

BRUSSIEU

Plan Local d'Urbanisme



Sommaire

TITRE I – RAPPELS ET DEFINITIONS	4
Article 1 - Champ d'application territoriale	4
Article 2 - Division du territoire en zones	4
Article 3 - Autres éléments portés sur le document graphique.....	5
Article 4 - Adaptations mineures de certaines règles	5
Article 5 - Droit de préemption urbain	5
Article 6 – Définitions issues du lexique national	6
Article 7 – Définitions supplémentaires	8
Article 8 : Destinations et sous-destinations	13
TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A TOUTES LES ZONES	16
Chapitre 1 - Règles applicables aux secteurs présentant des risques naturels.....	16
Chapitre 2 : Eléments identifiés au titre de l'article L151-19.....	30
Chapitre 3 : éléments identifiés au titre de l'article L151-23	32
Chapitre 4 : éléments identifiés au titre de l'article L151-38 du code de l'urbanisme	33
Chapitre 5 : éléments identifiés au titre de l'article R151-31 2e du code de l'urbanisme	34
TITRE III – Caractéristiques architecturales des constructions, façades, toitures, clôtures applicables à toutes les zones.....	35
Chapitre 1 - Prescriptions générales applicables à toutes les constructions	36
Chapitre 2 - Prescriptions applicables aux constructions neuves d'habitations	39
Chapitre 3 - Restauration des bâtiments anciens (construits avant 1940).....	40
Chapitre 4 - – Prescriptions applicables aux bâtiments à usage d'activités économique (dont agricole)	42
TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	43
Chapitre I - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	44
U1- Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité.....	44
U2- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	45
U 3- Equipement et réseaux.....	49
TITRE V – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	52
Chapitre 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AUa et 1AUa	53
AUa1- Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité	53
AUa2- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	54
AUa 3- Equipement et réseaux.....	56
Chapitre 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES 2AUi.....	59
2AUi1- Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité	59
2AUi2- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	59
2AU 3- Equipement et réseaux.....	59

TITRE VI – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	60
A1- Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité	61
A2- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	62
A3 Equipement et réseaux	64
 TITRE VII – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES	 67
N1- Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité	68
N2- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	69
N3- Equipement et réseaux	70
 Titre VIII-Annexes du règlement : palette végétale préconisée	 73

TITRE I – RAPPELS ET DEFINITIONS

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

Article 1 - Champ d'application territoriale

Ce règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de BRUSSIEU.

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 ».

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 peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

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.

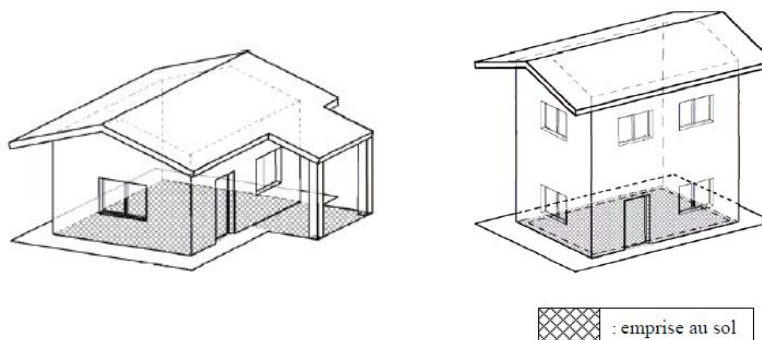
La notion de construction recouvre notamment les constructions en surplomb (constructions sur pilotis, cabanes dans les arbres), et les constructions non comprises dans la définition du bâtiment, telles que les pergolas, hangars, abris de stationnement, piscines, les sous-sols non compris dans un bâtiment

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 soit par une porte de communication entre la construction existante et son extension, soit par un lien physique (par exemple dans le cas d'une piscine ou d'une terrasse prolongeant le bâtiment principal)

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.

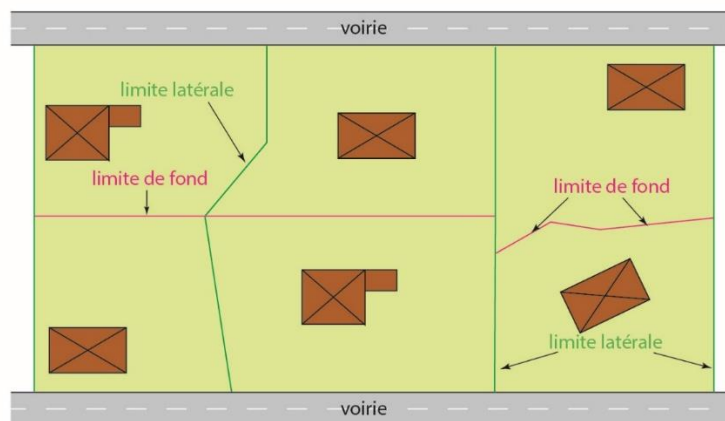
La notion de gabarit s'entend comme la totalité de l'enveloppe d'un bâtiment, comprenant sa hauteur et son emprise au sol. Le gabarit permet d'exprimer la densité en termes volumétriques, en définissant des formes bâties conformes aux limites de dimensions que doivent respecter les édifices dans une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

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.

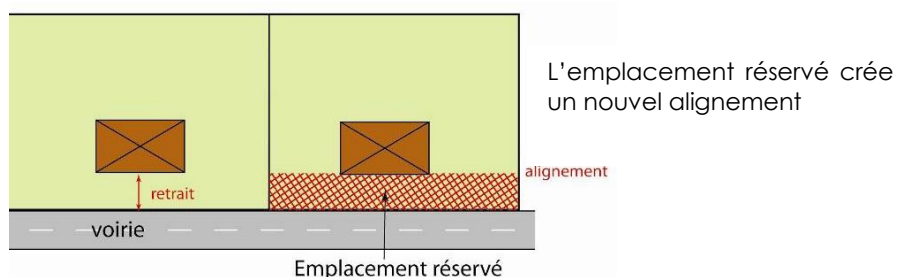
Toutefois le règlement du PLU prévoit la limitation des affouillements et des exhaussements hors emprise des constructions.

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'Etat, des Départements et des Communes, affectés aux besoins de la circulation terrestre, à l'exception des voies ferrées. (Art. L 111-1 et L 112-1 et suivants du Code de la Voirie Routière).

L'alignement désigne, dans le présent règlement :

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



Aménagement :

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

Acrotère

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

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.

Constructions à usage de stationnement

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

Défrichement

Les défrichements 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'Etat détermine les conditions d'application du présent alinéa.

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.

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)

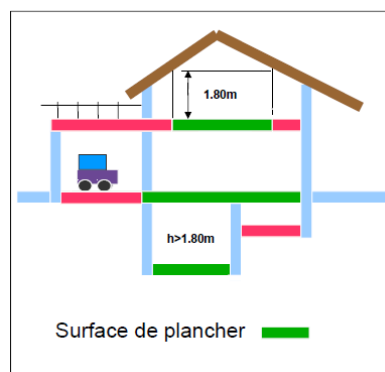
Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

- 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.



La surface taxable procède d'un autre calcul :

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

Il faut en déduire :

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

Constituent donc de la surface taxable :

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

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

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

Terrain naturel

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

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 secondaire ou tertiaire

Les sous-destinations sont :

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

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

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

- La sous-destination « artisanat et commerce de détail » recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.
- La sous-destination « restauration » recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.
- La sous-destination « commerce de gros » recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.
- La sous-destination « activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.
- La sous-destination « hébergement hôtelier et touristique » recouvre les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.
- La sous-destination « cinéma » recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.

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

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

La destination de construction « exploitation agricole et forestière » prévue au 1° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les deux sous-destinations suivantes : exploitation agricole, exploitation forestière.

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

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

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

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A TOUTES LES ZONES

Chapitre 1 - Règles applicables aux secteurs présentant des risques naturels

La commune est concernée par :

- Le PPRI (Plan de Prévention des Risques d'Inondation) Brévenne-Turdine. Le PPRI constitue une servitude d'utilité publique. A ce titre il est annexé au PLU.
- Des risques géologiques

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

Le BE Alpgéoriques a réalisé cette étude et mis en place des prescriptions selon la grille de traduction suivante :

Définitions

	ALEA FORT	ALEA MOYEN	ALEA FAIBLE
ZONES NON BATIES	INCONSTRUCTIBLE	INCONSTRUCTIBLE	INCONSTRUCTIBLE* CONSTRUCTIBLE avec prescriptions spéciales et recommandations
ZONES BATIES	MAINTIEN DU BATI A L'EXISTANT	1) INCONSTRUCTIBLE 2) A priori INCONSTRUCTIBLE à moins que les conclusions d'une étude spécifique à mener soient favorables, et dans ce cas : -> Constructible avec prescriptions de protection d'ensemble de la zone et d'adaptation du projet, sous réserve des conclusions favorables de l'étude et que ces travaux soient effectués, dans la limite de leur faisabilité technique. 3) CONSTRUCTIBLE SELON LE TYPE D'ALEA DANS CERTAINS CAS TRES PARTICULIERS Et selon les cas : avec prescriptions sur l'ensemble de la zone ou constructible uniquement sur les parcelles déjà bâties, avec prescriptions spéciales et recommandations	CONSTRUCTIBLE avec prescriptions spéciales et recommandations

Les zones rouges transcrites sur le document graphique sont des zones d'interdiction.

Les zones Bleues transcrites sur le document graphique sont des zones de prescriptions.

Exceptions aux interdictions générales

Dans les zones où la prise en compte des risques naturels conduit à interdire de manière générale tout projet nouveau sous réserve notamment de ne pas aggraver les risques et de ne pas en provoquer de nouveaux, certains des types de projets particuliers suivants sont autorisés :

A) sous réserve complémentaire qu'ils ne conduisent pas à une augmentation de la population exposée, les travaux courants d'entretien et de gestion des constructions et installations existantes, notamment les aménagements internes, les traitements de façades, la réfection des toitures ;

B) sous réserve complémentaire d'un renforcement de la sécurité des personnes et de réduction de la vulnérabilité des biens :

- les extensions limitées nécessaires à des mises aux normes, notamment d'habitabilité ou de sécurité;
- la reconstruction ou la réparation de bâtiments sinistrés dans le cas où les dommages n'ont pas de lien avec le risque à l'origine du classement en zone interdite, s'ils ne sont pas situés dans un secteur où toute construction est prohibée ;

C) les changements de destination sous réserve de l'absence d'augmentation de la vulnérabilité des personnes exposées ;

D) sous réserve complémentaire qu'ils ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente et que la sécurité des personnes soit assurée :

- les abris légers, les annexes des bâtiments d'habitation d'une surface inférieure à 20m², ainsi que les bassins et piscines non couvertes et liées à des habitations existantes.

Les bassins et piscines ne sont pas autorisés en zone de glissement de terrain si celle-ci est interdite à la construction

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation des carrières soumises à la législation sur les installations classées, à l'exploitation agricole ou forestière, à l'activité culturelle, touristique, sportive et de loisirs, si leur implantation est liée à leur fonctionnalité ;

E) les constructions, les installations nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif ou général déjà implantés dans la zone, les infrastructures (notamment les infrastructures de transports, de fluides, les ouvrages de dépollution), les équipements et ouvrages techniques qui s'y rattachent, sous réserve que le maître d'ouvrage prenne des dispositions appropriées aux risques, y compris ceux créés par les travaux ;

F) tous travaux et aménagements de nature à réduire les risques, notamment ceux autorisés au titre de la Loi sur l'Eau (ou valant Loi sur l'Eau), et ceux réalisés dans le cadre d'un projet global d'aménagement et de protection contre les inondations

Façades exposées »

Le règlement utilise la notion de « façade exposée » notamment dans le cas de chutes de blocs.

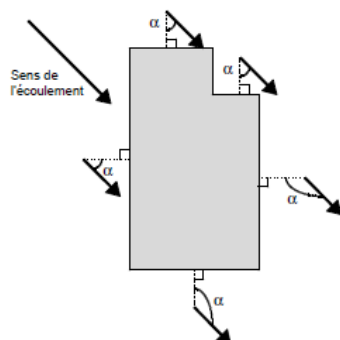
Cette notion, simple dans beaucoup de cas, mérite d'être explicitée pour les cas complexes : la direction de propagation du phénomène est généralement celle de la ligne de plus grande pente (en cas de doute, la carte des phénomènes et la carte des aléas permettront souvent de définir sans ambiguïté le point de départ ainsi que la nature et la direction des écoulements prévisibles) ; elle peut s'en écarter significativement, du fait de la dynamique propre au phénomène (rebonds irréguliers pendant les chutes de blocs, ...), d'irrégularités de la surface topographique, de l'accumulation locale d'éléments transportés (blocs, bois, ...) constituant autant d'obstacles déflecteurs ou même de la présence de constructions à proximité pouvant aussi constituer des obstacles déflecteurs.

C'est pourquoi, sont considérés comme :

- directement exposées, les façades pour lesquelles $0^\circ \leq \alpha < 90^\circ$
- indirectement ou non exposées, les façades pour lesquelles $90^\circ \leq \alpha < 180^\circ$

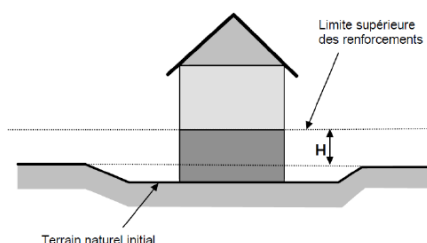
Le mode de mesure de l'angle α est schématisé ci-après.

Toute disposition architecturale particulière ne s'inscrivant pas dans ce schéma de principe devra être traitée dans le sens de la plus grande sécurité. Il peut arriver qu'un site soit concerné par plusieurs directions de propagation ; toutes sont à prendre en compte.

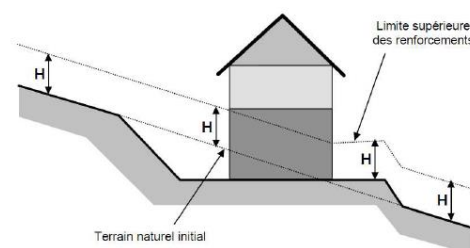


Le règlement utilise aussi la notion de « hauteur par rapport au terrain naturel » et cette notion mérite d'être explicitée pour les cas complexes. Elle est utilisée pour les écoulements des fluides ou pour les chutes de blocs.

Les irrégularités locales de la topographie ne sont pas forcément prises en compte si elles sont de surface faible par rapport à la surface totale de la zone considérée. Aussi, dans le cas de petits thalwegs ou de petites cuvettes, il faut considérer que la côte du terrain naturel est la côte des terrains environnants (les creux étant vite remplis par les écoulements), conformément au schéma suivant :



En cas de **terrassements en déblais**, la hauteur doit être mesurée par rapport au terrain naturel initial. En cas de **terrassements en remblais**, ceux-ci ne peuvent remplacer le renforcement des façades exposées que s'ils sont attenants à la construction et s'ils ont été spécifiquement conçus pour cela (parement exposé aux écoulements subverticaux sauf pour les inondations de plaine, dimensionnement pour résister aux efforts prévisibles, ...). Dans le cas général, la hauteur à renforcer sera mesurée **depuis le sommet des remblais**.



Toute disposition architecturale particulière ne s'inscrivant pas dans ce schéma de principe devra être traitée dans le sens de la plus grande sécurité.

ERP et établissements sensibles

1. Projets nouveaux

La réalisation d'ERP est interdite en zones d'aléas fort et moyen et déconseillée en zone d'aléas faibles. Les ERP sensibles (J, L, O, R, U) et les installations nécessaires à la gestion de crise (mairie, pompiers, gendarmerie, services techniques municipaux, etc.) sont interdits dans toutes les zones affectées par un aléa quelconque

TYPE D'ÉTABLISSEMENT : établissements installés dans un bâtiment	
TYPE	NATURE DE L'EXPLOITATION
J	Structures d'accueil pour personnes âgées et personnes handicapées
L	Salles à usage d'audition, conférences, réunions, spectacles à usage multiples
M	Magasins, centres commerciaux
N	Restaurants et débits de boissons
O	Hôtels et pensions de famille
P	Salles de danse et de jeux
R	Établissement d'enseignement, colonies de vacances
S	Bibliothèques, centres de documentation et de consultation d'archives
T	Salles d'exposition (à vocation commerciale)
U	Établissements sanitaires
V	Établissements de culte
W	Administrations, banques, bureaux
X	Établissements sportifs couverts
Y	musées

2. Existant

La réalisation d'une étude de vulnérabilité et d'une étude de danger, et la mise en œuvre des mesures prescrites, est recommandée pour tous les ERP* sensibles (J, L, O, R, U) et les installations nécessaires à la gestion de crise (mairie, pompiers, gendarmerie, services techniques municipaux, etc.) concernés par un aléa quelconque.

Fiches de prescriptions spéciales

1. Traduction réglementaire des aléas en zones de constructibilité

Phénomène	Niveau d'aléa	Code aléa	Zone POS – PLU	Fiche réglementaire	Constructibilité
Crues des ruisseaux	Fort	T3	N ; A ; NPa ; APa	FT	Inconstructible
	Moyen	T2	N ; A ; Ah	FT	Inconstructible
	Moyen	T2	UA	MT	Constructible avec prescriptions
Ruissellement - ravivement	Fort	V3	N ; A ; Ah ; UA ; UB1	FV	Inconstructible
	Moyen	V2	N ; A	FV	Inconstructible
	Faible	V1	A ; UB1	fv	Constructible
Glissement de terrain	Fort	G3	N ; A	FG	Inconstructible
	Moyen	G2	N ; A ; UL ; NPa ; APa ; NEc ; Ah ; Nh	FG	Inconstructible
	Faible	G1	N ; A ; NEc ; APa ; NPa ; Ah ; UA ; UB1 ; UB2 ; UI ; ULc ; UT	fg	Constructible
Chutes de blocs	Fort	P3	N ; A ; Ah ; UA ; UB2	FP	Inconstructible

Les fiches suivantes indiquent les prescriptions liées à la constructibilité des secteurs.

Elles distinguent deux types de prescriptions :

- **Celles légendées « U »** qui concernent des règles d'urbanisme et s'imposent aux autorisations d'urbanisme.
- **Celles légendées « C »** qui concernent des mesures d'ordre constructif et ne peuvent être imposées à l'autorisation d'urbanisme. Elles relèvent de la responsabilité du constructeur.

ALEA aléa fort ou moyen de crues crues torrentielles [T3 - T2]		FICHE FT
PRESCRIPTION GENERALE D'URBANISME : Zone interdite à l'urbanisation au regard des risques naturels // Maintien du bâti à l'existant.		
MESURES INDIVIDUELLES		
Existant et projets nouveaux (toute réalisation de travaux, toute extension de bâtiment existant dans la limite de ce qui est autorisé (cf « Exceptions aux interdictions spéciales »).		
Prescriptions pour l'existant et les projets nouveaux:		
U	Vérification et, si nécessaire, modification des conditions de stockage des produits dangereux ou polluants de façon à ce qu'ils ne puissent ni être entraînés ni polluer les eaux.	
U	Protection des ouvertures de la façade amont et/ou des façades latérales des bâtiments par des ouvrages déflecteurs (muret, butte, terrasse, etc.) sous réserve de n'aggraver ni la servitude naturelle des écoulements (Article 640 du Code Civil) ni les risques sur les propriétés voisines ; ou surélévation de ces ouvertures d'une hauteur minimale de 1,0 m environ au-dessus du terrain naturel. Pour l'existant, cette mesure s'appliquera, dans la mesure du possible, à l'occasion de travaux de rénovation.	
C	Positionnement hors crue et protection des postes techniques vitaux (électricité, gaz, eau, chaufferie, téléphone, etc.). Pour l'existant, cette mesure s'appliquera, dans la mesure du possible, à l'occasion de travaux de rénovation.	
Prescriptions pour les projets nouveaux uniquement :		
U	Reprofilage du terrain, sous réserve de ne pas aggraver la servitude naturelle des écoulements – (Article 640 du Code Civil). Adaptation des aménagements au contexte hydraulique, selon les conditions définies par une étude hydraulique réalisée par un bureau d'études spécialisé. Cahier des charges sommaire de l'étude hydraulique, à adapter à la situation des lieux, et aux caractéristiques du projet :	
C	-détermination des débits Q10 et Q100 ; -détermination du seuil de débordement, hauteur et vitesses ; -détermination des adaptations structurelles ou protection déportée de nature à protéger l'aménagement et ses usagers ; -détermination des mesures visant à la non-aggravation du risque pour son environnement.	
Recommandations :		
- Réalisation d'une étude de vulnérabilité des constructions, et adaptation des bâtiments selon les préconisations de l'étude.		
MESURES COLLECTIVES		
Prescriptions:		
- Entretien des ouvrages		
Recommandations :		
- Entretien du lit des cours d'eau, des ouvrages de franchissement, des sections busées et autres ouvrages de protection. - Adaptation des réseaux d'assainissement (clapets anti-retour et verrouillage des regards par exemple), contrôle et entretien des dispositifs. - Dans les zones protégées par un dispositif de protection existant, entretien des dispositifs par le maître d'ouvrage ou son gestionnaire afin de garantir un niveau de protection optimal.		

U : mesure d'ordre urbanistique - C : mesure d'ordre constructif

ALEA aléa moyen de crue torrentielle [T2] en zone urbanisée ou urbanisable		FICHE MT
PRESCRIPTION GENERALE D'URBANISME : zone constructible au regard des risques naturels, mais soumise à des prescriptions spéciales.		
MESURES INDIVIDUELLES		
Projets nouveaux :		
Prescriptions :		
U	Application d'un RESI de 0.3	
U	Accès prioritairement par l'aval, ou réalisés de manière à éviter toute concentration des eaux en direction des ouvertures du projet	
U	Protection des ouvertures de la façade amont et/ou des façades latérales des bâtiments projetés par des ouvrages déflecteurs (muret, butte, terrasse, etc.) ou surélévation de ces ouvertures, d'une hauteur de l'ordre de 1 m environ au-dessus du terrain après construction	
C	Renforcement de la structure du bâtiment et conception soignée du chaînage	
C	Protection contre les affouillements par exemple par renforcement localisé ou approfondissement des fondations par rapport à la cote hors gel habituelle	
U	Reprofilage du terrain sous réserve de n'aggraver ni la servitude naturelle des écoulements (Article 640 du Code Civil), ni les risques sur les propriétés voisines et implantation en conséquence du bâtiment en évitant particulièrement la création de points bas de rétention des eaux	
U	Adaptation des conditions de stockage des produits dangereux ou polluants de façon à ce qu'ils ne puissent ni être entraînés ni polluer les eaux	
C	Positionnement hors crue et protection des postes techniques vitaux (électricité, gaz, eau, chaufferie, téléphone, etc.).	
Recommandations :		
C	Adaptation des aménagements au contexte hydraulique, selon les conditions définies par une étude hydraulique réalisée par un bureau d'études spécialisé. <u>Cahier des charges sommaire de l'étude hydraulique, à adapter à la situation des lieux, et aux caractéristiques du projet :</u> <ul style="list-style-type: none">• détermination des débits Q10 et Q100 ;• détermination du seuil de débordement, hauteur et vitesses ;• détermination des adaptations structurelle ou protection déportée de nature à protéger l'aménagement et ses usagers ;• détermination des mesures visant à la non-aggravation du risque pour son environnement.	
Existant :		
Prescriptions :		
U	Protection des ouvertures de la façade amont et/ou des façades latérales des bâtiments projetés par des ouvrages déflecteurs (muret, butte, terrasse, etc.) sous réserve de n'aggraver ni la servitude naturelle des écoulements (Article 640 du Code Civil) ni les risques sur les propriétés voisines ; ou surélévation de ces ouvertures d'une hauteur de l'ordre de 1 m environ au-dessus du terrain naturel	
C	Protection contre les affouillements par renforcement localisé par exemple	
U	Reprofilage du terrain sous réserve de n'aggraver ni la servitude naturelle des écoulements (Article 640 du Code Civil), ni les risques sur les propriétés voisines	
U	Vérification et, si nécessaire modification, des conditions de stockage des produits dangereux ou polluants de façon à ce qu'ils ne puissent ni être entraînés ni polluer les eaux	
C	Positionnement hors crue et protection des postes techniques vitaux (électricité, gaz, eau, chaufferie, téléphone, etc.).	
MESURES COLLECTIVES		
Recommandations :		
- Adaptation des réseaux d'assainissement (clapets anti-retours et verrouillage des regards par exemple), contrôle et entretien des dispositifs - Dans les zones protégées par un dispositif de protection existant, entretien des dispositifs par le maître d'ouvrage ou son gestionnaire afin de garantir un niveau de protection optimal.		

U : mesure d'ordre urbanistique - C : mesure d'ordre constructif

ALEA aléa faible de crues torrentielles [T1]		FICHE ft
PRESCRIPTION GENERALE D'URBANISME : zone constructible au regard des risques naturels, mais soumise à des prescriptions spéciales.		
MESURES INDIVIDUELLES		
Projets nouveaux :		
Prescriptions :		
U	Application d'un RESI de 0.5.	
U	Accès prioritairement par l'aval, ou réalisés de manière à éviter toute concentration des eaux en direction des ouvertures du projet.	
U	Protection des ouvertures de la façade amont et/ou des façades latérales des bâtiments projetés par des ouvrages déflecteurs (muret, butte, terrasse, etc.) ou surélévation de ces ouvertures, d'une hauteur de l'ordre de 0,50 m environ au-dessus du terrain après construction.	
C	Renforcement de la structure du bâtiment et conception soignée du chaînage.	
C	Protection contre les affouillements par exemple par renforcement localisé ou approfondissement des fondations par rapport à la cote hors gel habituelle.	
U	Reprofilage du terrain sous réserve de n'aggraver ni la servitude naturelle des écoulements (Article 640 du Code Civil), ni les risques sur les propriétés voisines et implantation en conséquence du bâtiment en évitant particulièrement la création de points bas de rétention des eaux.	
U	Adaptation des conditions de stockage des produits dangereux ou polluants de façon à ce qu'ils ne puissent ni être entraînés ni polluer les eaux.	
C	Positionnement hors crue et protection des postes techniques vitaux (électricité, gaz, eau, chaufferie, téléphone, etc.).	
Existant :		
Prescriptions		
U	Dans la mesure du possible et dans le cadre de travaux de rénovation, protection des ouvertures de la façade amont et/ou des façades latérales des bâtiments par des ouvrages déflecteurs (muret, butte, terrasse, etc.) sous réserve de n'aggraver ni la servitude naturelle des écoulements (Article 640 du Code Civil) ni les risques sur les propriétés voisines ; ou surélévation de ces ouvertures d'une hauteur de l'ordre de 0,50 m environ au-dessus du terrain naturel.	
C	Protection contre les affouillements par renforcement localisé par exemple.	
U	Vérification et, si nécessaire modification, des conditions de stockage des produits dangereux ou polluants de façon à ce qu'ils ne puissent ni être entraînés ni polluer les eaux.	
C	Dans la mesure du possible et dans le cadre de travaux de rénovation, positionnement hors crue et protection des postes techniques vitaux (électricité, gaz, eau, chaufferie, téléphone, etc.).	
MESURES COLLECTIVES		
Recommandations :		
<ul style="list-style-type: none">- Adaptation des réseaux d'assainissement (clapets anti-retour et verrouillage des regards par exemple), contrôle et entretien des dispositifs.- Dans les zones protégées par un dispositif de protection existant, entretien des dispositifs par le maître d'ouvrage ou son gestionnaire, ou à défaut par la commune, afin de garantir un niveau de protection optimal.		

U : mesure d'ordre urbanistique - C : mesure d'ordre constructif

ALEA aléa fort ou moyen de ruissellement de versant [V3-V2]		FICHE FV
PRESCRIPTION GENERALE D'URBANISME : Zone interdite à l'urbanisation au regard des risques naturels. Maintien du bâti à l'existant.		
MESURES INDIVIDUELLES		
Existant et projets nouveaux (toute réalisation de travaux, toute extension de bâtiment existant dans la limite de ce qui est autorisé (cf « Exceptions aux interdictions spéciales »)		
Prescriptions :		
U	Vérification et, si nécessaire, modification des conditions de stockage des produits dangereux ou polluants de façon à ce qu'ils ne puissent ni être entraînés ni polluer les eaux ;	
U	Reprofilage du terrain, sous réserve de ne pas aggraver la servitude naturelle des écoulements – (Article 640 du Code Civil)	
U	Protection des ouvertures de la façade amont et/ou des façades latérales des bâtiments par des ouvrages déflecteurs (muret, butte, terrasse, etc.) sous réserve de n'aggraver ni la servitude naturelle des écoulements (Article 640 du Code Civil) ni les risques sur les propriétés voisines ; ou surélévation de ces ouvertures d'une hauteur minimale de 1 m environ au-dessus du terrain naturel	
C	Positionnement hors crue et protection des postes techniques vitaux (électricité, gaz, eau, chaufferie, téléphone, etc.)	
C	Réalisation d'une étude de vulnérabilité des constructions, et adaptation des bâtiments selon les préconisations de l'étude	
MESURES COLLECTIVES		
Recommandations :		
<ul style="list-style-type: none">- Entretien du lit des fossés, des ouvrages de protection, des ouvrages de franchissement, et des sections busées.- Dans les zones protégées par un dispositif de protection existant, entretien des dispositifs par le maître d'ouvrage ou son gestionnaire afin de garantir un niveau de protection optimal.		

U : mesure d'ordre urbanistique - C : mesure d'ordre constructif

ALEA aléa faible de ruissellement de versant [V1]		FICHE fv
PRESCRIPTION GENERALE D'URBANISME : zone constructible au regard des risques naturels, mais soumise à des prescriptions spéciales.		
MESURES INDIVIDUELLES		
Projets nouveaux :		
Prescriptions :		
U	Accès prioritairement par l'aval, ou réalisés de manière à éviter toute concentration des eaux en direction des ouvertures du projet	
U	Protection des ouvertures de la façade amont et/ou des façades latérales des bâtiments projetés par des ouvrages déflecteurs (muret, butte, terrasse, etc.) ou surélévation de ces ouvertures, d'une hauteur de l'ordre de 0,50 m environ au-dessus du terrain après construction	
U	Reprofilage du terrain sous réserve de n'aggraver ni la servitude naturelle des écoulements (Article 640 du Code Civil), ni les risques sur les propriétés voisines et implantation en conséquence du bâtiment en évitant particulièrement la création de points bas de rétention des eaux	
U	Adaptation des conditions de stockage des produits dangereux ou polluants de façon à ce qu'ils ne puissent ni être entraînés ni polluer les eaux	
C	Positionnement hors crue et protection des postes techniques vitaux (électricité, gaz, eau, chaufferie, téléphone, etc.)	
Existant :		
Prescriptions		
U	Vérification et, si nécessaire modification, des conditions de stockage des produits dangereux ou polluants de façon à ce qu'ils ne puissent ni être entraînés ni polluer les eaux	
C	Positionnement hors crue et protection des postes techniques vitaux (électricité, gaz, eau, chaufferie, téléphone, etc.)	
U	Protection des ouvertures de la façade amont et/ou des façades latérales des bâtiments projetés par des ouvrages déflecteurs (muret, butte, terrasse, etc.) sous réserve de n'aggraver ni la servitude naturelle des écoulements (Article 640 du Code Civil) ni les risques sur les propriétés voisines ; ou surélévation de ces ouvertures d'une hauteur de l'ordre de 0,50 m environ au-dessus du terrain naturel.	
ECHELLE COLLECTIVE		
Recommandations :		
<ul style="list-style-type: none">- Adaptation des réseaux d'assainissement (clapets anti-retours et verrouillage des regards par exemple), contrôle et entretien des dispositifs.- Dans les zones protégées par un dispositif de protection existant, entretien des dispositifs par le maître d'ouvrage ou son gestionnaire afin de garantir un niveau de protection optimal.		

U : mesure d'ordre urbanistique - C : mesure d'ordre constructif

ALEA aléa moyen en zone naturelle et aléa fort d'inondation de pied de versant [l'3 – l'2]		FICHE FI'
PRESCRIPTION GENERALE D'URBANISME : Zone interdite à l'urbanisation au regard des risques naturels. Maintien du bâti à l'existant.		
MESURES INDIVIDUELLES		
Existant et projets nouveaux (toute réalisation de travaux, toute extension de bâtiment existant dans la limite de ce qui est autorisé (cf « Exceptions aux interdictions spéciales »).		
Prescriptions :		
U	Vérification et, si nécessaire modification, des conditions de stockage des produits dangereux ou polluants de façon à ce qu'ils ne puissent ni être entraînés ni polluer les eaux.	
U	Pour les projets nouveaux uniquement, reprofilage du terrain, sous réserve de ne pas aggraver la servitude naturelle des écoulements – (Article 640 du Code Civil).	
U	Protection des ouvertures sous réserve de n'aggraver ni la servitude naturelle des écoulements (Article 640 du Code Civil) ni les risques sur les propriétés voisines ; ou surélévation de ces ouvertures d'une hauteur de l'ordre de 1 m environ au-dessus du terrain naturel.	
C	Positionnement hors crue et protection des postes techniques vitaux (électricité, gaz, eau, chaufferie, téléphone, etc.). Pour l'existant, cette mesure s'appliquera, dans la mesure du possible, à l'occasion de travaux de rénovation.	
Recommandations :		
- Réalisation d'une étude de vulnérabilité des constructions, et adaptation des bâtiments selon les préconisations de l'étude.		
ECHELLE COLLECTIVE		
Recommandations :		
- Entretien du lit des cours d'eau, des ouvrages de franchissement, et des sections busées - Dans les zones protégées par un dispositif de protection existant, entretien des dispositifs par le maître d'ouvrage ou son gestionnaire, ou à défaut par la commune, afin de garantir un niveau de protection optimal.		

U : mesure d'ordre urbanistique - C : mesure d'ordre constructif

ALEA aléa fort [G3] et moyen [G2] de glissement de terrain	FICHE FG
PRESCRIPTION GENERALE D'URBANISME : Zone interdite à l'urbanisation au regard des risques naturels. Maintien du bâti à l'existant.	
MESURES INDIVIDUELLES	
Existant et projets nouveaux (toute réalisation de travaux, toute extension de bâtiment existant dans la limite de ce qui est autorisé (cf « Exceptions aux interdictions spéciales »))	
Prescriptions : Adaptation des aménagements à la nature du sol et à la pente, selon les conditions définies par une étude géotechnique réalisée par un bureau d'études spécialisé : <u>Cahier des charges sommaire de l'étude géotechnique, à adapter à la situation des lieux, et aux caractéristiques du projet :</u> Cette étude a pour objectif de définir l'adaptation de votre projet au terrain, en particulier le choix du niveau et du type de fondation ainsi que certaines modalités de rejets des eaux. Menée dans le contexte géologique du secteur, elle définira les caractéristiques mécaniques du terrain d'emprise du projet, de manière à préciser les contraintes à respecter, d'une part pour garantir la sécurité du projet vis-à-vis de l'instabilité des terrains et des risques de tassement, d'autre part pour éviter toute conséquence défavorable du projet sur le terrain environnant . Dans ces buts, l'étude géotechnique se préoccupera des risques liés notamment aux aspects suivants : <ul style="list-style-type: none"> • instabilité due aux terrassements (déblais-remblais) et aux surcharges : bâtiments, accès ; • gestion des eaux de surface et souterraines (drainage...) ; • conception des réseaux et modalités de contrôle ultérieur à mettre en place avec prise en compte du risque de rupture de canalisations incapables à résister à des mouvements lents du sol ; • en l'absence de réseaux aptes à recevoir les eaux usées, pluviales et de drainage entraînant leur rejet dans un exutoire superficiel, impact de ces rejets sur ce dernier et mesures correctives éventuelles (ex. : maîtrise du débit) ; • définition des contraintes particulières pendant la durée du chantier (terrassements, collecte des eaux). Le cas échéant, une étude des structures du bâtiment pourra compléter l'étude géotechnique.	
Recommandations : - Raccordement des dispositifs d'infiltration des eaux pluviales et usées aux réseaux ou contrôles rigoureux de l'étanchéité des réseaux privés (A.E.P. inclus) et des éventuels dispositifs d'infiltration, avec remise en état des installations en cas de contrôle défectueux.	
MESURES COLLECTIVES	
Recommandations : - Contrôle et entretien des réseaux d'eaux (potable, pluviale, assainissement), avec remise en état des installations en cas de contrôle défectueux - Dans les zones protégées par un dispositif de protection existant, entretien des dispositifs par le maître d'ouvrage ou son gestionnaire afin de garantir un niveau de protection optimal.	

C : mesure d'ordre constructif

ALEA aléa faible de glissement de terrain [G1]		FICHE fg
PRESCRIPTION GENERALE D'URBANISME : zone constructible au regard des risques naturels, mais soumise à des prescriptions spéciales.		
MESURES INDIVIDUELLES		
Projets nouveaux :		
Prescriptions :		
U	Interdiction de rejet des eaux pluviales, usées, de drainage dans le sol	
Recommandations :		
<p>- Adaptation des aménagements à la nature du sol et à la pente, selon les conditions définies par une étude géotechnique réalisée par un bureau d'études spécialisé</p> <p><u>Cahier des charges sommaire de l'étude géotechnique, à adapter à la situation des lieux, et aux caractéristiques du projet :</u></p> <p>Cette étude a pour objectif de définir l'adaptation de votre projet au terrain, en particulier le choix du niveau et du type de fondation ainsi que certaines modalités de rejets des eaux. Menée dans le contexte géologique du secteur, elle définira les caractéristiques mécaniques du terrain d'emprise du projet, de manière à préciser les contraintes à respecter, d'une part pour garantir la sécurité du projet vis-à-vis de l'instabilité des terrains et des risques de tassement, d'autre part pour éviter toute conséquence défavorable du projet sur le terrain environnant.</p> <p>Dans ces buts, l'étude géotechnique se préoccupera des risques liés notamment aux aspects suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> • instabilité due aux terrassements (déblais-remblais) et aux surcharges : bâtiments, accès ; • gestion des eaux de surface et souterraines (drainage...) ; • conception des réseaux et modalités de contrôle ultérieur à mettre en place avec prise en compte du risque de rupture de canalisations inaptes à résister à des mouvements lents du sol ; • en l'absence de réseaux aptes à recevoir les eaux usées, pluviales et de drainage, entraînant leur rejet dans un exutoire superficiel, impact de ces rejets sur ce dernier et mesures correctives éventuelles (ex. : maîtrise du débit) ; • définition des contraintes particulières pendant la durée du chantier (terrassements, collecte des eaux). <p>Le cas échéant, une étude des structures du bâtiment pourra compléter l'étude géotechnique.</p>		
Existant :		
Recommandations :		
<p>- Contrôle de l'étanchéité des réseaux privés (A.E.P. inclus) et des éventuels dispositifs d'infiltration, avec remise en état des installations en cas de contrôle défectueux</p>		
MESURES COLLECTIVES		
Recommandations :		
<p>- Contrôle et entretien des réseaux d'eaux (potable, pluviale, assainissement), avec remise en état des installations en cas de contrôle défectueux.</p> <p>- Dans les zones protégées par un dispositif de protection existant, entretien des dispositifs par le maître d'ouvrage ou son gestionnaire afin de garantir un niveau de protection optimal.</p>		

U : mesure d'ordre urbanistique

ALEA aléa fort [P3] et moyen [P2] de chutes de blocs	FICHE FP
PRESCRIPTION GENERALE D'URBANISME : Zone interdite à l'urbanisation au regard des risques naturels. Maintien du bâti à l'existant.	
MESURES INDIVIDUELLES	
Existant et projets nouveaux (toute réalisation de travaux, toute extension de bâtiment existant dans la limite de ce qui est autorisé (cf « Exceptions aux interdictions spéciales »)	
Recommandations :	
<p>- Réalisation d'une étude de vulnérabilité des constructions, et adaptation des bâtiments selon les préconisations de l'étude</p> <p>- Une étude de diagnostic du risque de chutes de blocs pourra être confiée à un bureau d'études spécialisé afin de préciser le risque vis-à-vis des habitations existantes et d'étudier la faisabilité de mesures de protection le cas échéant.</p> <p><u>Cahier des charges sommaire du diagnostic qualitatif et quantitatif du risque de chute de pierres en vue de protection de l'existant :</u></p> <p>Cette étude est menée dans le contexte géologique du site.</p> <p><u>Diagnostic qualitatif :</u> Cette étude doit prendre en compte des critères objectifs en particulier la masse des blocs au départ, déterminée par l'étude de la fracturation, leur forme, l'altitude de départ, la surface topographique sur laquelle se développent les trajectoires, la nature et les particularités des terrains rencontrés par les blocs (rebonds possibles, fracturation, dispersion aléatoire des débris, présence de végétation absorbant une partie de l'énergie). Le bureau d'études devra être doté de compétences et équipements spéciaux pour accéder aux escarpements rocheux (encordage, descente en rappel, ...)</p> <p><u>Diagnostic quantitatif :</u> Le bureau d'étude complètera cette étude qualitative par une simulation trajectographique sur ordinateur. Les résultats doivent permettre :</p> <ul style="list-style-type: none"> • de présenter une cartographie d'intensité du phénomène redouté, • de définir les principes de protection (localisation et dimensions) à partir des énergies développées et des hauteurs de rebond. <p>La réalisation d'une étude des structures des bâtiments est également vivement recommandée.</p>	
MESURES COLLECTIVES	
Recommandations : <p>- Suivi visuel de l'activité des escarpements rocheux menaçant les bâtiments.</p> <p>- Dans les zones protégées par un dispositif de protection existant, entretien des dispositifs par le maître d'ouvrage ou son gestionnaire afin de garantir un niveau de protection optimal.</p>	

Chapitre 2 : 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 des secteurs ont été identifiés à ce titre. Ils concernent :

- **Les parcs et jardins**

Leur préservation est indispensable :

- A la protection de l'aspect traditionnel des tenements (la maison sur rue avec son jardin en arrière-cour).
- Au maintien de la trame verte et des espaces verts de qualité dans les espaces pavillonnaires.

Dans les parcs et jardins identifiés : les défrichements sont interdits. Les implantations d'annexes aux habitations sont autorisées dans la limite de 30m² d'emprise au sol au total des annexes ainsi que les piscines.

- **Les éléments bâtis**

Des éléments bâtis sont identifiés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme.

Pour les sites de l'ancienne mine d'argent de Pampailly

Ses vestiges ont fait l'objet de fouilles archéologiques. Le site et les éléments découverts doivent être préservés.

Pour les murs et les éléments de bâtis

Sont identifiés des murs, cabanes, lavoirs, croix ouvrage ferroviaire. Ces éléments ne doivent pas être détruits. Leur restauration doit être réalisée dans le respect du caractère d'origine.

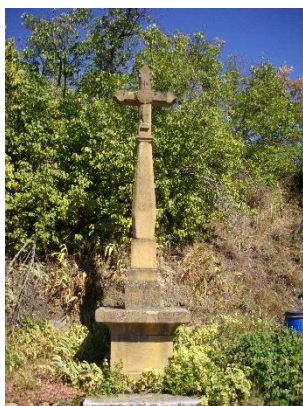
- Murs :



- Lavoirs :



- Croix



- Cabanes



- Patrimoine ferroviaire



Chapitre 3 : 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 du PLU des secteurs ont été identifiés à ce titre. Ils concernent :

- **Des zones humides :**

Sur le principe :

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

Toutefois :

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.

- **Des boisements**

Dans ces secteurs :

Toute installation ou aménagement qui porterait atteinte à l'unité boisée de l'ensemble est interdite. De fait, tout défrichement est interdit, en dehors des cas suivants :

- La réalisation de parcours de cheminements doux ;
- 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, électricité, gaz) et les accès.

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). Les boisements défrichés devront être replantés par des essences équivalentes à proximité du site, sauf contraintes techniques.

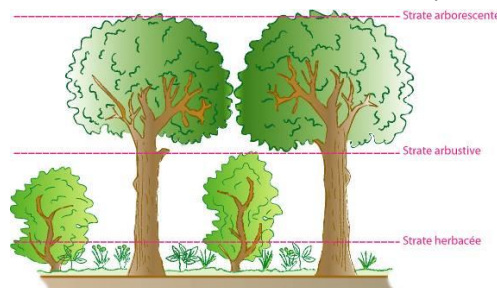
Pour les haies identifiées au titre de l'article L151-23

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

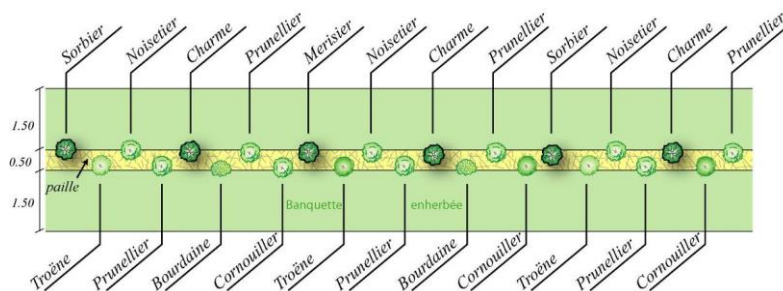
Dans ce cas toute intervention détruisant un de ces éléments est soumise à déclaration préalable. En cas d'intervention (abattage partiel) sur ces haies identifiées, une replantation est obligatoire de façon à reconstituer les continuités végétales. Elles devront être replantées par des essences équivalentes en respectant de préférence les préconisations suivantes.

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

- Une strate herbacée,
- Une strate arbustive comportant au moins trois espèces différentes d'essences,
- Une strate arborescente comportant au moins trois espèces différentes d'essences figurant dans l'annexe du PLU.



Schémas de principe de plantation d'une haie champêtre :



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

Chapitre 4 :éléments identifiés au titre de l'article L151-38 du code de l'urbanisme

Le PLU identifie des itinéraires de chemins piétonniers à conserver.

Pour les itinéraires pédestres identifiés sur le document graphique au titre de 'article L151-35 du CU : la perméabilité piétonne doit être maintenue par un chemin d'au moins 1.50m de large (dégagé de tout obstacle.) sauf contrainte technique.

Chapitre 5 :éléments identifiés au titre de l'article R151-31 2e du code de l'urbanisme

Le PLU identifie des secteurs d'écoulement des eaux pluviales à maintenir. Dans ces secteurs les ouvrages enterrés ou non d'évacuation des eaux pluviales doivent être conservés. De plus une bande de 1.50 m mesurée de part et d'autre depuis l'axe de l'ouvrage est inconstructible.

TITRE III – Caractéristiques architecturales des constructions, façades, toitures, clôtures applicables à toutes les zones

- Chapitre 1 - Prescriptions générales applicables à toutes les constructions
- Chapitre 2 - Prescriptions applicables aux constructions neuves d'habitation
- Chapitre 3 - Restauration des bâtiments anciens
- Chapitre 4 – Prescriptions applicables aux bâtiments à usage d'activités économique (dont agricole)

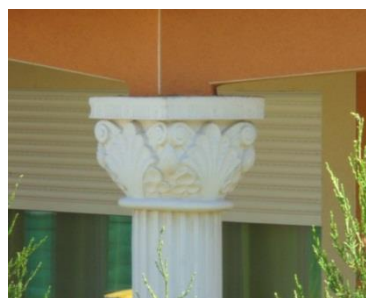
NB : les constructions de la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics » ne sont pas réglementées.

Chapitre 1- Prescriptions générales applicables à toutes les constructions

Aspect

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

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



Recommandation : La volumétrie des constructions sera simple et composée, même dans le cas de bâtiments importants. L'articulation des volumes respectera de préférence un plan orthogonal.

Enduits et couleurs et des façades

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

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

Il est rappelé que les façades bois et végétalisées sont admises.

Les couleurs blanches et vives sont interdites en façade et en cohérence avec les couleurs des constructions voisines.

Pour les locaux accessoires, les couleurs devront être en cohérence avec la construction principale.


Mouvements de sol et talus, et implantation des bâtiments

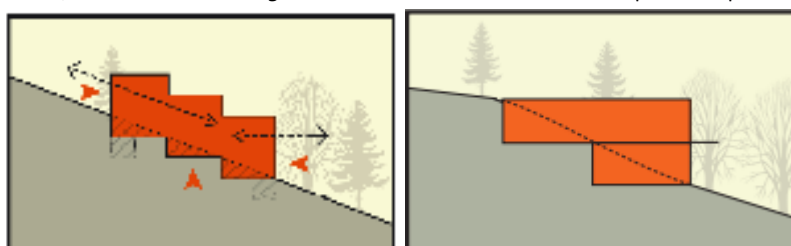
Les constructions doivent s'adapter au terrain naturel, par conséquent sont interdits :

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

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

- Utiliser les niveaux décalés plutôt que les talus dans les terrains en pente

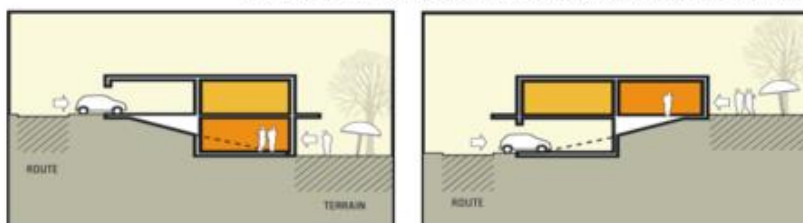
 **Illustration de la règle :** réduire les terrassements en s'adaptant à la pente



Source : *Habiter en montagne référentiel d'architecture*
(PNRV ; PNRC CAUE 38, 73)

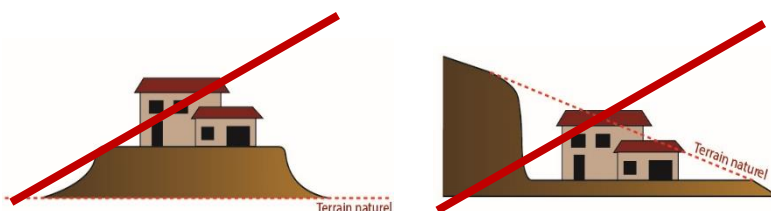
- Minimiser les accès voitures en utilisant la pente

 **Illustration de la règle :** mini-série l'impact de l'accès voiture



Source : *habiter en montagne référentiel d'architecture* (PNRV ; PNRC-CAUE-38, 73)

- Limiter l'impact sur le paysage



Mouvements de sols

Les mouvements de sols (déblais et remblais) sont autorisés uniquement s'ils sont nécessaires à l'assise des constructions. Les mouvements de sols (déblais et remblais) susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site naturel ou bâti sont interdits.

Dans le cas d'un terrain en pente, l'équilibre déblais/remblais devra être recherché.

Les déblais et remblais pourront être confortés par un mur ou un ouvrage de soutènement dont le traitement et l'aménagement des abords devront participer à sa bonne intégration dans le site.

Clôtures

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

Pour l'ensemble des constructions :

- La hauteur de la clôture entre deux parcelles est mesurée à partir du niveau de sol à l'emplacement 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 pré-existant dépassant cette hauteur. Dans ce cas la hauteur sera identique à la hauteur préexistante.

Pour l'ensemble des constructions :

Les clôtures seront constituées :

- Soit d'un grillage sans support visible d'une hauteur maximale de 2 m.
- Soit d'un muret enduit d'une hauteur maximale de 0,60 m qui pourra être surmonté d'un grillage ou d'un système à claire voie. La hauteur totale ne devant pas dépasser 2 m.
- Soit d'un mur plein d'une hauteur maximale de 2 mètres.
- En cas de clôture sur un mur de soutènement d'une hauteur supérieure à 2m, la clôture devra être entièrement à clairevoie.

Les clôtures peuvent également être constituées par des haies doublées ou non des autres modes de clôtures mentionnés ci-dessus. Les haies seront d'espèces variées.

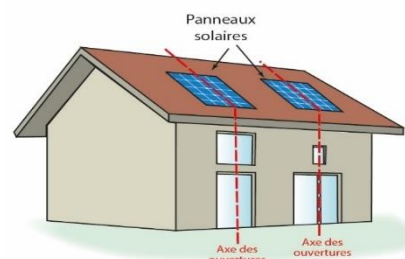
Panneaux solaires, paraboles, climatiseurs, pompes à chaleur et autres éléments techniques

Panneaux solaires sur les toitures à pentes :

Pour les constructions neuves : les panneaux devront être alignés entre eux et parallèles à la pente du toit.

Pour les constructions existantes : ils doivent être posés parallèlement à la pente du toit.

Pour toutes les constructions : les tuiles solaires imitant les caractéristiques des tuiles creuses ou romanes sont possibles.



Autres éléments techniques

- Les paraboles et antennes de toit :

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

- Logettes

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

- Climatiseurs et pompes à chaleur

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

Recommandation : conception des locaux

Dans le cas de réhabilitation de bâtiments anciens ou de production de logements neufs, une attention particulière sera portée à l'accessibilité et de façon générale à la conception et la distribution des espaces de façon à s'adapter au plus large public possible. L'idée générale étant que les logements produits puissent accueillir, sans gros travaux voire sans travaux du tout, des personnes dont la mobilité serait réduite, en situation de handicap ou en perte d'autonomie. Cette orientation s'étend à la distribution des pièces et aux aménagements intérieurs (conception de la salle de bains, largeur des portes, hauteur des interrupteurs, etc ...) rendant ces logements universels ou facilement adaptables.

Chapitre 2 - Prescriptions applicables aux constructions neuves d'habitations

Il est rappelé que les dispositions du « titre III, chapitre 1 » s'appliquent.

Toitures (pentes)

Les toitures avec des pentes doivent être de disposition simple dans le sens convexe.

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

Leur pente doit être comprise entre 25% et 45% avec un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction. Ces pentes ne s'appliquent pas aux vérandas, aux locaux accessoires et aux volumes annexes de la construction principale.

Les toitures-terrasses sont admises.

Débords

Les toitures à pentes doivent avoir un débord minimal de 30 cm et maximal de 60cm en façade et en pignon (sauf en limite de propriété).

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

Type de couverture

Lorsque les toitures à pentes sont couvertes de tuiles, celles-ci seront de préférence de coloration rouge ou rouge nuancée.

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

Les couvertures des vérandas ne sont pas règlementées.

Ouvertures dans les toitures

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

Cheminées

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

Chapitre 3 - Restauration des bâtiments anciens (construits avant 1940)

Sont considérés comme bâtiments anciens les constructions réalisées avant 1940.

Il est rappelé que les dispositions du « titre III, chapitre 1 » s'appliquent.

La restauration des maisons anciennes devra respecter les dispositions originelles en conservant les éléments de décor architectural : les portails d'entrée, les encadrements de pierre seront conservés

Les volumes bâtis existants seront respectés.

Fermeture des volumes ouverts (de type « chapis », galeries)

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

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

Traitement des portes de granges en cas de fermeture

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



Illustration de fermetures vitrées de porte de grange à privilégier

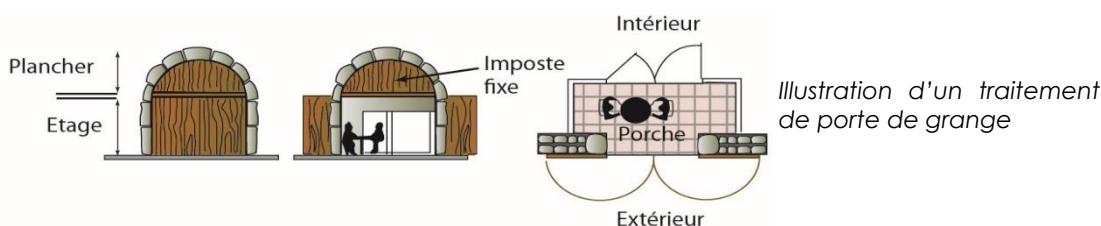


Illustration d'un traitement de porte de grange

Murs

Les murs en pierre de taille (blocs taillés et disposés en assises régulières) seront laissés apparents sauf dans le cas d'un parement très dégradé, les briques en entourage de fenêtre seront conservées. Les murs constitués de moellons de pierre seront enduits ou rejointés. Si les murs sont enduits : les enduits seront traités avec une finition homogène. Les éléments de modénature (tels que les corniches) seront maintenus.

En cas d'isolation par l'extérieur, la finition devra être réalisée par un enduit lisse et homogène.

Aucune canalisation (eau, vidange ...) ne devra être visible en façade à l'exception des descentes d'eaux pluviales qui seront obligatoirement verticales.

La couleur blanche et les couleurs vives et sont interdites.

Les gardes corps devront présenter une composition sobre et épurée.

Menuiseries

Les caissons des volets roulants ne seront pas saillants sauf en cas d'impossibilité technique. 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 identiques à 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.).

Toitures (pentes)

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.

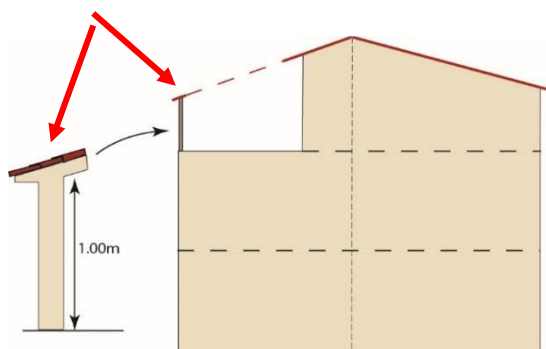
Les débords de toit (débords bois, corniches,) en couronnement d'immeuble sont conservés, ou restitués dans leurs formes et aspect de l'époque de construction,

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.

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

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. Toutefois, il est possible d'aménager des terrasses en toiture sous forme de trapèzes, selon schéma ci-dessous.

5 rangs de tuiles à conserver en bas de pente



Couvertures

En cas de restauration et d'extension limitée, la toiture nouvelle doit être réalisée conformément à l'ancienne.

Les toitures doivent être d'aspect traditionnel (de type tuiles creuses ou romanes de grandes ondulations) et respecter la palette mise en place et intégrée au présent règlement.

Cheminées

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

Chapitre 4 - – Prescriptions applicables aux bâtiments à usage d'activités économique (dont agricole)

Rappel des prescriptions générales

Il est rappelé que les dispositions du « titre III, chapitre 1 » s'appliquent.

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

Toitures

Le faîtage 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 être de couleur neutre (gris, vert sombre, brun, bronze, rouge sombre...). 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), sauf pour les panneaux solaires,

Lorsque que les toitures à pentes sont couvertes de tuiles, celles-ci seront de coloration rouge.

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

Façades

Les murs destinés à recevoir une finition ne pourront pas rester à l'état brut. Les couleurs vives, la couleur blanche et les couleurs primaires ne sont autorisées que ponctuellement.

Menuiseries

Les caissons de volets roulants seront non saillants en façade.

TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

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

La zone U distingue plusieurs secteurs :

- La zone Ua correspondant aux secteurs multifonctionnels et à dominante de forme urbaine traditionnelle
- La zone Ub à dominante résidentielle
- La zone Ue dédiée aux équipements d'intérêt collectif
- La zone Ui à dominante d'activités économiques

Chapitre I - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

U1- Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Article 1.1 - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Légende des tableaux suivants :

- X : destination ou sous-destination interdite
- V : destination ou sous-destination autorisée sans condition particulière

Vn° : destination ou sous-destination autorisée sous condition. Dans ce cas, les numéros figurant sous le symbole Vn° renvoient aux conditions particulières s'appliquant à la destination ou la sous destination concernée définies dans l'article 1.2 suivant.

Destination	Sous destination	Ua Centralité	Ub Résidentiel	Ui Economique	Ue Equipement
Habitation	Logement	V	V	X	X
	Hébergement	V	V	X	V
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	V	V1	V2	X
	Restauration	V	X	V	X
	Commerce de gros	V	X	V	X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V	V1	V	X
	Hébergement hôtelier et touristique	V	V	V	X
	Cinéma	V	X	X	V
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires	V	V	V	V
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires	V	V	V	V
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	V	V	V	V
	Salles d'art et de spectacles	V	V	V	V
	Équipements sportifs	V	V	V	V
	Autres équipements recevant du public	V	V	V	V
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X	X	X	X
	Exploitation forestière	X	X	X	X
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	V3	V1	V	X
	Entrepôt	X	X	V	X
	Bureau	V	V	V	X
	Centre de congrès et d'exposition	V	V	V	V

Article 1.2 Les conditions d'autorisation des destinations et sous-destinations et des autres usages et occupations

Conditions :

V1 Les constructions de la sous destination concernée sont autorisées dans la limite de 50m² de surface de plancher. La construction doit être contigüe ou intégré au volume d'une construction à destination d'habitation.

V2 : Les constructions de la sous-destination « Artisanat et commerce de détail » sont autorisées uniquement si elles sont liées à une activité de production existante (local d'exposition/vente).

V3 : Les constructions de la sous destination industrie sont autorisées dans la limite de 100m² de surface de plancher totale.

Article 1.3 mixité fonctionnelle et sociale

- **Mixité sociale**

Non règlementé

- **Mixité fonctionnelle**

Au titre de l'article L151-16 du code de l'urbanisme, le PLU comporte des linéaires identifiés et délimités au règlement graphique le long des voies dans lesquelles doit être préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité.

Dans ces secteurs, en cas de démolition/reconstruction : le rez-de-chaussée des constructions doit obligatoirement être affecté aux sous-destinations artisanat et commerce de détail, restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, cinéma hébergement hôtelier et touristique ainsi que les équipements d'intérêt collectif et services publics. Ces dispositions s'appliquent aux RDC des constructions ayant une façade sur la voie concernée par le linéaire et s'établit sur une profondeur minimale de 10 m. Toutefois ne sont pas comprises les parties communes des constructions nécessaires à leur fonctionnement tels que halls d'entrée, accès au stationnement, locaux techniques.

Dans ces secteurs, en cas de réhabilitations avec ou sans changement de destination : les locaux existants en rez-de-chaussée des constructions doivent obligatoirement être affectés aux sous-destinations artisanat et commerce de détail, restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, cinéma hébergement hôtelier et touristique ainsi que les équipements d'intérêt collectif et services publics. Ces dispositions s'appliquent aux RDC des constructions ayant une façade sur la voie concernée par le linéaire.

U2- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 2.1 Volumétrie et implantation des constructions

2.1.1 Les hauteurs

(Cf. définition de la hauteur au titre I) :

- **Prescriptions applicables à toutes les zones U**

Les annexes à l'habitation sont limitées à 4m.

La hauteur des constructions des équipements d'intérêts collectifs et services publics n'est pas règlementée.

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

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

La hauteur des clôtures est réglementée au titre III 2 « Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ».

- **Prescriptions spécifiques**

En zones Ua

La hauteur des constructions doit être équivalente avec les hauteurs des constructions attenantes sur rue.

Toutefois sur le secteur délimité au document graphique, correspondant aux équipements et activités structurantes présentes à la Giraudière, les hauteurs ne sont pas réglementées.

En zones Ub

Les hauteurs devront s'intégrer dans l'environnement bâti en harmonie avec les hauteurs des constructions existantes sur les parcelles adjacentes.

En zone Ui

La hauteur maximale est de 12m.

Cette limite peut ne pas être appliquée à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques.

En zone Ue

Non réglementé

2.1.2 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques :

Pour les secteurs identifiés sur le document graphique au titre des alignements bâtis

- Les façades sur rue des constructions doivent être édifiées à l'alignement de la voie.

Des implantations différentes peuvent être exigées

- Pour des raisons de sécurité ;
- Si le besoin en stationnement sur le tènement n'est pas satisfait auquel cas un recul s'impose pour la création du stationnement nécessaire à l'opération.

Cette règle ne concerne pas les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics dont l'implantation est libre, ni les piscines dont l'implantation doit se réaliser avec un retrait minimal de 3m à partir du bassin.

Dans les autres secteurs non identifiés au plan au titre des alignements bâtis de toutes les zones U :

L'implantation est non réglementée sous réserve de ne pas présenter un danger pour la sécurité publique (visibilité, accessibilité ...).

Toutefois en zone Ua en cas d'implantation à l'alignement, les conditions suivantes sont à respecter :

- Le débord de toit sur l'emprise publique est autorisé dans la limite de 60cm maxi à la condition d'être situé à une hauteur supérieure à 5 mètres par rapport au sol au point considéré.
- Les débords ponctuels de façade : seuil de porte, appui de fenêtre, accessoires de volet, descente de gouttière, sortie de ventilation et autres petits éléments peuvent être tolérés à la condition de ne pas excéder 15cm.
- Pour les soubassements, la saillie maximum autorisée est de 5cm.
- Les volets qui s'ouvrent au dehors doivent se rabattre sur le mur et y être fixés. L'entrebâillement maximum autorisé est de 15cm.

- Auvent et marquise de porte : Ces ouvrages, d'une largeur maximale de 0,80 m, sont tolérés uniquement sur les façades devant lesquelles il existe un trottoir. Leurs parties les plus en saillie doivent être à 0,25 m au moins en arrière du plan vertical élevé à l'aplomb du bord du trottoir
- Aucune partie de ces ouvrages, ni de leur support ne doit être à moins de 2,50 m au-dessus du trottoir. Cette dernière prescription ne s'applique pas aux parties des supports dont la saillie sur le nu du mur de façade ne dépasse pas 15cm.

Toutefois en zones Ub, Ue et Ui

Les règles d'implantation s'appliquent en tout point de la construction, notamment en cas d'implantation à l'alignement aucun débord n'est autorisé sur l'espace public.

2.1.3 Implantation par rapport aux limites séparatives

• Prescriptions applicables à toutes les zones U

L'implantation est libre pour les constructions de la destination « Équipements d'intérêt collectif et services publics. »

En cas d'extension d'une construction existante déjà implantée dans les bandes de retrait par rapport aux limites séparatives, l'extension de la construction pourra se réaliser dans la continuité du bâti existant.

Il peut être dérogé aux retraits définis ci-après dans la limite de 30cm pour la mise en œuvre d'une isolation des façades d'une construction existante.

Il peut être dérogé aux implantations définies ci-après lorsque les règles liées au PPR les rendent inapplicables.

• Prescriptions spécifiques

En zone Ua

Pour les piscines : l'implantation doit se réaliser avec un retrait minimal de 1m mesuré à partir du bord du bassin.

Les autres constructions s'implanteront sur au moins une limite séparative latérale donnant sur la voie. En cas d'implantation sur une seule limite séparative latérale donnant sur la voie, la distance vis-à-vis de l'autre limite séparative latérale donnant sur la voie est au moins égale à 1.50m mesurées au nu extérieur du mur de façade.

En zone Ub

Pour les piscines : l'implantation doit se réaliser avec un retrait minimal de 3m mesuré à partir du bord du bassin.

Pour les autres constructions :

- En cas d'implantation dans une bande de 0 à 3m à compter de la limite séparative, la hauteur maximale mesurée au faitage est de 4m.
- Au-delà d'une bande de 0 à 3m à compter de la limite séparative, la construction s'implantera avec un retrait minimal correspondant à la moitié de sa hauteur.
- La construction sur limite séparative de bâtiments dont la hauteur au faitage excède 4 m est autorisée si deux constructions sont édifiées en limite, de façon contiguë, (les décalages entre les façades des deux constructions sont possibles).

En zones Ue et Ui

Non réglementé

2.1.4 Implantations des constructions les unes par rapport aux autres

Les implantations des constructions doivent permettre de préserver l'ensoleillement des constructions. Les choix en matière d'implantation et d'orientation des constructions devront permettre de limiter les effets d'ombres portées d'un bâtiment sur l'autre et de bénéficier au maximum des apports solaires passifs d'hiver.

On veillera également à ce que chaque bâtiment puisse être approché par les engins de lutte contre l'incendie.

Article 2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Se référer au titre III du présent règlement.

Article 2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

- **Prescriptions applicables à toutes les zones U**

Les aires de stationnement doivent comporter des plantations, à raison d'au moins un arbre pour 6 places (ce nombre est arrondi à l'unité supérieure).

Les espèces végétales utilisées seront constituées de plusieurs espèces.

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

- **Prescriptions spécifiques**

Dans la zone Ub

Le tènement de l'opération devra réserver des espaces libres de pleine terre plantés. Ces espaces sont exigés à hauteur d'au moins 50 % de la superficie du tènement de l'opération. La surface minimale d'espace de pleine terre végétalisée est exigée à hauteur d'au moins 300m² par logement.

Les ouvrages de rétention des eaux pluviales peuvent être intégrés dans ce pourcentage s'ils sont plantés (noues...).

Article 2.4 Stationnement

- **Prescriptions applicables à toutes les zones U**

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

- **Prescriptions spécifiques**

Dans les zones Ua

Pour les réhabilitations, extensions, changements de destination avec création de logement, transformations des constructions existantes, les capacités de stationnement existantes doivent au moins être maintenues. De plus il est exigé 1 place par tranche de 80 m² de surface de plancher de logement créé avec un minimum d'une place par logement réalisé sur le tènement de la construction.

Pour les logements créés par construction neuve, il est exigé sur le tènement de la construction, 1 place par tranche de 80 m² de surface de plancher avec un minimum d'une place par logement.

Pour les autres destinations autorisées : les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère de l'activité ou de l'établissement, les besoins en stationnement devront être couverts et réalisés sur le tènement de la construction.

De plus pour les opérations de construction neuve à partir de 500 m² de surface de plancher de logements créés, des stationnements abrités pour deux roues sont obligatoires, avec un minimum d'1.50 m² de stationnement deux roues par logement.

De plus, pour la zone Ub

Pour les logements créés par construction neuve, il est exigé : 2 places de stationnement par logement sur le tènement de l'opération et 1 place visiteur tous les 2 logements.

Pour les réhabilitations, extensions, changements de destination avec création de logement, transformations des constructions existantes, les capacités de stationnement existantes doivent au moins être maintenues. De plus il est exigé 1 place par tranche de 80 m² de surface de plancher de logement créé avec un minimum d'une place par logement réalisé sur le tènement de la construction.

Pour les autres destinations autorisées : les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère de l'activité ou de l'établissement, les besoins en stationnement devront être couverts et réalisés sur le tènement de la construction.

De plus pour les opérations de construction neuve à partir de 500 m² de surface de plancher de logements créés, des stationnements abrités pour deux roues sont obligatoires, avec un minimum d'1.50 m² de stationnement deux roues par logement.

U 3- Equipement et réseaux

Article 3.1 Desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

ACCES :

Un retrait des portails de 5m est imposé lorsque l'accès se réalise depuis une départementale ou une voie communale. Cette disposition n'est pas applicable à la zone Ua.

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

Le positionnement de l'accès et son aménagement seront conçus et mis en œuvre de sorte à préserver la sécurité et ouvrir les angles de visibilité au débouché des parcelles sur la voie publique.

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

Lorsque plusieurs constructions sont édifiées dans une opération d'ensemble à partir de 2 logements, un accès unique pour l'ensemble des constructions est exigé, sauf en cas d'impossibilité technique

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.

Pour les lieux appelés à être desservis par le service de collecte des ordures ménagères, la voirie d'accès sera conçue conformément aux prescriptions techniques définies par l'autorité compétente chargée de l'enlèvement.

Pour les créations de voirie en impasse : Les voies doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent manœuvrer et ressortir en marche avant.

Article 3.2 Desserte par les réseaux

Eau :

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

Assainissement collectif :

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

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

Rappel de la réglementation

- Concernant les rejets d'eaux usées domestiques :

En zone d'assainissement collectif tous les immeubles bâtis situés en bordure d'une voie publique pourvue d'un collecteur d'eaux usées, ou qui y ont accès, soit par voie privée, soit par servitude de passage, doivent être obligatoirement raccordés à ce collecteur dans un délai de deux ans à compter de la date de sa mise en service.

Pour un immeuble riverain de plusieurs rues, l'obligation de se raccorder est effective lorsqu'au moins l'une de ces rues est pourvue d'un collecteur d'eaux usées.

Un immeuble situé en contrebas d'un collecteur public qui le dessert doit être considéré comme raccordable et le dispositif de relevage des eaux usées nécessaire est à la charge du propriétaire de l'immeuble.

- Concernant les rejets d'eaux usées non domestiques :

En fonction de la nature du rejet non-domestique, le gestionnaire peut refuser le branchement au réseau public d'assainissement.

Assainissement en l'absence de réseau collectif d'assainissement :

Les extensions des constructions existantes et les nouvelles constructions autorisées dans la zone doivent respecter les normes en vigueur concernant l'assainissement autonome, sauf les bâtiments techniques agricoles.

Les eaux de piscine :

Elles doivent prioritairement être infiltrées sur la parcelle.

Si l'infiltration est impossible, le rejet doit être dirigé vers un exutoire pluvial (fossé, réseau d'eaux pluviales, etc.). Il sera alors nécessaire de se rapprocher de l'Autorité compétente gestionnaire de l'exutoire dans lequel est envisagé le rejet. Cette autorité fixera les conditions du rejet.

En cas d'absence d'exutoire pluvial et de présence d'un réseau d'assainissement unitaire, le rejet pourra être toléré pour une piscine d'un volume maximum de 15 m³ (si le volume est supérieur, le rejet sera soumis à autorisation ADS (Autorisation Spéciale de Déversement) & établissement d'une CSD (Convention Spéciale de Déversement). Dans ce cas, le pétitionnaire devra apporter la preuve au gestionnaire (test de perméabilité) qu'il n'y a pas d'autres solutions.

Piscine à caractère collectif publique et privée :

Les eaux de lavage des filtres sont acceptées dans le réseau d'assainissement du gestionnaire avec création d'une ASD - CSD entre le pétitionnaire et le gestionnaire.

Les eaux de vidange ne sont pas acceptées dans le réseau d'assainissement du gestionnaire.

Piscine à usage exclusif de la famille :

Les eaux de lavage des filtres sont acceptées dans le réseau d'assainissement du gestionnaire.

Eaux pluviales :

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

Des dispositifs devront être prévus et mis en place afin d'éviter tout écoulement des eaux de ruissellement depuis la propriété privée vers le domaine public. Inversement, il incombera aux propriétaires de se prémunir des arrivées d'eau et des ruissellements consécutifs aux travaux occasionnés par leur propre projet et pouvant avoir pour cause : la suppression de talus, la modification des pentes, l'inadaptation des niveaux des constructions par rapport à la topographie du terrain, etc ... Cette règle s'applique à l'ensemble de la parcelle et notamment aux accès créés et aménagements de nature à modifier le profil ou la configuration du terrain par rapport à la situation initiale.

De plus, des dispositions devront être prises pour éviter tout transport de matériaux sur la chaussée sous l'effet du ravinement.

Electricité, téléphone et réseaux numériques :

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

Toute construction à usage d'habitation, d'activité économique ou d'équipements devra prévoir les installations nécessaires (fourreaux notamment) au câblage des constructions aux réseaux numériques.

TITRE V – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Les zones AU sont des zones à urbaniser.

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

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

Le PLU met en place plusieurs types de zones AU :

- Les zones 1AUa à dominante résidentielle, ouvertes à l'urbanisation qui s'urbanisent en une seule opération.
- Les zones AUa à dominante résidentielle, ouvertes à l'urbanisation qui s'urbanisent par tranches opérationnelles telles que définies dans les orientations d'aménagement et de programmation.
- Les zones 2AUi à dominante économique, fermées à l'urbanisation.

Chapitre 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AUa et 1AUa

AUa1- Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Article 1.1 - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Légende des tableaux suivants :

- X : destination ou sous-destination interdite
- V : destination ou sous-destination autorisée sans condition particulière

Vn° : destination ou sous-destination autorisée sous condition. Dans ce cas, les numéros figurant sous le symbole Vn° renvoient aux conditions particulières s'appliquant à la destination ou la sous destination concernée définies dans l'article 1.2 suivant.

Conditions d'urbanisation :

- La zone 1AUa s'urbanise en une seule opération portant sur l'ensemble du périmètre de la zone 1AUa considérée.
- La zone AUa s'urbanise en plusieurs phases opérationnelles suivant le découpage indiqué dans les orientations d'aménagement et de programmation.

Destination	Sous destination	1AUa et AUa
Habitation	Logement	V
	Hébergement	V
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	V1
	Restauration	X
	Commerce de gros	X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V1
	Hébergement hôtelier et touristique	V
	Cinéma	X
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires	V
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires	V
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	V
	Salles d'art et de spectacles	V
	Équipements sportifs	V
	Autres équipements recevant du public	V
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X
	Exploitation forestière	X
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	V1
	Entrepôt	X
	Bureau	V
	Centre de congrès et d'exposition	V

Article 1.2 Les conditions d'autorisation des destinations et sous-destinations et des autres usages et occupations

Conditions :

V1 Les constructions de la sous destination concernée sont autorisées dans la limite de 50m² de surface de plancher. La construction doit être contigüe ou intégré au volume d'une construction à destination d'habitation.

Article 1.3 mixité fonctionnelle et sociale

- **Mixité sociale**

Non réglementé

- **Mixité fonctionnelle**

Non réglementé

AUa2- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 2.1 Volumétrie et implantation des constructions

2.1.1 Les hauteurs :

(Cf. définition de la hauteur au titre I) :

- **Prescriptions applicables à toutes les zones AUa et 1AUa**

Les annexes à l'habitation sont limitées à 4m.

La hauteur des constructions des équipements d'intérêts collectifs et services publics n'est pas réglementée.

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

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

La hauteur des clôtures est réglementée au titre III 2 « Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ».

Les hauteurs des constructions principales devront respecter les orientations d'aménagement et de programmation.

2.1.2 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques :

- **Prescriptions applicables à toutes les zones AUa et 1AUa**

L'implantation est libre sous réserve de ne pas présenter un danger pour la sécurité publique (visibilité, accessibilité ...).

Les règles d'implantation s'appliquent en tout point de la construction, notamment en cas d'implantation à l'alignement aucun débord n'est autorisé sur l'espace public.

2.1.3 Implantation par rapport aux limites séparatives

- **Prescriptions applicables à toutes les zones AUa et 1AUa**

L'implantation est libre pour les constructions de la destination « Équipements d'intérêt collectif et services publics. »

En cas d'extension d'une construction existante déjà implantée dans les bandes de retrait par rapport aux limites séparatives, l'extension de la construction pourra se réaliser dans la continuité du bâti existant.

Il peut être dérogé aux retraits définis ci-après dans la limite de 30cm pour la mise en œuvre d'une isolation des façades d'une construction existante.

Il peut être dérogé aux implantations définies ci-après lorsque les règles liées au PPR les rendent inapplicables.

Pour les piscines : l'implantation doit se réaliser avec un retrait minimal de 3m mesuré à partir du bord du bassin.

Pour les autres constructions :

- En cas d'implantation dans une bande de 0 à 3m à compter de la limite séparative, la hauteur maximale mesurée au faitage est de 4m.
- Au-delà d'une bande de 0 à 3m à compter de la limite séparative, la construction s'implantera avec un retrait minimal correspondant à la moitié de sa hauteur.
- La construction sur limite séparative de bâtiments dont la hauteur au faitage excède 4 m est autorisée si deux constructions sont édifiées en limite, de façon contiguë, (les décalages entre les façades des deux constructions sont possibles).

2.1.4 Implantations des constructions les unes par rapport aux autres

- **Prescriptions applicables à toutes les zones AUa et 1AUa**

Les implantations des constructions doivent permettre de préserver l'ensoleillement des constructions. Les choix en matière d'implantation et d'orientation des constructions devront permettre de limiter les effets d'ombres portées d'un bâtiment sur l'autre et de bénéficier au maximum des apports solaires passifs d'hiver.

On veillera également à ce que chaque bâtiment puisse être approché par les engins de lutte contre l'incendie.

Article 2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Se référer au titre III du présent règlement.

Article 2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

- **Prescriptions applicables à toutes les zones AUa et 1AUa**

Les aires de stationnement doivent comporter des plantations, à raison d'au moins un arbre pour 6 places (ce nombre est arrondi à l'unité supérieure).

Les espèces végétales utilisées seront constituées de plusieurs espèces.

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

Le tènement de l'opération devra réserver des espaces libres de pleine terre plantés. Ces espaces sont exigés à hauteur d'au moins 50 % de la superficie du tènement de l'opération. La surface minimale d'espace de pleine terre végétalisée est exigée à hauteur d'au moins 300m² par logement.

Les ouvrages de rétention des eaux pluviales peuvent être intégrés dans ce pourcentage s'ils sont plantés (noues...).

Article 2.4 Stationnement

- **Prescriptions applicables à toutes les zones AUa et 1AUa**

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

Pour toute création de logement, il est exigé 2 places de stationnement par logement sur le tènement de l'opération et 1 place visiteur tous les 2 logements.

Pour les autres destinations autorisées : les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère de l'activité ou de l'établissement, les besoins en stationnement devront être couverts et réalisés sur le tènement de la construction.

De plus pour les opérations de construction neuve à partir de 500 m² de surface de plancher de logements créés, des stationnements abrités pour deux roues sont obligatoires, avec un minimum d'1.50 m² de stationnement deux roues par logement.

AUa 3- Equipement et réseaux

Article 3.1 Desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

- **Prescriptions applicables à toutes les zones AUa et 1AUa**

ACCES :

Un retrait des portails de 5m est imposé lorsque l'accès se réalise depuis une départementale ou une voie communale.

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

Le positionnement de l'accès et son aménagement seront conçus et mis en œuvre de sorte à préserver la sécurité et ouvrir les angles de visibilité au débouché des parcelles sur la voie publique.

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

Lorsque plusieurs constructions sont édifiées dans une opération d'ensemble à partir de 2 logements, un accès unique pour l'ensemble des constructions est exigé, sauf en cas d'impossibilité technique

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.

Pour les lieux appelés à être desservis par le service de collecte des ordures ménagères, la voirie d'accès sera conçue conformément aux prescriptions techniques définies par l'autorité compétente chargée de l'enlèvement.

Pour les créations de voirie en impasse : Les voies doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent manœuvrer et ressortir en marche avant.

Article 3.2 Desserte par les réseaux

- **Prescriptions applicables à toutes les zones AUa et 1AUa**

Eau :

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

Assainissement collectif :

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

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

Rappel de la réglementation

- Concernant les rejets d'eaux usées domestiques :

En zone d'assainissement collectif tous les immeubles bâtis situés en bordure d'une voie publique pourvue d'un collecteur d'eaux usées, ou qui y ont accès, soit par voie privée, soit par servitude de passage, doivent être obligatoirement raccordés à ce collecteur dans un délai de deux ans à compter de la date de sa mise en service.

Pour un immeuble riverain de plusieurs rues, l'obligation de se raccorder est effective lorsqu'au moins l'une de ces rues est pourvue d'un collecteur d'eaux usées.

Un immeuble situé en contrebas d'un collecteur public qui le dessert doit être considéré comme raccordable et le dispositif de relevage des eaux usées nécessaire est à la charge du propriétaire de l'immeuble.

- Concernant les rejets d'eaux usées non domestiques :

En fonction de la nature du rejet non-domestique, le gestionnaire peut refuser le branchement au réseau public d'assainissement.

Assainissement en l'absence de réseau collectif d'assainissement :

Les extensions des constructions existantes et les nouvelles constructions autorisées dans la zone doivent respecter les normes en vigueur concernant l'assainissement autonome, sauf les bâtiments techniques agricoles.

Les eaux de piscine :

Elles doivent prioritairement être infiltrées sur la parcelle.

Si l'infiltration est impossible, le rejet doit être dirigé vers un exutoire pluvial (fossé, réseau d'eaux pluviales, etc.). Il sera alors nécessaire de se rapprocher de l'Autorité compétente gestionnaire de l'exutoire dans lequel est envisagé le rejet. Cette autorité fixera les conditions du rejet.

En cas d'absence d'exutoire pluvial et de présence d'un réseau d'assainissement unitaire, le rejet pourra être toléré pour une piscine d'un volume maximum de 15 m³ (si le volume est supérieur, le rejet sera soumis à autorisation ADS (Autorisation Spéciale de Déversement) & établissement d'une CSD (Convention Spéciale de Déversement). Dans ce cas, le pétitionnaire devra apporter la preuve au gestionnaire (test de perméabilité) qu'il n'y pas d'autres solutions.

Piscine à caractère collectif publique et privée :

Les eaux de lavage des filtres sont acceptées dans le réseau d'assainissement du gestionnaire avec création d'une ASD - CSD entre le pétitionnaire et le gestionnaire.

Les eaux de vidange ne sont pas acceptées dans le réseau d'assainissement du gestionnaire.

Piscine à usage exclusif de la famille :

Les eaux de lavage des filtres sont acceptées dans le réseau d'assainissement du gestionnaire.

Eaux pluviales :

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

Des dispositifs devront être prévus et mis en place afin d'éviter tout écoulement des eaux de ruissellement depuis la propriété privée vers le domaine public. Inversement, il incombera aux propriétaires de se prémunir des arrivées d'eau et des ruissellements consécutifs aux travaux occasionnés par leur propre projet et pouvant avoir pour cause : la suppression de talus, la modification des pentes, l'inadaptation des niveaux des constructions par rapport à la topographie du terrain, etc ... Cette règle s'applique à l'ensemble de la parcelle et notamment aux accès créés et aménagements de nature à modifier le profil ou la configuration du terrain par rapport à la situation initiale.

De plus, des dispositions devront être prises pour éviter tout transport de matériaux sur la chaussée sous l'effet du ravinement.

Electricité, téléphone et réseaux numériques :

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

Toute construction à usage d'habitation, d'activité économique ou d'équipements devra prévoir les installations nécessaires (fourreaux notamment) au câblage des constructions aux réseaux numériques.

Chapitre 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES 2AUi

2AUi1- Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Conditions d'urbanisation :

La zone 2AUi est fermée à l'urbanisation. Aucune construction nouvelle n'est autorisée jusqu'à son ouverture à l'urbanisation.

2AUi2- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Non réglementé jusqu'à son ouverture à l'urbanisation

2AUi 3- Equipement et réseaux

Non réglementé jusqu'à son ouverture à l'urbanisation

TITRE VI – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

CARACTÉRISTIQUES DE LA ZONE

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

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

Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

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

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

Sont autorisées sous condition les sous destinations suivantes

Les exploitations agricoles :

- Les constructions à usage technique pourront être sollicitées par des exploitations justifiant d'au moins une demi-SMI. Par contre, celles à usage d'habitation ne peuvent être sollicitées que par une exploitation agricole justifiant d'au moins une SMi.
- Les constructions d'habitation des sièges d'exploitation nécessaires à l'exploitation agricole sont limitées à 250 m² de surface de plancher. La nécessité d'une présence sur place doit être avérée. La priorité sera donnée à l'aménagement du bâti existant.
- Les constructions techniques doivent s'implanter à proximité immédiate du siège d'exploitation, de manière à former un ensemble cohérent avec les autres bâtiments de l'exploitation. Toute construction à usage d'habitation, dont la nécessité à l'exploitation agricole est justifiée, devra être liée à la présence d'un bâtiment technique sur place et sera combinée ou contiguë au bâtiment technique.

Toute construction d'habitation en zone agricole devra être liée à la présence d'un bâtiment technique sur place. Elle sera combinée ou contiguë au bâtiment technique, dans la limite d'un seul logement par ménage. En cas de contraintes particulières à justifier (sanitaires, topographiques, réglementaires, paysagères...), une distance maximale de 100 mètres entre l'habitation et les bâtiments techniques pourra être nécessaire.

- Les constructions et installations nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées.

Les logements :

- 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 50 m² :
 - o L'aménagement qui n'a pas pour effet de créer de nouveau logement
 - o L'extension des habitations existantes dans la limite de :
 - 33% de l'emprise de la surface de plancher telle qu'elle existait à l'approbation du PLU.
 - Et de 250 m² de surface de plancher et d'emprise au sol totale (existant+extension). Les extensions peuvent être réalisées soit par construction nouvelle, soit par aménagement d'un bâtiment existant contigu à l'habitation, n'ayant plus d'usage agricole, aux mêmes conditions de surface, sans création de nouveau logement. Dans tous les cas, l'harmonie avec les caractéristiques architecturales du bâti existant sera recherchée.
 - Et sous réserve que l'extension n'ait pas pour effet la création d'aucun nouveau logement.
- Deux annexes à l'habitation (hors piscine) sous réserve de ne pas dépasser 50 m² d'emprise au sol au total des annexes sur le tènement. Elles doivent être situées sur le même tènement et à moins de 15 m de la construction principale d'habitation. La distance est mesurée au point le plus proche de l'annexe.

- Les piscines liées aux habitations existantes si elles sont situées le même tènement et à moins de 15 m de la construction principale d'habitation (distance mesurée au point le plus proche du bassin). L'emprise au sol (mesurée à la taille du bassin) est limitée à 70 m².

Autres constructions et installations autorisées sous condition :

- Les constructions et installations à caractère technique nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics non destinés à l'accueil de personnes, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages (article L151-11 du code de l'urbanisme).
- Les ouvrages et les aménagements nécessaires à la gestion des risques.
- Les affouillements/exhaussements de sols s'ils sont nécessaires à la construction et à l'exploitation agricole.
- Les changements de destination identifiés sur le document graphique au titre de l'article L151-11 du code de l'urbanisme sont autorisés dans la limite de 200m² de surface de plancher.
- La réfection et l'aménagement des constructions existantes sans changement de destination.

Article 3 mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

A2- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 2.1 Volumétrie et implantation des constructions

2.1.1 Les hauteurs

(Cf. définition de la hauteur au titre I) :

La hauteur des constructions mesurée à partir du niveau de sol avant travaux ne pourra excéder :

- 4 m pour les annexes,
- 8m pour les constructions à usages d'habitation.
- Non réglementé pour les autres constructions.

Conditions particulières :

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

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

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

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

La distance est mesurée en tout point de la construction.

Les constructions s'implanteront avec un retrait minimal de 3m à compter de l'alignement de la voie.

Conditions particulières :

L'implantation est libre pour les constructions de la destination « Équipements d'intérêt collectif et services publics. »

En cas d'extension d'une construction existante déjà implantée dans les bandes de retrait par rapport aux voies, l'extension de la construction pourra se réaliser dans la continuité du bâti existant.

Il peut être dérogé aux retraits définis ci-après dans la limite de 30cm pour la mise en œuvre d'une isolation des façades d'une construction existante.

Il peut être dérogé aux implantations définies lorsque les règles liées au PPR les rendent inapplicables

2.1.3 Les retraits des constructions par rapport aux limites séparatives :

La distance est mesurée en tout point de la construction.

Les constructions s'implanteront avec un retrait minimal de 3m à compter des limites séparatives.

Conditions particulières :

L'implantation est libre pour les constructions de la destination « Équipements d'intérêt collectif et services publics. »

En cas d'extension d'une construction existante déjà implantée dans les bandes de retrait par rapport aux voies, l'extension de la construction pourra se réaliser dans la continuité du bâti existant.

Il peut être dérogé aux retraits définis ci-après dans la limite de 30cm pour la mise en œuvre d'une isolation des façades d'une construction existante.

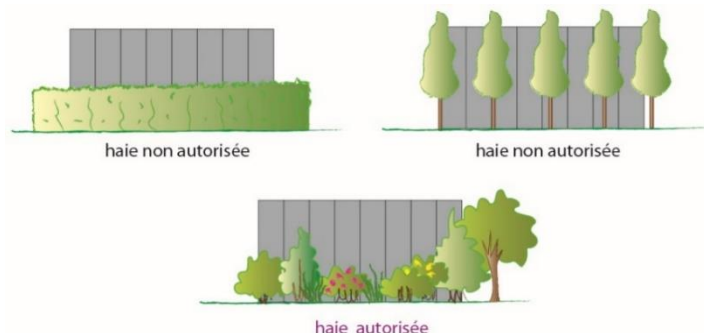
Il peut être dérogé aux implantations définies lorsque les règles liées au PPR les rendent inapplicables

Article 2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Se référer au titre III du présent règlement.

Article 2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les bâtiments à grande volumétrie (à partir de 30 m de long), les stockages de plein air et les installations agricoles à usage d'élevage devront être accompagnés sur au moins un côté de plantations de hauteurs variées (avec deux strates : strate arborée et strate arborescente) et d'espèces panachées pour fragmenter la perception sur le volume ou sur les stockages ou sur les installations.



Les clôtures seront constituées d'essences variées composées préférentiellement d'au moins deux tiers d'espèces caduques.

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

Article 2.4 Stationnement

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

Pour la création de logements il est exigé :

- Un minimum de deux places de stationnements par logement, sur la parcelle assiette de la construction à usage d'habitation.
- Les places devront être situées à moins de 30 m de la construction à usage d'habitation.

A3 Equipement et réseaux

Article 3.1 Desserte par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public

ACCES :

Un retrait des portails de 5m est imposé lorsque l'accès se réalise depuis une départementale ou une voie communale.

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

Le positionnement de l'accès et son aménagement seront conçus et mis en œuvre de sorte à préserver la sécurité et ouvrir les angles de visibilité au débouché des parcelles sur la voie publique.

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

Lorsque plusieurs constructions sont édifiées dans une opération d'ensemble à partir de 2 logements, un accès unique pour l'ensemble des constructions est exigé, sauf en cas d'impossibilité technique

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.

Pour les lieux appelés à être desservis par le service de collecte des ordures ménagères, la voirie d'accès sera conçue conformément aux prescriptions techniques définies par l'autorité compétente chargée de l'enlèvement.

Pour les créations de voirie en impasse : Les voies doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent manœuvrer et ressortir en marche avant.

Article 3.2 Desserte par les réseaux

Eau :

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

Assainissement collectif :

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

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

Rappel de la réglementation

- Concernant les rejets d'eaux usées domestiques :

En zone d'assainissement collectif tous les immeubles bâtis situés en bordure d'une voie publique pourvue d'un collecteur d'eaux usées, ou qui y ont accès, soit par voie privée, soit par servitude de passage, doivent être obligatoirement raccordés à ce collecteur dans un délai de deux ans à compter de la date de sa mise en service.

Pour un immeuble riverain de plusieurs rues, l'obligation de se raccorder est effective lorsqu'au moins l'une de ces rues est pourvue d'un collecteur d'eaux usées.

Un immeuble situé en contrebas d'un collecteur public qui le dessert doit être considéré comme raccordable et le dispositif de relevage des eaux usées nécessaire est à la charge du propriétaire de l'immeuble.

- Concernant les rejets d'eaux usées non domestiques :

En fonction de la nature du rejet non-domestique, le gestionnaire peut refuser le branchement au réseau public d'assainissement.

Assainissement en l'absence de réseau collectif d'assainissement :

Les extensions des constructions existantes et les nouvelles constructions autorisées dans la zone doivent respecter les normes en vigueur concernant l'assainissement autonome, sauf les bâtiments techniques agricoles.

Les eaux de piscine :

Elles doivent prioritairement être infiltrées sur la parcelle.

Si l'infiltration est impossible, le rejet doit être dirigé vers un exutoire pluvial (fossé, réseau d'eaux pluviales, etc.). Il sera alors nécessaire de se rapprocher de l'Autorité compétente gestionnaire de l'exutoire dans lequel est envisagé le rejet. Cette autorité fixera les conditions du rejet.

En cas d'absence d'exutoire pluvial et de présence d'un réseau d'assainissement unitaire, le rejet pourra être toléré pour une piscine d'un volume maximum de 15 m³ (si le volume est supérieur, le rejet sera soumis à autorisation ADS (Autorisation Spéciale de Déversement) & établissement d'une CSD (Convention Spéciale de Déversement). Dans ce cas, le pétitionnaire devra apporter la preuve au gestionnaire (test de perméabilité) qu'il n'y pas d'autres solutions.

Piscine à caractère collectif publique et privée :

Les eaux de lavage des filtres sont acceptées dans le réseau d'assainissement du gestionnaire avec création d'une ASD - CSD entre le pétitionnaire et le gestionnaire.

Les eaux de vidange ne sont pas acceptées dans le réseau d'assainissement du gestionnaire.

Piscine à usage exclusif de la famille :

Les eaux de lavage des filtres sont acceptées dans le réseau d'assainissement du gestionnaire.

Eaux pluviales :

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

Des dispositifs devront être prévus et mis en place afin d'éviter tout écoulement des eaux de ruissellement depuis la propriété privée vers le domaine public. Inversement, il incombera aux propriétaires de se prémunir des arrivées d'eau et des ruissellements consécutifs aux travaux occasionnés par leur propre projet et pouvant avoir pour cause : la suppression de talus, la modification des pentes, l'inadaptation des niveaux des constructions par rapport à la topographie du terrain, etc ... Cette règle s'applique à l'ensemble de la parcelle et notamment aux accès créés et aménagements de nature à modifier le profil ou la configuration du terrain par rapport à la situation initiale.

De plus, des dispositions devront être prises pour éviter tout transport de matériaux sur la chaussée sous l'effet du ravinement.

Electricité, téléphone et réseaux numériques :

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

Toute construction à usage d'habitation, d'activité économique ou d'équipements devra prévoir les installations nécessaires (fourreaux notamment) au câblage des constructions aux réseaux numériques.

TITRE VII – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES

CARACTÉRISTIQUES DE LA ZONE

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

2 secteurs sont mis en place :

- *NL destinés aux activités de loisirs*
- *Nt pour gérer l'activité de camping et hébergements touristiques.*

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

Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

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

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

Dans les zones N, NI et Nt :

Les logements :

- 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 50 m² :
 - o L'aménagement qui n'a pas pour effet de créer de nouveau logement
 - o L'extension des habitations existantes dans la limite de :
 - 33% de l'emprise de la surface de plancher telle qu'elle existait à l'approbation du PLU.
 - Et de 250 m² de surface de plancher et d'emprise au sol totale (existant+ extension). Les extensions peuvent être réalisées soit par construction nouvelle, soit par aménagement d'un bâtiment existant contigu à l'habitation, n'ayant plus d'usage agricole, aux mêmes conditions de surface, sans création de nouveau logement. Dans tous les cas, l'harmonie avec les caractéristiques architecturales du bâti existant sera recherchée.
 - Et sous réserve que l'extension n'ait pas pour effet la création d'aucun nouveau logement.
- Deux annexes à l'habitation (hors piscine) sous réserve de ne pas dépasser 50 m² d'emprise au sol au total des annexes sur le tènement. Elles doivent être situées sur le même tènement et à moins de 15 m de la construction principale d'habitation. La distance est mesurée au point le plus proche de l'annexe.
- Les piscines liées aux habitations existantes si elles sont situées le même tènement et à moins de 15 m de la construction principale d'habitation (distance mesurée au point le plus proche du bassin). L'emprise au sol (mesurée à la taille du bassin) est limitée à 70 m².

Autres constructions et installations autorisées sous condition :

- Les constructions et installations à caractère technique nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics non destinés à l'accueil de personnes, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages (article L151-11 du code de l'urbanisme).
- Les ouvrages et les aménagements nécessaires à la gestion des risques.
- Les affouillements/exhaussements de sols s'ils sont nécessaires à la construction et à l'exploitation agricole.
- Les changements de destination identifiés sur le document graphique au titre de l'article L151-11 du code de l'urbanisme sont autorisés dans la limite de 200m² de surface de plancher.
- La réfection et l'aménagement des constructions existantes sans changement de destination.

De plus dans la zone Nt

Les constructions et installation nécessaires à l'activité de camping.

De plus dans la zone NL

La destination « Équipements d'intérêt collectif et services publics », dans la limite de 200m² d'emprise au sol, sur l'ensemble de la zone NL.

Article 3 mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé

N2- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 2.1 Volumétrie et implantation des constructions

2.1.1 Les hauteurs

(Cf. définition de la hauteur au titre I) :

Dans les zones N, NI et Nt, la hauteur des constructions mesurée à partir du niveau de sol avant travaux ne pourra excéder :

- 4 m pour les annexes,
- 8m pour les constructions à usage d'habitation.

De plus dans les zones NI, la hauteur des constructions mesurée à partir du niveau de sol avant travaux ne pourra excéder :

- 8m pour les constructions de la destination « Équipements d'intérêt collectif et services publics

De plus dans les zones Nt, la hauteur des constructions mesurée à partir du niveau de sol avant travaux ne pourra excéder :

- 8 m pour les constructions nécessaires à l'activité de camping

Conditions particulières :

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

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

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

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

La distance est mesurée en tout point de la construction.

Les constructions s'implanteront avec un retrait minimal de 3m à compter de l'alignement de la voie.

Conditions particulières :

L'implantation est libre pour les constructions de la destination « Équipements d'intérêt collectif et services publics. »

En cas d'extension d'une construction existante déjà implantée dans les bandes de retrait par rapport aux voies, l'extension de la construction pourra se réaliser dans la continuité du bâti existant.

Il peut être dérogé aux retraits définis ci-après dans la limite de 30cm pour la mise en œuvre d'une isolation des façades d'une construction existante.

Il peut être dérogé aux implantations définies lorsque les règles liées au PPR les rendent inapplicables.

2.1.3 Les retraits des constructions par rapport aux limites séparatives :

La distance est mesurée en tout point de la construction.

Les constructions s'implanteront avec un retrait minimal de 3m à compter des limites séparatives.

Conditions particulières :

L'implantation est libre pour les constructions de la destination « Équipements d'intérêt collectif et services publics. »

En cas d'extension d'une construction existante déjà implantée dans les bandes de retrait par rapport aux voies, l'extension de la construction pourra se réaliser dans la continuité du bâti existant.

Il peut être dérogé aux retraits définis ci-après dans la limite de 30cm pour la mise en œuvre d'une isolation des façades d'une construction existante.

Il peut être dérogé aux implantations définies lorsque les règles liées au PPR les rendent inapplicables.

Article 2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Se référer au titre III du présent règlement.

Article 2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les clôtures seront constituées d'essences variées composées préférentiellement d'au moins deux tiers d'espèces caduques.

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

Article 2.4 Stationnement

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

Pour la création de logements il est exigé :

- Un minimum de deux places de stationnements par logement, sur la parcelle assiette de la construction à usage d'habitation.
- Les places devront être situées à moins de 30 m de la construction à usage d'habitation.

N3- Equipement et réseaux

Article 3.1 Desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

ACCES :

Un retrait des portails de 5m est imposé lorsque l'accès se réalise depuis une départementale ou une voie communale.

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

Le positionnement de l'accès et son aménagement seront conçus et mis en œuvre de sorte à préserver la sécurité et ouvrir les angles de visibilité au débouché des parcelles sur la voie publique.

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

Lorsque plusieurs constructions sont édifiées dans une opération d'ensemble à partir de 2 logements, un accès unique pour l'ensemble des constructions est exigé, sauf en cas d'impossibilité technique

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.

Pour les lieux appelés à être desservis par le service de collecte des ordures ménagères, la voirie d'accès sera conçue conformément aux prescriptions techniques définies par l'autorité compétente chargée de l'enlèvement.

Pour les créations de voirie en impasse : Les voies doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent manœuvrer et ressortir en marche avant.

Article 3.2 Desserte par les réseaux

Eau :

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

Assainissement collectif :

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

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

Rappel de la réglementation

- Concernant les rejets d'eaux usées domestiques :

En zone d'assainissement collectif tous les immeubles bâtis situés en bordure d'une voie publique pourvue d'un collecteur d'eaux usées, ou qui y ont accès, soit par voie privée, soit par servitude de passage, doivent être obligatoirement raccordés à ce collecteur dans un délai de deux ans à compter de la date de sa mise en service.

Pour un immeuble riverain de plusieurs rues, l'obligation de se raccorder est effective lorsqu'au moins l'une de ces rues est pourvue d'un collecteur d'eaux usées.

Un immeuble situé en contrebas d'un collecteur public qui le dessert doit être considéré comme raccordable et le dispositif de relevage des eaux usées nécessaire est à la charge du propriétaire de l'immeuble.

- Concernant les rejets d'eaux usées non domestiques :

En fonction de la nature du rejet non-domestique, le gestionnaire peut refuser le branchement au réseau public d'assainissement.

Assainissement en l'absence de réseau collectif d'assainissement :

Les extensions des constructions existantes et les nouvelles constructions autorisées dans la zone doivent respecter les normes en vigueur concernant l'assainissement autonome, sauf les bâtiments techniques agricoles.

Les eaux de piscine :

Elles doivent prioritairement être infiltrées sur la parcelle.

Si l'infiltration est impossible, le rejet doit être dirigé vers un exutoire pluvial (fossé, réseau d'eaux pluviales, etc.). Il sera alors nécessaire de se rapprocher de l'Autorité compétente gestionnaire de l'exutoire dans lequel est envisagé le rejet. Cette autorité fixera les conditions du rejet.

En cas d'absence d'exutoire pluvial et de présence d'un réseau d'assainissement unitaire, le rejet pourra être toléré pour une piscine d'un volume maximum de 15 m³ (si le volume est supérieur, le rejet sera soumis à autorisation ADS (Autorisation Spéciale de Déversement) & établissement d'une CSD (Convention Spéciale de Déversement). Dans ce cas, le pétitionnaire devra apporter la preuve au gestionnaire (test de perméabilité) qu'il n'y pas d'autres solutions.

Piscine à caractère collectif publique et privée :

Les eaux de lavage des filtres sont acceptées dans le réseau d'assainissement du gestionnaire avec création d'une ASD - CSD entre le pétitionnaire et le gestionnaire.

Les eaux de vidange ne sont pas acceptées dans le réseau d'assainissement du gestionnaire.

Piscine à usage exclusif de la famille :

Les eaux de lavage des filtres sont acceptées dans le réseau d'assainissement du gestionnaire.

Eaux pluviales :

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

Des dispositifs devront être prévus et mis en place afin d'éviter tout écoulement des eaux de ruissellement depuis la propriété privée vers le domaine public. Inversement, il incombera aux propriétaires de se prémunir des arrivées d'eau et des ruissellements consécutifs aux travaux occasionnés par leur propre projet et pouvant avoir pour cause : la suppression de talus, la modification des pentes, l'inadaptation des niveaux des constructions par rapport à la topographie du terrain, etc ... Cette règle s'applique à l'ensemble de la parcelle et notamment aux accès créés et aménagements de nature à modifier le profil ou la configuration du terrain par rapport à la situation initiale.

De plus, des dispositions devront être prises pour éviter tout transport de matériaux sur la chaussée sous l'effet du ravinement.

Electricité, téléphone et réseaux numériques :

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

Toute construction à usage d'habitation, d'activité économique ou d'équipements devra prévoir les installations nécessaires (fourreaux notamment) au câblage des constructions aux réseaux numériques.

Titre VIII-Annexes du règlement : palette végétale préconisée

Palette végétale préférentielle

Outre leur intérêt esthétique, les arbres apportent un confort climatique l'été. La liste suivante (non exhaustive) présente des arbres pouvant être utilisés en différentes situation (alignement, le long de promenades, dans des parkings et dans les jardins des particuliers ...) et avec des intérêts variés. Ils sont tous adaptés à la région et relativement résistants à la sécheresse.

Les arbres

Nom Français	Nom latin	Alignement	Petit arbre cépée	environne mental	acide	Neutre calcaire	Sec	Humide	Soleil	mi-ombre	Ombre	Feuillage	Automne	Ecorce	Couleur	Epoque	Meillère	Baies
Alisier blanc	<i>Sorbus aria</i>			X		X			X	X		C	Orange			04-05		X
Alisier terminal	<i>Sorbus terminalis</i>		X	X					X	X		C	Orange			04-05		
Arbre de Judée	<i>Cercis siliquastrum</i>		X			X	X		X			C	Jaune	X	Rose	04	X	
Aulne glutineux	<i>Alnus glutinosa</i>							X	X	X		C	Rouge			03-04		
Bouleau verruqueux	<i>Betula verrucosa</i>		X	X		X			X	X		C	Jaune			04	X	
Cerisier à grappes	<i>Prunus padus</i>		X	X		X	X	X	X			C	Brun	X		05		X
Charme commun	<i>Carpinus betulus</i>	X	X		X	X			X	X	X	CM	Brun			04-05		X
Châtaignier	<i>Castanea sativa</i>				X				X	X		C	Brun			05-06		X
Chêne blanc	<i>Quercus pubescens</i>			X		X			X	X	X	CM	Brun			04-05		
Cornier	<i>Sorbus domestica</i>		X	X		X			X			C	Rouge			04-05		X
Erable champêtre	<i>Acer campestre</i>	X	X			X			X	X		C	Orange			04-05		
Erable sycomore	<i>Acer pseudoplatanus</i>	X			X	X			X	X		C	Jaune			04-05		
Frêne	<i>Fraxinus excelsior</i>	X		X	X	X		X	X	X		C	Brun			04		
Ginkgo	<i>Ginkgo biloba</i>	X	X		X	X	X		X	X		C	Jaune			05-06		
Hêtre	<i>Fagus sylvatica</i>	X		X	X	X			X	X	X	C	Brun	X		04-05		
Magnolia tulipe	<i>Magnolia soulangiana</i>		X			X			X			C	Jaune			04-05		
Merisier	<i>Prunus avium</i>		X	X		X			X			C	Rouge	X		04-05		X
Mûrier blanc	<i>Morus alba</i>		X	X		X			X			C	Jaune			04-05		X
Poirier à feuilles de saule	<i>Pyrus salicifolia</i>		X	X		X			X			C	Jaune			05-06		X
Poirier pyramidal	<i>Pyrus calleryana</i>	X	X			X			X			C	Rouge			05-06		X
Savonnier	<i>Koelreuteria</i>				X	X			X			C	Jaune	X	Jaune	06-07		
Sorbier des oiseaux	<i>Sorbus aucuparia</i>		X	X		X			X	X		C	Orange			05-06		X
Tilleul à petites feuilles	<i>Tilia cordata</i>	X				X			X	X		C	Jaune			07	X	



Poirier pyramidal



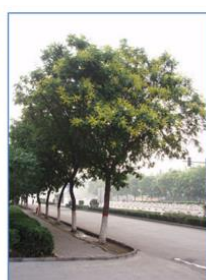
Alisier blanc










Ginkgo biloba



Chêne pubescent



Savonnier

Couleurs	
	orangé
	jaune
	Brun
	Rouge
	Rose
	Blanc
	Verdâtre
Feuillage	
C	Caducue
P	Persistant
M	Marcescent



Arbre de Judée



Sorbier des Oiseleurs











Magnolia Tulipe



Cerisier à grappes

Les arbustes

Nom Français	Nom latin	Caducue	Persistant	environne mental	Sec	Humide	Soleil	mi-ombre	Ombre	Ecorce	Couleur	Parfum	Epoque	Mellifère	Baies
Abelia	Abelia grandiflora		X		X	X							09-11		X
Arbre à perruque	Cotinus coggygria	X			X								05		
Aubépine	Crataegus monogyna			X	X	X						X	05	X	X
Camérisier à balais	Lonicera xylosteum	X		X	X								05		
Cornouiller mâle	Cornus mas	X		X	X	X	X	X		X			03-04	X	
Cornouiller sanguin	Cornus sanguinea	X		X	X	X	X	X					05-06	X	
Eglantier	Rosa canina	X		X	X	X						X	05-06		X
Eleagnus	Eleagnus ebbengel		X		X	X	X	X				X	11-04		
Fragon petit houx	Ruscus aculeatus		X	X	X		X	X	X						X
Fusain d'Europe	Ligustrum vulgare	X		X	X								05	X	X
Genet à balais	Genista scoparius		X	X	X							X	04-05		
Groseilleur rouge	Ribes rubrum	X		X		X							05		X
Laurier tin	Viburnum tinus		X		X		X	X	X				11-04	X	X
Laurier sauce	Laurus nobilis		X		X	X							05	X	X
Lilas	Philadelphus	X			X	X						X	05		
Millepertuis arbustif	Hypericum « Hidcote »	X			X								06-07	X	
Néflier	Mespilus germanica	X		X	X										X
Nerprun purgatif	Rhamnus catharticus	X		X	X	X									
Noisetier	Corylus avellana	X		X		X		X	X					X	X
Oranger du Mexique	Chiosya temata		X		X		X	X				X	Var		
Photinia	Photinia		X		X	X							05		
Poirier des moines	Vitex agnus castus		X		X								05-06		X
Prunellier	Prunus spinosa	X		X	X	X	X						04-05	X	X
Sureau noir	Sambucus nigra	X		X		X						X	05	X	X
Troène	Ligustrum vulgare	X	X	X	X	X			X			X	05	X	X
Viorne lantane	Viburnum lantana	X		X	X								05		
Viorne obier	Viburnum opulus	X		X			X	X					05-06		

Couleurs	
	Orange
	Jaune
	Rouge
	Rose
	Blanc
	Verdâtre
	Mauve
	Bleu



Laurier Tin



Viorne Lantane



Arbre à Perruque



Abélia



Poirier des moines



Néflier



Fragon petit Houx



Millepertuis



Groseilleur



Oranger du Mexique

Les grimpantes

Les plantes grimpantes peuvent garnir une pergola, un poteau, un arbre ou un mur grâce à un support ou en s'accrochant toutes seules. Elles créent de l'ombrage et peuvent aider à la régulation thermique d'une façade.

Nom français	Nom latin	Feuilles	Couleur - Période	Parfum
Bignone Trompette de Jéricho	<u>Campsis radicans</u>	Caduques	Orange - 06/09	x
Clématite des montagnes	<u>Clematis montana</u>	Caduques	Blanc/rose - 05	-
Hortensia grimpant	<u>Hydrangea petiolaris</u>	Caduques	Blanc - 05/06	-
Chèvrefeuille du Japon	<u>Lonicera japonica</u>	Persistantes	Jaune/blanc - 05/07	x
Vigne vierge	<u>Parthenocissus</u>	Caduques	-	-
Fleur de la passion	<u>Passiflora caerulea</u>	Persistantes	Blanc/violet - 06/09	-
Rosier de Banks	<u>Rosa banksiae</u>	Caduques	Rose/blanc - 04/05	x
Jasmin de Chine	<u>Trachelospermum jasminoides</u>	Persistantes	Blanc - 06/07	x
Glycine	<u>Wisteria sinensis</u>	Caduques	Violet - 05	x



Chèvrefeuille



Rosier Banks



Jasmin



Glycine



Bignone

Les rosiers de haie

Le mélange de rosiers « naturels » leur permet de prospérer, de s'entraider et de limiter les traitements. Les formes diverses permettent d'avoir de grands rosiers érigés en arrière-plan, et de plus petits rosiers en avant. Il existe aussi des rosiers sarmenteux (avec des branches solides) qui peuvent être tressés.

Nom latin	Nom Français	Type	Couleur - Période	Parfum
<u>Rosa moyesii</u>	Rosier géranium ou Cerise bouquet	Grand	Rouge-05	X
<u>Rosa rubiginosa</u>	Rosier à odeur de pomme	Grand	Blanc/rose - 05	X
<u>Rosa rubrifolia</u>	Rosier Eglantine	Grand	rose - 05/06	X
<u>Rosa virginiana</u>	Rosier de Virginie	Moyen	rose - 05/07	x
<u>Rosa spinosissima</u>	Rosier pimprenelle	Moyen	Blanc - 04 - 06	X
<u>Rosa rugosa</u>	Rosier rugueux	Moyen	Rose/blanc - 06/09	X
Rosa « The Fairy »	Rosier the Fairy	Moyen	Rose/blanc - 04/05	X
<u>Rosa multiflora</u>	Rosier églantine	Sarmenteux	Blanc - 06/07	X
Rosa « Ghislaine de Féligonde »	Rosier « Ghislaine de Féligonde »	Sarmenteux	Beige rosé - 05	X



Rosier rugueux



Rosier The Fairy



Rosier Pimprenelle



Rosier Géranium



Rosier Eglantine

Les couvre-sol

Les couvre sol sont des plantes qui forment un tapis végétal, et contiennent la croissance des mauvaises herbes, réduisant l'entretien. Ils supportent plus ou moins le piétinement, mais restent une alternative au gazon, surtout pour les petits espaces.

Nom français	Nom latin	Feuilles	Couleur-Période	Hauteur m
Plumbago rampant	<u>Cerastostigma plumbagoides</u>	Caduques	Bleu - 08/10	0.30
<u>Delosperma</u>	<u>Delosperma cooperi</u>	Persistantes	Rose - 05/10	0.10
Genet de Lydia	Genista	Caduques	Jaune - 05/06	0.3 / 0.7
<u>Geranium vivace</u>	<u>Geranium sanguineum</u>	Caduques	Rose - 05/06	0.20
Lierre	<u>Hedera helix hibernica</u>	Persistantes	-	0.10
Bambou nain	<u>Pleiblastus distichus</u>	Persistantes	-	0.50
Romarin rampant	Rosmarinus officinalis repens	Persistantes	Violet - 05/07	1.50
Stipa	<u>Stipa tenuissima</u>	Persistantes	-	0.50
Petite pervenche	Vinca minor	Persistantes	Violet - 05/10	0.40


Delosperma


Plumbago



Romarin rampant



Genet de Lydia



Lierre

Les jardins de feuilles

Les feuillages persistants, souvent argentés ont une grande variété de formes et de feuilles. Ils restent intéressants en toute saison

Nom français	Nom latin	Hauteur m	Largeur m
Chrysanthème du pacifique	<u>Aiania pacifica</u>	0.40	0.40
Dictame bâtard	<u>Ballota pseudodictamnus</u>	0.60	0.60
Centauree	<u>Centaurea pulcherrima</u>	0.80	0.80
Euphorbes	<u>Euphorbia</u>	0.50	0.50
Fétuque bleue	<u>Festuca glauca</u>	0.20	0.20
Miscanthus de chine	Miscanthus sinensis	1.50	0.80
Santoline petit cyprès	<u>Santolina chamaecyparissus</u>	0.20	0.60
Cinéraire maritime	<u>Senecio cineraria</u>	0.60	0.60
Germandrée en arbre	<u>Teucrium fruticans</u>	1.20	1.00


Dictame bâtard


Euphorbe



Cinéraire



Germandrée



Miscanthus