimensionnés pour correspondre exclusivement aux besoins du projet, ne soient pas destinés à desservir d'autres constructions existantes ou futures.

En cas de classement ultérieur dans la voirie et les réseaux publics, les travaux exigés au titre des équipements propres n'ouvrent pas droit à l'action en répétition prévue à l'article L. 332-30.

L'autorité qui approuve le plan de remembrement peut imposer les mêmes obligations aux associations foncières urbaines de remembrement autorisées ou constituées d'office. »



Règles :

ACCES :

En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée, notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie. Le gestionnaire de la voie devra être consulté pour tout aménagement.

Les portails d'accès doivent être implantés avec un retrait minimal de 5 m de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans créer de danger pour la circulation des automobiles, des piétons et des cycles, sauf dans les zones Ua où aucun retrait n'est demandé.

Pour toute opération de constructions portant sur plusieurs logements et pour toute division parcellaire, il est exigé une voie de desserte et un accès commun pour l'ensemble des parcelles issues de la division, la parcelle initiale prise en compte est celle existante à l'approbation du PLU.

VOIRIE :

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

L'aménagement d'une voirie en impasse n'est admis qu'en cas d'impossibilité technique démontrée, ou liée à la configuration des lieux. Dans ce cas, la voirie en impasse devra comporter au moins une aire de retournement et préserver la possibilité d'un raccordement ultérieur avec une voirie des autres tranches d'urbanisation.

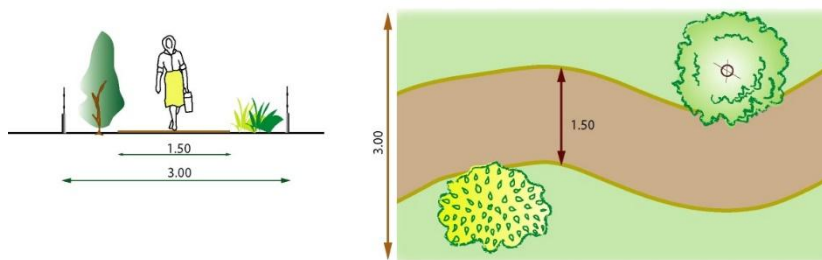
Les voiries nouvelles doivent disposer d'une largeur de chaussée, hors stationnement, d'au moins 3,50 mètres. Une largeur inférieure peut être admise sans toutefois être inférieure à 3 mètres dès lors que la voie est en sens unique ou dessert aux plus cinq logements.

Pour les voies nouvelles à partir de 5 logements et/ou 5 lots desservis il est exigé sur au moins un côté de la voie l'aménagement d'un parcours matérialisé adapté aux piétons d'une largeur minimale d'1,40 m dégagée de tout obstacle.

PARCOURS PIETONNIERS

Les cheminements piétons qui ne longent pas les voiries auront une largeur de circulation minimale de 1,50 m dont 1,40 m dégagée de tout obstacle. Ils seront intégrés dans un espace végétalisé de pleine terre d'une largeur minimale de 3 m. Ces chemins seront aménagés à leurs extrémités de façon à obstruer les circulations motorisées. Le parcours lui-même doit faciliter les déplacements des PMR et doit être réalisé en matériaux perméables.

Chemin piétons



5.2 Desserte par les réseaux

5.2.1 - Eau

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

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

5.2.2 - Assainissement

Eaux usées :

- **Lorsque le secteur est inscrit dans une zone d'assainissement collectif au zonage d'assainissement :**

Eaux usées domestiques

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

Le déversement des effluents, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature des effluents, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus et peut donner lieu à une convention de rejet.

Le déversement des eaux de piscine est interdit dans le réseau collectif d'assainissement. Le rejet, après traitement, est accepté dans le réseau d'eaux pluvial uniquement s'il est séparatif. S'il est unitaire le rejet des eaux de piscine est interdit.

Eaux usées non domestiques

« Les établissements privés peuvent générer des effluents dit « non domestiques ». Ces derniers ont un impact qualitatif et/ou quantitatif sur les systèmes d'assainissements et les milieux naturels. Ce type de rejets doit être autorisé par l'autorité territoriale compétente en assainissement (conformément au L.1331-10 du Code de la Santé Publique). Les effluents devront de ce fait, répondre au règlement d'assainissement en vigueur, de ses prescriptions et de ses valeurs limites de rejets. La collectivité se réserve le droit de refuser un déversement d'effluents non compatibles avec le système d'assainissement et/ou le milieu naturel récepteur.

- **Lorsque le secteur est inscrit dans une zone d'assainissement non collectif au zonage d'assainissement :**

Toute construction générant des eaux usées doit être équipée d'une installation d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur. Dans le cas d'une réhabilitation, d'une extension, ou d'un réaménagement d'un bâtiment existant si l'installation n'est pas conforme ou sous-dimensionnée, le pétitionnaire devra mettre en conformité son installation sur la base d'une filière d'assainissement non collectif étudiée en fonction des contraintes du sol et du site. Il est rappelé que les installations d'assainissement non collectif font l'objet d'un contrôle périodique du service public d'assainissement non collectif (SPANC).

Eaux pluviales :

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

Toute opération d'aménagement ou construction nouvelle ne doit pas augmenter le débit naturel en eaux pluviales de la parcelle (ou du tènement). Cette prescription est valable pour tous les



événements pluviaux jusqu'à l'événement d'occurrence 100 ans. Pour le cas où des ouvrages de rétention doivent être réalisés, le débit de fuite à prendre en compte pour les pluies de faible intensité ne pourra être supérieur au débit maximal par ruissellement sur la parcelle (ou le tènement) avant aménagement pour un événement d'occurrence 5 ans.

Les aménagements et dispositifs **favorisant la gestion des eaux pluviales** à la parcelle, au sol par la pleine terre, hors sol par la végétalisation des toitures, terrasses, façades ou murs, doivent être mis en œuvre prioritairement » Les techniques de gestion alternative des eaux pluviales seront privilégiées pour atteindre cet objectif (maintien d'espaces verts, écoulement des eaux pluviales dans des noues, emploi de revêtements poreux, chaussées réservoir, etc....).

Les canalisations de surverse et de débit de fuite doivent être dirigées : dans le réseau d'eau pluviale s'il existe ou- dans le fossé ou le caniveau en l'absence de réseau collectif d'eau pluviale. Le rejet est interdit dans le réseau d'assainissement d'eaux usées.

En cas de division parcellaire, il est exigé un système de rétention collectif ou individuel adapté pour gérer les eaux pluviales de l'ensemble des parcelles issues de la division.

Il est rappelé qu'un zonage pluvial existe et s'applique. Il est rappelé que *la collectivité n'a pas d'obligation de collecte des eaux pluviales. Aucun rejet d'eaux pluviales n'est autorisé dans les réseaux d'assainissement. La collectivité se réserve également le droit de refuser un rejet dans les réseaux collectifs si elle estime que l'aménageur dispose d'autres alternatives pour la gestion des eaux pluviales et notamment une gestion par infiltration à la parcelle. Il incombera à l'aménageur de démontrer qu'il n'existe pas de solution de gestion à l'échelle de son projet »*

5.3- Électricité, énergies renouvelables, téléphone et réseaux numériques :

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

Sur fonds privés, les réseaux d'électricité, de téléphone et les réseaux numériques doivent être enterrés sauf contrainte technique particulière.

Le constructeur, l'aménageur ou le lotisseur bénéficiaire de l'autorisation d'urbanisme devra prévoir les fourreaux nécessaires à l'équipement de la fibre.

Les espaces de stationnement des zones Ue et Ui et Uia à partir de 10 places devront intégrer des ombrières photovoltaïques.

Les nouvelles constructions dans les zones Ui et Uia et Ue à partir de 300 m² d'emprise au sol devront comporter en toiture des dispositifs de production d'énergie renouvelable.

5.4- Déchets

Tout projet de construction nouvelle ou de réhabilitation, quelle que soit sa destination, doit prévoir pour la gestion des déchets du site (ordure ménagère, tri et biodéchets), un lieu de stockage spécifique suffisamment dimensionné sur le terrain d'assiette du projet, respectant les prescriptions du Règlement Sanitaire Départemental ainsi que le règlement de collecte de la collectivité.

Lorsqu'un projet porte le nombre de logements à 3 sur une parcelle (accès commun), une aire de présentation commune est exigée, en bordure de voirie publique sans gêne pour la circulation ou la collecte.

Gestion des déchets des entreprises : Tout projet de construction nouvelle ou de réhabilitation en zone Ui et Uia doit se référer au règlement interne du service déchet.



6 – PRESCRIPTIONS EN MATIÈRE D'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE, PAYSAGÈRE ET ENVIRONNEMENTALE DES CONSTRUCTIONS

6.1 Généralités

La qualité architecturale ne résulte pas uniquement de dispositions réglementaires.

Lorsqu'un projet est de nature à modifier fortement le site existant, ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères plus larges que ceux ci-dessous, notamment dans le cas de la mise en œuvre de matériaux ou de techniques liées aux économies d'énergies, aux énergies renouvelables, ou à la bio-construction.

Il est rappelé que l'article R 111-27 du Code de l'Urbanisme est d'ordre public et reste applicable en présence d'un PLU :

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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. »

Pour toute réhabilitation ou extension d'une construction présentant un intérêt architectural pour la préservation du cadre bâti traditionnel ou historique de la commune, et en particulier dans le secteur Ua, il est demandé de respecter les caractéristiques architecturales des volumes et des façades de ladite construction.

Règles spécifiques pour les petites volumétries et les annexes

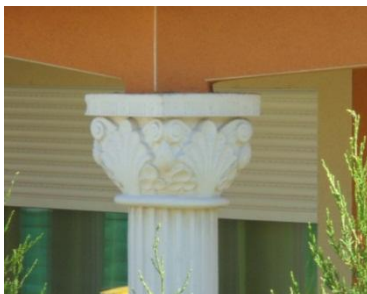
Il est défini la notion de « petite volumétrie » : toute construction (quelle que soit sa destination) d'une emprise au sol inférieure à 10 m² et d'une hauteur n'excédant pas 3 m (au plus haut de la construction) : les prescriptions de cet article ne s'appliquent pas.

Pour les annexes aux habitations : elles devront être réalisées, avec un aspect à dominante naturelle (bois, pierre, enduit de finition fine respectant les couleurs de pisé, pierres et terres locales...).



6.2 Aspect général applicable dans toutes les zones

Les constructions, dont l'aspect général ou dont les détails architecturaux sont d'un type régional affirmé étranger à la région, sont interdites (exemples : chalets savoyards, architectures néo-classiques, haciendas...)



Illustrations de constructions d'aspects étrangers à la région ou néo classiques à proscrire :

Les constructions en madriers pleins apparents assemblés à mi-bois (style chalet, ou fuste), d'une typologie étrangère à une typologie locale traditionnelle, sont interdites.

Doivent être recouverts d'un enduit, tous les matériaux qui par leur nature et par l'usage de la région, sont destinés à l'être, tels, le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés, etc.

Les toitures quand elles sont couvertes par des tuiles doivent prévoir des tuiles jusqu'aux rives des toits. Les couvertures partielles des toitures en tuiles laissant apparaître des parties non couvertes est admise de façon très limitée et sur justifications techniques. Les raccords non couverts de tuiles doivent avoir une dimension inférieure à une tuile. Cette disposition concerne aussi bien, les rives, les faitages, les noues, les solins, les chevêtres, fenêtres de toit et souches de cheminées. Ces dispositions ne concernent pas les dispositifs de production d'énergie en toiture



Type de « finition » de toiture interdite »



6.3 Implantation et volumes et mouvements de sols applicables dans toutes les zones

Les mouvements de sols (déblais et remblais) susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site naturel ou bâti sont interdits.

Le projet est tenu de respecter la topographie générale du terrain avant construction. Ainsi tous les mouvements de terre seront limités à l'assise nécessaire à la construction, ainsi qu'au raccordement aux abords immédiats de celle-ci. Les pentes supérieures à 30 % pourront être reprofilées par terrassements successifs. Pour des raisons paysagères, les soutènements ainsi créés seront constitués de mur en pierre ou enduit en cohérence avec les constructions avoisinantes.

Dans le cas d'un terrain en pente, l'équilibre déblais/remblais devra être recherché. Ni la hauteur du déblai, ni celle du remblai ne devront excéder :

- 1 mètre pour les terrains dont la pente naturelle est égale ou inférieure à 15%
- 1,50 mètre pour les terrains dont la pente naturelle est comprise entre 15% et 30%
- 2 mètres pour les terrains dont la pente naturelle est égale ou supérieure à 30%

La hauteur est mesurée à partir du bas du terrain naturel avant travaux au droit du déblai/remblai.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux rampes d'accès aux garages enterrés ou semi-enterrés. Elles ne s'appliquent pas aux bâtiments industriels et aux bâtiments agricoles.

Les gabions sont interdits

Les enrochements sont autorisés uniquement si les moellons de pierres sont de taille réduite et posés de façon régulière à joints alternés. Leur couleur sera celle des terres et pierres locales (les moellons de couleur blanche, grise et noir sont interdits) Ces enrochements sont limités à 1.50 m de hauteur.



Photo illustrative d'enrochement de moellons de pierre à joints alternés

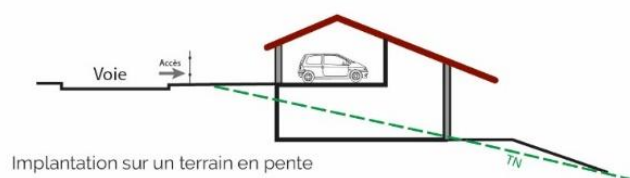
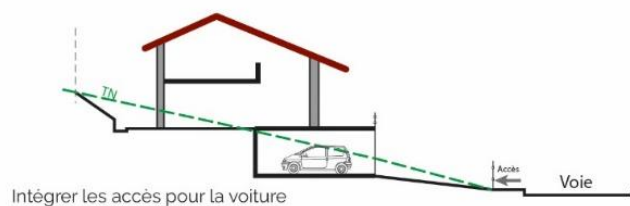
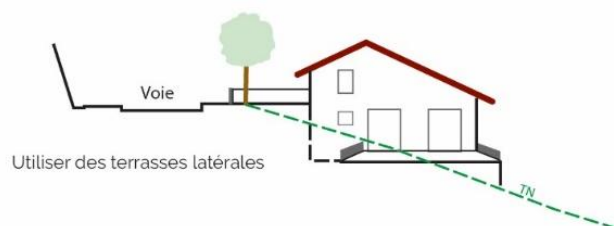
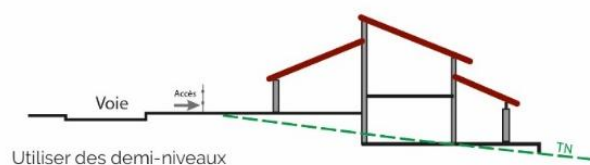
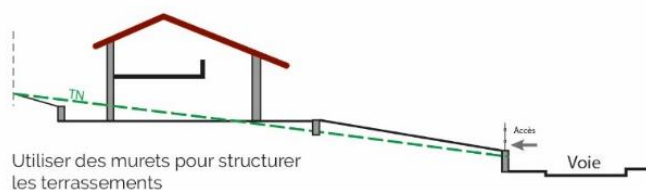


Implantation des constructions dans les pentes

Les constructions devront s'implanter dans les pentes selon les modalités suivantes :

- Les constructions devront s'adapter à la pente selon les modes d'implantation suivants :
- Utiliser les niveaux décalés plutôt que les talus dans les terrains en pente
- Minimiser les accès voitures en utilisant la pente

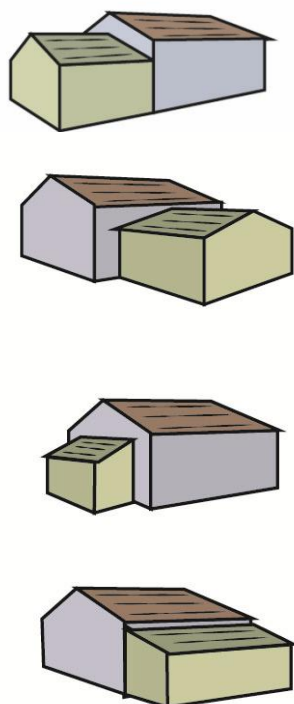
Ces dispositions ne s'appliquent pas aux rampes d'accès aux garages enterrés ou semi-enterrés. Elles ne s'appliquent pas aux bâtiments industriels et aux bâtiments agricoles.



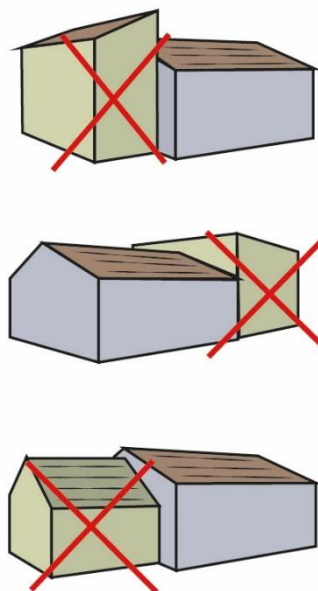
6.4 Extensions : applicable dans toutes les zones

Dans le cas d'une extension modérée, et d'annexes accolées à la construction principale, le nouveau corps de bâtiment doit être adossé à la construction existante, c'est-à-dire ne pas dépasser la hauteur de son mur ; sa toiture peut, selon les cas, être parallèle ou perpendiculaire à la toiture existante. En cas d'extension importante par rapport à l'existant, les volumes doivent être organisés en cohérence dans le cadre d'un projet architectural.

Les toitures bâties en extension doivent présenter une pente d'inclinaison identique ou très proche à celle des pans de toiture existants, ces nouvelles toitures doivent avoir une ou deux pentes. Les vérandas peuvent déroger à ces règles.

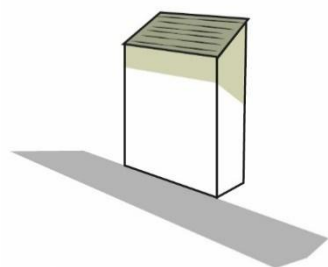


Volume et pente de l'extension qui ne sont pas en cohérence avec le volume principal : toitures à 1 pan dépassant du pignon existant, pentes plus importantes que celles existantes



6.5 Surélévation : applicable dans toutes les zones

Dans le cas d'une surélévation, la nouvelle toiture doit être de forme identique à l'existante ; si la toiture existante présente une pente unique versant exceptionnellement à l'arrière du bâtiment, son sens peut être inversé de façon que ce versant soit dirigé vers la façade principale, qui correspond souvent au côté de la rue.



Surélévation, intégration de chassis

6.6 Aspect des façades

6.6.1 - Pour toutes les zones

6.6.1.1 Pour les constructions agricoles, économiques et d'équipements

- Les projets doivent prendre en compte l'obligation de réaliser un traitement soigné des façades, En cas d'enduits ils seront de finition lisse. Les façades arrière et latérales des constructions doivent être traitées avec le même aspect et le même soin que la façade principale
- Les couleurs vives, et les couleurs primaires ne sont autorisées que ponctuellement, Elles devront respecter la palette mise en place dans le présent règlement. **La couleur blanche est interdite.**
- Les bardages devront être à lames verticales ou horizontales selon la longueur de la façade et respecteront la palette mise en place dans le présent règlement.
- Toutes les menuiseries de la construction doivent être traitées dans le même aspect et la même couleur. Toutefois une exception peut-être admise pour les ouvertures de RDC liées aux commerces et devantures. Les couleurs respecteront la palette mise en place

6.6.1.2 Pour les autres constructions

Les matériaux utilisés en extérieur doivent présenter un aspect fini.

Tous les murs apparents autres que les façades doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que ceux des façades, avoir un aspect s'harmonisant avec ces dernières.

Est interdit l'emploi extérieur à nu de matériaux notoirement fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit (carreaux de plâtre, briques creuses) exception faite pour le béton « brut de décoffrage » à condition que la qualité de sa mise en œuvre et de son coffrage aient été recherchés en vue de cet aspect ; exception faite aussi pour les autres matériaux non mentionnés, sous les mêmes réserves de qualité.

Dans le cas de construction à attique, le retrait par rapport au nu de la façade doit être au moins égal à 3m.

Les éléments d'architecture non issus de l'architecture locale traditionnelle (tels que frontons, colonnes, chapiteaux, etc.) sont interdits. Les balustres tournés sont interdits.

En cas de fermeture de loggias, le changement de menuiseries (fenêtres et châssis) ou de volets, devra faire l'objet d'un projet permettant de conserver l'unité d'aspect du bâtiment.

Les gaines de cheminées en saillie, en pignon ou en façade devront être habillées et enduites dans la même tonalité que la façade.

6.6.2 - De plus dans toutes les zones (et en particulier dans la zone Ua) pour le bâti historique (construit avant 1950) les dispositions suivantes s'appliquent en plus des précédentes :

6.6.2.1 : volumes et façades

Les volumes devront être conservés en cas de réhabilitation, La création d'ouvrage en saillie (balcon...) est interdite sauf si des balcons de ce type sont déjà existants.

Les murs seront enduits à l'exception des murs en pierre de taille appareillées en bon état. Les enduits seront de finition lisse,

Les façades et éléments en pierre de taille à l'origine, doivent rester apparents à l'exception des murs composites (maçonnerie de tout-venant avec du pisé ou/et des éléments de structure en



pierre) auxquels un enduit sera appliqué à fleur des encadrements.

Les canalisations (eau, vidange ...) ne devront pas être visibles en façade à l'exception des descentes d'eaux pluviales qui seront obligatoirement verticales et disposées préférentiellement dans les angles du bâtiment (sauf contrainte technique dûment justifiée). Les réseaux électriques ou de télécommunication devront être dissimulés sous les forêts ou des éléments d'architecture de modénature (corniches par exemple).

La colorimétrie respectera la palette de couleurs mise en place et intégrée au règlement.

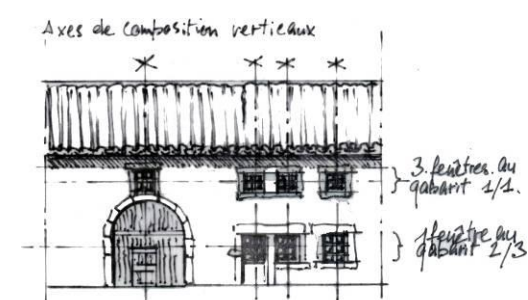
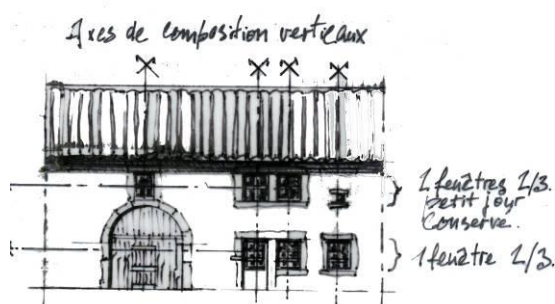
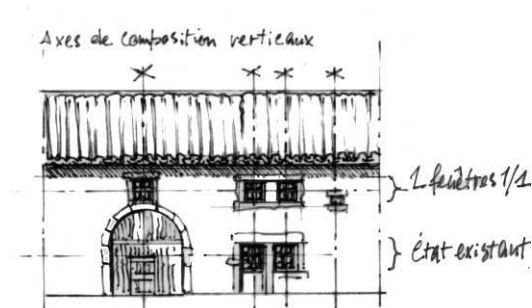
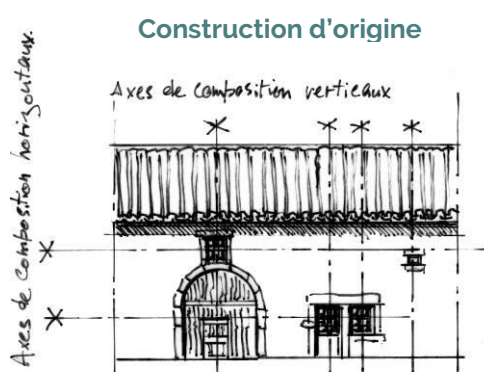
Les gardes corps devront présenter une composition sobre et épurée.

Typologies de percements possibles

Percements des façades du bâti historique

La composition existante des façades sera respectée, notamment dans le cas de création de nouvelles ouvertures. Généralement, la façade était composée selon des axes verticaux (alignements des ouvertures les unes au-dessus des autres) et horizontaux (alignements des ouvertures sur un même plan). Les nouvelles ouvertures devront le plus possible s'inscrire dans ces axes.

Illustration :



6.6.2.2 -Fermeture des grandes ouvertures du bâti historique

Les grandes ouvertures (de granges, de commerces par exemple) ne seront pas murées. On ne créera pas non plus de fenêtre par murage partiel de ces ouvertures.

On utilisera de préférence des fermetures vitrées (impôtes et ouvrants vitrés). L'ouverture de la porte de grange ou du commerce représente un « vide » important, qui associée au mur (« plein ») compose la façade. Il est important que ces éléments conservent leur identité. Le vide devra rester d'aspect plus « fragile » : verre, bois.

On pourra aussi se servir de l'ouverture pour créer un porche, ou un sas de transition.



Illustration de fermetures vitrées de porte de grange à privilégier



Illustration un traitement de porte de grange

6.6.2.3 Menuiseries du bâti historique

Définition du lambrequin : ornement fixé à la partie supérieure d'une fenêtre.

Les ouvertures en dehors des vitrines commerciales en RDC, et des aménagements de baies en RDC, respecteront la proportion des ouvertures traditionnelles, et devront être plus hautes que larges.

Les menuiseries anciennes (portes, fenêtres, volets) doivent être conservées, restaurées. Si leur restauration n'est pas possible, les nouvelles menuiseries présenteront des caractéristiques proches de celles du bâti ancien (dessin profilé, aspect.).

Le type et la couleur des menuiseries doivent être homogènes pour l'ensemble des baies d'une même façade, des exceptions sont possibles pour le rez-de-chaussée (commerce, bureaux etc.).

En zone Ua, les volets battants seront maintenus pour animer la façade, si les volets existaient même en cas de mise en place d'un volet roulant.

Les volets roulants sont autorisés à condition de ne pas être saillants sur la façade et que les coffres de volets roulants soient masqués par un lambrequin.

Les jalousies et brises soleils orientables sont autorisés sous réserve d'être intégrés à l'arrière d'un lambrequin et ne pas dépasser du nu extérieur de la façade.

La couleur des menuiseries respectera la palette mise en place et intégrée au règlement

6.7 Éléments techniques : applicable dans toutes les zones

Les ouvrages techniques disposés en façade devront être traités de manière à atténuer leur impact du point de vue des perceptions proches ou lointaines de la construction. Ils devront faire l'objet d'un traitement architectural soigné et d'une intégration à la composition globale de la construction. Les ouvrages de refroidissement ou de chauffage doivent être intégrés à la construction, notamment en limitant les débords, de manière à ne pas porter atteinte à la qualité architecturale du secteur.

Les antennes et les paraboles, doivent être placées à l'intérieur des constructions ou de façon à ne pas faire saillie du volume bâti, sauf impossibilité technique. Elles doivent être intégrées de façon à en réduire l'impact, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics. Ainsi, les paraboles sont interdites en façade sur rue pour des raisons paysagères.

Les pylônes doivent être étudiés de façon à être intégrés dans le paysage.

Le noir, le blanc pur et les couleurs vives sont interdits. Les couleurs aux tons naturels de couleur de terre locale seront privilégiées (brun, marron, gris-beige, beige, ...).

Climatiseurs et pompes à chaleur :

- Dans la zone Ua, les climatiseurs et pompes à chaleur sont interdits sur les façades sur rue sauf pour les commerces. Dans ce cas ils devront être intégrés (non saillants) à la façade et à une hauteur minimale de 2.50 m.
- Pour les autres façades ils doivent être intégrés dans les murs de façades ou masqués par des éléments d'architecture.
- S'ils sont posés sur des toitures terrasses ils devront être accompagnés d'éléments d'architecture les masquant.

Autres éléments techniques :

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

6.8 Toitures

6.8.1 Dérogations à la règle :

L'ensemble des dispositions ci-après ne s'applique pas aux dalles supérieures des parcs de stationnement souterrains et partiellement enterrés, aux vérandas, aux verrières, aux couvertures de piscine, ainsi qu'aux panneaux solaires et photovoltaïques.

Pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics, les toitures ne sont pas réglementées compte tenu de leur usage, de l'importance de leurs programmes et de leurs surfaces, ainsi que de leurs contraintes propres de fonctionnement et de structure, qui induisent des types de toitures spécifiques et adaptés. Cependant, une insertion dans le site doit être recherchée et argumentée, quant au choix des pentes de toitures, des matériaux employés et de leurs teintes.



6.8.2 Les règles

6.8.2.1 - Pour toutes les zones :

Les constructions économiques agricoles et d'équipements :

- Leur pente doit être au maximum de 45%,
- Le faitage lorsqu'il existe, est réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction.
- Les toitures à pentes non constituées de tuiles devront respecter les palettes mises en place dans le présent règlement. Les couleurs vives, la couleur blanche et les couleurs primaires sont interdites en toiture.
- Les matériaux utilisés pour les toitures ne devront pas être réfléchissants (aspect mat), les panneaux solaires en toiture doivent être mats
- Lorsque que les toitures à pentes sont couvertes de tuiles, celles-ci doivent être rouge. Le panachage de couleurs de tuiles est interdit.
- Les ouvrages techniques en toiture seront le plus possible intégrés ou masqués par un élément architectural.
- Les génoises sont interdites sauf en cas d'extension d'une construction existante ayant des génoises.
- Les toitures terrasse non accessibles sont obligatoirement couvertes de panneaux photovoltaïque sur au moins 70% de la surface du toit ou végétalisées sauf contrainte technique justifiée.

Pour les autres constructions

Dans le cas de toitures à pans, la pente des toitures doit être comprise entre 30% et 45%. Toutefois, des pentes inférieures ou supérieures sont admises dans le cas de constructions annexes ou de traitements architecturaux particuliers : porches, auvents, vérandas, pergolas, carports, toitures techniques... Les couvertures de piscine ne sont pas concernées par ces règles de forme et volume des toitures.

En cas de toiture à pans, elle devra comprendre une dépassée entre 30 et 40 cm par rapport à la façade (hormis en cas d'implantation sur limite séparative). Cette disposition ne s'applique pas aux constructions annexes de moins de 12 m² de surface d'emprise au sol.

En cas de toiture à pans, elle devra comporter 2 à 4 pans par volume. Les toitures à 1 pan sont autorisées uniquement pour les annexes aux habitations et pour les volumes annexes adossés à la construction comme les vérandas, pergolas et carports par exemple ou dans des cas particuliers justifiés. Dans ce cas elles ne devront pas dépasser la hauteur du pignon existant.

Les génoises sont interdites sauf en cas d'extension d'une construction existante ayant des génoises.

Au même titre que les façades, la toiture devra faire l'objet d'un traitement architectural soigné. Les ouvrages techniques disposés en toiture devront être traités de manière à atténuer leur impact du point de vue des perceptions proches ou lointaines de la construction. Sur les toitures terrasses, s'ils ne peuvent être regroupés dans un local technique intégré dans le volume global du bâtiment, il pourra être suggéré des effets architecturaux (pergolas, auvent, ...).

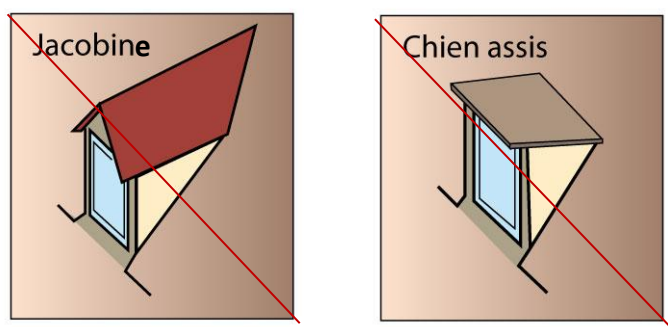
Les toitures à pentes des bâtiments principaux doivent être couvertes de tuiles creuses ou romanes de grandes ondulations. Les tuiles plates de teinte rouge ou rouge nuancé sont autorisées dans le cas de rénovation ou d'une extension d'une construction comportant déjà ce type de tuiles. Le panachage des tuiles est interdit. En cas d'extension d'une construction les tuiles devront être de même nature que celles du bâtiment existant (cette disposition ne s'applique pas aux vérandas).

Pour les toitures terrasses : elles devront être végétalisées ou recevront des ENR.

Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites (chiens assis, jacobines, etc.). Les



fenêtres de toit sont autorisées avec un débord au maximum de 10cm au-dessus du plan du toit.



Les châssis de toitures, fenêtre de toit devront être composés avec la façade (axés sur les ouvertures de la façade).

6.8.2.2 - De plus pour le bâti historique (construit avant 1950) dans toutes les zones (et en particulier dans la zone Ua) les dispositions suivantes s'appliquent :

Les toitures présentant charpente ou couverture à valeur patrimoniale et celles dont la typologie présente un intérêt en rapport avec l'architecture de l'immeuble (ouvertures, cheminées y compris) sont à conserver.

Les toitures doivent être simples, la pente est identique à la pente existante et en cas de restauration le faîtage dans le même sens qu'initialement.

Les débords de toit (débords bois, corniches,) en couronnement d'immeuble sont conservés, ou restitués dans leurs formes et aspect de l'époque de construction.

Les verrières sont autorisées à condition d'être intégrées à la composition de l'ensemble et de faire l'objet d'un projet mettant en valeur l'édifice.

La couverture doit prédominer sur les ouvertures (dans le rapport plein/vide : le plein reste dominant), les crevées de toit (grands évidements) sont interdites d'une façon générale.

Les fenêtres de toiture sont intégrées dans le plan de la toiture et la longueur sera positionnée dans le sens de la pente de la toiture. Elles doivent être le plus possible axées avec les fenêtres de façade.

Les tuiles : leur aspect sera similaire à l'existant ou avec une restauration de l'aspect d'origine.

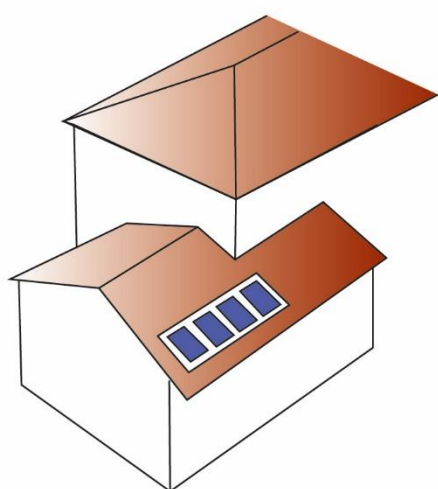
Les toitures terrasse sont autorisées uniquement sur des volumes annexes ou sur les annexes aux habitations.

6.9 Les dispositifs d'énergie renouvelable domestiques

Ils doivent être posés parallèlement à la pente du toit de sorte à s'apparenter à un châssis de toit. Le matériau devra être anti- réfléchissant et non éblouissant. Leur forme et leur positionnement seront en harmonie avec le bâtiment. Ils suivront une pose de rive latérale à rive latérale et seront posés le plus bas possibles le long de l'égout du toit. Ils privilégieront un aspect mat sans points de liaison brillants ou privilégieront les panneaux de couleur de la toiture (rouge ou brun). La disposition n'excèdera pas une saillie de plus de 10 cm du plan du toit.

Leur implantation sera privilégiée sur les volume annexes ou pergolas, brises soleil, marquises etc.

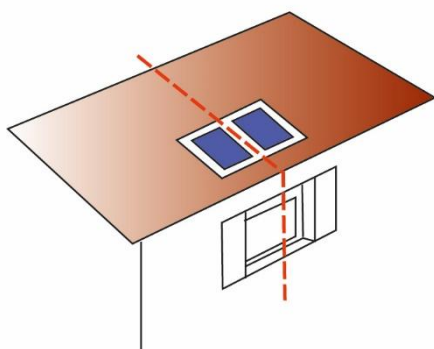
Illustrations d'implantations de panneaux :



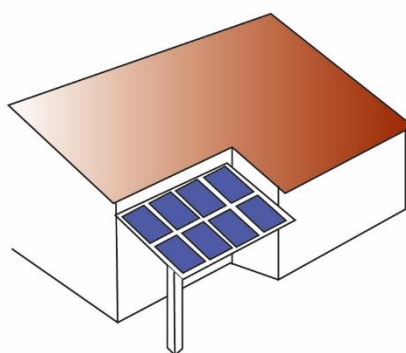
Implantation des capteurs à privilégier sur toiture secondaire



Implantation horizontale
Alignement du champ de capteurs
avec les ouvertures de façades



Alignement avec ouverture
de la façade



Capteurs comme éléments
à part entière de la composition
architecturale (toiture de terrasse...)

6.10 Les clôtures

6.10.1 Murs traditionnels existants

Les murs anciens en pierres apparentes doivent être conservés ou consolidés. Une ouverture est autorisée par linéaire pour l'accès à des terrains constructibles, uniquement si aucun autre accès n'est envisageable et dans des dimensions minimales strictement nécessaires pour assurer les conditions de sécurité. Il est interdit de surmonter les murs anciens d'un dispositif de clôture en composite.

6.10.2 Nouvelles clôtures

- **Hauteur- définition**

La hauteur de la clôture le long des voies est mesurée par rapport au niveau de sol de l'espace public, sauf en cas de contrainte topographique ou technique particulière.

La hauteur de la clôture entre deux parcelles est mesurée à partir du niveau de sol avant travaux en limite séparative au droit de la clôture.

La hauteur des clôtures ne peut excéder les hauteurs maximales définies ci-après, sauf en cas de reconstruction d'un mur de clôture préexistant dépassant cette hauteur. Dans ce cas la hauteur sera identique à la hauteur préexistante ou plus basse.

Les clôtures seront implantées à l'alignement des voies et sur limites séparatives : les implantations en retrait sont proscrites sauf contrainte topographique ou technique particulière,

- **Implantation et hauteur**

L'implantation des clôtures ne doit pas créer une gêne pour la circulation publique notamment en diminuant la visibilité de la circulation sur les voies.

La hauteur totale du dispositif de clôture (y compris les éventuels soutènements) ne doit pas excéder 1.60 mètres sauf :

Dans la zone Ue où la hauteur des clôtures peut être portée à 2 m pour des raisons de sécurité. Dans ce cas les clôtures dépassant 1.60 m seront entièrement à claire voie

Dans la zone Ui où la hauteur des clôtures peut être portée à 2 m pour des raisons de sécurité. Dans ce cas les clôtures dépassant 1.60 m seront entièrement à claire voie.

Les éventuelles différences de niveau seront traitées à l'intérieur de la parcelle par un reprofilage du terrain.

En cas de réalisation de murs ou murets, ils doivent être traités en matériaux naturels (béton, pierre, ...) soit comme la façade principale de la construction ou de son soubassement.

Les murs de clôture en pierre devront être sauvegardés (cf chapitre « murs traditionnels »)

- **Aspect dans toutes les zones sauf Ui et Ue**

Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux quant à leurs hauteurs, leurs couleurs et leurs matériaux.

Les clôtures seront constituées :

- Soit d'un grillage toute hauteur.
- Soit d'un muret enduit des deux côtés d'une hauteur maximale de 0.60 m qui pourra être surmonté d'un système à claire voie ou d'un grillage
- Soit d'un mur plein dont la hauteur est limitée à 1 m. Il sera enduit des deux côtés avec une finition lisse de type « gratté fin » ou « taloché » en harmonie avec la façade. Il sera surmonté d'une couvertine. Les murs pleins sont interdits le long des voies. Ils sont interdits



sur une longueur de 5 m mesurée depuis la voie pour les limites séparatives donnant sur la voie.

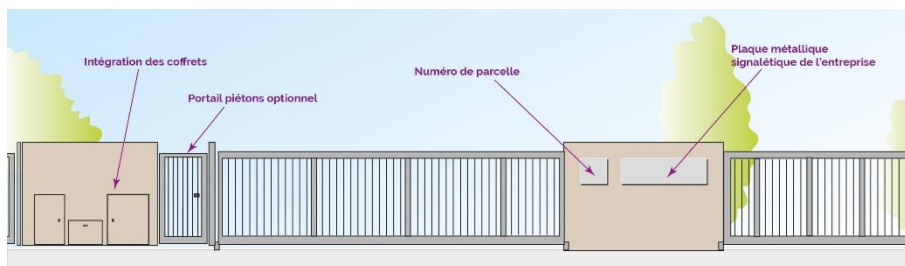
- Soit encore une clôture végétale constituée de végétaux variés (au moins 3 espèces différentes d'essences locales)

Les gabions sont interdits en clôture.

- **Aspect dans les zones Ui, Ue,**

Les clôtures seront constituées :

- Soit d'un grillage toute hauteur.
- Soit d'un muret enduit des deux côtés d'une hauteur maximale de 0.60 m qui pourra être surmonté d'un système à claire voie ou d'un grillage
- Soit encore une clôture végétale constituée de végétaux variés (au moins 3 espèces différentes d'essences locales)
- Les murs sont autorisés ponctuellement pour marquer une entrée ou masquer des espaces de stockage ou de stationnement. Ils sont limités à 1.60 m de hauteur. Ils doivent enduit des deux côtés avec une finition lisse en harmonie avec la façade de la construction principale. Ils seront surmontés d'une couvertine,
- Les entrées seront soignées : l'entrée principale devra intégrer les éléments techniques : boîtes aux lettres, logettes électriques, télécommunication, gaz... Ces éléments seront intégrés à des murs techniques (les dispositions en retrait ou en avant du mur sont proscrites).



- **Dans toutes les zones : clôtures interdites :**

Sont interdits :

- Les associations de matériaux hétéroclites,
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouvert : carreaux de plâtre, agglomérés, parpaings, fibrociment, enduit ciment gris...
- Tout type de pare-vue plaqué contre la clôture, tant sur les limites avec les voies et emprises publiques que sur les limites séparatives
- Les balustres tournés



Illustrations non exhaustives de clôtures interdites :



6.11 Les bâtiments techniques

Les transformateurs, installations techniques seront intégrés au volume des bâtiments.

Des caches conteneurs seront intégrés à l'aménagement de l'entrée de la parcelle ou de l'opération.

6.12 Les palettes à respecter

Typologies d'enduits

Seuls les enduits de finition fine sont autorisés : gratté fin, gratté moyen, taloché

Sur les façades du bâti historique, les enduits seront réalisés à la chaux



GRATTÉ FIN



GRATTÉ MOYEN



TALOCHÉ



La palette de couleur des façades enduites ou peintes

Les enduits de façade devront être réalisés dans les tonalités des pierres et pisés locaux, de tons beige-ocré neutres.

Les couleurs blanches, grises ou noirs sont interdites de même que toutes les couleurs vives.

Les teintes approcheront les couleurs suivantes :

PALETTE DE COULEUR DES FAÇADES (enduits)				

Il conviendra de se référer à la palette disponible en commune.

La palette de couleurs des menuiseries

La couleur des menuiseries et ferronneries, bandeaux et forgets de teintes identiques accompagne le projet dans son environnement et lui donne une identité propre.

L'usage de la couleur dans tous les cas ne doit pas créer un effet polarisant du regard.

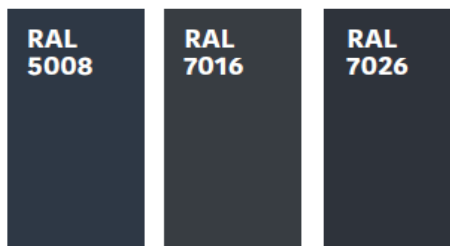
Les nuances suivantes pourront être rapprochées du nuancier RAL pour le choix, complétées par les tons de bois naturels :

PALETTE DE COULEUR DES MENUISERIES ET DES OCCULTATIONS				
Couleurs <u>approchant</u> les référentiels NCS et RAL suivants				
S 1005-Y30R	S 2502-Y	RAL 7037	RAL 7022	RAL 7016
S 1005-Y20R	RAL 5004	S6005-G50Y	S6030-Y90R	RAL 3009
S 2005-G	S2005-Y50R	S5005-G80Y	S6020-Y80R	RAL 5011
RAL 7038	RAL 7003	RAL 7002	RAL 8017	RAL 3005
RAL 7011	RAL 7040	RAL 6008	RAL 9018	RAL 1035

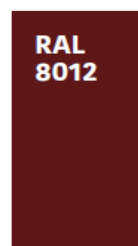


La palette des toitures

Palettes des bacs acier autorisés en toiture pour les constructions économiques ou techniques agricoles (les autres constructions ont des toitures en tuile)



Palette des toitures bac
acier autorisée



La palette de couleurs des bardages

Les bardages sont autorisés dans les conditions suivantes :

- Bardages bois :

En façade le bardage bois doit être laissé brut. Il peut être choisi rétiné anticipant son vieillissement naturel. Le bardage en bois naturel doit être vertical.



Illustration bardage bois à lames verticales

- Bardages composites ou métalliques

Les couleurs admises sont les suivantes :

- brun moyen
- taupe

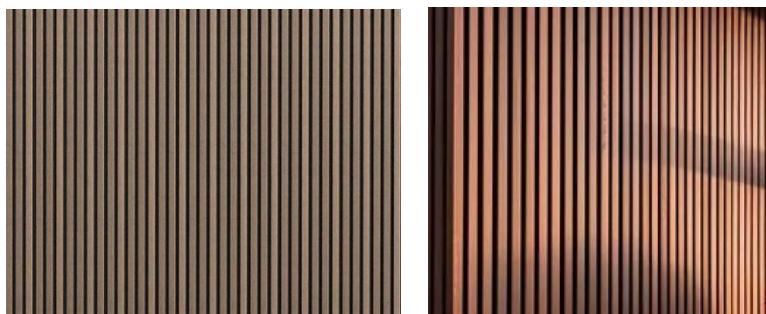


Illustration bardage composite à lames verticales à fausse claire-voie dans les tons autorisés



7- RÈGLES CONCERNANT LES INSTALLATIONS D'ÉNERGIE RENOUVELABLE

1 Définition de l'agrivoltaïsme :

Il est rappelé qu'est considérée comme agrivoltaïque une installation qui répond aux caractères suivants :

Cela désigne une pratique consistant à associer sur un même site une production agricole, activité principale (maraîchage, élevage, vigne, etc.) et, de manière secondaire, une production d'électricité par des panneaux solaires photovoltaïques.

Ces installations pour être acceptées doivent répondre aux critères cumulatifs suivants :

- Ne porte pas une atteinte **substantielle à 1 des services** suivants : Amélioration du potentiel et de l'impact agronomique ou permet une adaptation au changement climatique ou protège contre les aléas ou améliore le bien-être animal
- Ne porte pas une atteinte **limitée à 2 des services suivants** : Amélioration du potentiel et de l'impact agronomique ou permet une adaptation au changement climatique ou protège contre les aléas ou améliore le bien-être animal
- Améliore le potentiel et l'impact agronomique ou permet une adaptation au changement climatique ou protège contre les aléas ou améliore le bien-être animal
- Se trouve sur une parcelle dont l'activité principale est agricole et est exploitée par un agriculteur actif (agriculteur actif toute personne physique ou morale qui répond aux conditions de l'article D. 614-1 du code rural et de la pêche maritime)
- Est réversible
- Garantit une production agricole significative et un revenu durable

Rappel des termes du décret définissant les différents services :

« Art. R. 314-110.-Le service d'amélioration du potentiel et de l'impact agronomiques mentionné au II de l'article L. 314-36 consiste, d'une part, en une amélioration des qualités agronomiques du sol et, d'autre part, en une augmentation du rendement de la production agricole ou, à défaut, au maintien de ce rendement ou au moins à la réduction de la baisse tendancielle du rendement qui est observée au niveau local

« Peut également être considérée comme améliorant le potentiel agronomique des sols toute installation qui permet une remise en activité agricole ou pastorale d'un terrain agricole inexploité depuis plus de cinq années.

« Art. R. 314-111.-Le service d'adaptation au changement climatique mentionné au II de l'article L. 314-36 consiste en une limitation des effets néfastes du changement climatique se traduisant par une augmentation du rendement de la production agricole ou, à défaut, à la réduction, voire au maintien, du taux de la réduction tendancielle du rendement qui est observée au niveau local, ou par une amélioration de la qualité de la production agricole.

« La limitation des effets néfastes du changement climatique s'apprécie notamment par l'observation de l'un des effets adaptatifs suivants :

« 1° En termes d'impact thermique, par la fonction de régulation thermique de la structure en cas de canicule ou de gel précoce ou tardif ;

« 2° En termes d'impact hydrique, par la limitation du stress hydrique des cultures ou des prairies, l'amélioration de l'efficacité d'utilisation de l'eau par irrigation ou la diminution de l'évapotranspiration des plantes ou de l'évaporation des sols, et par un confort hydrique amélioré ;

« 3° En termes d'impact radiatif, par la limitation des excès de rayonnement direct conduisant notamment à une protection contre les brûlures foliaires.

« Art. R. 314-112.-Le service de protection contre les aléas mentionnés au II de l'article L. 314-36



s'apprécie au regard de la protection apportée par les modules agrivoltaïques contre au moins une forme d'aléa météorologique, ponctuel et exogène à la conduite de l'exploitation et qui fait peser un risque sur la quantité ou la qualité de la production agricole, à l'exclusion des aléas strictement économiques et financiers

2 Règles

Installations domestiques

Dans toutes les zones, les installations de production d'énergie par photovoltaïsme sont autorisées dans les conditions suivantes :

- En toiture des constructions dans des conditions d'intégration décrites au titre « 6 – PRESCRIPTIONS EN MATIÈRE D'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE, PAYSAGÈRE ET ENVIRONNEMENTALE DES CONSTRUCTIONS »
- Sur toutes les toitures d'activités économiques, des bâtiments agricoles et d'équipements d'intérêt collectif. On rappelle que les nouveaux bâtiments agricoles supports de photovoltaïque doivent être dimensionnés pour les besoins de l'activité agricole et non pour les besoins de production énergétique. La surface devra donc être justifiée précisément. Ces bâtiments doivent être positionnés à proximité des autres bâtiments de l'exploitation (moins de 100 m mesuré au point le plus rapproché du bâtiment).
- Au sol pour des usages domestiques sans pouvoir dépasser 15 m² d'emprise au sol et 1.10 m de hauteur au point le plus haut du dispositif et en garantissant la non-imperméabilisation du sol., toutefois les trackers sur mat sont interdits.
- En ombrières sur les espaces de stationnement en garantissant une bonne insertion architecturale (finesse des profilés, couleur sombre de la structure porteuse) et en garantissant la non-imperméabilisation du sol. Toutefois lorsque des arbres de haute tige sont présents ils ne peuvent être abattus au profit des ombrières.

Installations photovoltaïques qui ne sont pas des installations domestiques au sol, des ombrières agricoles ou des installations agrivoltaïques au sens de la définition exposée précédemment

Elles sont interdites :

- Dans les zones A, As, N, NI, Up..
- Sur les espaces identifiés au plan au titre des articles L151-23 et L151-19 et EBC
- Sur les boisements, haies, zones humides, surfaces en eau, sites en ZNIEFF de type 1

Elles sont autorisées dans les STECAL dédiés aux équipements (Ae ou Ne) et dans les zones Ue, On rappelle qu'en cas d'installations photovoltaïques, les clôtures sont réglementées spécifiquement au titre 3 rappelé ci-après.

Conditions spécifiques de mise en œuvre :

- Aucun arbre ou haie ne doit être abattu ou défriché.
- Lorsque ces dispositifs sont mis en place, ils doivent être entourés de haies hautes masquant les dispositifs avec des espèces locales de 3 strates : herbacée, arbustive et arborescente.
- La localisation des clôtures doit éviter de barrer des corridors écologiques locaux tels que les ruisseaux, talwegs, fossés et lisières, et doit tenir compte de la connaissance de la biodiversité du site, en anticipant en particulier les espèces à risque de collision (-aux abords des voies) ou les risques de ruptures de continuités.
- Les poteaux doivent impérativement être bouchés pour ne pas générer de piège pour l'avifaune en particulier.
- Des dispositifs de visualisation existent pour limiter les collisions de la faune sur les



panneaux photovoltaïques et seront à mettre en œuvre.

- Le sol ne doit pas être décapé.
- Les dispositifs ne doivent pas être réfléchissants.
- Les pistes et voiries de desserte doivent être limitées et non revêtues, la couleur des voies doit être dans les tons ocres, bruns de terre (les tons blancs, gris ou noirs sont interdits).
- Les installations techniques accompagnant les panneaux doivent être de couleur brun sombre, ou vert sombre.
- Il sera maintenu un retrait minimum de 8m de l'ensemble des limites parcellaires ce retrait devra être végétalisé au sol et perméable.

Installations agrivoltaïques au sens strict de la définition exposée précédemment et ombrières agricoles

Elles sont autorisées dans les zones A

Elles sont interdites :

- Dans les zones N, NL, Up,
- Sur les espaces identifiés au plan au titre des articles L151-23 et L151-19 et EBC
- Sur les boisements, haies, zones humides, surfaces en eau, sites en ZNIEFF de type 1

On rappelle qu'en cas d'installation agrivoltaïques, et ombrières agricoles les clôtures sont réglementées au titre 3 rappelé ci-après.

Conditions spécifiques de mise en œuvre :

- Aucun arbre ou haie ne doit être abattu ou défriché.
- Lorsque ces dispositifs sont mis en place, ils doivent être entourés de haies hautes masquant les dispositifs avec des espèces locales de 3 strates : herbacée, arbustive et arborescente.
- La localisation des clôtures doit éviter de barrer des corridors écologiques locaux tels que les ruisseaux, talwegs, fossés et lisières, et doit tenir compte de la connaissance de la biodiversité du site, en anticipant en particulier les espèces à risque de collision ou de ruptures de continuités
- Les poteaux doivent absolument être bouchés pour ne pas générer de piège pour l'avifaune en particulier.
- Des dispositifs de visualisation existent pour limiter les collisions de la faune sur les panneaux photovoltaïques et seront à mettre en œuvre.
- Le sol ne doit pas être décapé.
- Les dispositifs ne doivent pas être réfléchissants.
- Les pistes et voiries de desserte doivent être limitées et non revêtues, la couleur des voies doit être dans les tons ocres, bruns de terre (les tons blancs, gris ou noirs sont interdits).
- Les installations techniques accompagnant les panneaux doivent être de couleur brun sombre, ou vert sombre.
- Il sera maintenu un retrait minimum de 8m de l'ensemble des limites parcellaires ce retrait devra être végétalisé au sol et perméable
- Les surfaces sont limitées à 10 ha d'un seul tenant. Et les différents secteurs agrivoltaïques doivent être distants les uns des autres d'au moins 5 km mesurés en périphérie du projet objet de la demande

Installations éoliennes non domestiques

Toutes les installations éoliennes sont interdites sur tout le territoire sur les secteurs suivants :

- Dans les zones N, NL, Up,



- Sur les espaces identifiés au plan au titre des articles L151-23 et L151-19 et EBC
- Sur les boisements, haies, zones humides, surfaces en eau, sites en ZNIEFF de type 1

On rappelle par ailleurs que des dispositifs d'asservissement des éoliennes sont à mettre en œuvre pour réduire les risques de collision de l'avifaune et des chauves-souris pendant les périodes sensibles, définies sur la base de paramètres environnementaux ou par des détecteurs en temps réel.

Conditions spécifiques de mise en œuvre de toutes les éoliennes non domestiques :

- Aucun arbre ou haie ne doit être abattu ou défriché.
- La localisation des éventuelles clôtures doit éviter de barrer des corridors écologiques locaux tels que les ruisseaux, talwegs, fossés et lisières, et doit tenir compte de la connaissance de la biodiversité du site, en anticipant en particulier les espèces à risque de collision ou de ruptures de continuités
- Les installations doivent absolument être bouchées pour ne pas générer de piège pour l'avifaune en particulier. Leur couleur doit être gris sombre (RAL 7038) pour atténuer leur impact visuel.
- Toutefois une des pâles sera de couleur noire tranchant avec le reste des autres pâles, ce contraste permet aux oiseaux de mieux distinguer les éoliennes et de les éviter
(L'éolienne claire en mouvement s'apparente à un flou ("motion blur") qui fait penser à un espace sûr, avec des conséquences fatales pour les oiseaux. Le fait de peindre une des trois pales en noir augmente le contraste et la visibilité de l'éolienne et permet ainsi aux oiseaux d'éviter cet obstacle à temps).
- Le sol ne doit pas être décapé et maintenu perméable en dehors de l'assise de l'installation.
- Les pistes et voiries de desserte doivent être limitées et non revêtues, la couleur des voies doit être dans les tons ocres, bruns de terre (les tons blancs, gris ou noirs sont interdits).
- Les installations techniques accompagnant les éoliennes doivent être de couleur brun sombre, ou vert sombre.

Rappel des prescriptions sur les clôtures autour des sites d'installations de production d'ENR : éolien, photovoltaïque, agrivoltaïque et ombrières agricoles...

Ces sites ne seront clos que si cela est strictement nécessaire et justifié. En cas de clôture les prescriptions suivantes s'appliquent :

- La clôture sera constituée d'une haie bocagère variée et haute avec des arbres de haute tige.
- Si un grillage doit être mis en place, il sera disposé en arrière de la haie et devra être plus bas que la haie. Ce grillage devra être perméable à la petite faune. Ce dispositif devra présenter des ouvertures, de 10 cm minimum de haut sur 15 cm minimum de long, aménagées à la base de la clôture, avec au moins un dispositif pour les clôtures inférieures à 15 mètres de longueur, et au moins un dispositif tous les 15 mètres pour les clôtures d'une longueur supérieure.



8 – PRESCRIPTIONS RELATIVES AUX VOIES, CHEMINS, ACCÈS AGRICOLE À CONSERVER OU À CRÉER

Le règlement graphique met en place des principes de voies, chemins, à conserver ou à créer au titre de l'article L151-38 du code de l'urbanisme.

À l'emplacement de ces flèches en cas d'aménagement ou de construction à proximité de la flèche, un cheminement sera maintenu ou aménagé avec les principes suivants :

- Une largeur minimale de 3 m. En cas de contraintes (bâtiments, topographie) cette largeur pourra être inférieure
- Stabilisation et revêtement adaptés aux usages prévus (agricoles, piétons, cyclables, etc.).
- Aménagement permettant l'écoulement des eaux pluviales.

L'accès indiqué sur le règlement graphique n'est pas nécessairement figé à son emplacement exact ; il pourra être décalé à un autre endroit de l'unité foncière qui accueille la flèche, à condition que l'unité agricole située à l'arrière reste pleinement accessible et ne soit pas enclavée.

Les chemins qui sont déjà existants identifiés sur le plan de zonage avec ces flèches ne pourront faire l'objet de suppression, de détournement ou de réduction de largeur.



TITRE 3 -DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Les zones U sont des zones urbaines. Sont classés ainsi les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Le PLU distingue les zones U et les sous-secteurs suivants :

Nom de la zone	Description
Ua	Zone urbaine présentant des formes urbaines historiques et à caractère de centralité multifonctionnelle
Ue	Zone urbaine principalement dédiée aux équipements d'intérêt collectif et services publics
Ub	Zone urbaine à vocation résidentielle à dominante pavillonnaire
Ubb	Zone urbaine résidentielle de renouvellement urbain
Up	Zone urbaine inscrite dans un parc à vocation résidentielle
Ui	Zone urbaine à vocation économique
Uia	Zone urbaine mixte à vocation économique liée à l'Esat et d'équipements

Il est rappelé que les zones U peuvent être concernées par :

- Des risques identifiés sur le plan de zonage, se référer au titre 2 article 3 du présent règlement
- Des servitudes d'utilité publique : se référer aux document servitude annexé au PLU

Article 1- U - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

1-1-Destinations et sous-destinations

Légende des tableaux suivants :

- X : interdit
- V : autorisé sans condition particulière
- V* : autorisé sous condition. Dans ce cas, les numéros figurant sous le symbole V* renvoient aux conditions particulières s'appliquant à la destination ou la sous destination concernée.



Destinations et sous destinations :

Destination	Sous destination	Ua	Ub	Ubb	Ue	Up	Ui	Uia
Habitation	Logement	V	V	V	V*1	V*5	X	X
	Hébergement	V	V	V	V	V*5	X	V
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	V	V*3	V*3	X	X	V*4	V*4
	Restauration	V	V*3	V*3	V	V*5	V	V
	Commerce de gros	X	X	X	X	X	V	X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V	V*3	V*3	X	V*5	X	X
	Hôtel	V	X	X	X	V*5	X	X
	Autres hébergements touristiques	V	V*3	V*3	X	V*5	X	X
	Cinéma	V	X	X	V	X	X	X
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires	V	V	V	V	V*5	V	V
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires	V	V	V	V	X	V	V
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	V	V	V	V	V*5	X	V
	Salles d'art et de spectacles	V	V	V	V	V*5	X	X
	Équipements sportifs	V	V	V	V	X	X	V
	Autres équipements recevant du public	V	V	V	V	X	X	V
	Lieux de culte	X	X	X	X	X	X	X
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X	X	X	X	X	X	X
	Exploitation forestière	X	X	X	X	X	X	X
Autres activités des secteurs secondaire, tertiaire ou primaire	Industrie	V*2	V*2	V*2	X	X	V	V
	Entrepôt	X	X	X	X	X	V	V
	Bureau	V	V	V	X	V*5	V	V
	Centre de congrès et d'exposition	X	X	X	X	X	X	X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X	X	X	X	X	X	X
Destination	Sous destination	Ua	Ub	Ubb	Ue	Up	Ui	Uia

Autres usages

Usages	Ua	Ub	Ubb	Ue	Up	Ui	Uia
Les affouillements et exhaussements non liés à l'assise des constructions et aménagements autorisées, les déblais, remblais, dépôts de toute nature	X	X	X	X	X	X	X
Les garages collectifs de caravanes de gardiennage ou d'hivernage	X	X	X	X	X	X	X
Les terrains de camping, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs,	X	X	X	X	X	X	x



Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.	X	X	X	X	X	X	X
Les ICPE soumises à déclaration	X	X	X	X	X	V	V
Les ICPE soumises à enregistrement ou autorisation	X	X	X	X	X	V	V

1-2-Les conditions d'autorisation des destinations et sous-destinations et des autres usages et occupations

Conditions

N°1 : Les constructions de la sous-destination concernée sont autorisées uniquement si elles sont nécessaires aux équipements présents dans la zone.

N°2 : Les constructions de la sous-destination concernée sont autorisées uniquement dans la limite de 100 m² d'emprise au sol, en cas d'extension, cette surface maximale intègre l'existant et l'extension.

N°3 : Les constructions de la sous-destination concernée sont autorisées uniquement dans le cas d'extension de constructions existantes de cette sous-destination et dans la limite de 30% de la surface de plancher existante avant travaux.

N°4 : Les constructions de la sous-destination concernée sont autorisées uniquement pour les locaux d'exposition vente liés aux entreprises de production présentes sur la zone sous réserve de ne pas excéder 30% de la surface de plancher de la construction de production et 80m² de surface de plancher et sous réserve d'être intégrés dans le volume principal de la construction principale.

N°5 : la sous destination concernée est autorisée uniquement par aménagement ou changement de destination des constructions existantes. Une extension est possible dans la limite de 15% de la surface de plancher existante.

1-3 mixité fonctionnelle et sociale

Mixité fonctionnelle

Non réglementé

Mixité sociale

Non réglementé



Article 2- U - Caractéristiques urbaine, architecturale et paysagère

2-1- Volumétrie et implantations des constructions

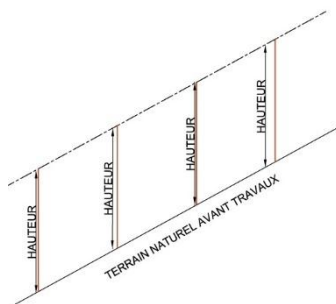
2.1.1- Hauteur

Définition :

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

Ainsi les éléments techniques ne sont pas comptabilisés dans le calcul de la hauteur : tels que les souches de cheminées et de ventilation, les locaux techniques d'ascenseurs, les garde-corps ou acrotères transparents ou à claire-voie.

- *Illustration de l'interprétation du TN sur un terrain en pente :*



Dispositions applicables à toutes les zones U

- **Au-dessus des limites fixées**, seuls peuvent être réalisés des ouvrages indispensables à la construction et de faible emprise, tels que les souches de cheminées et de ventilation, les locaux techniques d'ascenseurs, les garde-corps ou acrotères transparents ou à claire-voie. Ces installations techniques sont limitées à 1.50 m de hauteur mesurée à partir du dessus du toit.
- En cas d'extension d'une construction existante dépassant la hauteur maximale définie ci-après, ou d'une construction de hauteur inférieure à la hauteur minimale définie ci-après, la hauteur de l'extension ou de l'aménagement peut être portée à la hauteur du bâtiment existant.
- **Dans toutes les zones, les règles de hauteur ne s'appliquent pas** en cas :
 - De réhabilitation de constructions existantes dans leur volume ;
 - D'équipement d'intérêt collectif et service public sous réserve que le projet s'intègre dans le tissu urbain dans lequel il s'inscrit ou s'inscrira, et à condition d'être justifié. Une insertion dans le site doit être recherchée et argumentée, notamment au regard des vues existantes sur le grand paysage.
 - Pour les annexes à l'habitation autorisées, la hauteur maximale mesurée au point le plus haut de la construction est de 4 m.



Dispositions spécifiques applicables par zone

Zone	Conditions de hauteur
Ua	La hauteur des constructions devra être équivalente aux constructions adjacentes sur rue sans pouvoir dépasser la hauteur du bâtiment mitoyen le plus haut. La hauteur maximale ne pourra excéder 14 m au faitage
Ub	La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel avant travaux au point le plus élevé de la construction (hors éléments techniques) ne pourra excéder 9 m.
Ubb	La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel avant travaux au point le plus élevé de la construction (hors éléments techniques) ne pourra excéder 9 m.
Ue	La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel avant travaux au point le plus élevé de la construction (hors éléments techniques) ne pourra excéder 9 m.
Up	Les extensions autorisées sont limitées à hauteur du bâti existant
Ui et Uia	La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 m au point le plus haut (hors élément technique) de la toiture,

2-1-2 – implantation

- **Implantations par rapport aux voies et emprises ouvertes à la circulation publique existantes, ou à créer**

Dispositions applicables à toutes les zones U

Pour les piscines autorisées : une distance minimale de 1 m mesurée au bord du bassin jusqu'à l'alignement de la voie est exigée.

Pour les annexes aux habitations (détachées du volume de l'habitation) : un retrait minimal de 2m mesuré depuis l'alignement de la voie est exigé.

Une dérogation est possible pour les extensions des constructions implantées avec une distance inférieure aux retraits minimaux définis ci-après. Dans ce cas les extensions pourront se réaliser dans la continuité de l'existant.

Il peut être dérogé aux retraits définis ci-après dans la limite de 40 cm pour la mise en œuvre d'une isolation par l'extérieur des façades d'une construction existante. Toutefois aucun débordement d'isolation n'est admis sur le domaine public et sur les propriétés voisines sauf en cas de servitude.

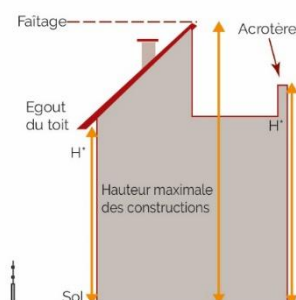
En cas de démolition/reconstruction d'une construction implantée différemment des implantations prescrites, il est possible de déroger à ces règles pour s'implanter sur l'emprise existante avant démolition.

Il est défini la notion de « petite volumétrie » : toute construction (quelle que soit sa destination) d'une emprise au sol inférieure à 10 m² et d'une hauteur n'excédant pas 3 m (au plus haut de la construction) : pour ces constructions l'implantation est libre. Toutefois en cas d'implantation en bord de voie, elles devront être masquée par la plantation d'une haie bocagère d'espèces locales et variées.

1 Champ d'application : les règles d'implantations s'appliquent à l'ensemble des emprises et voies publiques et aux voies privées. L'implantation des constructions est définie par rapport aux limites actuelles ou futures des emprises publiques et à l'alignement des voies existantes ou à créer.



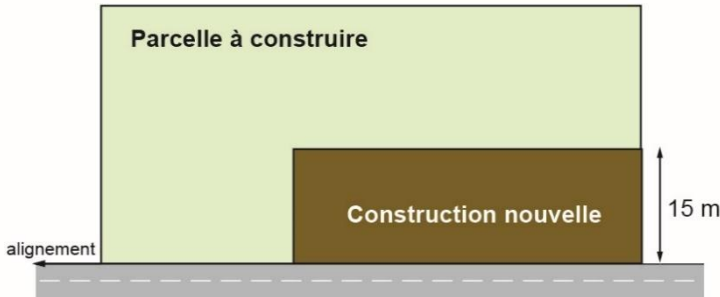
2 Limite d'application de la règle : les règles d'alignement s'appliquent au corps principal de la construction, les encorbellements, saillies de toitures, balcons, escaliers extérieurs, pare-soleil, auvents, ou tout autre élément sur les façades vitrées permettant la protection solaire des constructions, n'étant pas pris en compte dans la limite de 0.7 mètre de dépassement de l'alignement et au-delà d'une hauteur d'au moins +3.50m par rapport à la chaussée.



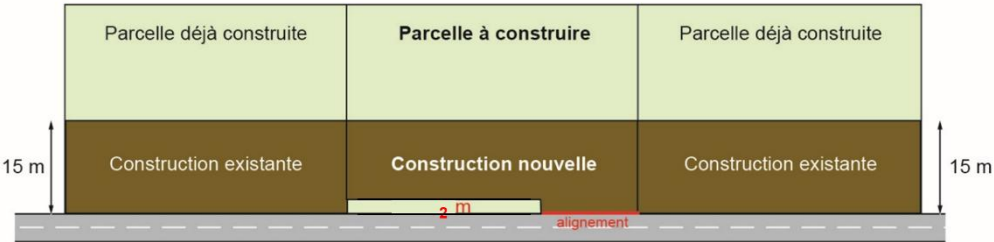
3 Règle :

L'ensemble des dispositions du présent article ne s'applique pas en cas de réhabilitation des constructions existantes dans la limite de leur volume.

Dispositions spécifiques applicables par zone

Zone	Conditions d'implantation
Ua1 et Ua2	Les constructions doivent être édifiées avec une organisation d'ensemble cohérente notamment en façade sur rue dans la continuité des implantations des façades des constructions voisines donnant sur la même rue. Dans une bande d'implantation principale de 15 m à compter de l'alignement de la voie et sauf indication contraire portée au plan : Les façades des Rez de Chaussée sur rue des constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies publiques existantes à modifier. Les étages peuvent être en retrait par rapport au RDC. De plus, le sens de la plus grande longueur de la construction est parallèle ou perpendiculaire à la voie sauf contrainte technique ou topographique particulière.  Toutefois une implantation avec un retrait compris entre 0 et 2 m par rapport à l'alignement est admise. Dans ce cas la continuité de l'alignement devra obligatoirement être assurée par des éléments architecturaux tels que porche, mur, etc. afin de clairement délimiter l'espace-rue, et l'espace de retrait devra faire l'objet d'un traitement particulier (espace de transition traité tel que jardin, cours fermée,



	stationnement etc.).  En cas de double voie, un seul alignement est exigé sur une des voies. Sinon la construction s'implante avec un retrait minimal de 15m à compter de l'alignement de la voie.
Ub	Dans les secteurs déjà bâtis et présentant une unité d'aspect, l'implantation des constructions sera homogène avec l'implantation des constructions avoisinantes. Par rapport à la voie et sauf indication contraire portée au plan, les constructions doivent être édifiées avec une organisation d'ensemble cohérente notamment en façade sur rue avec un retrait minimal de 2 m à compter de l'alignement de la voie
Ubb	Les constructions s'implanteront à l'alignement de la voie ou avec un léger retrait
Ue	Les constructions peuvent s'implanter librement
Up	Les extensions autorisées s'implanteront avec un retrait minimal de 3 m mesuré depuis l'alignement de la voie ou dans la continuité du bâti existant.
Ui et Uia	Implantation libre. Toutefois le long de la RD 389 un retrait minimal de 3 m est exigé à compter de l'alignement de la voie. Dans ce cas la bande entre la voie et la construction ne recevra ni stockage ni dépôt et devra être traité dans un espace paysagé.

● Implantations par rapport aux limites séparatives

1 Champ d'application : les règles d'implantations régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

2 Limite d'application de la règle : Dans les cas où la construction ne s'implante pas en limite, les règles d'implantation s'appliquent au corps principal de la construction, les encorbellements, saillies de toitures, balcons, escaliers extérieurs, les pare-soleil, les auvents, ou tout autre élément sur les façades vitrées permettant la protection solaire des constructions, n'étant pas pris en compte dans la limite de 0.7 mètre de dépassement du corps principal de la construction.

On rappelle toutefois qu'en application du code civil, aucune construction ou installation ne peut déborder sur la propriété voisine.

3 Règle :

Dispositions applicables à toutes les zones U

Pour les piscines autorisées : une distance minimale de 1 m mesurée au bord du bassin jusqu'aux limites séparatives, est exigée.

Pour les annexes aux habitations : un retrait minimal de 2 m est exigé.

Lorsque la limite séparative constitue une limite entre la zone U considérée et la zone A ou la zone



N, il est imposé un espace végétalisé de pleine terre, sans construction sur une largeur minimale de 3 m mesurée depuis ladite limite. Il est imposé la plantation d'arbres de haute tige dans cette bande à raison d'une densité d'un arbre pour 10m de linéaire.

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un bâtiment n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation et le gabarit.

Il peut être dérogé aux retraits définis ci-après dans la limite de 40 cm pour la mise en œuvre d'une isolation par l'extérieur des façades d'une construction existante. Toutefois aucun débordement d'isolation n'est admis sur le domaine public et sur les propriétés voisines sauf en cas de servitude.

En cas de démolition/reconstruction d'une construction implantée différemment des implantations prescrites, il est possible de déroger à ces règles pour s'implanter sur l'emprise existante avant démolition.

Il est défini la notion de « petite volumétrie » : toute construction (quelle que soit sa destination) d'une emprise au sol inférieure à 10 m² et d'une hauteur n'excédant pas 3 m (au plus haut de la construction) : pour ces construction l'implantation est libre. Toutefois en cas d'implantation en bord de voie, elles devront être masquée par la plantation d'une haie bocagère d'espèces locales et variées.

Dispositions applicables par zones

Zone	Conditions d'implantation
Ua	Pour les constructions dont la façade sur rue est implantée dans une bande de 0 à 15 m à compter de l'alignement de la voie : - Les constructions doivent être édifiées sur au moins une des limites séparatives latérales donnant sur la voie. Par rapport à l'autre limite séparative la construction sera soit à l'alignement, soit avec un retrait minimal de 2 m. - Par rapport aux autres limites séparatives de fond et pour les constructions implantées au-delà de la bande de 15 m, la construction s'implante à soit sur une limite séparative, soit avec un retrait minimal de 2 m
Ub	Si les constructions ne sont pas implantées sur limite : Un retrait minimal de 2 m est exigé. Implantation sur limite : - Les constructions peuvent être édifiées sur une ou plusieurs limites séparatives latérales ou de fond, à condition que la hauteur mesurée sur limite n'excède pas 4 m. - La construction sur limite de bâtiments dont la hauteur excède 4 m est autorisée si deux constructions sont édifiées en limite, de façon contiguë et de même hauteur, (les décalages entre les alignements des façades sont possibles)
Ubb	Les constructions seront implantées en ordre continu ou semi continu de façon groupée
Ue	Implantation libre
Up	Les extensions autorisées s'implanteront avec un retrait minimal de 2 m mesuré depuis la limite séparative ou dans la continuité du bâti existant.



Ui et Uia	Implantation libre Toutefois il est rappelé que lorsque la limite séparative constitue une limite de zone Ui ou Uia avec la zone A ou la zone N, il est imposé un espace végétalisé de pleine terre, sans construction sur une largeur minimale de 3 m mesurée depuis ladite limite. Il est imposé la plantation d'arbres de haute tige dans cette bande à raison d'une densité d'un arbre pour 10m de linéaire
------------------	---

• **Coefficient d'emprise au sol (CES)**

Zone	CES maximal autorisé
Ua	Non réglementé
Ub, Ubb, Ubc	Non réglementé
Ue	Non réglementé
Up	Non réglementé
Ui et Uia	Non réglementé

2.2 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Généralités

- Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de reconstruction, rénovation ou réhabilitation d'une construction existante, dans la limite du gabarit de l'immeuble existant.
- La qualité des aménagements paysagers ne résulte pas de dispositions réglementaires mais pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.

Dispositions applicables à toutes les zones U

Traitement des limites des zones U avec les zones A et N

Lorsque la limite séparative constitue une limite de la zone U avec la zone A ou la zone N, il est imposé un espace végétalisé de pleine terre, sans construction sur une largeur minimale de 3m mesurée depuis ladite limite.

Il est imposé la plantation d'arbres de haute tige dans cette bande à raison d'une densité d'un arbre pour 10 m de linéaire.

Traitement des aires de stationnement :

Il est imposé

- Il est exigé la plantation d'un arbre pour 4 places créées en surface à l'emplacement des stationnements. Toutefois en cas d'ombrière photovoltaïque, cette densité d'arbres pourra être réalisée sous forme d'ilots végétaux fractionnant les espaces de stationnements ou en bordure des aires des stationnements.
- 100% de la surface des aires de stationnement doit être traitée avec des matériaux perméables à l'écoulement des eaux pluviales

Ouvrages de gestion des eaux pluviales



Les ouvrages de rétention des eaux pluviales en plein air seront intégrés dans un espace paysager planté d'arbres et arbustes.

Les ouvrages de rétention des eaux pluviales seront végétalisés. Les ouvrages en « bâches » apparentes ou maçonnés sont interdits (des adaptations sont possibles pour les sites industriels). Les noues seront privilégiées, les rétentions enterrées sont autorisées, mais une végétalisation de surface devra être prévue,

Les voies nouvelles devront comporter des noues de gestion des eaux pluviales sur au moins un côté de la voie.



Noues

Les espaces communs

Les espaces communs comme les accès, les abords des voiries, les aires collectives d'agrément, devront être végétalisés : arbres d'alignements le long des voies, espaces végétalisés de pleine terre de type couvre-sols, bosquets d'arbustes. Cette végétalisation doit s'inscrire dans un projet paysagé

Dans toutes les zones Ub et Ubc pour les opérations à partir de 2 logements et/ou 2 lots, il est exigé des espaces communs végétalisés de pleine terre représentant au moins 10% de la surface totale de l'opération. Ils devront être aménagés et supports d'usages (parcs, aires de jeux, promenades, allées ou promenades plantées le long des voies de desserte ...).

Plantations et compensation végétale

Dès lors qu'un arbre de haute tige est abattu, il devra faire l'objet d'une compensation végétale avec une plantation obligatoire à hauteur de 2 arbres de haute tige d'essences locales plantés pour un arbre abattu. Cette replantation doit être réalisée sur la parcelle de l'arbre abattu. **Est considéré comme arbre de haute tige, tout arbre qui atteint au moins 3 m de hauteur.**

Il est imposé la plantation d'un arbre de moyenne ou haute tige pour 200 m² de terrain total.

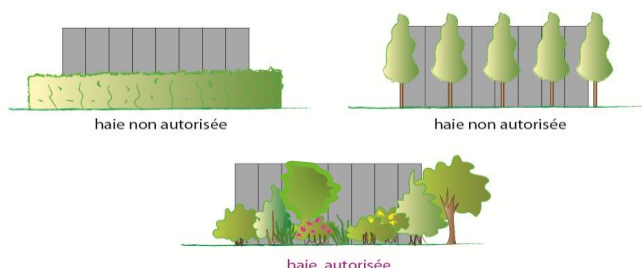
Les haies seront d'espèces locales et variées avec au moins 3 espèces différentes (les haies monospécifiques des Thuyas, chamaecyparis, sont interdites).

Implantation des stockages et des stationnements : Les stockages de plein air ainsi que les stationnements sont à éviter le long des voies. Des espaces moins perceptibles (arrières et secteurs latéraux des parcelles) leur seront réservés. Les espaces proches des voies et des accès seront traités en espaces d'accueil : végétalisation, plantations, etc.



Accompagnement paysagé

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



Dispositions spécifiques applicables par zone

Il est imposé, pour chaque construction, un coefficient de pleine terre végétalisée qui s'applique de la façon suivante :

Définition des surfaces ou espaces de pleine terre végétalisée :

Terre végétale en relation directe avec les strates du sol naturel. Sont également comptabilisés les espaces en eau ou liés à l'infiltration naturelle des eaux de ruissellement. Ainsi sont pris en compte les pelouses, jardins d'ornement, jardins familiaux, bassins, mares, noues.... Ne sont pas comptabilisés les toitures végétalisées, les espaces en dalles alvéolaires de type « Evergreen » (sauf si le substrat de terre est supérieur à 0.8 m), les pavés ou dalles à joints engazonnés, les espaces en gravillons, galets, en sable ou en gorrh, les stationnements souterrains recouverts de terre.

Zone	Coefficient de végétalisation et dispositions spécifiques
Ua	Il est exigé un espace végétalisé de pleine terre représentant au moins 20% de la surface de la parcelle pour toute opération de construction (hors piscines et annexes aux habitations)
Ub	Il est exigé un espace végétalisé de pleine terre représentant au moins 40% de la surface de la parcelle
Ubb	Il est exigé un espace végétalisé de pleine terre représentant au moins 40% de la surface de la parcelle ² .
Ue	Il est exigé un espace végétalisé de pleine terre représentant au moins 30% de la surface de la parcelle pour toute opération de construction
Up	Il est exigé un espace végétalisé de pleine terre représentant au moins 20% de la surface de la parcelle pour toute opération de construction
Ui et Uia	Il est exigé un espace végétalisé de pleine terre représentant au moins 20% de la surface de la parcelle pour toute opération de construction

2. 3 Stationnement

Stationnements automobiles

Généralités :

- Les aires de stationnement doivent être conçues, tant dans la distribution et la dimension des emplacements que dans l'organisation des aires de dégagement et de circulation pour garantir leur fonctionnement et leur accessibilité.



- Les normes à prendre en compte sont définies ci-après par destination. Elles peuvent être substitutives en cas de juxtaposition ou d'imbrication de destinations (la règle la plus contraignante sera retenue). Le principe est la mutualisation et le foisonnement des stationnements dans les programmes mixtes. Dans ce cas, des places extérieures seront positionnées de manière pertinente par rapport aux usages, en garantissant que les capacités de stationnement seront suffisantes pour chaque usage.
- Les rangées de plus de deux boxes individuels contigus ouvrant directement sur la voirie sont interdites.
- Les normes définies ci-après ne s'appliquent pas à la surface de plancher existante avant travaux ; elles ne s'appliquent qu'à la surface de plancher créée.
- Le nombre de places à réaliser sera arrondi à l'entier le plus proche ; l'entier et demi sera arrondi à l'entier supérieur.
- Le dimensionnement d'une place de stationnement automobile doit respecter les normes minimales suivantes : 2,5 m X 5 m
- En cas d'aménagement d'un bâtiment existant avec ou sans changement de destination, les présentes dispositions seront adaptées avec, au minimum, le maintien des places existantes et la création, autant que possible, de places complémentaires en cohérence avec l'importance du projet. Un nombre de places supérieur à celui existant ne sera imposé que lorsque le projet visera à produire au moins deux logements.

Règle :

Il est exigé .

Zone	Règles de stationnement lorsque la sous-destination est autorisée
Ua	Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques. Pour les logements neufs : il est exigé 1 place par tranche de 80 m² de surface de plancher, avec un minimum de 2 places par logement sur le tènement de l'opération. Concernant les logements sociaux, il est exigé une place de stationnement par logement. Pour les réhabilitations avec création de logement, il est exigé 1 place par tranche de 80 m² de surface de plancher avec un minimum d'une place par logement. Pour les commerces et les activités artisanales, il est exigé un minimum d'une place, sauf impossibilité techniques.
Ub, Ubb	Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques. Pour les logements neufs créés par construction nouvelle, par extension d'une construction existante ou par réhabilitation, il est exigé 1 place par tranche de 80 m² de surface de plancher, avec un minimum de 2 places par logement sur le tènement de l'opération. Concernant les logements sociaux, il est exigé une place de stationnement par logement.
Ue	Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.
Up	Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.



Ui et Uia	Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques. Il est exigé : • Pour les constructions à usage de bureaux : une place pour 20m² de surface de plancher, • Pour les constructions à usage industriel ou artisanal: une place pour 50 m² de surface de plancher, • Pour les constructions à usage de commerce : une place pour 25 m² de surface de plancher de vente
------------------	---

Stationnement des vélos

Les places de stationnement pour les cycles doivent être réalisées à l'intérieur des bâtiments principaux de l'opération ou à l'extérieur de ces derniers sous réserve d'être localisées à moins de 50 m de l'une de leurs entrées principales. Ces places doivent être situées de préférence en rez-de-chaussée et être aisément accessibles depuis les voies publiques.

La surface minimale d'une place de stationnement vélo est de 1.50 m².

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions existantes dans le cas d'impossibilité technique ou architecturale

Il est exigé dans toutes les zones U :

Destination	Sous destination	Règle lorsque la sous-destination est autorisée dans la zone U concernée
Habit ation	Logement	2 places de stationnement vélos par logement
	Hébergement	1 place de stationnement vélos pour 5 hébergements
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Les places de stationnement vélos sont obligatoires et leur nombre doit représenter au moins 10% du nombre de stationnement automobile avec un maximum de 25 places vélos.
	Restauration	Les places de stationnement vélos sont obligatoires et leur nombre doit représenter au moins 10% du nombre de stationnement automobile avec un maximum de 25 places vélos.
	Commerce de gros	Les places de stationnement vélos sont obligatoires et leur nombre doit représenter au moins 15% du nombre de stationnement automobile avec un maximum de 25 places vélos.
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Les places de stationnement vélos sont obligatoires et leur nombre doit représenter au moins 10% du nombre de stationnement automobile avec un maximum de 25 places vélos.
	Hôtel	Les places de stationnement vélos sont obligatoires et leur nombre doit représenter au moins 10% du nombre de stationnement automobile avec un maximum de 25 places vélos.
	Autres hébergements touristiques	Les places de stationnement vélos sont obligatoires et leur nombre doit représenter au moins 10% du nombre de stationnement automobile avec un maximum de 25 places vélos.
	Cinéma	Les places de stationnement vélos sont obligatoires et leur nombre doit représenter au moins 10% du nombre de stationnement automobile avec un maximum de 25 places vélos.
-Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires	Les places de stationnement vélos sont obligatoires et leur nombre doit représenter au moins 30% du nombre de stationnement automobile avec un maximum de 25 places vélos.
	Locaux techniques et	Les places de stationnement vélos sont obligatoires et leur



	industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires	nombre doit représenter au moins 30% du nombre de stationnement automobile avec un maximum de 25 places vélos.
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Les places de stationnement vélos sont obligatoires et leur nombre doit représenter au moins 30% du nombre de stationnement automobile avec un maximum de 25 places vélos.
	Salles d'art et de spectacles	Les places de stationnement vélos sont obligatoires et leur nombre doit représenter au moins 30% du nombre de stationnement automobile avec un maximum de 25 places vélos.
	Équipements sportifs	Les places de stationnement vélos sont obligatoires et leur nombre doit représenter au moins 30% du nombre de stationnement automobile avec un maximum de 25 places vélos.
	Autres équipements recevant du public	Les places de stationnement vélos sont obligatoires et leur nombre doit représenter au moins 30% du nombre de stationnement automobile avec un maximum de 25 places vélos.
	Lieux de culte	-
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	-
	Exploitation forestière	-
Autres activités des secteurs secondaire, tertiaire ou primaire	Industrie	Les places de stationnement vélos sont obligatoires et leur nombre doit représenter au moins 15% du nombre de stationnement automobile avec un maximum de 25 places vélos.
	Entrepôt	Les places de stationnement vélos sont obligatoires et leur nombre doit représenter au moins 15% du nombre de stationnement automobile avec un maximum de 25 places vélos.
	Bureau	Les places de stationnement vélos sont obligatoires et leur nombre doit représenter au moins 15% du nombre de stationnement automobile avec un maximum de 25 places vélos.
	Centre de congrès et d'exposition	Les places de stationnement vélos sont obligatoires et leur nombre doit représenter au moins 15% du nombre de stationnement automobile avec un maximum de 25 places vélos.
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	Les places de stationnement vélos sont obligatoires et leur nombre doit représenter au moins 15% du nombre de stationnement automobile avec un maximum de 25 places vélos.
Destination	Sous destination	Règle lorsque la sous-destination est autorisée dans la zone U concernée

Article 3-U_-Équipements et réseaux

Se référer au titre 2 article 5 « Prescriptions en matière d'équipement et réseaux » commun à toutes les zones.

TITRE 4 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

Les zones AU sont des zones à urbaniser.

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

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

Le PLU distingue les zones AU et les sous-secteurs suivants :

Nom de la zone	Description
1AUa	Zone à urbaniser ouverte à l'urbanisation et à vocation principale résidentielle (entrée de bourg sud)
1AUb	Zone à urbaniser ouverte à l'urbanisation et à vocation principale résidentielle (chemin du haut)

Conditions d'urbanisation à l'urbanisation :

Les zones 1AUa sont ouvertes à l'urbanisation dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur l'ensemble de la zone 1AUa concernée

Les zones 1AUb sont ouvertes à l'urbanisation dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur l'ensemble de la zone 1AUb concernée ou avec deux opérations distinctes au maximum.

Il est rappelé que les zones AU peuvent être concernées par :

- Des risques identifiés sur le plan de zonage, se référer au titre 2 article 3 du présent règlement
- Des servitudes d'utilité publique : se référer aux document servitude annexé au PLU

Dispositions applicables aux zones 1AU

Article 1-1AU - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

1-1-Destinations et sous-destinations

Légende des tableaux suivants :

- X : interdit
- V : autorisé sans condition particulière
- V* : autorisé sous condition. Dans ce cas, les numéros figurant sous le symbole V* renvoient aux conditions particulières s'appliquant à la destination ou la sous destination concernée.

Destinations et sous destinations :

Destination	Sous destination	1AUa	1AUb
Habitation	Logement	V	V
	Hébergement	V	V
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X	X
	Restauration	X	X
	Commerce de gros	X	X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	X
	Hôtel	X	X
	Autres hébergements touristiques	X	X
	Cinéma	X	X
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires	X	X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires	V	V
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	X
	Salles d'art et de spectacles	X	X
	Équipements sportifs	X	X
	Autres équipements recevant du public	X	X
	Lieux de culte	X	X
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X	X
	Exploitation forestière	X	X
Autres activités des secteurs secondaire, tertiaire ou primaire	Industrie	X	X
	Entrepôt	X	X
	Bureau	V	V
	Centre de congrès et d'exposition	X	X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X	X
Destination	Sous destination	1AUa	1AUb



Autres usages

Usages	1AUa	1AUb
Les affouillements et exhaussements non liés à l'assise des constructions et aménagements autorisés, les déblais, remblais, dépôts de toute nature	X	X
Les garages collectifs de caravanes de gardiennage ou d'hivernage	X	X
Les terrains de camping, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs,	X	X
Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.	X	X
Les ICPE soumises à déclaration	X	X
Les ICPE soumises à enregistrement ou autorisation	X	X

1-2- Les conditions d'autorisation des destinations et sous-destinations et des autres usages et occupations

Conditions

Non concerné

1-3 mixité fonctionnelle et sociale

Mixité fonctionnelle

Non réglementé.

Mixité sociale

Non réglementé.

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

2-1- Volumétrie et implantations des constructions

2.1.2- Hauteur

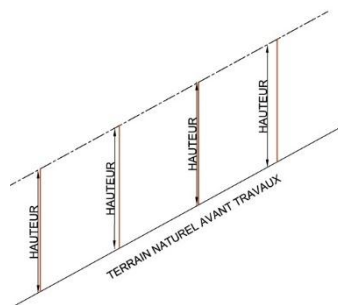
Définition :

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

Ainsi les éléments techniques ne sont pas comptabilisés dans le calcul de la hauteur : tels que les souches de cheminées et de ventilation, les locaux techniques d'ascenseurs, les garde-corps ou acrotères transparents ou à claire-voie.



- *Illustration de l'interprétation du TN sur un terrain en pente :*



Dispositions applicables à toutes les zones 1 AU

- **Au-dessus des limites fixées**, seuls peuvent être réalisés des ouvrages indispensables à la construction et de faible emprise, tels que les souches de cheminées et de ventilation, les locaux techniques d'ascenseurs, les garde-corps ou acrotères transparents ou à claire-voie. Ces installations techniques sont limitées à 1.50 m de hauteur mesurée à partir du dessus du toit.
- En cas d'extension d'une construction existante dépassant la hauteur maximale définie ci-après, ou d'une construction de hauteur inférieure à la hauteur minimale définie ci-après, la hauteur de l'extension ou de l'aménagement peut être portée à la hauteur du bâtiment existant.
- **Dans toutes les zones, les règles de hauteur ne s'appliquent pas** en cas :
 - De réhabilitation de constructions existantes dans leur volume ;
 - D'équipement d'intérêt collectif et service public sous réserve que le projet s'intègre dans le tissu urbain dans lequel il s'inscrit ou s'inscrira, et à condition d'être justifié. Une insertion dans le site doit être recherchée et argumentée, notamment au regard des vues existantes sur le grand paysage.
 - Pour les annexes à l'habitation autorisées, la hauteur maximale mesurée au point le plus haut de la construction est de 4 m.

Dispositions spécifiques applicables par zone

Zone	Conditions de hauteur
1AUa et 1AUb	La hauteur des autres constructions, mesurée à partir du sol naturel avant travaux au point le plus élevé de la construction (hors éléments techniques) ne pourra excéder 9 m.

2-1-2 – implantation

- **Implantations par rapport aux voies et emprises ouvertes à la circulation publique existantes, ou à créer**

Dispositions applicables à toutes les zones 1AU

Pour les piscines autorisées : une distance minimale de 1 m mesurée au bord du bassin jusqu'à l'alignement de la voie est exigée.

Pour les annexes aux habitations (détachées du volume de l'habitation) : un retrait minimal de 2m mesuré depuis l'alignement de la voie est exigé.

Une dérogation est possible pour les extensions des constructions implantées avec une distance inférieure aux retraits minimaux définis ci-après. Dans ce cas les extensions pourront se réaliser dans la continuité de l'existant.



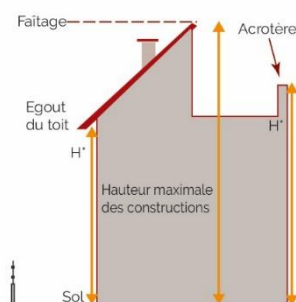
Il peut être dérogé aux retraits définis ci-après dans la limite de 40 cm pour la mise en œuvre d'une isolation par l'extérieur des façades d'une construction existante. Toutefois aucun débordement d'isolation n'est admis sur le domaine public et sur les propriétés voisines sauf en cas de servitude.

En cas de démolition/reconstruction d'une construction implantée différemment des implantations prescrites, il est possible de déroger à ces règles pour s'implanter sur l'emprise existante avant démolition.

Il est défini la notion de « petite volumétrie » : toute construction (quelle que soit sa destination) d'une emprise au sol inférieure à 10 m² et d'une hauteur n'excédant pas 3 m (au plus haut de la construction) : pour ces constructions l'implantation est libre. Toutefois en cas d'implantation en bord de voie, elles devront être masquée par la plantation d'une haie bocagère d'espèces locales et variées.

1 Champ d'application : les règles d'implantations s'appliquent à l'ensemble des emprises et voies publiques et aux voies privées. L'implantation des constructions est définie par rapport aux limites actuelles ou futures des emprises publiques et à l'alignement des voies existantes ou à créer.

2 Limite d'application de la règle : les règles d'alignement s'appliquent au corps principal de la construction, les encorbellements, saillies de toitures, balcons, escaliers extérieurs, pare-soleil, auvents, ou tout autre élément sur les façades vitrées permettant la protection solaire des constructions, n'étant pas pris en compte dans la limite de 0.7 mètre de dépassement de l'alignement et au-delà d'une hauteur d'au moins +3.50m par rapport à la chaussée.



3 Règle :

L'ensemble des dispositions du présent article ne s'applique pas en cas de réhabilitation des constructions existantes dans la limite de leur volume.

Dispositions spécifiques applicables par zone

Zone	Conditions d'implantation
1AUa	Les constructions s'implanteront en limite de voie ou avec un léger retrait
1AUb	Les constructions s'implanteront en limite de voie ou avec un léger retrait

● Implantations par rapport aux limites séparatives

1 Champ d'application : les règles d'implantations régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

2 Limite d'application de la règle : Dans les cas où la construction ne s'implante pas en limite, les règles d'implantation s'appliquent au corps principal de la construction, les encorbellements, saillies de toitures, balcons, escaliers extérieurs, les pare-soleil, les auvents, ou tout autre élément sur les façades vitrées permettant la protection solaire des constructions, n'étant pas pris en



compte dans la limite de 0.7 mètre de dépassement du corps principal de la construction.

On rappelle toutefois qu'en application du code civil, aucune construction ou installation ne peut déborder sur la propriété voisine.

3 Règle :

Dispositions applicables à toutes les zones 1AU

Pour les piscines autorisées : une distance minimale de 1 m mesurée au bord du bassin jusqu'aux limites séparatives, est exigée.

Pour les annexes aux habitations : un retrait minimal de 2 m est exigé.

Lorsque la limite séparative constitue une limite entre la zone AU considérée et la zone A ou la zone N, il est imposé un espace végétalisé de pleine terre, sans construction sur une largeur minimale de 3 m mesurée depuis ladite limite. Il est imposé la plantation d'arbres de haute tige dans cette bande à raison d'une densité d'un arbre pour 10m de linéaire.

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un bâtiment n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation et le gabarit.

Il peut être dérogé aux retraits définis ci-après dans la limite de 40 cm pour la mise en œuvre d'une isolation par l'extérieur des façades d'une construction existante. Toutefois aucun débordement d'isolation n'est admis sur le domaine public et sur les propriétés voisines sauf en cas de servitude.

En cas de démolition/reconstruction d'une construction implantée différemment des implantations prescrites, il est possible de déroger à ces règles pour s'implanter sur l'emprise existante avant démolition.

Il est défini la notion de « petite volumétrie » : toute construction (quelle que soit sa destination) d'une emprise au sol inférieure à 10 m² et d'une hauteur n'excédant pas 3 m (au plus haut de la construction) : pour ces constructions l'implantation est libre. Toutefois en cas d'implantation en bord de voie, elles devront être masquée par la plantation d'une haie bocagère d'espèces locales et variées.

Dispositions applicables par zones

Zone	Conditions d'implantation
1AUa	Si les constructions ne sont pas implantées sur limite : Un retrait minimal de 2 m est exigé. Implantation sur limite : - Les constructions peuvent être édifiées sur une ou plusieurs limites séparatives latérales ou de fond, à condition que la hauteur mesurée sur limite n'excède pas 4m. - La construction sur limite de bâtiments dont la hauteur excède 4 m est autorisée si deux constructions sont édifiées en limite, de façon contiguë et de même hauteur, (les décalages entre les alignements des façades sont possibles)
1AUb	Les constructions s'implanteront dans un ordre continu ou semi continu de façon groupée



- **Coefficient d'emprise au sol (CES)**

Zone	CES maximal autorisé
1AUa et 1AUB	Non réglementé

2.2 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Généralités

- Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de reconstruction, rénovation ou réhabilitation d'une construction existante, dans la limite du gabarit de l'immeuble existant.
- La qualité des aménagements paysagers ne résulte pas de dispositions réglementaires mais pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.

Dispositions applicables :

Traitement des limites des zones 1AUa avec les zones A et N (cette disposition ne s'applique pas à la zone 1AUB)

Lorsque la limite séparative constitue une limite de la zone 1AUa avec la zone A ou la zone N, il est imposé un espace végétalisé de pleine terre, sans construction sur une largeur minimale de 3m mesurée depuis ladite limite.

Il est imposé la plantation d'arbres de haute tige dans cette bande à raison d'une densité d'un arbre pour 10 m de linéaire.

Traitement des aires de stationnement applicables à toutes les zones 1AU

Il est imposé

- Il est exigé la plantation d'un arbre pour 4 places créées en surface à l'emplacement des stationnements. Toutefois en cas d'ombrière photovoltaïque, cette densité d'arbres pourra être réalisée sous forme d'ilots végétaux fractionnant les espaces de stationnements ou en bordure des aires des stationnements.
- 100% de la surface des aires de stationnement doit être traitée avec des matériaux perméables à l'écoulement des eaux pluviales

Ouvrages de gestion des eaux pluviales applicables à toutes les zones 1AU

Les ouvrages de rétention des eaux pluviales en plein air seront intégrés dans un espace paysager planté d'arbres et arbustes.

Les ouvrages de rétention des eaux pluviales seront végétalisés. Les ouvrages en « bâches » apparentes ou maçonnés sont interdits (des adaptations sont possibles pour les sites industriels). Les noues seront privilégiées, les rétentions enterrées sont autorisées, mais une végétalisation de surface devra être prévue,



Les voies nouvelles devront comporter des noues de gestion des eaux pluviales sur au moins un côté de la voie.



Illustrations de noues

Les espaces communs applicables à toutes les zones 1AU

Les espaces communs comme les accès, les abords des voiries, les aires collectives d'agrément, devront être végétalisés : arbres d'alignements le long des voies, espaces végétalisés de pleine terre de type couvre-sols, bosquets d'arbustes. Cette végétalisation doit s'inscrire dans un projet paysagé

Dans toutes les zones 1AUa et 1AUb pour les opérations à partir de 2 logements et/ou de 2 lots, il est exigé des espaces communs végétalisés de pleine terre représentant au moins 10% de la surface totale de l'opération. Ils devront être aménagés et supports d'usages (parcs, aires de jeux, promenades, allées ou promenades plantées le long des voies de desserte ...).

Plantations et compensation végétale applicables à toutes les zones 1AU

Dès lors qu'un arbre de haute tige est abattu, il devra faire l'objet d'une compensation végétale avec une plantation obligatoire à hauteur de 2 arbres de haute tige d'essences locales plantés pour un arbre abattu. Cette replantation doit être réalisée sur la parcelle de l'arbre abattu. **Est considéré comme arbre de haute tige, tout arbre qui atteint au moins 3 m de hauteur.**

Il est imposé la plantation d'un arbre de moyenne ou haute tige pour 200 m² de terrain total.

Les haies seront d'espèces locales et variées avec au moins 3 espèces différentes (les haies monospécifiques des Thuyas, chamaecyparis, sont interdites).

Implantation des stockages et des stationnements : Les stockages de plein air ainsi que les stationnements sont à éviter le long des voies. Des espaces moins perceptibles (arrières et secteurs latéraux des parcelles) leur seront réservés. Les espaces proches des voies et des accès seront traités en espaces d'accueil : végétalisation, plantations, etc.

Dispositions spécifiques applicables par zone

Il est imposé, pour chaque construction, un coefficient de pleine terre végétalisée qui s'applique de la façon suivante :

Définition des surfaces ou espaces de pleine terre végétalisée :

Terre végétale en relation directe avec les strates du sol naturel. Sont également comptabilisés les espaces en eau ou liés à l'infiltration naturelle des eaux de ruissellement. Ainsi sont pris en compte les pelouses, jardins d'ornement, jardins familiaux, bassins, mares, noues.... Ne sont pas comptabilisés les toitures végétalisées, les espaces en dalles alvéolaires de type « Evergreen »



(sauf si le substrat de terre est supérieur à 0.8 m), les pavés ou dalles à joints engazonnés, les espaces en gravillons, galets, en sable ou en gorrh, les stationnements souterrains recouverts de terre.

Zone	Coefficient de végétalisation et dispositions spécifiques
1AUa	Il est exigé un espace végétalisé de pleine terre représentant au moins 50% de la surface de la parcelle avec un minimum de 200m ² .
1AUb	Il est exigé un espace végétalisé de pleine terre représentant au moins 50% de la surface de la parcelle avec un minimum de 100m ² .

2. 3 Stationnement

Stationnements automobiles

Généralités :

- Les aires de stationnement doivent être conçues, tant dans la distribution et la dimension des emplacements que dans l'organisation des aires de dégagement et de circulation pour garantir leur fonctionnement et leur accessibilité.
- Les normes à prendre en compte sont définies ci-après par destination. Elles peuvent être substitutives en cas de juxtaposition ou d'imbrication de destinations (la règle la plus contraignante sera retenue). Le principe est la mutualisation et le foisonnement des stationnements dans les programmes mixtes. Dans ce cas, des places extérieures seront positionnées de manière pertinente par rapport aux usages, en garantissant que les capacités de stationnement seront suffisantes pour chaque usage.
- Les rangées de plus de deux boxes individuels contigus ouvrant directement sur la voirie sont interdites.
- Les normes définies ci-après ne s'appliquent pas à la surface de plancher existante avant travaux ; elles ne s'appliquent qu'à la surface de plancher créée.
- Le nombre de places à réaliser sera arrondi à l'entier le plus proche ; l'entier et demi sera arrondi à l'entier supérieur.
- Le dimensionnement d'une place de stationnement automobile doit respecter les normes minimales suivantes : 2.5 m X 5 m
- En cas d'aménagement d'un bâtiment existant avec ou sans changement de destination, les présentes dispositions seront adaptées avec, au minimum, le maintien des places existantes et la création, autant que possible, de places complémentaires en cohérence avec l'importance du projet. Un nombre de places supérieur à celui existant ne sera imposé que lorsque le projet visera à produire au moins deux logements.

Règle :

Il est exigé :

Zone	Règles de stationnement lorsque la sous-destination est autorisée
1AUa et 1AUb	Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques. Pour les logements neufs créés par construction nouvelle, par extension d'une construction existante ou par réhabilitation, il est exigé 1 place par tranche de 80 m ² de surface de plancher, avec un minimum de 2 places par logement sur le tènement de l'opération.



	Concernant les logements sociaux, il est exigé une place de stationnement par logement.
--	---

Stationnement des vélos

Les places de stationnement pour les cycles doivent être réalisées à l'intérieur des bâtiments principaux de l'opération ou à l'extérieur de ces derniers sous réserve d'être localisées à moins de 50 m de l'une de leurs entrées principales. Ces places doivent être situées de préférence en rez-de-chaussée et être aisément accessibles depuis les voies publiques.

La surface minimale d'une place de stationnement vélo est de 1.50 m².

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions existantes dans le cas d'impossibilité technique ou architecturale

Il est exigé dans toutes les zones 1AU :

Destination	Sous destination	Règle lorsque la sous-destination est autorisée dans la zone 1AU concernée
Habit ation	Logement	2 places de stationnement vélos par logement
	Hébergement	1 place de stationnement vélos pour 5 hébergements
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Les places de stationnement vélos sont obligatoires et leur nombre doit représenter au moins 10% du nombre de stationnement automobile avec un maximum de 25 places vélos.
	Restauration	Les places de stationnement vélos sont obligatoires et leur nombre doit représenter au moins 10% du nombre de stationnement automobile avec un maximum de 25 places vélos.
	Commerce de gros	Les places de stationnement vélos sont obligatoires et leur nombre doit représenter au moins 15% du nombre de stationnement automobile avec un maximum de 25 places vélos.
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Les places de stationnement vélos sont obligatoires et leur nombre doit représenter au moins 10% du nombre de stationnement automobile avec un maximum de 25 places vélos.
	Hôtel	Les places de stationnement vélos sont obligatoires et leur nombre doit représenter au moins 10% du nombre de stationnement automobile avec un maximum de 25 places vélos.
	Autres hébergements touristiques	Les places de stationnement vélos sont obligatoires et leur nombre doit représenter au moins 10% du nombre de stationnement automobile avec un maximum de 25 places vélos.
	Cinéma	Les places de stationnement vélos sont obligatoires et leur nombre doit représenter au moins 10% du nombre de stationnement automobile avec un maximum de 25 places vélos.
-Équipements d' intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires	Les places de stationnement vélos sont obligatoires et leur nombre doit représenter au moins 30% du nombre de stationnement automobile avec un maximum de 25 places vélos.
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires	Les places de stationnement vélos sont obligatoires et leur nombre doit représenter au moins 30% du nombre de stationnement automobile avec un maximum de 25 places vélos.
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Les places de stationnement vélos sont obligatoires et leur nombre doit représenter au moins 30% du nombre de stationnement automobile avec un maximum de 25 places vélos.



	Salles d'art et de spectacles	Les places de stationnement vélos sont obligatoires et leur nombre doit représenter au moins 30% du nombre de stationnement automobile avec un maximum de 25 places vélos.
	Équipements sportifs	Les places de stationnement vélos sont obligatoires et leur nombre doit représenter au moins 30% du nombre de stationnement automobile avec un maximum de 25 places vélos.
	Autres équipements recevant du public	Les places de stationnement vélos sont obligatoires et leur nombre doit représenter au moins 30% du nombre de stationnement automobile avec un maximum de 25 places vélos.
	Lieux de culte	-
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	-
	Exploitation forestière	-
Autres activités des secteurs secondaire, tertiaire ou primaire	Industrie	Les places de stationnement vélos sont obligatoires et leur nombre doit représenter au moins 15% du nombre de stationnement automobile avec un maximum de 25 places vélos.
	Entrepôt	Les places de stationnement vélos sont obligatoires et leur nombre doit représenter au moins 15% du nombre de stationnement automobile avec un maximum de 25 places vélos.
	Bureau	Les places de stationnement vélos sont obligatoires et leur nombre doit représenter au moins 15% du nombre de stationnement automobile avec un maximum de 25 places vélos.
	Centre de congrès et d'exposition	Les places de stationnement vélos sont obligatoires et leur nombre doit représenter au moins 15% du nombre de stationnement automobile avec un maximum de 25 places vélos.
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	Les places de stationnement vélos sont obligatoires et leur nombre doit représenter au moins 15% du nombre de stationnement automobile avec un maximum de 25 places vélos.
Destination	Sous destination	Règle lorsque la sous-destination est autorisée dans la zone 1AU concernée

Article 3-1AU_-Équipements et réseaux

Se référer au titre 2 article 5 « Prescriptions en matière d'équipement et réseaux » commun à toutes les zones.

TITRE 5– DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

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

Le PLU distingue les zones A suivantes :

Nom de la zone	Description
A	Zone agricole
Ai	STECAL dédié aux activités économiques non agricoles
Aic	STECAL dédié aux activités économiques commerciales non agricoles

Il est rappelé que les zones A peuvent être concernées par :

- Des risques identifiés sur le plan de zonage, se référer au titre 2 article 3 du présent règlement
- Des servitudes d'utilité publique : se référer aux document servitude annexé au PLU

Article 1-A - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

1-1-Destinations et sous-destinations

Légende des tableaux suivants :

- X : interdit
- V : autorisé sans condition particulière
- V* : autorisé sous condition. Dans ce cas, les numéros figurant sous le symbole V* renvoient aux conditions particulières s'appliquant à la destination ou la sous destination concernée.

Destinations et sous destinations :

Destination	Sous destination	A	Ai	Aic
Habitation	Logement	V*6	V*6	V*6
	Hébergement	X	X	X
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X	X	X
	Restauration	X	V*7	V*7
	Commerce de gros	X	X	X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	X	X
	Hôtel	X	X	X
	Autres hébergements touristiques	X	X	X
	Cinéma	X	X	X
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires	X	X	X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires	V*8	V*8	V*8
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	X	X
	Salles d'art et de spectacles	X	X	X
	Équipements sportifs	X	X	X
	Autres équipements recevant du public	X	X	X
	Lieux de culte	X	X	X
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	V*10	X	X
	Exploitation forestière	X	X	X
Autres activités des secteurs secondaire, tertiaire ou primaire	Industrie	X	V*7	X
	Entrepôt	X	V*7	X
	Bureau	X	X	X
	Centre de congrès et d'exposition	X	X	X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X	X	X
Destination	Sous destination	A	Ai	Aic



Autres usages

Usages	A	Ai	Aic
Les dépôts de matériaux, les affouillements et exhaussements non liés à l'assise des constructions et aménagements autorisées, les déblais, remblais, dépôts de toute nature	N°11	X	X
Les garages collectifs de caravanes de gardiennage ou d'hivernage	X	X	X
Les terrains de camping, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs,	X	X	X
Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.	X	X	X
Les ICPE soumises à déclaration	V°12	X	X
Les ICPE soumises à enregistrement ou autorisation	V°12	X	X

1-2-Les conditions d'autorisation des destinations et sous-destinations et des autres usages et occupations

Conditions :

N°6: Les constructions de la sous-destination concernée sont autorisées dans les conditions suivantes :

Nouvelles habitations des exploitations agricoles considérées comme local accessoire de l'exploitation agricole :

- Pour les exploitations agricoles professionnelles elles sont considérées comme des locaux accessoires à l'activité et sont autorisée uniquement si elles sont nécessaires sur l'exploitation et elles doivent être regroupées avec les constructions techniques agricoles de façon rapprochée (moins de 100 m sauf si ces bâtiments sont des installations classées pour la protection de l'environnement. Dans ce cas la distance pourra être supérieure à 100m).
- Elles sont limitées à 250 m² de surface de plancher et d'emprise au sol

Habitations existantes :

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

- L'aménagement des constructions existantes sans changement de destination
- Les extensions des habitations existantes dans la limite de :
 - 30% de la surface de plancher de l'habitation
 - Et de 250 m² de surface de plancher et de 250 m² d'emprise au sol au maximum (existant+ extension).
 - Les annexes à l'habitation hors piscine sous réserve de ne pas dépasser 40 m² d'emprise au sol au total des annexes sur le tènement et 3,50 m de hauteur totale. Les annexes et piscines doivent être situées à moins de 20 m de la construction principale d'habitation. La distance est mesurée au point le plus rapproché de l'annexe.
 - Une piscine (couverte ou non couverte) si elle est liée à l'habitation sous réserve qu'elle soit située à moins de 20 m de la construction principale d'habitation (distance mesurée au point le plus rapproché du bord extérieur du bassin hors plages) et d'une surface maximale de bassin de 40m².



- Changements de destination :

Les changements de destination identifiés sont autorisés pour les constructions identifiées sur le document graphique au titre de l'article L151-11 du code de l'urbanisme de la façon suivante :

Le changement de destination est autorisé vers la sous-destination logement et hébergements touristiques.

N°7 : Les constructions de la sous-destination concernée sont autorisées uniquement :

- Dans le cas d'extension de constructions existantes de cette sous-destination dans la limite de 30% de la surface de plancher existante avant travaux et de 300 m² de surface de plancher et d'emprise au sol.
- Pour la construction de locaux nécessaires à l'activité présente et dans la limite de 200 m² de surface de plancher et de 200 m² d'emprise au sol.

N°8 : Les constructions de la sous-destination concernée sont autorisées sous réserve 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. De plus les dispositifs de production photovoltaïque au sol sont interdits quels que soit leur hauteur et espacements.

N°10 : Les constructions de la sous-destination concernée sont autorisées uniquement si elles sont liées à une exploitation agricole professionnelle telle que définie dans le titre 1 soit :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole professionnelle. Si des dispositifs de production d'énergie renouvelables sont envisagés sur de nouvelles constructions agricoles, la construction agricole doit être dimensionnée pour le besoin agricole et non pour le besoin de la production d'énergie. La surface de la construction devra être justifiée.
- Les constructions nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;
- Les installations de production et, le cas échéant, de la commercialisation, par un ou plusieurs exploitants agricoles, de biogaz, d'électricité et de chaleur par la méthanisation, lorsque cette production est issue pour au moins 50 % de matières provenant d'exploitations.
- 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.

N°11 : Pour les exploitations agricoles professionnelles, les seuls dépôts organiques d'origine végétale ou animale nécessaires à l'activité agricole sont autorisés ainsi que les affouillements/exhaussements nécessaires à la requalification des retenues collinaires.

N°12 : Les ICPE sont autorisées uniquement si elles sont agricoles



1-3 mixité fonctionnelle et sociale

Mixité fonctionnelle

Non réglementé

Mixité sociale

Non réglementé

Article 2 -A - Caractéristiques urbaine, architecturale et paysagère

2-1- Volumétrie et implantations des constructions

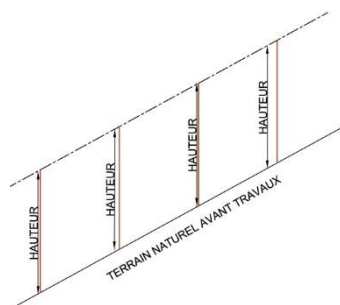
2.1.3- Hauteur

Définition :

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

Ainsi les éléments techniques ne sont pas comptabilisés dans le calcul de la hauteur : tels que les souches de cheminées et de ventilation, les locaux techniques d'ascenseurs, les garde-corps ou acrotères transparents ou à claire-voie.

- *Illustration de l'interprétation du TN sur un terrain en pente :*



Dispositions applicables à toutes les zones A, Ai, Aic.

- **Au-dessus des limites fixées**, seuls peuvent être réalisés des ouvrages indispensables à la construction et de faible emprise, tels que les souches de cheminées et de ventilation, les locaux techniques d'ascenseurs, les garde-corps ou acrotères transparents ou à claire-voie. Ces installations techniques sont limitées à 1.80 m de hauteur mesurée à partir du dessus du toit.
- En cas d'extension d'une construction existante dépassant la hauteur maximale définie ci-après, ou d'une construction de hauteur inférieure à la hauteur minimale définie ci-après, la hauteur de l'extension ou de l'aménagement peut être portée à la hauteur du bâtiment existant.

Dans toutes les zones, les règles de hauteur ne s'appliquent pas en cas :

- De réhabilitation de constructions existantes dans leur volume ;
- D'équipement d'intérêt collectif et service public sous réserve que le projet s'intègre dans le contexte paysager dans lequel il s'inscrit ou s'inscrira, et à condition d'être justifié. Une insertion dans le site doit être recherchée et argumentée, notamment au regard des vues existantes sur le grand paysage.



Pour les annexes à l'habitation autorisées, la hauteur maximale mesurée au point le plus haut de la construction est de 4 m.

Dispositions spécifiques applicables par zone

Zone	Conditions de hauteur
A,	La hauteur maximale des constructions d'habitation est fixée à 9 mètres en cas d'extension d'une construction dépassant cette limite, la hauteur maximale peut être portée à la hauteur existante La hauteur des constructions agricoles est limitée à 15 m, en cas d'extension d'une construction dépassant cette limite, la hauteur maximale peut être portée à la hauteur existante
Ai	En cas d'extension d'une habitation existante, la hauteur maximale est fixée à 9 m Pour les constructions économiques la hauteur maximale est fixée à 12 m, en cas d'extension d'une construction dépassant cette limite, la hauteur maximale peut être portée à la hauteur existante
Aic	En cas d'extension d'une habitation existante, la hauteur maximale est fixée à 9 m Pour les constructions économiques la hauteur maximale est fixée à 9 m, en cas d'extension d'une construction dépassant cette limite, la hauteur maximale peut être portée à la hauteur existante

2-1-2 – implantation

- **Implantations par rapport aux voies et emprises ouvertes à la circulation publique existantes, ou à créer**

Dispositions applicables à toutes les zones A, Ai, Aic

Pour les piscines autorisées : une distance minimale de 1 m mesurée au bord du bassin jusqu'à l'alignement de la voie est exigée.

Pour les annexes aux habitations (détachées du volume de l'habitation) : un retrait minimal de 2m mesuré depuis l'alignement de la voie est exigé.

Une dérogation est possible pour les extensions des constructions implantées avec une distance inférieure aux retraits minimaux définis ci-après. Dans ce cas les extensions pourront se réaliser dans la continuité de l'existant.

Il peut être dérogé aux retraits définis ci-après dans la limite de 40 cm pour la mise en œuvre d'une isolation par l'extérieur des façades d'une construction existante. Toutefois aucun débordement d'isolation n'est admis sur le domaine public et sur les propriétés voisines sauf en cas de servitude.

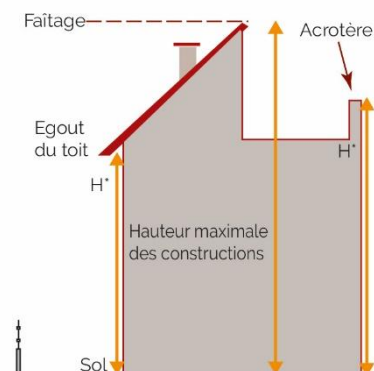
En cas de démolition/reconstruction d'une construction implantée différemment des implantations prescrites, il est possible de déroger à ces règles pour s'implanter sur l'emprise existante avant démolition.

Il est défini la notion de « petite volumétrie » : toute construction (quelle que soit sa destination) d'une emprise au sol inférieure à 10 m² et d'une hauteur n'excédant pas 3 m (au plus haut de la construction) : pour ces constructions l'implantation est libre tout en étant à moins de 20m de la construction principale (distance mesurée à partir du point le plus rapproché de la construction). Toutefois en cas d'implantation en bord de voie, elles devront être masquée par la plantation d'une haie bocagère d'espèces locales et variées.

1 Champ d'application : les règles d'implantations s'appliquent à l'ensemble des emprises et voies publiques et aux voies privées. L'implantation des constructions est définie par rapport aux limites actuelles ou futures des emprises publiques et à l'alignement des voies existantes ou à créer.



2 Limite d'application de la règle : les règles d'alignement s'appliquent au corps principal de la construction, les encorbellements, saillies de toitures, balcons, escaliers extérieurs, pare-soleil, auvents, ou tout autre élément sur les façades vitrées permettant la protection solaire des constructions, n'étant pas pris en compte dans la limite de 0.7 mètre de dépassement de l'alignement et au-delà d'une hauteur d'au moins +3.50m par rapport à la chaussée (voir croquis ci-contre)).



3 Règle :

L'ensemble des dispositions du présent article ne s'applique pas en cas de réhabilitation des constructions existantes dans la limite de leur volume.

Dispositions spécifiques applicables par zone

Zone	Conditions d'implantation
A, Ai, Aic	Les constructions autorisées s'implanteront avec un retrait minimal de 4 m à compter de l'alignement actuel ou futur de la voie. De plus dans le STECAL Aic, les constructions principales s'implantent dans le polygone d'implantation porté au plan

• Implantations par rapport aux limites séparatives

1 Champ d'application : les règles d'implantations régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

2 Limite d'application de la règle : Dans les cas où la construction ne s'implante pas en limite, les règles d'implantation s'appliquent au corps principal de la construction, les encorbellements, saillies de toitures, balcons, escaliers extérieurs, les pare-soleil, les auvents, ou tout autre élément sur les façades vitrées permettant la protection solaire des constructions, n'étant pas pris en compte dans la limite de 0.7 mètre de dépassement du corps principal de la construction.

On rappelle toutefois qu'en application du code civil, aucune construction ou installation ne peut déborder sur la propriété voisine.

3 Règle :

Dispositions applicables à toutes les zones A

Pour les piscines autorisées : une distance minimale de 1 m mesurée au bord du bassin jusqu'aux limites séparatives, est exigée.

Pour les annexes aux habitations : un retrait minimal de 2 m est exigé.

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un bâtiment n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation et le gabarit.

Il peut être dérogé aux retraits définis ci-après dans la limite de 40 cm pour la mise en œuvre d'une isolation par l'extérieur des façades d'une construction existante. Toutefois aucun débordement



d'isolation n'est admis sur le domaine public et sur les propriétés voisines sauf en cas de servitude.

En cas de démolition/reconstruction d'une construction implantée différemment des implantations prescrites, il est possible de déroger à ces règles pour s'implanter sur l'emprise existante avant démolition.

Il est défini la notion de « petite volumétrie » : toute construction (quelle que soit sa destination) d'une emprise au sol inférieure à 10 m² et d'une hauteur n'excédant pas 3 m (au plus haut de la construction) : pour ces constructions l'implantation est libre tout en étant à moins de 20m de la construction principale (distance mesurée à partir du point le plus rapproché de la construction). Toutefois en cas d'implantation en bord de voie, elles devront être masquée par la plantation d'une haie bocagère d'espèces locales et variées.

3 Règle :

Zone	Conditions d'implantation
A, Ai	Les constructions s'implantent avec un retrait minimal de 3 m des limites séparatives
Aic	Dans le STECAL Aic, les constructions principales s'implantent dans le polygone d'implantation porté au plan

• Coefficient d'emprise au sol (CES)

Zone	CES maximal autorisé
A, Ai ;	Non réglementé
Aic	Dans le STECAL Aic, les constructions principales s'implantent dans le polygone d'implantation porté au plan

2.2 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Généralités

- Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de reconstruction, rénovation ou réhabilitation d'une construction existante, dans la limite du gabarit de l'immeuble existant.
- La qualité des aménagements paysagers ne résulte pas de dispositions réglementaires mais pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.

Dispositions applicables à toutes les zones A, Ai, Aic

Traitement des aires de stationnement :

Il est imposé

- Dans toutes les zones, il est exigé que l'ensemble des eaux pluviales des aires de stationnement véhicules et vélos soient gérées par infiltration sur place que ce soit par des matériaux perméables ou par une gestion par un ouvrage d'infiltration (noues).

Ouvrages de gestion des eaux pluviales

Les ouvrages de rétention des eaux pluviales en plein air seront intégrés dans un espace paysager planté d'arbres et arbustes.

Les ouvrages de rétention des eaux pluviales seront végétalisés. Les ouvrages en « bâches » apparentes ou maçonnés sont interdits. Les noues seront privilégiées, les rétentions enterrées sont



autorisées, mais une végétalisation de surface devra être prévue,

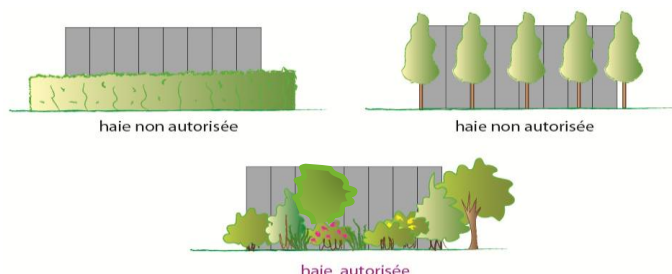
Plantations.

Les espaces végétalisés de pleine terre ne seront pas recouverts de bâches

Les haies seront d'espèces locales et variées avec au moins 3 espèces différentes (les haies monospécifiques des Thuyas, chamaecyparis, sont interdites).

Accompagnement paysagé

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



Définition des surfaces ou espaces de pleine terre végétalisée :

Terre végétale en relation directe avec les strates du sol naturel. Sont également comptabilisés les espaces en eau ou liés à l'infiltration naturelle des eaux de ruissellement. Ainsi sont pris en compte les pelouses, jardins d'ornement, jardins familiaux, bassins, mares, noues.... Ne sont pas comptabilisés les toitures végétalisées, les espaces en dalles alvéolaires de type « Evergreen » (sauf si le substrat de terre est supérieur à 0.8 m), les pavés ou dalles à joints engazonnés, les espaces en gravillons, galets, en sable ou en gorrh, les stationnements souterrains recouverts de terre.

2. 3 Stationnement

Stationnements automobiles

Généralités :

- Les aires de stationnement doivent être conçues, tant dans la distribution et la dimension des emplacements que dans l'organisation des aires de dégagement et de circulation pour garantir leur fonctionnement et leur accessibilité.
- Les normes à prendre en compte sont définies ci-après par destination, lorsque celles-ci sont autorisées
- Les rangées de plus de deux boxes individuels ouvrant directement sur la voirie sont strictement interdites.
- Le nombre de places à réaliser sera arrondi à l'entier le plus proche ; l'entier et demi sera arrondi à l'entier supérieur.
- Le dimensionnement d'une place de stationnement automobile doit respecter les normes suivantes : 2.5 m X 5 m



Il est exigé :

Destination	Sous destination	A, Ai, Aic
Habitat on	Logement	Il est exigé au moins 2 places par logement créé par construction ou changement de destination s'ils sont autorisés
	Hébergement	Construction non autorisée dans la zone
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Lorsque ces constructions sont autorisées dans la zone, les places de stationnement doivent être dimensionnées pour les besoins des activités et réalisées sur le tènement
	Restauration	Lorsque ces constructions sont autorisées dans la zone, les places de stationnement doivent être dimensionnées pour les besoins des activités et réalisées sur le tènement
	Commerce de gros	Construction non autorisée dans la zone
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Construction non autorisée dans la zone
	Hôtel	Construction non autorisée dans la zone
	Autres hébergements touristiques	Lorsque ces constructions sont autorisées dans la zone, les places de stationnement doivent être dimensionnées pour les besoins des activités et réalisées sur le tènement
	Cinéma	Construction non autorisée dans la zone
-Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires	Construction non autorisée dans la zone
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires	Lorsque ces constructions sont autorisées dans la zone, les places de stationnement doivent être dimensionnées pour les besoins des activités et réalisées sur le tènement
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Construction non autorisée dans la zone
	Salles d'art et de spectacles	Construction non autorisée dans la zone
	Équipements sportifs	Construction non autorisée dans la zone
	Autres équipements recevant du public	Construction non autorisée dans la zone
	Lieux de culte	Construction non autorisée dans la zone
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	-
	Exploitation forestière	Construction non autorisée dans la zone
Autres activités des secteurs secondaire, tertiaire ou primaire	Industrie	Lorsque ces constructions sont autorisées dans la zone, les places de stationnement doivent être dimensionnées pour les besoins des activités et réalisées sur le tènement
	Entrepôt	Lorsque ces constructions sont autorisées dans la zone, les places de stationnement doivent être dimensionnées pour les besoins des activités et réalisées sur le tènement
	Bureau	Construction non autorisée dans la zone
	Centre de congrès et d'exposition	Construction non autorisée dans la zone

	Cuisine dédiée à la vente en ligne	Construction non autorisée dans la zone
Destination	Sous destination	A, Ai, Aic

Article 3-A -Équipement et réseaux

Se référer au titre 2 article 5 « Prescriptions en matière d'équipement et réseaux » commun à toutes les zones.

TITRE 6– DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Les zones naturelles sont dites " zones N " : Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- 1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- 2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- 3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- 4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- 5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Le PLU distingue les zones N et les sous-secteurs suivants :

Nom de la zone	Description
N	Zone naturelle de protection des milieux naturels, des continuités écologiques et des paysages
NL	Zone naturelle de loisirs sans construction nouvelle
NL1	STECAL : zone naturelle de loisirs et d'équipements sportifs
Nt	STECAL dédié aux hébergements touristiques

Il est rappelé que les zones N peuvent être concernées par :

- Des risques identifiés sur le plan de zonage, se référer au titre 2 article 3 du présent règlement
- Des servitudes d'utilité publique : se référer aux document servitude annexé au PLU.



Article 1-N - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

1-1-Destinations et sous-destinations

Légende des tableaux suivants :

- X : interdit
- V : autorisé sans condition particulière
- V* : autorisé sous condition. Dans ce cas, les numéros figurant sous le symbole V* renvoient aux conditions particulières s'appliquant à la destination ou la sous destination concernée.

Destinations et sous destinations :

Destination	Sous destination	N	NL	NL1	Nt
Habitation	Logement	V*13	X	X	V*13
	Hébergement	X	X	X	X
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X	X	X	X
	Restauration	X	X	X	X
	Commerce de gros	X	X	X	X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	X	X	X
	Hôtel	X	X	X	X
	Autres hébergements touristiques	X	X	X	V*7
	Cinéma	X	X	X	X
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires	X	X	X	X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires	V*9	V*8	V*8	V*8
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	X	X	X
	Salles d'art et de spectacles	X	X	X	X
	Équipements sportifs	X	X	V*14	X
	Autres équipements recevant du public	X	X	X	X
	Lieux de culte	X	X	X	X
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X	X	X	X
	Exploitation forestière	X	X	X	X
Autres activités des secteurs secondaire, tertiaire ou primaire	Industrie	X	X	X	X
	Entrepôt	X	X	X	X
	Bureau	X	X	X	X
	Centre de congrès et d'exposition	X	X	X	X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X	X	X	X
Destination	Sous destination	N	NL	NL1	Nt



Autres usages

Usages	N	NL	Nl1	Nt
Les dépôts de matériaux, les affouillements et exhaussements non liés à l'assise des constructions et aménagements autorisées, les déblais, remblais, dépôts de toute nature	X	X	X	X
Les garages collectifs de caravanes de gardiennage ou d'hivernage	X	X	X	X
Les terrains de camping, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs,	X	X	X	X
Abri de loisirs dans la limite de 150 m ² d'emprise au sol et de 4 m de hauteur au point le plus haut	X	X	V	X
Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.	X	X	X	X
Les ICPE soumises à déclaration	X	X	X	X
Les ICPE soumises à enregistrement ou autorisation	X	X	X	X

1-2-Les conditions d'autorisation des destinations et sous-destinations et des autres usages et occupations

Conditions :

N°13: Les constructions de la sous-destination concernée sont autorisées dans les conditions suivantes :

Habitations existantes :

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

- L'aménagement des constructions existantes sans changement de destination
- Les extensions des habitations existantes dans la limite de :
 - 30% de la surface de plancher de l'habitation
 - Et de 250 m² de surface de plancher et de 250 m² d'emprise au sol au maximum (existant+ extension).
 - Les annexes à l'habitation hors piscine sous réserve de ne pas dépasser 40 m² d'emprise au sol au total des annexes sur le tènement et 3.50 m de hauteur totale. Les annexes et piscines doivent être situées à moins de 20 m de la construction principale d'habitation. La distance est mesurée au point le plus rapproché de l'annexe.
 - Une piscine (couverte ou non couverte) si elle est liée à l'habitation sous réserve qu'elle soit située à moins de 20 m de la construction principale d'habitation (distance mesurée au point le plus rapproché du bord extérieur du bassin hors plages) et d'une surface maximale de bassin de 40m².
- Changements de destination

Les changements de destination identifiés sont autorisés pour les constructions identifiées sur le document graphique au titre de l'article L151-11 du code de l'urbanisme de la façon suivante :

Le changement de destination est autorisé vers la sous-destination logement et hébergements touristiques.



N°7 : Les constructions de la sous-destination concernée sont autorisées uniquement :

- Dans le cas d'extension de constructions existantes de cette sous-destination dans la limite de 30% de la surface de plancher existante avant travaux et de 300 m² de surface de plancher et d'emprise au sol.
- Pour la construction de locaux nécessaires à l'activité présente et dans la limite de 200 m² de surface de plancher et de 200m² d'emprise au sol.

N°8 : Les constructions de la sous-destination concernée sont autorisées sous réserve 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. De plus les dispositifs de production photovoltaïque au sol sont interdits quels que soit leur hauteur et espacements.

N°9 : La sous-destination concernée est autorisée uniquement s'il s'agit d'aménagements liés à la gestion des risques. De plus les dispositifs de production photovoltaïque au sol sont interdits quels que soit leur hauteur et espacements.

N°14 : La sous-destination concernée est autorisée dans la limite de 200m² d'emprise au sol.

1-3 mixité fonctionnelle et sociale

Mixité fonctionnelle

Non réglementé

Mixité sociale

Non réglementé

Article 2 -N - Caractéristiques urbaine, architecturale et paysagère

2-1- Volumétrie et implantations des constructions

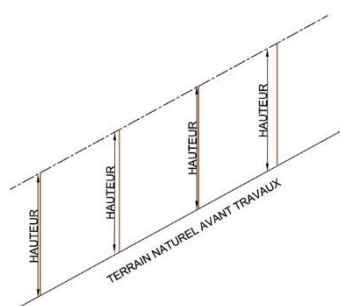
2.1.4- Hauteur

Définition :

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

Ainsi les éléments techniques ne sont pas comptabilisés dans le calcul de la hauteur : tels que les souches de cheminées et de ventilation, les locaux techniques d'ascenseurs, les garde-corps ou acrotères transparents ou à claire-voie.

- Illustration de l'interprétation du TN sur un terrain en pente :



Dispositions applicables à toutes les zones N, NL, NL1, Nt

- **Au-dessus des limites fixées**, seuls peuvent être réalisés des ouvrages indispensables à la construction et de faible emprise, tels que les souches de cheminées et de ventilation, les locaux techniques d'ascenseurs, les garde-corps ou acrotères transparents ou à claire-voie. Ces installations techniques sont limitées à 1.80 m de hauteur mesurée à partir du dessus du toit.
- En cas d'extension d'une construction existante dépassant la hauteur maximale définie ci-après, ou d'une construction de hauteur inférieure à la hauteur minimale définie ci-après, la hauteur de l'extension ou de l'aménagement peut être portée à la hauteur du bâtiment existant.

Dans toutes les zones, les règles de hauteur ne s'appliquent pas en cas :

- De réhabilitation de constructions existantes dans leur volume ;
- D'équipement d'intérêt collectif et service public sous réserve que le projet s'intègre dans le contexte paysager dans lequel il s'inscrit ou s'inscrira, et à condition d'être justifié. Une insertion dans le site doit être recherchée et argumentée, notamment au regard des vues existantes sur le grand paysage.

Pour les annexes à l'habitation autorisées, la hauteur maximale mesurée au point le plus haut de la construction est de 4 m.

Dispositions spécifiques applicables par zone

Zone	Conditions de hauteur
N, NL, NL1 Nt	La hauteur maximale des constructions d'habitation est fixée à 9 mètres en cas d'extension d'une construction dépassant cette limite, la hauteur maximale peut être portée à la hauteur existante

2-1-2 – implantation

- **Implantations par rapport aux voies et emprises ouvertes à la circulation publique existantes, ou à créer**

Dispositions applicables à toutes les zones N, NL, NL1 et Nt

Pour les piscines autorisées : une distance minimale de 1 m mesurée au bord du bassin jusqu'à l'alignement de la voie est exigée.

Pour les annexes aux habitations (détachées du volume de l'habitation) : un retrait minimal de 2m mesuré depuis l'alignement de la voie est exigé.

Une dérogation est possible pour les extensions des constructions implantées avec une distance inférieure aux retraits minimaux définis ci-après. Dans ce cas les extensions pourront se réaliser dans la continuité de l'existant.

Il peut être dérogé aux retraits définis ci-après dans la limite de 40 cm pour la mise en œuvre d'une isolation par l'extérieur des façades d'une construction existante. Toutefois aucun débordement d'isolation n'est admis sur le domaine public et sur les propriétés voisines sauf en cas de servitude.

En cas de démolition/reconstruction d'une construction implantée différemment des implantations prescrites, il est possible de déroger à ces règles pour s'implanter sur l'emprise existante avant démolition.

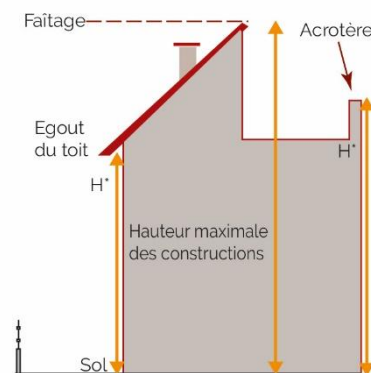
Il est défini la notion de « petite volumétrie » : toute construction (quelle que soit sa destination) d'une emprise au sol inférieure à 10 m² et d'une hauteur n'excédant pas 3 m (au plus haut de la construction) : pour ces constructions l'implantation est libre tout en étant à moins de 20m de la construction principale (distance mesurée à partir du point le plus rapproché de la construction). Toutefois en cas d'implantation en bord de voie, elles devront être masquée par la plantation d'une



haie bocagère d'espèces locales et variées.

1 Champ d'application : les règles d'implantations s'appliquent à l'ensemble des emprises et voies publiques et aux voies privées. L'implantation des constructions est définie par rapport aux limites actuelles ou futures des emprises publiques et à l'alignement des voies existantes ou à créer.

2 Limite d'application de la règle : les règles d'alignement s'appliquent au corps principal de la construction, les encorbellements, saillies de toitures, balcons, escaliers extérieurs, pare-soleil, auvents, ou tout autre élément sur les façades vitrées permettant la protection solaire des constructions, n'étant pas pris en compte dans la limite de 0.7 mètre de dépassement de l'alignement et au-delà d'une hauteur d'au moins +3.50m par rapport à la chaussée (voir croquis ci-contre).



3 Règle :

L'ensemble des dispositions du présent article ne s'applique pas en cas de réhabilitation des constructions existantes dans la limite de leur volume.

Dispositions spécifiques applicables par zone

Zone	Conditions d'implantation
N, NL, NL1, Nt	Les constructions autorisées s'implanteront avec un retrait minimal de 4 m à compter de l'alignement actuel ou futur de la voie.

• Implantations par rapport aux limites séparatives

1 Champ d'application : les règles d'implantations régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

2 Limite d'application de la règle : Dans les cas où la construction ne s'implante pas en limite, les règles d'implantation s'appliquent au corps principal de la construction, les encorbellements, saillies de toitures, balcons, escaliers extérieurs, les pare-soleil, les auvents, ou tout autre élément sur les façades vitrées permettant la protection solaire des constructions, n'étant pas pris en compte dans la limite de 0.7 mètre de dépassement du corps principal de la construction.

On rappelle toutefois qu'en application du code civil, aucune construction ou installation ne peut déborder sur la propriété voisine.

3 Règle :

Dispositions applicables à toutes les zones N, NL, NL1, et Nt

Pour les piscines autorisées : une distance minimale de 1 m mesurée au bord du bassin jusqu'aux limites séparatives, est exigée.

Pour les annexes aux habitations : un retrait minimal de 2 m est exigé.

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un bâtiment n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces



prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation et le gabarit.

Il peut être dérogé aux retraits définis ci-après dans la limite de 40 cm pour la mise en œuvre d'une isolation par l'extérieur des façades d'une construction existante. Toutefois aucun débordement d'isolation n'est admis sur le domaine public et sur les propriétés voisines sauf en cas de servitude.

En cas de démolition/reconstruction d'une construction implantée différemment des implantations prescrites, il est possible de déroger à ces règles pour s'implanter sur l'emprise existante avant démolition.

Il est défini la notion de « petite volumétrie » : toute construction (quelle que soit sa destination) d'une emprise au sol inférieure à 10 m² et d'une hauteur n'excédant pas 3 m (au plus haut de la construction) : pour ces constructions l'implantation est libre tout en étant à moins de 20m de la construction principale (distance mesurée à partir du point le plus rapproché de la construction). Toutefois en cas d'implantation en bord de voie, elles devront être masquée par la plantation d'une haie bocagère d'espèces locales et variées.

3 Règle :

Zone	Conditions d'implantation
N, NL, NL1 Nt	Les constructions s'implantent avec un retrait minimal de 3 m des limites séparatives

• Coefficient d'emprise au sol (CES)

Zone	CES maximal autorisé
N, NL, NL1 Nt	Non réglementé

2.2 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Généralités

- Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de reconstruction, rénovation ou réhabilitation d'une construction existante, dans la limite du gabarit de l'immeuble existant.
- La qualité des aménagements paysagers ne résulte pas de dispositions réglementaires mais pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.

Dispositions applicables à toutes les zones N, N, NL1, Nt

Traitement des aires de stationnement :

Il est imposé

- Dans toutes les zones, il est exigé que l'ensemble des eaux pluviales des aires de stationnement véhicules et vélos soient gérées par infiltration sur place que ce soit par des matériaux perméables ou par une gestion par un ouvrage d'infiltration (noues).

Ouvrages de gestion des eaux pluviales

Les ouvrages de rétention des eaux pluviales en plein air seront intégrés dans un espace paysager planté d'arbres et arbustes.

Les ouvrages de rétention des eaux pluviales seront végétalisés. Les ouvrages en « bâches »



apparentes ou maçonnés sont interdits. Les noues seront privilégiées, les rétentions enterrées sont autorisées, mais une végétalisation de surface devra être prévue,

Plantations.

Les espaces végétalisés de pleine terre ne seront pas recouverts de bâches

Les haies seront d'espèces locales et variées avec au moins 3 espèces différentes (les haies monospécifiques des Thuyas, chamaecyparis, sont interdites).

Définition des surfaces ou espaces de pleine terre végétalisée :

Terre végétale en relation directe avec les strates du sol naturel. Sont également comptabilisés les espaces en eau ou liés à l'infiltration naturelle des eaux de ruissellement. Ainsi sont pris en compte les pelouses, jardins d'ornement, jardins familiaux, bassins, mares, noues.... Ne sont pas comptabilisés les toitures végétalisées, les espaces en dalles alvéolaires de type « Evergreen» (sauf si le substrat de terre est supérieur à 0.8 m), les pavés ou dalles à joints engazonnés, les espaces en gravillons, galets, en sable ou en gorrh, les stationnements souterrains recouverts de terre.

2. 3 Stationnement

Stationnements automobiles

Généralités :

- Les aires de stationnement doivent être conçues, tant dans la distribution et la dimension des emplacements que dans l'organisation des aires de dégagement et de circulation pour garantir leur fonctionnement et leur accessibilité.
- Les normes à prendre en compte sont définies ci-après par destination, lorsque celles-ci sont autorisées
- Les rangées de plus de deux boxes individuels ouvrant directement sur la voirie sont strictement interdites.
- Le nombre de places à réaliser sera arrondi à l'entier le plus proche ; l'entier et demi sera arrondi à l'entier supérieur.
- Le dimensionnement d'une place de stationnement automobile doit respecter les normes suivantes : 2.5 m X 5 m

Il est exigé :

Destination	Sous destination	N, NI, NI1 Nt
Habitat on	Logement	Il est exigé au moins 2 places par logement créé par construction ou changement de destination s'ils sont autorisés
	Hébergement	Construction non autorisée dans la zone
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Construction non autorisée dans la zone
	Restauration	Construction non autorisée dans la zone
	Commerce de gros	Construction non autorisée dans la zone
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Construction non autorisée dans la zone



	Hôtel	Construction non autorisée dans la zone
	Autres hébergements touristiques	Lorsque ces constructions sont autorisées dans la zone, les places de stationnement doivent être dimensionnées pour les besoins des activités et réalisées sur le tènement
	Cinéma	Construction non autorisée dans la zone
-Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires	Construction non autorisée dans la zone
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires	Lorsque ces constructions sont autorisées dans la zone, les places de stationnement doivent être dimensionnées pour les besoins des activités et réalisées sur le tènement
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Construction non autorisée dans la zone
	Salles d'art et de spectacles	Construction non autorisée dans la zone
	Équipements sportifs	Construction non autorisée dans la zone
	Autres équipements recevant du public	Construction non autorisée dans la zone
	Lieux de culte	Construction non autorisée dans la zone
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	-
	Exploitation forestière	Construction non autorisée dans la zone
Autres activités des secteurs secondaire, tertiaire ou primaire	Industrie	Construction non autorisée dans la zone
	Entrepôt	Construction non autorisée dans la zone
	Bureau	Construction non autorisée dans la zone
	Centre de congrès et d'exposition	Construction non autorisée dans la zone
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	Construction non autorisée dans la zone
Destination	Sous destination	N, NL, NL1 Nt

Article 3-N -Équipement et réseaux

Se référer au titre 2 article 5 « Prescriptions en matière d'équipement et réseaux » commun à toutes les zones.