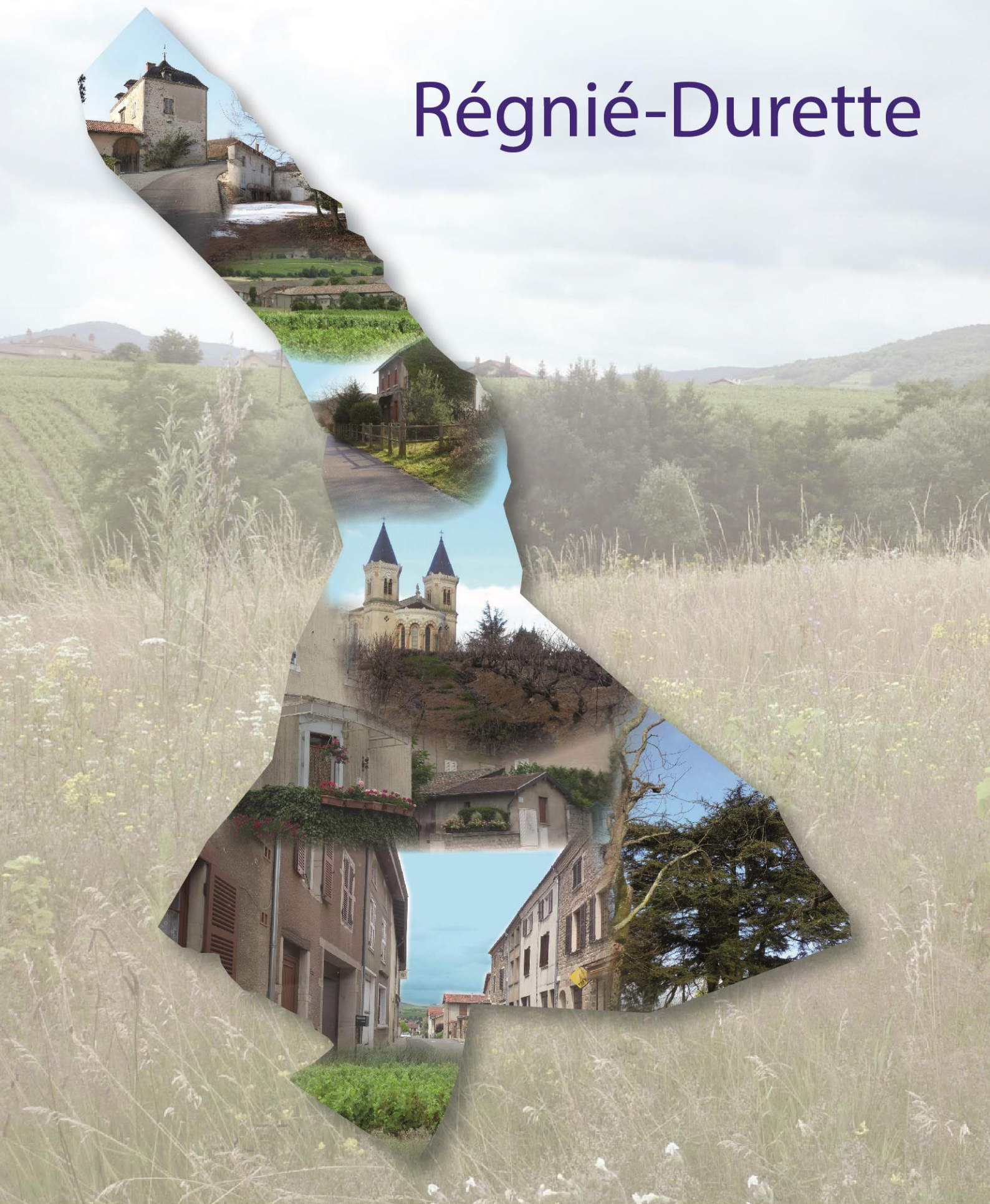


# Régnié-Durette





## Sommaire

<b>TITRE I – DISPOSITIONS GÉNÉRALES .....</b>	<b>3</b>
Article 1 - Champ d'application territoriale .....	3
Article 2 - Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols .....	3
Article 3 - Division du territoire en zones .....	4
Article 4 - Autres éléments portés sur le document graphique.....	5
Article 5 - Adaptations mineures de certaines règles.....	5
Article 6 - Règles applicables aux secteurs présentant des risques naturels .....	6
Article 7 - Droit de préemption urbain.....	12
Article 8 - Risques technologiques et nuisances .....	12
Article 9 - Éléments identifiés au titre de l'article L.151-19 et L.151-23 ° du code de l'urbanisme .....	12
Article 10 - Notion de remplacement d'arbres par des essences équivalentes .....	18
Article 11 - Définitions .....	19
<b>TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES .....</b>	<b>29</b>
Chapitre I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ua .....	30
Chapitre II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ub .....	36
Chapitre V - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ue .....	42
Chapitre VI - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ui.....	47
Chapitre VII - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Up .....	51
<b>TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....</b>	<b>57</b>
Chapitre I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUa .....	58
<b>TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.....</b>	<b>64</b>
Chapitre I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A.....	64
<b>TITRE V – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES.....</b>	<b>72</b>
Chapitre I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N.....	72
<b>TITRE VI – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS (ARTICLE 11) .....</b>	<b>78</b>





## TITRE I – DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Le présent règlement de PLU est établi conformément aux dispositions des articles L.151-8 à L.151-42 et R123-1, conformément aux dispositions de l'article R123-9 du Code de l'Urbanisme.

### Article 1 - Champ d'application territoriale

Ce règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de REGNIE-DURETTE

### Article 2 - Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

- Les prescriptions nationales ou particulières, fixées en application des articles L 111-11 du Code de l'Urbanisme.
- Les projets d'intérêt général concernant les projets d'ouvrage, de travaux ou de protection présentant un caractère d'utilité publique conformément aux articles L.102-1 et R 102-1 du Code de l'Urbanisme.
- Les servitudes d'utilité publique, dans les conditions mentionnées à l'article L.151-43 du Code de l'Urbanisme.
- La loi du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive.
- Le décret n°2004-490 du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive et notamment l'article 7. Lorsqu'une opération, des travaux ou des installations soumis à autorisation d'aménager, au permis de construire, au permis de démolir ou à l'autorisation des installations et travaux divers prévus par le Code de l'Urbanisme peuvent, en raison de leur localisation et de leur nature, compromettre la conservation ou la mise en valeur de vestiges ou d'un site archéologique, cette autorisation, ou ce permis, est délivré après avis du Préfet qui consulte le Directeur des Antiquités.



## **Article 3 - Division du territoire en zones**

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

### **Zones urbaines**

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

### **Zones à urbaniser**

**Zones AU**, dites zones à urbaniser. Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

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

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

### **Zones agricoles**

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

En zone A peuvent seules être autorisées :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ;
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Les dispositions des alinéas précédents ne s'appliquent pas dans les secteurs délimités en application l'article L. 123-1-5.II 6°

En zone A est également autorisé en application du 2° de l'article R.\* 123-12, le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement.



### **Zones naturelles et forestières**

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

- a) 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 ;
- b) Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- c) Soit de leur caractère d'espaces naturels. En zone N, peuvent seules être autorisées :

les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière ;

les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. Les dispositions des trois alinéas précédents ne s'appliquent pas dans les secteurs dans les secteurs délimités en application de l'article L. 123-1-5.II 6°.

### **Article 4 - Autres éléments portés sur le document graphique**

Le plan comporte aussi :

- les terrains classés comme espaces boisés à conserver à protéger ou à créer en application des articles L130-1 et L130-2 du Code de l'Urbanisme,
- les sites et éléments identifiés au titre de l'article L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme,
- les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts ou en vue de la réalisation de programmes de logements dans le respect des objectifs de mixité sociale,
- le classement sonore des infrastructures terrestres,
- les secteurs exposés aux risques de la canalisation de gaz.

### **Article 5 - Adaptations mineures de certaines règles**

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 6 - Règles applicables aux secteurs présentant des risques naturels

### La commune est concernée par des risques inondations de l'Ardières et ses affluents.

La commune est soumise au risque d'inondation. L'Atlas départemental des risques d'inondation par phénomène de crue torrentielle ou de ruissellement vise à donner une information sur les phénomènes historiques et sur les aléas liés aux inondations. Il a été élaboré par le ministère de l'aménagement du territoire et de l'environnement (cabinet IPSEAU) et diffusé le 1er janvier 1996.

L'atlas indique que la commune est concernée par des crues torrentielles et péri-urbaines. L'atlas indique les limites du lit moyen et du lit majeur de l'Ardières. Ces atlas sont des documents d'informations qui ont pour vocation d'informer sur l'existence de zones à risques et des zones d'expansion des crues à préserver. Les atlas délimitent les crues historiques ou les limites du lit majeur inondable par une crue rare.

Se référer à l'Atlas des zones inondables annexé au PLU.

### Risque géologique

Le préfet du Rhône a porté à connaissance une carte de susceptibilité aux mouvements de terrain. Cette carte et son rapport de présentation sont annexés au PLU.

La commune a fait réaliser une étude d'aléas sur l'ensemble du territoire communal. Ces aléas et leurs niveaux sont identifiés sur le document graphique.

**NB : Ne sont affiché ci-dessous que les prescriptions ci- relevant du code de l'urbanisme. L'intégralité des prescriptions figure dans l'étude risque et est annexée au PLU.**

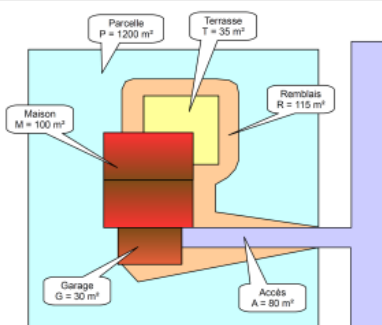
### Définition du RESI

Dans les zones inondables (crues torrentielles, crue rapide des rivières, ruissellement, inondation de pied de versant), un RESI est appliqué à chaque parcelle, en plus des prescriptions spécifiques concernant la surélévation du niveau habitable par exemple.

Ce RESI a pour objet d'éviter qu'une densification de l'urbanisation (bâti, voiries, talus) n'aboutisse à une concentration des écoulements et à une aggravation des risques, notamment pour les secteurs en aval.

Le RESI est défini par le rapport de l'emprise au sol en zone inondable constructible de l'ensemble des bâtiments et remblais (y compris rampes d'accès et talus) sur la surface de la partie en zone inondable constructible\* des parcelles effectivement utilisées par le projet.

$$RESI = \frac{\text{surface de la partie du projet en zone inondable}}{\text{surface de la partie inondable des parcelles utilisées}}$$



Exemple :

$$RESI = \frac{M+T+G+A+R}{P}$$

$$RESI = \frac{100+30+35+80+115}{1200} = 0,30$$

\* La notion de zone constructible est liée à la nature du projet : une zone dite « inconstructible » devient une zone constructible pour les exceptions à la règle générale d'inconstructibilité.

Le RESI ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif ou d'intérêt général si leur implantation est liée à leur fonctionnalité, sauf dans les cas d'aléa moyen d'inondation de pied de versant et de crues torrentielles. Dans ces deux cas, si le RESI dépasse 0.3, alors des protections collectives déportées doivent être obligatoirement envisagées de manière à rapporter l'aléa à un niveau faible ou « nul » autorisant un RESI égal à 1.

Les surfaces nécessaires à la réalisation des rampes pour personnes handicapées ne sont pas comptabilisées dans le calcul du RESI.



ALEA Aléa fort ou moyen de crues des rivières		Étiquette C3 + C2 en zone naturelle
<b>PRESCRIPTION GÉNÉRALE D'URBANISME :</b> En zone naturelle : zone interdite à l'urbanisation au regard des risques naturels. En zone urbaine ou de projet en aléa fort (C3) : Maintient 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 »))	<b>Prescriptions :</b>  U Reprofilage du terrain  U Protection des ouvertures de la façade amont et/ou façades latérales des bâtiments par des ouvrages déflecteurs (muret, butte, terrasse, etc.) ou surélévation de ces ouvertures d'une hauteur minimale de 1.5m environ au-dessus du terrain naturel.	

ALEA Aléa moyen de crues des rivières		Étiquette C2 (en zone urbaine ou de projet)
<b>PRESCRIPTION GÉNÉRALE D'URBANISME :</b> En zone urbaine ou de projet : Zone constructible au regard des risques naturels, mais soumise à des prescriptions spéciales.		
MESURES INDIVIDUELLES		
Projets nouveaux	<b>Prescriptions :</b>  U Application d'un RESI (Rapport Emprise au sol sur Superficie Inondable ; voir page 6) de 0.3. U Accès prioritairement par l'aval, ou réalisés à éviter toute concentration des eaux en direction des ouvertures du projet. U Protection des ouvertures de la façade amont et/ou façades latérales des bâtiments projetés par des ouvrages déflecteurs (muret, butte, terrasse, etc.) de l'ordre de 1m au-dessus du terrain après construction. U Reprofilage du terrain 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.	
Existant	<b>Prescriptions :</b>  U Protection des ouvertures de la façade amont et/ou 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 1m au-dessus du terrain naturel. U Reprofilage du terrain	



ALEA Aléa fort et moyen de crues des ruisseaux		Étiquette T3 et T2
<p><b>PRESCRIPTION GÉNÉRALE D'URBANISME :</b>            Zone interdite à l'urbanisation au regard des risques naturels            Maintien du bâti à l'existant</p>		
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 »))	<p>Prescriptions :</p> <p>U Protection des ouvertures de la façade amont et/ou façades latérales des bâtiments par des ouvrages déflecteurs (muret, butte, terrasse, etc.) ou surélévation de ces ouvertures d'une hauteur de l'ordre de 1m au-dessus du terrain naturel.</p> <p>Pour l'existant, cette mesure s'appliquera, dans la mesure du possible, à l'occasion de travaux de rénovation.</p>	
Projets nouveaux uniquement	<p>Prescriptions :</p> <p>U Reprofilage du terrain</p>	

ALEA Aléa faible de crues des ruisseaux		Étiquette T1
<p><b>PRESCRIPTION GÉNÉRALE D'URBANISME :</b>            Zone constructible au regard des risques naturels, mais soumise à des prescriptions spéciales.</p>		
MESURES INDIVIDUELLES		
Projets nouveaux	<p>Prescriptions :</p> <p>U Application d'un RESI (Rapport Emprise au sol sur Superficie Inondable ; voir page 6) de 0.5.</p> <p>U Accès prioritairement par l'aval, ou réalisés à éviter toute concentration des eaux en direction des ouvertures du projet.</p> <p>U Protection des ouvertures de la façade amont et/ou 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 0,5m environ au-dessus du terrain après construction.</p> <p>U Reprofilage du terrain et implantation en conséquence du bâtiment en évitant particulièrement la création de points bas de rétention des eaux.</p> <p>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.</p>	
Existant	<p>Prescriptions :</p> <p>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 0,50m environ au dessus du terrain naturel.</p>	





ALEA Aléa fort ou moyen d'inondation de pied de versant		Étiquette l'3 + l'2 en zone naturelle
<b>PRESCRIPTION GÉNÉRALE D'URBANISME :</b> En zone naturelle : zone interdite à l'urbanisation au regard des risques naturels. En zone urbaine ou de projet en aléa fort (l'3) : Maintient du bâti à l'existant.		
<b>MESURES INDIVIDUELLES</b>		
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 »))	<b>Prescriptions :</b>  U Pour les projets nouveaux uniquement ; reprofilage du terrain  U Protection des ouvertures ou surélévation de ces ouvertures d'une hauteur minimale de 1m environ au-dessus du terrain naturel.	

ALEA Aléa moyen d'inondation de pied de versant		Étiquette l'2 (en zone urbaine ou de projet)
<b>PRESCRIPTION GÉNÉRALE D'URBANISME :</b> En zone urbaine ou de projet : Zone constructible au regard des risques naturels, mais soumise à des prescriptions spéciales.		
<b>MESURES INDIVIDUELLES</b>		
Projets nouveaux	<b>Prescriptions :</b>  U Application d'un RESI (Rapport Emprise au sol sur Superficie Inondable ; voir page 6) de 0.3.  U Surélévation des ouvertures, d'une hauteur de l'ordre de 1m environ au-dessus du terrain naturel ou reprofilage du terrain en fonction de cette cote.  U Reprofilage du terrain 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.	

ALEA Aléa faible d'inondation de pied de versant		Étiquette l'1
<b>PRESCRIPTION GÉNÉRALE D'URBANISME :</b> En zone urbaine ou de projet : Zone constructible au regard des risques naturels, mais soumise à des prescriptions spéciales.		
<b>MESURES INDIVIDUELLES</b>		
Projets nouveaux	<b>Prescriptions :</b>  U Application d'un RESI (Rapport Emprise au sol sur Superficie Inondable ; voir page 6) de 0.5.  U Surélévation des ouvertures, d'une hauteur de l'ordre de 0,5m environ au-dessus du terrain naturel ou reprofilage du terrain en fonction de cette cote.  U Reprofilage du terrain 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.	



ALEA Aléa fort et moyen de ruissellement de versant		Étiquette V3 + V2 (en zone naturelle)
<p><b>PRESCRIPTION GÉNÉRALE D'URBANISME :</b>            En zone naturelle : Zone interdite à l'urbanisation au regard des risques naturels            En zone urbaine ou de projet en aléa fort (V3) : Maintien du bâti à l'existant</p>		
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 »))	<p>Prescriptions :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>U Reprofilage du terrain</li> <li>U Protection des ouvertures de la façade amont et/ou façades latérales des bâtiments par des ouvrages déflecteurs (muret, butte, terrasse, etc.) ou surélévation de ces ouvertures d'une hauteur de l'ordre de 1m au-dessus du terrain naturel.</li> </ul>	

ALEA Aléa moyen de ruissellement de versant		Étiquette V2 (en zone urbaine ou de projet)
<p><b>PRESCRIPTION GÉNÉRALE D'URBANISME :</b>            Zone constructible au regard des risques naturels, mais soumise à des prescriptions spéciales.</p>		
MESURES INDIVIDUELLES		
Projets nouveaux	<p>Prescriptions :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>U Accès prioritairement par l'aval, ou réalisés de manière à éviter toute concentration des eaux en direction des ouvertures du projet.</li> <li>U Protection des ouvertures de la façade amont et/ou 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 1m environ au-dessus du terrain après construction.</li> <li>U Reprofilage du terrain et implantation en conséquence du bâtiment en évitant particulièrement la création de points bas de rétention des eaux.</li> <li>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.</li> </ul>	
Existant	<p>Prescriptions :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>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 1m environ au-dessus du terrain naturel.</li> </ul>	



ALEA Aléa faible de ruissellement de versant		Étiquette V1
PRESCRIPTION GÉNÉRALE D'URBANISME : Zone constructible au regard des risques naturels, mais soumise à des prescriptions spéciales.		
MESURES INDIVIDUELLES		
Projets nouveaux	Prescriptions : <ul style="list-style-type: none"><li>U Accès prioritairement par l'aval, ou réalisés à éviter toute concentration des eaux en direction des ouvertures du projet.</li><li>U Protection des ouvertures de la façade amont et/ou 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 0,5m environ au-dessus du terrain après construction.</li><li>U Reprofilage du terrain</li><li>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.</li></ul>	
Existant	Prescriptions : <ul style="list-style-type: none"><li>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 0,5m environ au dessus du terrain naturel.</li></ul>	

ALEA Aléa moyen de glissement de terrain	Étiquette G2
PRESCRIPTION GÉNÉRALE D'URBANISME : Zone interdite à l'urbanisation au regard des risques naturels Maintien du bâti à l'existant.	

ALEA Aléa faible de glissement de terrain		Étiquette G1
PRESCRIPTION GÉNÉRALE D'URBANISME : Zone constructible au regard des risques naturels, mais soumise à des prescriptions spéciales.		
MESURES INDIVIDUELLES		
Projets nouveaux	Prescriptions : <ul style="list-style-type: none"><li>U Interdiction de rejet des eaux pluviales, usées, de drainage dans le sol.</li></ul>	

## Article 7 - Droit de préemption urbain

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

## Article 8 - Risques technologiques et nuisances

### **Classement sonore des infrastructures terrestres**

La commune est concernée par un arrêté préfectoral de classement sonore des infrastructures terrestres annexé au PLU.

## Article 9 - Éléments identifiés au titre de l'article L.151-19 et L.151-23 ° du code de l'urbanisme

En référence à l'article L.151-19 et L.151-23 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, architectural ou 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 ;."

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

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

### **Pour les haies :**

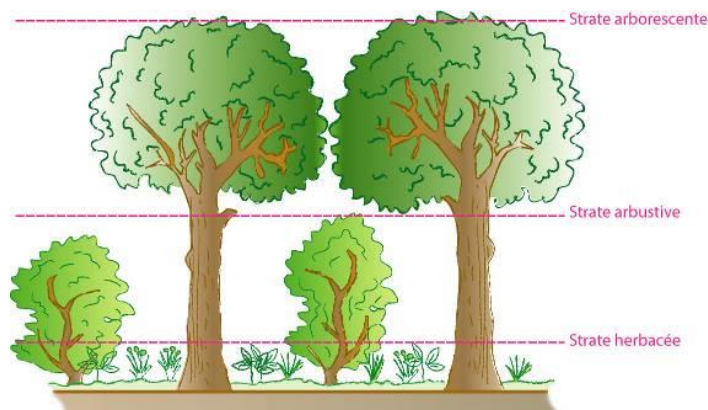
Ces continuums végétaux ne doivent pas être détruits, toutefois de façon dérogatoire, une destruction partielle peut être autorisée uniquement si cette destruction est nécessitée par des aménagements ou des travaux rendus obligatoires par des nécessités techniques ou par des problèmes phytosanitaires.

Dans ce cas toute intervention détruisant un de ces éléments est soumise à déclaration préalable (art L123.1.5 III 2°, et R421-17 et R421-23 du Code de l'Urbanisme).

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

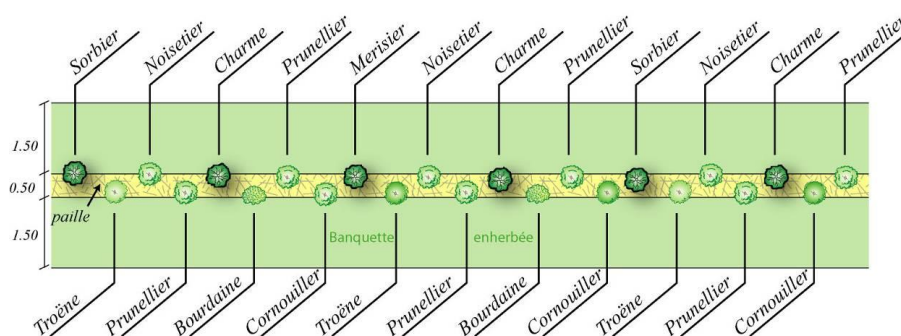
Les haies comprendront plusieurs strates et seront constituées d'essences locales et variées (excluant les thuyas, cyprès et laurier cerise) :

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





## Schémas de principe de plantation d'une haie champêtre :



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

### Pour les zones humides :

Toute zone humide protégée et identifiée au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme ne devra être ni comblée, ni drainée, ni être le support d'une construction. Elle ne pourra faire l'objet d'aucun aménagement, d'aucun affouillement pouvant détruire les milieux présents. Aucun dépôt (y compris de terre) n'est admis.

Il est toutefois admis :

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

### Pour les parcs et jardins

La construction d'accès, d'annexes, de piscines et les extensions des constructions existantes sont autorisées. L'abattage des arbres doit être évité. En cas d'arbre abattu, celui-ci doit être remplacé par une espèce équivalente.



### **Pour les corridors écologiques :**

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

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

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



## Pour les éléments bâtis de patrimoine et les arbres remarquables

Le PLU identifie plusieurs types d'éléments bâtis à préserver :

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

En cas de travaux sur les éléments concernés, ceux-ci doivent être réalisés dans le respect de l'aspect et des matériaux d'origine.

Les volumétries doivent être maintenues sans surélévation ou abaissement.

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

Réf	Photos	Hameau	Nom	Catégorie	Type
1		La Grange Charton	La Grange Charton	Logements collectifs	Logements collectifs de vigneron et bâtiments d'exploitation
2	 	La Pierre	Château de la Pierre	Habitat	Château
3		Durette	Ecole de Durette	Habitat	Logements
4		Durette	Maison Beaujolaise	Habitat	Habitat typique du beaujolais
5		Chemin des Muriers	Cadole de vigne	Agricole	Cadole
6		Chemin des Muriers	Mur	Agricole	Mur de soutènement pour les parcelles de vignes en pente
7		Chemin des Muriers	Cadole de vigne et Glacier	Agricole	Cadole Glacier










8		Chez le Bois	Maison Beaujolaise	Habitat	Habitat typique du beaujolais
9		Chez le Bois	Château de Durette	Habitat	Château
10		Chez le Bois	Four a pain et source	Habitat	Four
11		La Tour Bourdon	Ensemble de batiment	Habitat	Maison de Vignerons
12		Chalet / Tour Bourdon	Ferme du Châlet	Habitat	Maison Style Beaujolaise
13		La Plaigne	Maison bourgeoise de la Plaigne	Habitat/lieux d'exploitation	Maison de maître du XIXeme siècle
14		La Haute Plaigne	Maison de Maître	Habitat	Maison de maître du XIXeme siècle
15		Vernus	Château de Vernus	Habitat	Maison de maître du XIXeme siècle
16		Thulon	Four a pain de Thulon		Four à Pain
17		Py de Bulliat	Four à Pain du Py de Bulliat		Four à Pain





18		Les Chatillons	Maison Beaujolaise	Habitat	Maison de vignerons
19		Le Bourg	Ecole Publique	Equipement public	Ecole
20		Le Bourg	Maison des associations	Equipement public	Ancienne Ecole
21		Les Reyssiers	Maison de maître	Habitat	Maison de maître du XIXeme siècle
21		Les Reyssiers	Kiosque	Autre	Kiosque
21		Les Reyssiers	Maison Beaujolaise	Habitat	Maison de vignerons
22		Entre les Reyssiers et les Bulliats face aux Braves	Cadole de vigne	Petit Patrimoine	Cadole
23		Ponchon	Château de Ponchon	Habitat	Maison de maître du XIXeme siècle
24		Entre les Vergers et Oeilliat	Muret en Pierre du Crêt d'Oeilliat	Agricole	Muret
25		Les Vergers	Four à pain des Vergers		Four
26		Les Vergers	Château des Vergers	Habitat	Maison de maître du XIXeme siècle
27		Les Chastys	Ferme	Habitat	Ferme vigneronne



28		Les Chastys	Four a pain des Chastys		Four
29		La Ronze	Cadole de vigne	Agricole	Cadole
30		Le Bourg	Eglise au deux Clochers	Religieux	Eglise
31		Vieux Bourg	Rue Alexandre Poitebard et rue de la Grange Charton	Ensemble d'habitat privé	Habitat
32		Durette	Château de Saint-Vincent	Maison bourgeoise	Habitat
33		Le Potet	Maison bourgeoise du Potet	Habitat	Maison de maître du XIXème siècle
34		Durette	lavoir de Durette	Equipement public	Lavoir

35



Chêne

## Article 10 - Notion de remplacement d'arbres par des essences équivalentes

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

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

## Article 11 - Définitions

### Affouillement – Exhaussement des sols hors emprise des constructions

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

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

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

### Alignement :

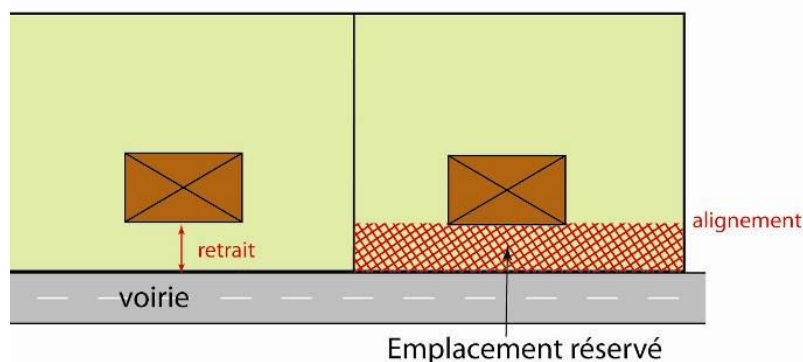
L'alignement est la détermination, par l'autorité administrative compétente, de la limite du domaine public routier au droit des propriétés riveraines. Le domaine public routier comprend l'ensemble des biens du domaine public de l'Etat, des Départements et des Communes, affectés aux besoins de la circulation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

L'alignement désigne, dans le présent règlement :

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

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

L'emplacement réservé crée un nouvel alignement





### **Aménagement :**

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

### **Acrotère**

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

### **Annexe**

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

### **Caravane**

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

### **Clôture**

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

### **Coupe et abattage d'arbres**

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

Ce qui caractérise les actions de coupe et abattage, et ce qui les distingue des opérations de 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.

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

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

### **Constructions à usage d'équipement collectif**

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





## Constructions à usage de stationnement

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

## Défrichement

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

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

## Emplacement 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.

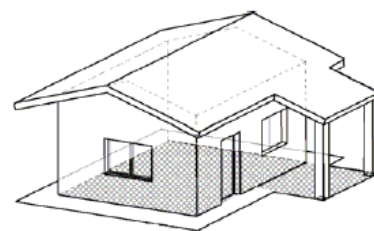


### Emprise au sol (Art. R.420-1. Code de l'urbanisme)

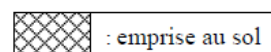
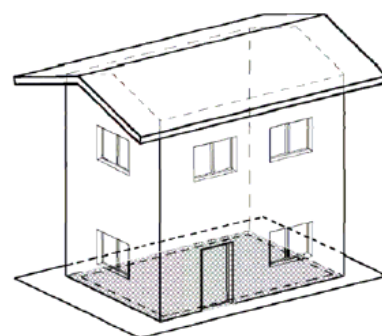
L'emprise au sol au sens du présent livre est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

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

Croquis 18



Croquis 19



### 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'alignements.

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.



## Exploitation agricole et SMA

L'exploitation agricole est une unité économique dirigée sous forme individuelle ou collective. Une exploitation agricole est définie selon deux critères cumulatifs :

- une activité de production agricole (cf. ci-après).
- un caractère professionnel. (Cf. ci-après).

Activité de production agricole : Sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle. Elles correspondent à des activités nécessairement et matériellement situées sur l'exploitation et exercées par les agriculteurs eux-mêmes à savoir :

- les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation : transformation, conditionnement, commercialisation des produits animaux et végétaux de l'exploitation (production fromagère, viande, conserve, jus, vin etc.)

*NB : la vente sur site des produits est une activité tenue pour agricole. En revanche, une installation dont l'objet principal est de vendre des articles agricoles, produits dans un autre lieu est une activité commerciale.*

- Les activités de support de l'exploitation agricole telles que : dressage, débouillage des chevaux, enseignement du dressage, chenil classé (plus de 10 chiens sevrés), agrotourisme et activité culturelle ou pédagogique autour de l'activité agricole (ferme auberge, chambre d'hôtes, camping à la ferme, visite d'exploitation), production le cas échéant, commercialisation, par un ou plusieurs exploitants agricoles, de biogaz, d'électricité et de chaleur par la méthanisation, lorsque cette production est issue pour au moins 50 % de matières provenant de ces exploitations.

*NB les activités suivantes ne sont pas considérées comme agricoles :*

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

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

- au moins égale à la SMA
- ou représentant au moins 1200 heures annuelles de temps de travail.

Dans la période transitoire entre la définition exacte de la SMA (surface minimale d'assujettissement), il sera fait référence à la SMI (surface minimale d'installation) pondérée.



### **Extension**

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

### **Hauteur**

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

Pour la commune de Messimy sur Saone, la hauteur se mesure au faitage

Dans le cas d'une toiture terrasse, le bas de l'acrotère est pris en compte.

### **Impasse**

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

### **Implantation :**

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

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

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

### **Limites latérales :**

Limites qui aboutissent à une voie.

### **Limites séparatives :**

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

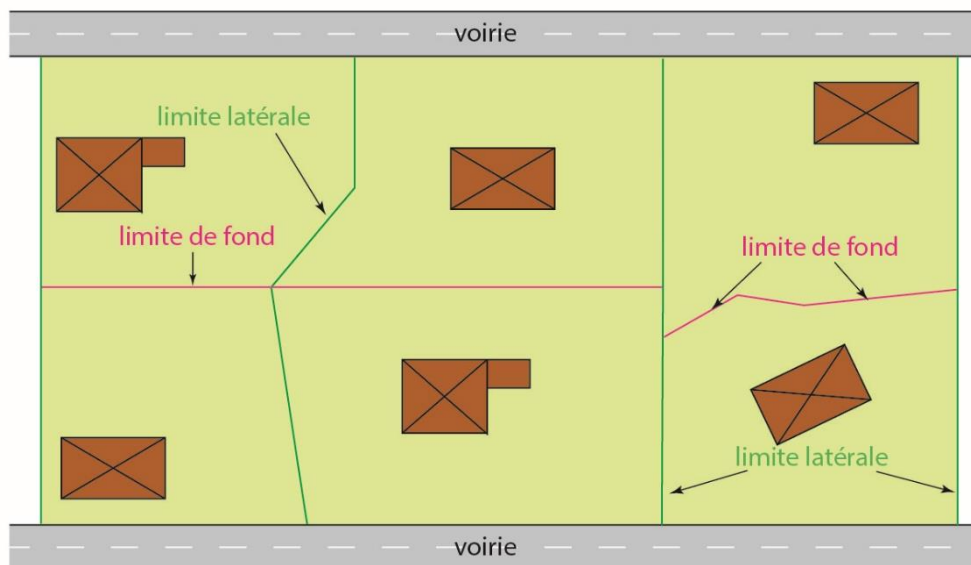
### **Limites latérales :**

Une limite latérale est la limite entre deux propriétés situées en bordure d'une même voie ou une limite aboutissant à une voie.

### **Limites de fond :**

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

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



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

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

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

### Modénature

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

### Mur de soutènement :

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

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

Les murs de soutènement sont limités à une hauteur de 1.60m





### **Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics**

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

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

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

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

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

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

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

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

Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

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

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

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

1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;

2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;

3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;

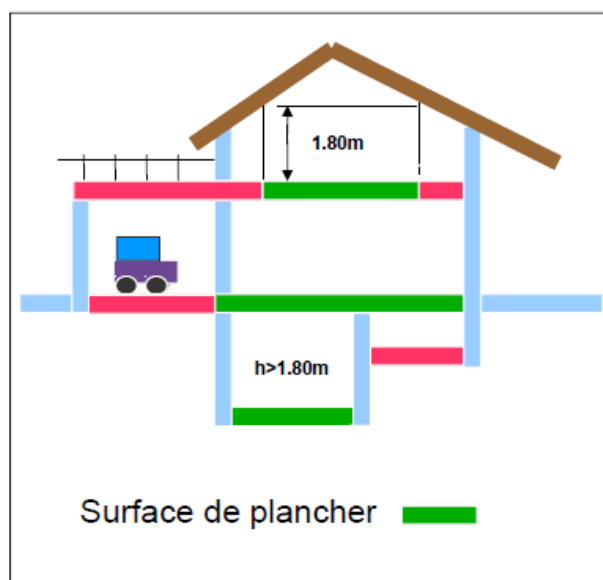
4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;

5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;

6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;

7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;

8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures. »



## La surface taxable procède d'un autre calcul :

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

Il faut en déduire :

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

Constituent donc de la surface taxable :

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

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

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



### **Terrain naturel**

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

### **Voie et Accès**

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

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

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



## TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

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

**La zone U comporte plusieurs secteurs :**

**La zone Ua correspond aux secteurs à dominante de bâti traditionnel**

**La zone Ub correspond aux secteurs d'urbanisation autour du centre traditionnel et au quartier de Saint Vincent**

**La zone Ue : correspond aux secteurs d'équipements d'intérêt collectif publics ou privés**

**La zone Ui correspond aux secteurs d'accueil des activités économiques**

**La zone Up correspond aux secteurs d'intérêt patrimonial**



## **Chapitre I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ua**

### **Article Ua 1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

#### Dans les zones Ua et Uac :

- 1 - Les affouillements ou exhaussements de sol non nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- 2 - Les terrains aménagés de camping caravaning et le stationnement de caravanes, les habitations légères de loisirs, le camping et le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés.
- 3 - Les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation.
- 4 - Les constructions à usage :
  - agricole ou forestière, sauf celles autorisées à l'article 2.
  - d'entrepôt, sauf ceux autorisés à l'article Ua 2.
  - de stationnement collectif non lié à des constructions existantes ou à des opérations de construction admise sur la zone,
  - d'activité industrielle,
  - d'activité artisanale, sauf celles autorisées à l'article Ua 2.
  - de commerces, sauf celles autorisées à l'article Ua 2.
- 5 - Les installations et travaux divers suivants :
  - les parcs d'attractions ouverts au public,
  - les dépôts de véhicules et de matériaux de toute nature,
  - les garages collectifs de caravanes.
- 6 - L'ouverture de carrières, l'extension des carrières existantes et la poursuite de l'exploitation des carrières existantes à l'échéance de leur autorisation.

### **Article Ua 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières**

#### Dans les zones Ua et Uac :

Toutes les occupations et utilisations de sol sont admises, sauf celles interdites à l'article Ua 1.

Sont admises sous conditions :

- Les bâtiments à usage d'activités artisanales, sous réserve que la surface de plancher n'excède 300 m<sup>2</sup>.
- Les entrepôts sous réserve qu'ils soient liés aux activités artisanales ou commerciales existantes dans la zone.
- Les constructions et extensions agricoles, sous réserve qu'elles soient nécessaires aux exploitations existantes dans la zone et dans la limite de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher ou d'emprise au sol nouvelle.
- Les commerces, sous réserve que la surface de vente n'excède pas 300 m<sup>2</sup> de surface de vente.
- Les constructions à usage de stationnement non lié à des constructions existantes ou à des opérations de constructions admises sur la zone s'il est à usage public.
- Les annexes à l'habitation (hors piscine et son local technique) sous réserve que l'emprise au sol au total des annexes n'excède pas 50 m<sup>2</sup>.





### Article Ua 3 - Accès et voirie

#### ACCES :

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

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

Lorsque plusieurs constructions sont édifiées dans une opération d'ensemble à partir de 2 logements, un accès unique pour l'ensemble des constructions pourra être exigé. Cette disposition s'applique en cas de division parcellaire.

#### 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.

#### CHEMINEMENTS MODES DOUX :

Les parcours piétons sont obligatoires le long des voies nouvelles sur au moins un côté de la voie. Ils auront une largeur minimale d'1.50 m dégagée de tout obstacle.

Les parcours piétons qui ne longent pas les voiries auront une largeur de circulation minimale de 1.50 m dégagée de tout obstacle, et seront intégrés dans une bande plantée.

### Article Ua 4 - 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 :

##### **Eaux usées :**

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation.

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



## **Eaux pluviales :**

### Principe général

Aucune construction ou installation nouvelle ne devra avoir pour conséquence d'accroître les débits d'eaux pluviales ; cette disposition ne s'applique pas aux projets entraînant une imperméabilisation supplémentaire inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup>.

Le volume d'eau pluviale à prendre en compte résultera, sauf impossibilité technique à justifier, de l'addition de la surface imperméabilisée à l'occasion du projet et d'une partie de la surface initialement imperméabilisée avant le projet.

En aucun cas, les quantités d'eaux traitées par infiltration et/ou par stockage ne pourront être inférieures après réalisation du projet, à celles existantes auparavant.

### Mise en œuvre du principe général

Les eaux de ruissellement seront prioritairement infiltrées dans le sol ; des solutions mixtes de gestion des eaux pluviales seront acceptées (infiltration, rétention en surface, stockage enterré), le rejet au réseau étant limité à la part non infiltrable. Le débit de fuite sera alors défini en fonction des surfaces correspondant à la part non infiltrée.

En cas d'impossibilité d'infiltration, les eaux feront l'objet de rétentions avant rejet dans le réseau.

Les eaux rejetées dans les réseaux doivent l'être à débit contrôlé sur la base d'un débit de fuite de 5 l/s/hectare pour les surfaces supérieures à un hectare et sur la base de 3 l/s pour les surfaces inférieures à un hectare.

Lorsque le réseau est en séparatif, le rejet des eaux pluviales est interdit dans le réseau d'eaux usées.

Le prétraitement des eaux issues des surfaces de parkings supérieures à 50 m<sup>2</sup> est obligatoire en cas d'infiltration ou de rejet à l'exutoire naturel.

Les volumes des ouvrages de rétention doivent être calculés sur la base d'une pluie de récurrence décennale pour les terrains d'une surface inférieure à un hectare, et sur la base d'une pluie de récurrence cinquantennale pour les terrains d'une surface supérieure ou égale à un hectare.

## ELECTRICITE, TELEPHONE ET RESEAUX CABLES :

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

A l'intérieur des opérations de construction, les réseaux devront être enterrés jusqu'au point de raccordement avec le réseau public existant.

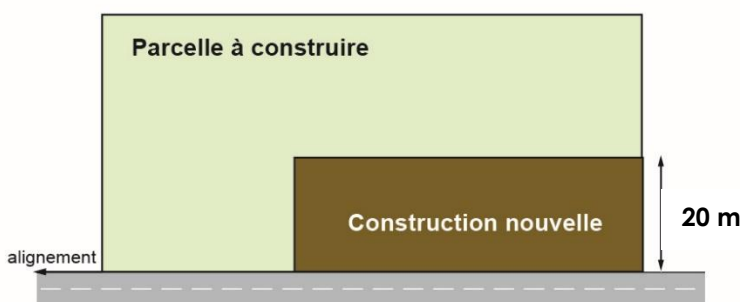
En cas de pose d'antenne ou de parabole, celles-ci devront être collectives dans les ensembles immobiliers collectifs.

### Article Ua 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

### Article Ua 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dans une bande de 20 m à compter de l'alignement de la voie et sauf indication contraire portée au plan, les façades des rez-de-chaussée des constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies publiques existantes à modifier ou à créer. Les étages peuvent être en retrait par rapport au RDC.



Ces règles concernent aussi les annexes aux habitations.

Un retrait de 2 m minimal est exigé pour les piscines.

### Article Ua 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

**En zone Ua :** Pour les constructions dont la façade sur rue est implantée dans une bande de 0 à 20 m à compter de l'alignement de la voie, les constructions doivent être édifiées sur au moins une des limites séparatives latérales donnant sur la voie. Par rapport à l'autre limite séparative le retrait minimal est de 4 m.

**En zone Uac :** Pour les constructions dont la façade sur rue est implantée dans une bande de 0 à 20 m à compter de l'alignement de la voie, les constructions doivent être implantés d'une limite séparative à l'autre.

**En zone Ua et Uac :** Par rapport aux autres limites séparatives de fond et pour les constructions implantées au-delà de la bande de 20 m, la construction s'implante soit sur une limite séparative, soit avec un retrait minimal de 4 m.

Ces règles concernent aussi les annexes aux habitations.

**Pour les piscines :** elles devront s'implanter sur limite séparative, ou avec un retrait minimal de 0,5 m mesuré à partir du bord du bassin.

### Article Ua 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

### Article Ua 9 - Emprise au sol

Non réglementé.



### Article Ua 10 - Hauteur maximum des constructions

La hauteur des constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

La hauteur des autres constructions, mesurée à partir du sol naturel avant travaux ne pourra excéder :

- 14 m au faîtage pour les toitures en pentes
- et 12 m pour les toitures terrasses.

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

La hauteur des constructions à usage d'annexes est limitée au faîtage à 3,50 m.

La hauteur des clôtures est réglementée à l'article 11.

Ces limites peuvent ne pas être appliquées à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques.

### Article Ua 11 - Aspect extérieur – Aménagement des abords

Se reporter au Titre VI – Aspect extérieur des constructions.

### Article Ua 12 - Stationnement

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

Pour les logements neufs, il est exigé 2 places pour la première tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher, avec un minimum de 2 places par logement sur le tènement de l'opération. Au-delà de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher, il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaire.

Pour les créations de logement par réhabilitations ou changements de destinations, il est exigé un minimum d'une place par logement.

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

En cas d'impossibilité technique d'aménager ces stationnements sur le tènement de l'opération, ceux-ci pourront être aménagés dans un périmètre de 200m à compter de la limite de la parcelle de l'opération.

Pour les opérations de construction à partir de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher des stationnements sécurisés et abrités pour deux roues sont obligatoires.



### **Article Ua 13 - Espaces libres – Aires de jeux et de loisirs – Plantations**

Les aires de stationnement doivent comporter des plantations à raison d'un arbre pour 4 places.

Dans les ensembles d'habitations à partir de 4 logements construits, il est exigé des espaces collectifs (cheminements piétonniers, pistes cyclables, aires de jeux, espaces récréatifs) autres que les voies de desserte et les stationnements. Ces espaces collectifs seront plantés et seront de préférence traités en allées ou promenades plantées le long des voies de desserte. Les bassins de rétention peuvent faire partie de ce pourcentage s'ils sont plantés et intégrés dans un espace paysagé.

Pour les opérations de constructions à usage d'activités admises dans la zone, le tènement de l'opération devra être planté (les bassins de rétention peuvent faire partie si ils sont paysagés). Les limites latérales et de fond des parcelles seront obligatoirement plantées de haies arbustives.

Les espèces végétales utilisées seront variées et constituées de plusieurs espèces (une palette végétale est établie pour la commune et figure en annexe du PLU).

Les ouvrages de rétention des eaux pluviales en plein air seront intégrés dans un espace vert paysager. Les bassins seront plantés.

### **Article Ua 14 - Coefficient d'Occupation du Sol**

Non réglementé.

### **Article Ua 15 - Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé.

### **Article Ua 16 - Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.**

Non réglementé.





## **Chapitre II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ub**

### **Article Ub 1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

- 1 - Les affouillements ou exhaussements de sol non nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- 2 - Les terrains aménagés de camping caravaning et le stationnement de caravanes, les habitations légères de loisirs, le camping et le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés.
- 3 - Les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation.
- 4 - Les constructions à usage :
  - agricole ou forestière, sauf celles autorisées à l'article 2.
  - d'entrepôt,
  - de stationnement collectif non lié à des constructions existantes ou à des opérations de construction admises sur la zone,
  - d'activité industrielle,
  - d'activité artisanale, sauf celles autorisées à l'article Ub 2.
  - de commerces, sauf celles autorisées à l'article Ub 2.
- 5 - Les installations et travaux divers suivants :
  - les parcs d'attractions ouverts au public,
  - les dépôts de véhicules et de matériaux de toute nature,
  - les garages collectifs de caravanes.
- 6 - L'ouverture de carrières, l'extension des carrières existantes et la poursuite de l'exploitation des carrières existantes à l'échéance de leur autorisation.

### **Article Ub 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières**

Toutes les occupations et utilisations de sol sont admises, sauf celles interdites à l'article Ub 1.

Sont admises sous conditions :

- Les bâtiments à usage d'activités artisanales, sous réserve que la surface de plancher n'excède 100m².
- Les constructions et extensions agricoles et forestières, sous réserve qu'elles soient nécessaires aux exploitations existantes dans la zone et dans la limite de 200 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol nouvelle.
- Les commerces, sous réserve que la surface de vente n'excède pas 300 m² de surface de vente.
- Les constructions à usage de stationnement non lié à des constructions existantes ou à des opérations de constructions admises sur la zone s'il est à usage public.
- Les annexes à l'habitation (hors piscine et son local technique) sous réserve que l'emprise au sol au total des annexes n'excède pas 50 m².

**La zone est concernée par des risques naturels limitatifs de la construction (se reporter à l'article 6 des dispositions générales)**



### Article Ub 3 - Accès et voirie

#### ACCES :

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

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

Lorsque plusieurs constructions sont édifiées dans une opération d'ensemble à partir de 2 logements, un accès unique pour l'ensemble des constructions pourra être exigé. Cette disposition s'applique en cas de division parcellaire.

Les accès automobiles (portails, garages) devront être aménagés avec un retrait de façon à permettre le stationnement complet du véhicule hors du domaine public.

#### 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.

#### CHEMINEMENTS MODES DOUX :

Les parcours piétons sont obligatoires le long des voies nouvelles sur au moins un côté de la voie. Ils auront une largeur minimale d'1.50 m dégagée de tout obstacle.

Les parcours piétons qui ne longent pas les voiries auront une largeur de circulation minimale de 1.50 m dégagée de tout obstacle, et seront intégrés dans une bande plantée.

### Article Ub 4 - Desserte par les réseaux

#### **Eaux usées :**

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation.

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



## **Eaux pluviales :**

### Principe général

Aucune construction ou installation nouvelle ne devra avoir pour conséquence d'accroître les débits d'eaux pluviales ; cette disposition ne s'applique pas aux projets entraînant une imperméabilisation supplémentaire inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup>.

Le volume d'eau pluviale à prendre en compte résultera, sauf impossibilité technique à justifier, de l'addition de la surface imperméabilisée à l'occasion du projet et d'une partie de la surface initialement imperméabilisée avant le projet.

En aucun cas, les quantités d'eaux traitées par infiltration et/ou par stockage ne pourront être inférieures après réalisation du projet, à celles existantes auparavant.

### Mise en œuvre du principe général

Les eaux de ruissellement seront prioritairement infiltrées dans le sol ; des solutions mixtes de gestion des eaux pluviales seront acceptées (infiltration, rétention en surface, stockage enterré), le rejet au réseau étant limité à la part non infiltrable. Le débit de fuite sera alors défini en fonction des surfaces correspondant à la part non infiltrée.

En cas d'impossibilité d'infiltration, les eaux feront l'objet de rétentions avant rejet dans le réseau.

Les eaux rejetées dans le réseaux doivent l'être à débit contrôlé sur la base d'un débit de fuite de 5 l/s/hectare pour les surfaces supérieures à un hectare et sur la base de 3 l/s pour les surfaces inférieures à un hectare.

Lorsque le réseau est en séparatif, le rejet des eaux pluviales est interdit dans le réseau d'eaux usées.

Le prétraitement des eaux issues des surfaces de parkings supérieures à 50 m<sup>2</sup> est obligatoire en cas d'infiltration ou de rejet à l'exutoire naturel.

Les volumes des ouvrages de rétention doivent être calculés sur la base d'une pluie de récurrence décennale pour les terrains d'une surface inférieure à un hectare, et sur la base d'une pluie de récurrence cinquantennale pour les terrains d'une surface supérieure ou égale à un hectare.

## ELECTRICITE, TELEPHONE ET RESEAUX CABLES :

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

A l'intérieur des opérations de construction, les réseaux devront être enterrés jusqu'au point de raccordement avec le réseau public existant.

En cas de pose d'antenne ou de parabole, celles-ci devront être collectives dans les ensembles immobiliers collectifs.

## **Article Ub 5 - Caractéristiques des terrains**

Non réglementé.

## **Article Ub 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Sauf indication contraire portée au plan, les constructions doivent être édifiées avec une organisation d'ensemble cohérente notamment en façade sur rue, soit à l'alignement, soit avec un recul minimal de 4 m de l'alignement de la voie.

Un retrait de 2 m minimal est exigé pour les piscines.

Ces règles concernent aussi les annexes aux habitations.

## Article Ub 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions (y compris les annexes) s'implantent soit sur limite, soit dans une bande de 0 à 4m, soit au-delà de 4m.

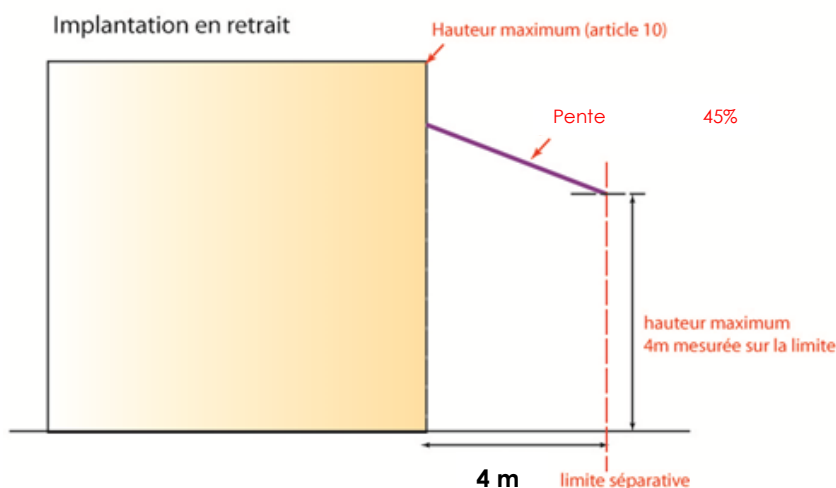
Les règles sont les suivants :

### Dans le cas d'une implantation sur limite :

- Les constructions peuvent être édifiées sur une ou plusieurs limites séparatives latérales ou de fond, à condition que la hauteur mesurée sur limite n'excède pas 4 m.
- En cas d'extension de constructions implantées sur limite séparative avec une hauteur supérieure à 4m, la hauteur de l'extension sur limite pourra atteindre la hauteur de la construction existante sans la dépasser.
- La construction sur limite de bâtiments dont la hauteur excède 4 m est autorisée si deux constructions sont édifiées en limite, de façon contiguë, (les décalages entre les alignements des façades sont possibles).

### Dans le cas d'une implantation dans une bande de 0 à 4 m :

- Lorsque la construction s'implante dans une bande de 0 à 4 m à compter de la limite : la hauteur de tout point de la construction (hors éléments techniques) doit s'inscrire dans le polygone indiqué dans le schéma ci-après, avec une hauteur maximale mesurée sur limite de 4m (hors éléments techniques).



### Dans le cas d'une implantation supérieur à 4 m :

La construction s'implante avec un retrait minimal de 4m.

**Pour les piscines :** elles devront s'implanter sur limite séparative, ou avec un retrait minimal de 0,5 m mesuré à partir du bord du bassin.

## Article Ub 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

## Article Ub 9 - Emprise au sol

Non réglementé.



### **Article Ub 10 - Hauteur maximum des constructions**

La hauteur des constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

La hauteur des autres constructions, mesurée à partir du sol naturel avant travaux au faîtage ne pourra excéder 9 m au faîtage.

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

La hauteur des constructions à usage d'annexes est limitée au faîtage à 3,50 m.

La hauteur des clôtures est réglementée à l'article 11.

Ces limites peuvent ne pas être appliquées à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques.

### **Article Ub 11 - Aspect extérieur – Aménagement des abords**

Se reporter au Titre VI – Aspect extérieur des constructions.

### **Article Ub 12 - Stationnement**

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

Pour les logements neufs, il est exigé 2 places pour la première tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher, avec un minimum de 2 places par logement sur le tènement de l'opération. Au-delà de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher, il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaire.

Pour les créations de logement par réhabilitations ou changements de destinations, il est exigé un minimum d'une place par logement.

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

Pour les opérations de construction à partir de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher des stationnements sécurisés et abrités pour deux roues sont obligatoires.





### **Article Ub 13 - Espaces libres – Aires de jeux et de loisirs – Plantations**

Les aires de stationnement doivent comporter des plantations à raison d'un arbre pour 4 places.

Dans les ensembles d'habitations à partir de 4 logements construits, il est exigé des espaces collectifs (cheminements piétonniers, pistes cyclables, aires de jeux, espaces récréatifs) autres que les voies de desserte et les stationnements. Ces espaces collectifs seront plantés et seront de préférence traités en allées ou promenades plantées le long des voies de desserte. Les bassins de rétention peuvent faire partie de ce pourcentage s'ils sont plantés et intégrés dans un espace paysagé.

De plus il est exigé pour chaque opération, le maintien d'un espace de pleine terre planté dans une proportion minimale de 20% de la surface du tènement de la construction ou de l'opération.

Pour les opérations de constructions à usage d'activités admises dans la zone, le tènement de l'opération devra être planté à hauteur de 20% de sa surface (les bassins de rétention peuvent faire partie de ces 20% s'ils sont paysagés). Les limites latérales et de fond des parcelles seront obligatoirement plantées de haies arbustives.

Les espèces végétales utilisées seront variées et constituées de plusieurs espèces (une palette végétale est établie pour la commune et figure en annexe du PLU).

Les ouvrages de rétention des eaux pluviales en plein air seront intégrés dans un espace vert paysager. Les bassins seront plantés.

### **Article Ub 14 - Coefficient d'Occupation du Sol**

Non réglementé.

### **Article Ub 15 Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé.

### **Article Ub 16 Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.**

Non réglementé.



## **Chapitre V - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ue**

### **Article Ue 1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

**Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non liées aux équipements d'intérêt collectif publics ou privés, notamment :**

1 - Les affouillements ou exhaussements de sol, non nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

2 - Les terrains aménagés de camping caravaning et le stationnement de caravanes, les habitations légères de loisirs, le camping et le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés.

3 - Les installations classées pour la protection de l'environnement sauf celles mentionnées à l'article Ue 2.

4 - Les constructions à usage :

- Agricole et forestier,
- d'entrepôt,
- de stationnement collectif non lié à des constructions existantes ou à des opérations de constructions admises sur la zone en dehors de celles autorisées à l'article Ue 2,
- industriel,
- artisanal,
- commercial,
- d'hôtel,
- de bureau,
- d'habitations
- d'annexes à l'habitation
- les piscines.

5 - Les installations et travaux divers suivants :

- les parcs d'attractions ouverts au public,
- les dépôts de véhicules et de matériaux de toute nature,
- les garages collectifs de caravanes.

6 - L'ouverture et l'exploitation de carrières, l'extension des carrières existantes et la poursuite de l'exploitation des carrières existantes à l'échéance de leur autorisation.

### **Article Ue 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières**

Toutes les occupations et utilisations de sol sont admises, sauf celles interdites à l'article Ue 1.

Sont admises sous conditions :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, et autorisation si elles sont directement liées aux équipements d'intérêt collectif admis sur la zone.
- Les constructions à usage de stationnement non lié à des constructions existantes ou à des opérations de constructions admises sur la zone s'il est à usage public.

**La zone est concernée par des risques naturels limitatifs de la construction (se reporter à l'article 6 des dispositions générales)**



### Article Ue 3 - Accès et voirie

#### ACCÈS :

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

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

Lorsque plusieurs constructions sont édifiées dans une opération d'ensemble, un accès unique pour l'ensemble des constructions pourra être exigé.

Les accès automobiles (portails, garages) devront être aménagés avec un retrait de façon à permettre le stationnement complet du véhicule hors du domaine public sauf en cas d'impossibilité technique et sauf dans les quartiers anciens où les constructions sont implantées à l'alignement.

#### 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.

#### CHEMINEMENTS MODES DOUX :

Les parcours piétons sont obligatoires le long des voies nouvelles sur au moins un côté de la voie. Ils auront une largeur minimale d'1.50 m dégagée de tout obstacle.

Les parcours piétons qui ne longent pas les voiries auront une largeur de circulation minimale de 1.50 m dégagée de tout obstacle, et seront intégrés dans une bande plantée.

### Article Ue 4 - 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 :

##### **Eaux usées :**

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation.

Le déversement des eaux de piscine est interdit dans le réseau collectif d'assainissement.



## **Eaux pluviales :**

### Principe général

Aucune construction ou installation nouvelle ne devra avoir pour conséquence d'accroître les débits d'eaux pluviales ; cette disposition ne s'applique pas aux projets entraînant une imperméabilisation supplémentaire inférieure ou égale à 20 m².

Le volume d'eau pluviale à prendre en compte résultera, sauf impossibilité technique à justifier, de l'addition de la surface imperméabilisée à l'occasion du projet et d'une partie de la surface initialement imperméabilisée avant le projet.

En aucun cas, les quantités d'eaux traitées par infiltration et/ou par stockage ne pourront être inférieures après réalisation du projet, à celles existantes auparavant.

### Mise en œuvre du principe général

Les eaux de ruissellement seront prioritairement infiltrées dans le sol ; des solutions mixtes de gestion des eaux pluviales seront acceptées (infiltration, rétention en surface, stockage enterré), le rejet au réseau étant limité à la part non infiltrable. Le débit de fuite sera alors défini en fonction des surfaces correspondant à la part non infiltrée.

En cas d'impossibilité d'infiltration, les eaux feront l'objet de rétentions avant rejet dans le réseau.

Les eaux rejetées dans le réseaux doivent l'être à débit contrôlé sur la base d'un débit de fuite de 5 l/s/hectare pour les surfaces supérieures à un hectare et sur la base de 3 l/s pour les surfaces inférieures à un hectare.

Lorsque le réseau est en séparatif, le rejet des eaux pluviales est interdit dans le réseau d'eaux usées.

Le prétraitement des eaux issues des surfaces de parkings supérieures à 50 m² est obligatoire en cas d'infiltration ou de rejet à l'exutoire naturel.

Les volumes des ouvrages de rétention doivent être calculés sur la base d'une pluie de récurrence décennale pour les terrains d'une surface inférieure à un hectare, et sur la base d'une pluie de récurrence cinquantennale pour les terrains d'une surface supérieure ou égale à un hectare.

### ELECTRICITE, TELEPHONE ET RESEAUX CABLES :

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

A l'intérieur des opérations de construction, les réseaux devront être enterrés jusqu'au point de raccordement avec le réseau public existant.

### EAU :

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

## **Article Ue 5 - Caractéristiques des terrains**

Non réglementé.

## **Article Ue 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Sauf indication contraire portée au plan, les constructions doivent être édifiées avec une organisation d'ensemble cohérente notamment en façade sur rue, à l'alignement ou avec un recul minimal de 4 m de l'alignement de la voie.



### **Article Ue 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions doivent s'implanter :

- Soit sur limite séparatives latérales
- Soit avec un retrait minimal de 4 m.

### **Article Ue 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé.

### **Article Ue 9 - Emprise au sol**

Non réglementé.

### **Article Ue 10 - Hauteur maximum des constructions**

Non réglementé.

La hauteur des clôtures est réglementée à l'article 11.

### **Article Ue 11 - Aspect extérieur – Aménagement des abords**

Se reporter au Titre VI – Aspect extérieur des constructions.

### **Article Ue 12 - Stationnement**

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

### **Article Ue 13 - Espaces libres – Aires de jeux et de loisirs - Plantations**

Les aires de stationnement doivent comporter des plantations, à raison d'une densité d'au moins un arbre à moyenne tige pour 4 places.

Un aménagement paysager végétalisé devra accompagner la construction.

Les ouvrages de rétention des eaux pluviales en plein air seront intégrés dans un espace vert paysager. Les bassins seront enherbés et plantés.

Les espèces végétales utilisées seront variées et constituées de plusieurs espèces (une palette végétale est établie pour la commune et figure en annexe du PLU).

### **Article Ue 14 - Coefficient d'Occupation du Sol**

Non réglementé.

### **Article Ue 15 - Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé.

### **Article Ue 16 - Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.**

Non réglementé.







## **Chapitre VI - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ui**

### **Article Ui 1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

1- Les affouillements ou exhaussements de sol non strictement nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

2- Les constructions à usage :

- d'habitation,
- d'annexes,
- de piscines,
- d'hôtel,
- agricole ou forestier,
- de commerces autres que ceux autorisés à l'article Ui2,
- d'équipements d'intérêt collectif.

3- Le camping, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs et des habitations légères de loisirs.

4- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à la réglementation SEVESO,

5- Les installations et travaux divers suivants :

- les parcs d'attractions ouverts au public,
- les dépôts de véhicules et de matériaux de toute nature,
- les garages collectifs de caravanes,

6- L'ouverture de carrières et l'extension des carrières existantes.

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

Sont admis sous conditions :

- Les constructions à usage de commerce (type exposition-vente) sont admises dans la limite de 30% de la surface de plancher existante sur le tènement et à condition que cet espace soit directement lié à l'activité artisanale ou industrielle ou de bureaux exercée sur place (de type showroom).
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, qu'il s'agisse d'autorisation ou déclaration sous réserve de ne pas générer des servitudes Seveso.
- Les ouvrages techniques, installations et constructions s'ils sont nécessaires au fonctionnement des services publics et des équipements d'intérêt collectif.

**La zone est concernée par des risques naturels limitatifs de la construction (se reporter à l'article 6 des dispositions générales)**



### Article Ui 3 - Accès et voirie

#### ACCES:

L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée, compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le 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.

#### 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.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

La circulation des piétons devra être assurée en dehors de la chaussée (trottoirs ou cheminements indépendants).

### Article Ui 4 - 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 :

##### **Eaux usées :**

Le raccordement au réseau public d'égout est obligatoire.

L'évacuation des eaux usées dans ce réseau est soumise à autorisation. Un traitement spécifique avant la mise à l'égout pourra être exigé selon les caractéristiques des effluents ou la nature des rejet.

##### **Eaux pluviales :**

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

Toute opération d'aménagement, de plus de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, ou construction nouvelle ne doit pas augmenter le débit naturel en eaux pluviales de la parcelle (ou du tènement).

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



#### ELECTRICITE, TELEPHONE ET RESEAUX CABLES :

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

A l'intérieur des opérations de construction, les réseaux devront être enterrés jusqu'au point de raccordement avec le réseau public existant.

#### **Article Ui 5 - Caractéristiques des terrains**

Non réglementé.

#### **Article Ui 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Sauf indication contraire portée au plan, les constructions doivent être édifiées avec une organisation d'ensemble cohérente notamment en façade sur rue avec un recul minimal de 4 m de l'alignement de la voie.

#### **Article Ui 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions doivent s'implanter :

- Soit sur limite séparatives latérales
- Soit avec un retrait minimal de 4 m.

#### **Article Ui 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé.

#### **Article Ui 9 - Emprise au sol**

Non réglementé.

#### **Article Ui 10 - Hauteur maximum des constructions**

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

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

La hauteur des constructions à usage d'annexes est limitée au faîtage à 3,50 m.

La hauteur des clôtures est réglementée à l'article 11.

Ces limites peuvent ne pas être appliquées à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques.

#### **Article Ui 11 - Aspect extérieur – Aménagement des abords**

Se reporter au Titre VI – Aspect extérieur des constructions.

#### **Article Ui 12 - Stationnement**

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

### Article Ui 13 - Espaces libres – Aires de jeux et de loisirs – Plantations

Les aires de stationnement doivent comporter des plantations, à raison d'une densité d'au moins un arbre à moyenne tige pour 4 places.

Un aménagement paysager végétalisé devra accompagner la construction.

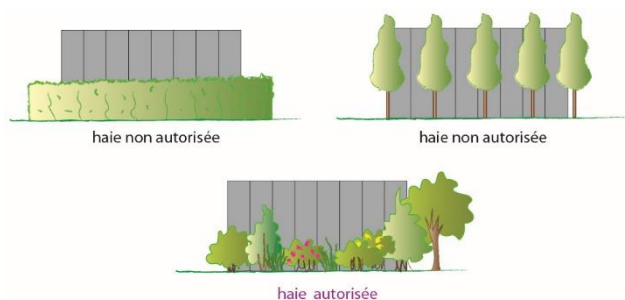
Les espèces végétales utilisées seront variées et constituées de plusieurs espèces (une palette végétale est établie pour la commune et figure en annexe du PLU).

Les ouvrages de rétention des eaux pluviales en plein air seront intégrés dans un espace vert paysager. Les bassins seront enherbés et plantés.

Les limites de la zone Ui avec les zones naturelles, agricoles ou résidentielles seront obligatoirement plantées de haies vives d'essences locales et variées (3 espèces différentes au minimum).

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

Les aires de stockage doivent être accompagnées de haies variées.



### Article Ui 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

Non réglementé.

### Article Ui 15 - Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

### Article Ui 16 - Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Non réglementé.



## **Chapitre VII - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Up**

### **Article Up 1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

1 - Les affouillements ou exhaussements de sol non nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

2 - Les terrains aménagés de camping caravanning et le stationnement de caravanes, les habitations légères de loisirs, le camping et le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés.

3 - Les installations classées pour la protection de l'environnement,

4 - Les constructions nouvelles à usage :

- agricole ou forestier
- d'entrepôts
- de stationnement collectif privé non lié à des constructions existantes ou à des opérations de construction admise sur la zone, sauf celles autorisées à l'article Up2.
- d'activité industrielle
- les bâtiments à usage d'activités artisanales,
- les commerces
- d'habitation

5 - Les installations et travaux divers suivants :

- les parcs d'attractions ouverts au public
- les dépôts de véhicules et de matériaux de toute nature
- les garages collectifs de caravanes

6- Les carrières.





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

Toutes les occupations et utilisations de sol sont admises, sauf celles interdites à l'article Up 1.

Sont admises sous conditions :

Les occupations suivantes par changement de destination sont admises sans limitation de surface de plancher, si elles s'inscrivent dans le volume bâti existant :

- les habitations
- les bureaux,
- les hôtels et hébergements touristiques,
- les équipements d'intérêt collectif,
- Les aménagements d'aires de stationnement strictement nécessaires aux occupations de la zone et si elles ne conduisent pas à la destruction d'éléments remarquables du paysage (arbres, bâtis...) pouvant porter atteinte cohérence paysagère de ces espaces.
- Les affouillements et exhaussements de sol strictement nécessaires aux constructions et aménagements compatibles avec la vocation de la zone, les dépôts de terre sont interdits.

Sont également autorisées :

- Les extensions des constructions existantes dans la limite de 30 % de la surface de plancher existante sous réserve de pas porter atteinte aux éléments patrimoniaux bâtis et aux éléments végétaux de la zone.
- Les annexes à l'habitation (hors piscine et son local technique) sous réserve que l'emprise au sol au total des annexes n'excède pas 50 m².
- Les piscines.

**La zone est concernée par des risques naturels limitatifs de la construction (se reporter à l'article 6 des dispositions générales).**

## Article Up 3 - Accès et voirie

### ACCÈS :

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

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

### VOIRIE :

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



### CHEMINEMENTS MODES DOUX :

Les parcours piétons sont obligatoires le long des voies nouvelles sur au moins un côté de la voie. Ils auront une largeur minimale d'1.50 m dégagée de tout obstacle.

Les parcours piétons qui ne longent pas les voiries auront une largeur de circulation minimale de 1.50 m dégagée de tout obstacle, et seront intégrés dans une bande plantée.

### **Article Up 4 - Desserte par les réseaux**

#### **Eaux usées :**

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation.

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

#### **Eaux pluviales :**

##### Principe général

Aucune construction ou installation nouvelle ne devra avoir pour conséquence d'accroître les débits d'eaux pluviales ; cette disposition ne s'applique pas aux projets entraînant une imperméabilisation supplémentaire inférieure ou égale à 20 m².

Le volume d'eau pluviale à prendre en compte résultera, sauf impossibilité technique à justifier, de l'addition de la surface imperméabilisée à l'occasion du projet et d'une partie de la surface initialement imperméabilisée avant le projet.

En aucun cas, les quantités d'eaux traitées par infiltration et/ou par stockage ne pourront être inférieures après réalisation du projet, à celles existantes auparavant.

##### Mise en œuvre du principe général

Les eaux de ruissellement seront prioritairement infiltrées dans le sol ; des solutions mixtes de gestion des eaux pluviales seront acceptées (infiltration, rétention en surface, stockage enterré), le rejet au réseau étant limité à la part non infiltrable. Le débit de fuite sera alors défini en fonction des surfaces correspondant à la part non infiltrée.

En cas d'impossibilité d'infiltration, les eaux feront l'objet de rétentions avant rejet dans le réseau.

Les eaux rejetées dans le réseaux doivent l'être à débit contrôlé sur la base d'un débit de fuite de 5 l/s/hectare pour les surfaces supérieures à un hectare et sur la base de 3 l/s pour les surfaces inférieures à un hectare.

Lorsque le réseau est en séparatif, le rejet des eaux pluviales est interdit dans le réseau d'eaux usées.

Le prétraitement des eaux issues des surfaces de parkings supérieures à 50 m² est obligatoire en cas d'infiltration ou de rejet à l'exutoire naturel.

Les volumes des ouvrages de rétention doivent être calculés sur la base d'une pluie de récurrence décennale pour les terrains d'une surface inférieure à un hectare, et sur la base d'une pluie de récurrence cinquantennale pour les terrains d'une surface supérieure ou égale à un hectare.



#### ELECTRICITE, TELEPHONE ET RESEAUX CABLES :

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

A l'intérieur des opérations de construction, les réseaux devront être enterrés jusqu'au point de raccordement avec le réseau public existant.

En cas de pose d'antenne ou de parabole, celles-ci devront être collectives dans les ensembles immobiliers collectifs.

#### **Article Up 5 - Caractéristiques des terrains**

Non réglementé.

#### **Article Up 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Sauf indication contraire portée au plan, les constructions doivent être édifiées avec une organisation d'ensemble cohérente notamment en façade sur rue, soit à l'alignement, soit avec un recul minimal de 4 m de l'alignement de la voie.

Un retrait de 2 m minimal est exigé pour les piscines.

Ces règles concernent aussi les annexes aux habitations.

#### **Article Up 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

##### **La construction s'implante :**

- soit sur une ou plusieurs limites séparatives latérales ou de fond, à condition que la hauteur mesurée sur limite n'excède pas 4 m.
- soit avec un retrait minimal de 4 m par rapport à la limite. Le retrait est mesuré à partir du mur de la construction si les débords de toit sont inférieurs à 0.50m.

En cas d'extension de constructions implantées sur limite séparative avec une hauteur supérieure à 4m, la hauteur de l'extension sur limite pourra atteindre la hauteur de la construction existante sans la dépasser.

#### **Article Up 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé.

#### **Article Up 9 - Emprise au sol**

Non réglementé.



### Article Up 10 - Hauteur maximum des constructions

La hauteur des constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

La hauteur des autres constructions, mesurée à partir du sol naturel avant travaux au faîtage ne pourra excéder 9 m au faîtage.

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

La hauteur des constructions est limitée au faîtage à 3,50 m.

La hauteur des clôtures est réglementée à l'article 11.

Ces limites peuvent ne pas être appliquées à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques.

### Article Up 11 - Aspect extérieur – Aménagement des abords

Se reporter au Titre VI – Aspect extérieur des constructions.

### Article Up 12 - Stationnement

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

Pour les logements neufs, il est exigé 2 places pour la première tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher, avec un minimum de 2 places par logement sur le tènement de l'opération. Au-delà de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher, il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaire.

Pour les créations de logement par réhabilitations ou changements de destinations, il est exigé un minimum d'une place par logement.

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

Pour les opérations de construction à partir de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher des stationnements sécurisés et abrités pour deux roues sont obligatoires.



### **Article Up 13 - Espaces libres – Aires de jeux et de loisirs – Plantations**

Les aires de stationnement doivent comporter des plantations à raison d'un arbre pour 4 places.

Dans les ensembles d'habitations à partir de 4 logements construits, il est exigé des espaces collectifs (cheminements piétonniers, pistes cyclables, aires de jeux, espaces récréatifs) autres que les voies de desserte et les stationnements. Ces espaces collectifs seront plantés et seront de préférence traités en allées ou promenades plantées le long des voies de desserte. Les bassins de rétention peuvent faire partie de ce pourcentage s'ils sont plantés et intégrés dans un espace paysagé.

De plus il est exigé pour chaque opération, le maintien d'un espace de pleine terre planté dans une proportion minimale de 20% de la surface du tènement de la construction ou de l'opération.

Pour les opérations de constructions à usage d'activités admises dans la zone, le tènement de l'opération devra être planté à hauteur de 20% de sa surface (les bassins de rétention peuvent faire partie de ces 20% s'ils sont paysagés). Les limites latérales et de fond des parcelles seront obligatoirement plantées de haies arbustives.

Les espèces végétales utilisées seront variées et constituées de plusieurs espèces (une palette végétale est établie pour la commune et figure en annexe du PLU).

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

### **Article Up 14 - Coefficient d'Occupation du Sol**

Non réglementé.

### **Article Up 15 Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé.

### **Article Up 16 Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.**

Non réglementé.



## TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Les zones AU sont des zones à urbaniser.

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

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





## **Chapitre I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUa**

La zone AUa comporte plusieurs secteurs :

- la zone 1AUa : Les Chênes
- la zone 2AUa : Entrée Sud
- la zone 3AUa : Les Rampaux

### **Article AUa 1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

1 - Les affouillements ou exhaussements de sol non nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

2 - Les terrains aménagés de camping caravaning et le stationnement de caravanes, les habitations légères de loisirs, le camping et le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés.

3 - Les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation.

4 - Les constructions à usage :

- agricole ou forestière,
- d'entrepôt,
- de stationnement collectif non lié à des constructions existantes ou à des opérations de construction admise sur la zone,
- d'activité industrielle,
- d'activité artisanale,
- de commerces, sauf celles autorisées à l'article AUa 2.

5 - Les installations et travaux divers suivants :

- les parcs d'attractions ouverts au public,
- les dépôts de véhicules et de matériaux de toute nature,
- les garages collectifs de caravanes.

6 - L'ouverture de carrières, l'extension des carrières existantes et la poursuite de l'exploitation des carrières existantes à l'échéance de leur autorisation.

### **Article AUa 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières**

La zone 1AUa s'urbanise en une seule opération d'ensemble.

La zone 2AUa s'urbanise au fur et à mesure de l'avancé des réseaux dans la zone.

La zone 3AUa s'urbanise en plusieurs opérations d'ensembles :

- La surface minimale par opération d'ensemble doit être de 3000m<sup>2</sup>, sauf si la surface restante à urbaniser est inférieure à 3000m<sup>2</sup>. Dans ce cas, la surface restante devra être aménagée en une seule opération d'ensemble.

### **Mixité sociale**

Les zones 1AUa et 3AUa sont soumises dans leur intégralité à l'article L123.1.5 II 4° du code de l'urbanisme : à ce titre dans tout programme de logements créés, 10% au minimum du nombre de logements et du nombre de lots devront être affectés à des logements tels que décrits à l'article L.302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation en vigueur. Ces logements (arrondis à l'entier supérieur) et ces lots (arrondis à l'entier supérieur) devront représenter au minimum 10% de la surface de plancher (arrondie à l'entier supérieur) du programme.



**Toutes les occupations et utilisations de sol sont admises, sauf celles interdites à l'article AUa1.**

Sont admises sous conditions :

- Les annexes à l'habitation (hors piscine et son local technique) sous réserve que l'emprise au sol au total des annexes n'excède pas 50 m<sup>2</sup> par habitation.
- Les commerces, dans la limite de 150 m<sup>2</sup> de surface de vente, uniquement dans la zone 2AUa.

**La zone est concernée par des risques naturels limitatifs de la construction (se reporter à l'article 6 des dispositions générales)**

**Article AUa 3 - Accès et voirie**

ACCÈS :

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

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

Lorsque plusieurs constructions sont édifiées dans une opération d'ensemble à partir de 2 logements, un accès unique pour l'ensemble des constructions pourra être exigé. Cette disposition s'applique en cas de division parcellaire.

Les accès automobiles (portails, garages) devront être aménagés avec un retrait de façon à permettre le stationnement complet du véhicule hors du domaine public.

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.

CHEMINEMENTS MODES DOUX :

Les parcours piétons sont obligatoires le long des voies nouvelles sur au moins un côté de la voie. Ils auront une largeur minimale d'1.50 m dégagée de tout obstacle.

Les parcours piétons qui ne longent pas les voiries auront une largeur de circulation minimale de 1.50 m dégagée de tout obstacle, et seront intégrés dans une bande plantée.



## Article AUa 4 - 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 :

#### **Eaux usées :**

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

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

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation.

#### **Eaux pluviales :**

##### Principe général

Aucune construction ou installation nouvelle ne devra avoir pour conséquence d'accroître les débits d'eaux pluviales ; cette disposition ne s'applique pas aux projets entraînant une imperméabilisation supplémentaire inférieure ou égale à 20 m².

Le volume d'eau pluviale à prendre en compte résultera, sauf impossibilité technique à justifier, de l'addition de la surface imperméabilisée à l'occasion du projet et d'une partie de la surface initialement imperméabilisée avant le projet.

En aucun cas, les quantités d'eaux traitées par infiltration et/ou par stockage ne pourront être inférieures après réalisation du projet, à celles existantes auparavant.

##### Mise en œuvre du principe général

Les eaux de ruissellement seront prioritairement infiltrées dans le sol ; des solutions mixtes de gestion des eaux pluviales seront acceptées (infiltration, rétention en surface, stockage enterré), le rejet au réseau étant limité à la part non infiltrable. Le débit de fuite sera alors défini en fonction des surfaces correspondant à la part non infiltrée.

En cas d'impossibilité d'infiltration, les eaux feront l'objet de rétentions avant rejet dans le réseau.

Les eaux rejetées dans le réseaux doivent l'être à débit contrôlé sur la base d'un débit de fuite de 5 l/s/hectare pour les surfaces supérieures à un hectare et sur la base de 3 l/s pour les surfaces inférieures à un hectare.

Lorsque le réseau est en séparatif, le rejet des eaux pluviales est interdit dans le réseau d'eaux usées.

Le prétraitement des eaux issues des surfaces de parkings supérieures à 50 m² est obligatoire en cas d'infiltration ou de rejet à l'exutoire naturel.

Les volumes des ouvrages de rétention doivent être calculés sur la base d'une pluie de récurrence décennale pour les terrains d'une surface inférieure à un hectare, et sur la base d'une pluie de récurrence cinquantennale pour les terrains d'une surface supérieure ou égale à un hectare.



#### ELECTRICITE, TELEPHONE ET RESEAUX CABLES :

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

A l'intérieur des opérations de construction, les réseaux devront être enterrés jusqu'au point de raccordement avec le réseau public existant.

En cas de pose d'antenne ou de parabole, celles-ci devront être collectives dans les ensembles immobiliers collectifs.

En cas de réalisation d'un transformateur électrique rendu nécessaire par l'opération d'aménagement ou de construction, celui-ci devra être implanté sur le tènement de l'opération pour toute opération.

#### **Article AUa 5 - Caractéristiques des terrains**

Non réglementé.

#### **Article AUa 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Sauf indication contraire portée au plan, les constructions doivent être édifiées avec une organisation d'ensemble cohérente notamment en façade sur rue de la façon suivante :

- dans la zone 1AUa : le long du chemin de la place avec un même alignement du bâti à 4 m
- dans la zone 2AUa : le long de la rue du bourg, à l'alignement de la voie actuelle ou future,
- et dans la zone 3AUa : le long du chemin de la place avec un même alignement du bâti à 4m.

Un retrait de 2 m minimal est exigé pour les piscines.

Ces règles concernent aussi les annexes aux habitations.

#### **Article AUa 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Par rapport aux limites latérales des zones 1AUa des Chênes et 3AUa des Rampeaux avec la zone Ub ou la zone Ua, il est exigé un retrait minimal de 4 m des constructions.

A l'intérieur de la zone AUa la construction s'implante :

- soit sur limites séparatives,
- soit avec un retrait minimal de 4 m.

Ces règles concernent aussi les annexes aux habitations.

**Pour les piscines** : elles devront s'implanter sur limite séparative, ou avec un retrait minimal de 0,5 m mesuré à partir du bord du bassin.

#### **Article AUa 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé.

#### **Article AUa 9 - Emprise au sol**

Non réglementé.

## Article AUa 10 - Hauteur maximum des constructions

La hauteur des constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

La hauteur des autres constructions, mesurée à partir du sol naturel avant travaux au point le plus élevé de la construction (hors éléments techniques) ne pourra excéder au faîtage :

- 9 m pour la zone 3AUa
- et 12 m pour la zone 1AUa et 2AUa.

Les niveaux définis dans les orientations d'aménagements et de programmation devront être respectés.

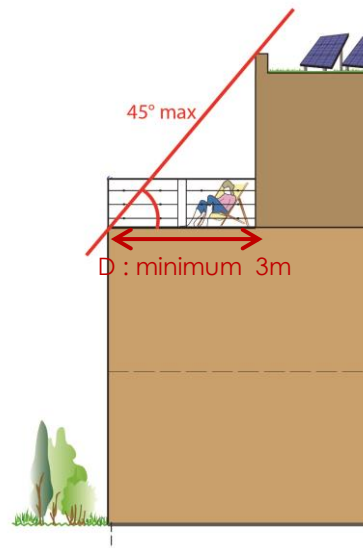
En cas d'une hauteur supérieure à R+1, l'introduction d'un ou plusieurs étages en attiques habitables, dans les immeubles collectifs sera mise en œuvre. Pour que l'attique soit habitable et bien intégré au reste de la construction, le retrait sera au minimum de 3 m par rapport à la façade.

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

La hauteur des constructions à usage d'annexes est limitée au faîtage à 3,50 m au faîtage.

La hauteur des clôtures est réglementée à l'article 11.

Ces limites peuvent ne pas être appliquées à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques.



## Article AUa 11 - Aspect extérieur – Aménagement des abords

Se reporter au Titre VI – Aspect extérieur des constructions.

## Article AUa 12 - Stationnement

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

Pour les logements neufs, il est exigé 2 places pour la première tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher, avec un minimum de 2 places par logement sur le tènement de l'opération. Au-delà de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher, il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaire.

Il est également imposé 1 minimum d'une place visiteur pour 2 logements.

Pour les créations de logement par réhabilitations ou changements de destinations, il est exigé un minimum d'une place par logement.

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

Pour les opérations de construction à partir de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher des stationnements sécurisés et abrités pour deux roues sont obligatoires.



### **Article AUa 13 - Espaces libres – Aires de jeux et de loisirs - Plantations**

Les aires de stationnement doivent comporter des plantations à raison d'un arbre pour 4 places.

Il est exigé pour toute opération des espaces de pleine terre plantée représentant au minimum 30 % de la surface totale du tènement de l'opération.

Dans les ensembles d'habitations à partir de 4 logements construits, il est exigé des espaces collectifs (cheminements piétonniers, pistes cyclables, aires de jeux, espaces récréatifs) autres que les voies de desserte et les stationnements. Ces espaces collectifs seront plantés et seront de préférence traités en allées ou promenades plantées le long des voies de desserte. Les bassins de rétention peuvent faire partie de ce pourcentage s'ils sont plantés et intégrés dans un espace paysagé.

Les espèces végétales utilisées seront variées et constituées de plusieurs espèces (une palette végétale est établie pour la commune et figure en annexe du PLU).

Les ouvrages de rétention des eaux pluviales en plein air seront intégrés dans un espace vert paysager. Les bassins seront plantés.

### **Article AUa 14 - Coefficient d'Occupation du Sol**

Non réglementé.

### **Article AUa 15 - Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé.

### **Article AUa 16 - Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.**

Dans les nouvelles opérations à partir de 4 logements construits, tout aménagement devra prévoir les installations nécessaires au câblage des constructions aux réseaux numériques.





## **TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES**

### **Chapitre I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A**

#### **CARACTERISTIQUES 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.**

**Elle comporte :**

- la zone As inconstructible**
- la zone Ah de gestion des activités**
- la zone Ap permettant l'évolution des constructions existantes en lien avec l'activité touristique.**



## Article A 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations de sol non mentionnées à l'article A 2 sont interdites.

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

**Les zone A, Ap, Ah et As sont concernées par des risques naturels limitatifs de la construction (se reporter à l'article 6 des dispositions générales)**

### Dans le secteur A, sont admis sous conditions :

Les constructions et installations, y compris classées, nécessaires à l'exploitation agricole. (Pour information et afin de faciliter l'interprétation de la notion de « nécessité à l'exploitation agricole », on pourra se référer au guide « Construire en zone agricole – ce qu'il faut savoir » sur le site. <http://www.rhone.equipement.gouv.fr/>).

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

Les constructions d'habitations des sièges d'exploitation nécessaires à l'exploitation agricole sont limitées à 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher par exploitation agricole.

Les extensions des habitations des sièges d'exploitation sont limitées à 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher totale (existant + extension).

Les constructions doivent s'implanter à proximité immédiate du siège d'exploitation, en continuité ou en contiguïté du bâti existant, de manière à former un ensemble cohérent avec les autres bâtiments de l'exploitation. Toute construction à usage d'habitation, dont la nécessité à l'exploitation agricole est justifiée, devra être liée à la présence d'un bâtiment technique sur place et sera combinée ou contiguë au bâtiment technique. En cas de contraintes particulières la distance entre l'habitation et les bâtiments techniques pourra être admise sur justifications, sans toutefois excéder 100 m. Par contraintes particulières, on entend soit des contraintes liées à la topographie du terrain, soit des contraintes liées à la nature de l'exploitation.

Les constructions à usage technique pourront être sollicitées par des exploitations justifiant d'au moins une demi-surface minimale d'installation (SMI). Par contre, celles à usage d'habitation ne peuvent être sollicitées que par une exploitation agricole justifiant d'au moins une SMI.

Les installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ainsi que les accès, canalisations.

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

Les bâtiments identifiés au document graphique pourront faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article ~~L.123-3-1~~ L.151-11 du code de l'urbanisme.

Les affouillements et exhaussements de sol strictement nécessaires aux constructions et aménagements compatibles avec la vocation de la zone. Les déblais, remblais, dépôts de terre sont interdits.

L'aménagement et la rénovation des constructions existantes, sans changement de destination.



Pour les constructions à usage d'habitation existantes et sous réserve qu'il s'agisse de bâtiments dont le clos (murs) et le couvert (toiture) sont encore assurés à la date de la demande et dont l'emprise au sol avant travaux est supérieure à 60 m<sup>2</sup> :

- L'extension des habitations existantes dans la limite de :
  - o 200m<sup>2</sup> de surface de plancher au total (existant + extension).
  - o Et de 30% de l'emprise au sol existante de l'habitation au moment de l'approbation du PLU
- Les annexes à l'habitation sous réserve que l'emprise au sol au total des annexes n'excède pas 50 m<sup>2</sup>. Elles doivent être implantées à moins de 20 m de la construction principale.
- Les piscines liées aux habitations existantes. Elles doivent être implantées à moins de 20 m de la construction principale.

#### **Dans les secteurs Ah sont admis sous conditions**

Les installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ainsi que les accès, canalisations.

Les affouillements et exhaussements de sol strictement nécessaires aux constructions et aménagements compatibles avec la vocation de la zone. Les dépôts de terre sont interdits,

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

L'aménagement et la rénovation des constructions existantes, sans changement de destination.

Pour les constructions à usage d'habitation existantes et sous réserve qu'il s'agisse de bâtiments dont le clos (murs) et le couvert (toiture) sont encore assurés à la date de la demande et dont l'emprise au sol avant travaux est supérieure à 60 m<sup>2</sup> :

- L'extension des habitations existantes dans la limite de :
  - o 200m<sup>2</sup> de surface de plancher au total (existant + extension).
  - o Et de 30% de l'emprise au sol existante de l'habitation au moment de l'approbation du PLU
- Les annexes à l'habitation sous réserve que l'emprise au sol au total des annexes n'excède pas 50 m<sup>2</sup>. Elles doivent être implantées à moins de 20 m de la construction principale.
- Les piscines liées aux habitations existantes. Elles doivent être implantées à moins de 20 m de la construction principale.

Les extensions des constructions à usage d'activités artisanales, commerciales ou de bureaux existants dans la zone dans la limite de 30 % de la surface de plancher existante.

#### **Dans le secteur As sont admis sous conditions :**

Les installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ainsi que les accès, canalisations.

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

L'aménagement et la rénovation des constructions existantes, sans changement de destination.

Les bâtiments identifiés au document graphique pourront faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme.



Pour les constructions à usage d'habitation existantes et sous réserve qu'il s'agisse de bâtiments dont le clos (murs) et le couvert (toiture) sont encore assurés à la date de la demande et dont l'emprise au sol avant travaux est supérieure à 60 m<sup>2</sup> :

- L'extension des habitations existantes dans la limite de :
  - o 200m<sup>2</sup> de surface de plancher au total (existant + extension).
  - o Et de 30% de l'emprise au sol existante de l'habitation au moment de l'approbation du PLU
- Les annexes à l'habitation sous réserve que l'emprise au sol au total des annexes n'excède pas 50 m<sup>2</sup>. Elles doivent être implantées à moins de 20 m de la construction principale.
- Les piscines liées aux habitations existantes. Elles doivent être implantées à moins de 20 m de la construction principale.

#### **Dans le secteur Ap sont admis sous conditions :**

Les installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ainsi que les accès, canalisations.

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

Les bâtiments identifiés au document graphique pourront faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article ~~L.123-3~~ L151-11 du code de l'urbanisme.

Pour les constructions existantes et sous réserve qu'il s'agisse de bâtiments dont le clos (murs) et le couvert (toiture) sont encore assurés à la date de la demande et dont l'emprise au sol avant travaux est supérieure à 60 m<sup>2</sup> :

- La réfection et l'adaptation des constructions existantes pour un usage d'activité économique en lien avec l'activité touristique.
- L'extension des constructions existantes sous réserve que cette dernière n'excède pas 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher, et dans la limite d'une seule extension par tènement pour un usage d'activité économique en lien avec l'activité touristique
- Les annexes à l'habitation sous réserve que l'emprise au sol au total des annexes n'excède pas 50 m<sup>2</sup>. Elles doivent être implantées à moins de 20 m de la construction principale.
- Les piscines liées aux habitations existantes. Elles doivent être implantées à moins de 20 m de la construction principale.

#### **Dans le secteur AL sont admis sous conditions :**

Les constructions à usage d'habitation dans la limite de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

#### **Article A 3 - Accès et voirie**

##### ACCES :

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

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



VOIRIE :

Les voies nouvelles internes aux opérations de construction doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, comme aux véhicules de service.



## Article A 4 - Desserte par les réseaux

### 1 - Eau :

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

### 2 - Assainissement :

#### Eaux usées :

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

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire pour les constructions générant des effluents domestiques.

- 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.

Le déversement des eaux de piscine est interdit dans les fossés et sur les voiries. Les eaux de piscines devront être infiltrées sur la parcelle après traitement.

#### Eaux pluviales :

##### Principe général

Aucune construction ou installation nouvelle ne devra avoir pour conséquence d'accroître les débits d'eaux pluviales ; cette disposition ne s'applique pas aux projets entraînant une imperméabilisation supplémentaire inférieure ou égale à 20 m².

Le volume d'eau pluviale à prendre en compte résultera, sauf impossibilité technique à justifier, de l'addition de la surface imperméabilisée à l'occasion du projet et d'une partie de la surface initialement imperméabilisée avant le projet

En aucun cas, les quantités d'eaux traitées par infiltration et/ou par stockage ne pourront être inférieures après réalisation du projet, à celles existantes auparavant.

##### Mise en œuvre du principe général

Les eaux de ruissellement seront prioritairement infiltrées dans le sol ; des solutions mixtes de gestion des eaux pluviales seront acceptées (infiltration, rétention en surface, stockage enterré), le rejet au réseau étant limité à la part non infiltrable. Le débit de fuite sera alors défini en fonction des surfaces correspondant à la part non infiltrée.

En cas d'impossibilité d'infiltration, les eaux feront l'objet de rétentions avant rejet dans le réseau.

Les eaux rejetées dans le réseaux doivent l'être à débit contrôlé sur la base d'un débit de fuite de 5 l/s/hectare pour les surfaces supérieures à un hectare et sur la base de 3 l/s pour les surfaces inférieures à un hectare.

Lorsque le réseau est en séparatif, le rejet des eaux pluviales est interdit dans le réseau d'eaux usées.

Le prétraitement des eaux issues des surfaces de parkings supérieures à 50 m² est obligatoire en cas d'infiltration ou de rejet à l'exutoire naturel.

Les volumes des ouvrages de rétention doivent être calculés sur la base d'une pluie de récurrence décennale pour les terrains d'une surface inférieure à un hectare, et sur la base d'une pluie de récurrence cinquantennale pour les terrains d'une surface supérieure ou égale à un hectare.





### **3 – Electricité, téléphone et réseaux câblés :**

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

#### **Article A 5 - Caractéristiques des terrains**

Non réglementé.

#### **Article A 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Si le plan ne mentionne aucune distance de recul ou d'alignement, les constructions s'implanteront avec un retrait minimal de 4 m par rapport à l'alignement actuel ou futur de la voie.

##### **Dispositions particulières**

Des implantations différentes sont autorisées en cas d'extension, d'aménagement, de surélévation, de constructions édifiées avec un retrait inférieur à 4 m. Dans ce cas le recul sera identique à celui de la construction existante.

#### **Article A 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

La construction s'implante avec un retrait minimal de 4 m par rapport aux limites séparatives.

En cas d'extension de constructions implantées sur limite séparative ou avec un retrait inférieur à 4 m, le recul sera identique à celui de la construction existante.

**Pour les piscines :** elles devront s'implanter sur limite séparative, ou avec un retrait minimal de 0,5 m mesuré à partir du bord du bassin.

#### **Article A 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé.

#### **Article A 9 - Emprise au sol**

Non réglementé.

#### **Article A 10 - Hauteur maximum des constructions**

La hauteur des constructions techniques (hors silo) est limitée à 12 m au faîtage et à 9 m au faîtage pour les autres constructions.

La hauteur des constructions à usage d'annexes, mesurée à partir du sol naturel avant travaux au faîtage ne pourra excéder 3,50 m.

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

La hauteur des clôtures est réglementée à l'article 11.

Ces limites peuvent ne pas être appliquées à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques.

### Article A 11 - Aspect extérieur – Aménagement des abords

Se reporter au Titre VI – Aspect extérieur des constructions.

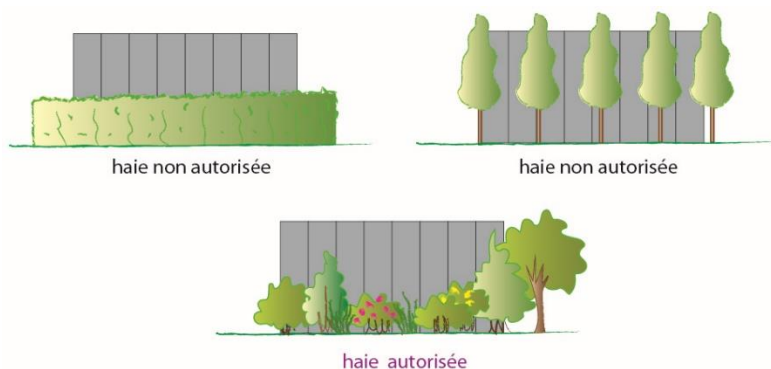
### Article A 12 - Stationnement

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

Pour les créations de logements par réhabilitation ou changement de destination autorisé dans la zone, il est exigé un minimum de 2 places par logement sur le tènement de l'opération.

### Article A 13 - Espaces libres – Aires de jeux et de loisirs - Plantations

Les bâtiments à grande volumétrie (à partir de 40 m de long), les stockages de plein air et les installations agricoles à usage d'élevage devront être accompagnés de plantations de hauteurs variées (avec deux strates : strate arborée et strate arborescente) et d'espèces panachées pour fragmenter la perception sur le volume ou sur les stockages ou sur les installations.



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

Il est rappelé que les boisements et les corridors biologiques protégés au titre de l'article L123.1-5§7 font l'objet de prescriptions particulières, se référer aux dispositions générales.

Les bassins d'eaux pluviales seront intégrés dans un espace vert paysager. Les bassins seront enherbés et plantés.

### Article A 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

Non réglementé.

### Article A 15 - Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

### Article A 16 - Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Non réglementé.



## **TITRE V – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES**

### **Chapitre I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N**

#### **CARACTERISTIQUES DE LA ZONE**

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

Elle comporte:

- La zone N est partiellement concernée par des risques d'inondation
- La zone Ne correspond aux équipements et installations et ouvrages publics inscrits dans la zone naturelle (station d'épuration)



## Article N 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations de sol non mentionnées à l'article N 2 sont interdites.

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

**Les zones N et Ne sont concernées par des risques naturels limitatifs de la construction (se reporter à l'article 6 des dispositions générales)**

### Dans la zone N :

Sont admis :

Les installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ainsi que les accès, canalisations.

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

Les affouillements et exhaussements de sol strictement nécessaires aux constructions et aménagements compatibles avec la vocation de la zone, les dépôts de terre sont interdits.

L'aménagement et la rénovation des constructions existantes, sans changement de destination.

Pour les constructions à usage d'habitation existantes et sous réserve qu'il s'agisse de bâtiments dont le clos (murs) et le couvert (toiture) sont encore assurés à la date de la demande et dont l'emprise au sol avant travaux est supérieure à 60 m<sup>2</sup> :

- L'extension des habitations existantes dans la limite de :
  - o 200m<sup>2</sup> de surface de plancher au total (existant + extension).
  - o Et de 30% de l'emprise au sol existante de l'habitation au moment de l'approbation du PLU
- Les annexes à l'habitation sous réserve que l'emprise au sol au total des annexes n'excède pas 50 m<sup>2</sup>. Elles doivent être implantées à moins 20 m de la construction principale.
- Les piscines liées aux habitations existantes. Elles doivent être implantées à moins 20 m de la construction principale.

### Dans le secteur Ne

Les constructions, installations et ouvrages liés à la gestion des services publics ou d'intérêt collectif : station d'épuration, cimetière, déchetterie, voiries, aires de stationnement, réseaux divers, ainsi que les accès, canalisations.

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



### Article N 3 - Accès et voirie

#### ACCES :

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

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

#### VOIRIE :

Les voies nouvelles internes aux opérations de construction doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, comme aux véhicules de service.

### Article N 4 - Desserte par les réseaux

#### **1 - Eau :**

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

#### **2 - Assainissement :**

##### **Eaux usées :**

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

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire pour les constructions générant des effluents domestiques.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation.

Le rejet des eaux de piscine dans le réseau collectif donne lieu à une convention de rejet du gestionnaire du réseau.

##### - 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.

Le déversement des eaux de piscine est interdit dans les fossés et sur les voiries. Les eaux de piscines devront être infiltrées sur la parcelle après traitement.



## **Eaux pluviales :**

### Principe général

Aucune construction ou installation nouvelle ne devra avoir pour conséquence d'accroître les débits d'eaux pluviales ; cette disposition ne s'applique pas aux projets entraînant une imperméabilisation supplémentaire inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup>.

Le volume d'eau pluviale à prendre en compte résultera, sauf impossibilité technique à justifier, de l'addition de la surface imperméabilisée à l'occasion du projet et d'une partie de la surface initialement imperméabilisée avant le projet.

En aucun cas, les quantités d'eaux traitées par infiltration et/ou par stockage ne pourront être inférieures après réalisation du projet, à celles existantes auparavant.

### Mise en œuvre du principe général

Les eaux de ruissellement seront prioritairement infiltrées dans le sol ; des solutions mixtes de gestion des eaux pluviales seront acceptées (infiltration, rétention en surface, stockage enterré), le rejet au réseau étant limité à la part non infiltrable. Le débit de fuite sera alors défini en fonction des surfaces correspondant à la part non infiltrée.

En cas d'impossibilité d'infiltration, les eaux feront l'objet de rétentions avant rejet dans le réseau.

Les eaux rejetées dans le réseaux doivent l'être à débit contrôlé sur la base d'un débit de fuite de 5 l/s/hectare pour les surfaces supérieures à un hectare et sur la base de 3 l/s pour les surfaces inférieures à un hectare.

Lorsque le réseau est en séparatif, le rejet des eaux pluviales est interdit dans le réseau d'eaux usées.

Le prétraitement des eaux issues des surfaces de parkings supérieures à 50 m<sup>2</sup> est obligatoire en cas d'infiltration ou de rejet à l'exutoire naturel.

Les volumes des ouvrages de rétention doivent être calculés sur la base d'une pluie de récurrence décennale pour les terrains d'une surface inférieure à un hectare, et sur la base d'une pluie de récurrence cinquantennale pour les terrains d'une surface supérieure ou égale à un hectare.

## **3 – Electricité, téléphone et réseaux câblés :**

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

### **Article N 5 - Caractéristiques des terrains**

Non réglementé.

### **Article N 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Si le plan ne mentionne aucune distance de recul ou d'alignement, les constructions s'implanteront avec un retrait minimal de 4 m par rapport à l'alignement actuel ou futur de la voie.

#### **Dispositions particulières**

Des implantations différentes sont autorisées en cas d'extension, d'aménagement, de surélévation, de constructions édifiées avec un retrait inférieur à 4 m. Dans ce cas le recul sera identique à celui de la construction existante.



## **Article N 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

### **Implantation sur limite**

La construction s'implante avec un retrait minimal de 4 m.

En cas d'extension de constructions implantées sur limite séparative ou avec un retrait inférieur à 4 m, le recul sera identique à celui de la construction existante.

**Pour les piscines :** elles devront s'implanter sur limite séparative, ou avec un retrait minimal de 0,5 m mesuré à partir du bord du bassin.

## **Article N 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé.

## **Article N 9 - Emprise au sol**

Non réglementé.

## **Article N 10 - Hauteur maximum des constructions**

La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel avant travaux au faîtage ne pourra excéder 9 m au faîtage et 3,50 m au faîtage pour les annexes.

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

La hauteur des clôtures est réglementée à l'article 11.

Ces limites peuvent ne pas être appliquées à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques.

## **Article N 11 - Aspect extérieur – Aménagement des abords**

Se reporter au Titre VI – Aspect extérieur des constructions.

## **Article N 12 - Stationnement**

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

## **Article N 13 - Espaces libres – Aires de jeux et de loisirs - Plantations**

Les clôtures seront constituées d'essences variées composées d'espèces locales et comporteront majoritairement des espèces caduques. Les haies seront constituées d'au moins trois espèces différentes.

Il est rappelé que les boisements et les corridors biologiques protégés au titre de l'article L.123-1-5§7 font l'objet de prescriptions particulières, se référer aux dispositions générales.

Les bassins d'eaux pluviales seront intégrés dans un espace vert paysager.

## **Article N 14 - Coefficient d'Occupation du Sol**

Non réglementé.





**Article N 15 - Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé.

**Article N 16 - Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.**

Non réglementé.



## TITRE VI – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS (ARTICLE 11)

L'article 11 est structuré en plusieurs chapitres :

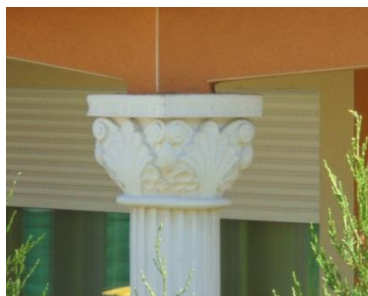
- **Article 11.1 - Prescriptions générales applicables à toutes les constructions**
- **Article 11.2 - Prescriptions applicables aux constructions neuves**
- **Article 11.3 - Restauration des bâtiments anciens**
- **Article 11.4 - Bâtiments à usage d'activité**

## 11.1 - Prescriptions générales applicables à toutes les constructions

### 11.1.1/ Aspect

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

**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.*

### 11.1.2/ Enduits et couleurs 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 briques, les parpaings agglomérés, etc.

Les enduits devront respecter par leur couleur les tons des enduits et badigeons traditionnels locaux. La couleur devra se conformer à la palette de la commune ci-après

Les façades auront une finition mate, non brillante et non réfléchissante.

Toute construction d'habitation ayant une façade de plus de 20 m de long devra être recoupée dans la volumétrie dans au moins une des deux dimensions (hauteur - longueur) ou animée par des enduits et/ou des ouvertures.

Les façades bois et végétalisées sont admises.

La couleur blanche, les couleurs primaires et les couleurs vives sont interdites, la couleur devra s'intégrer dans le site. Les serres de production agricoles ne sont pas concernées par cette disposition.

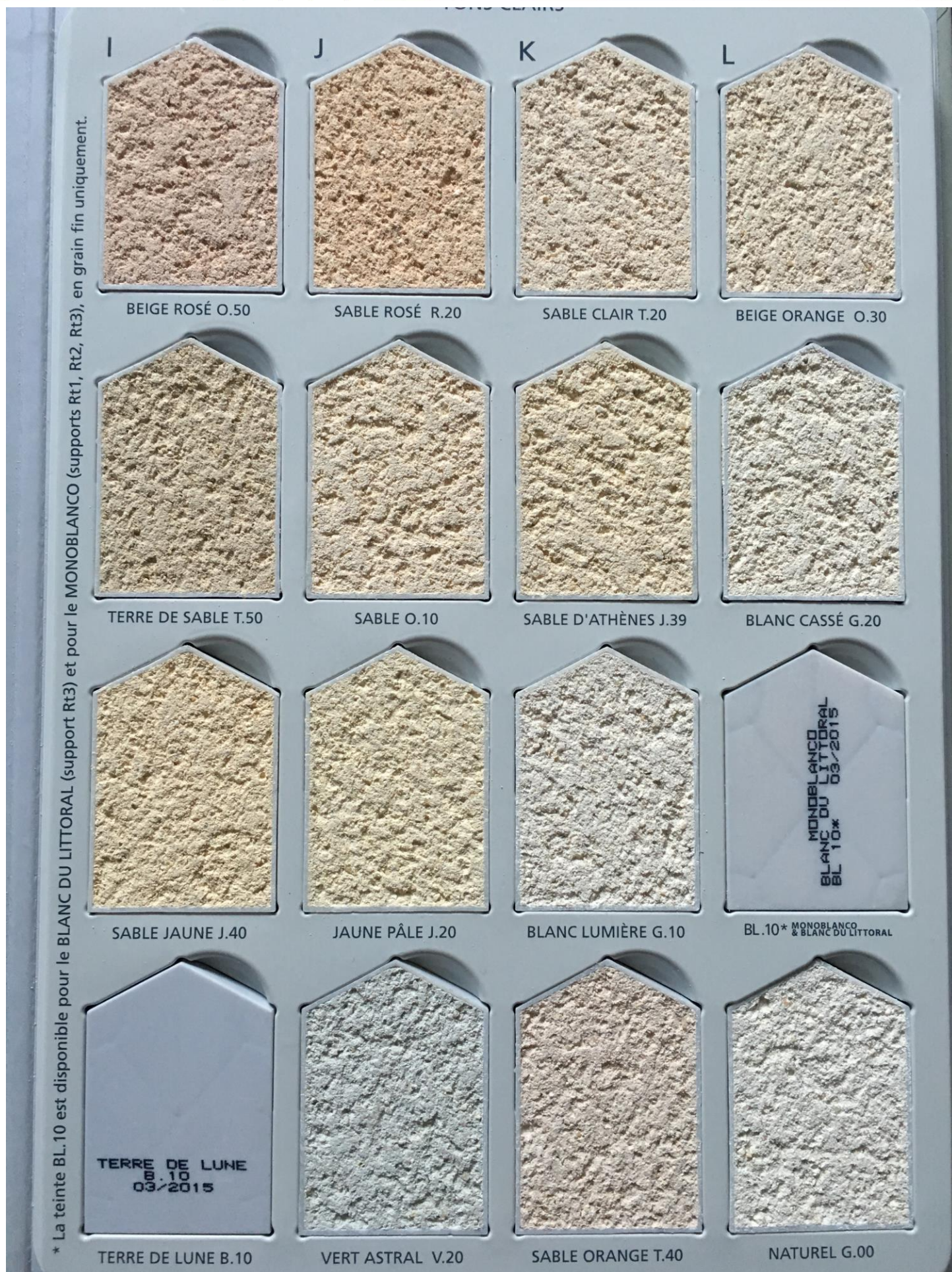














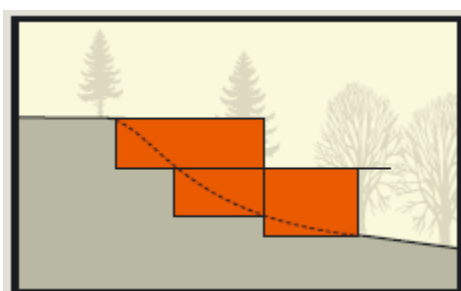
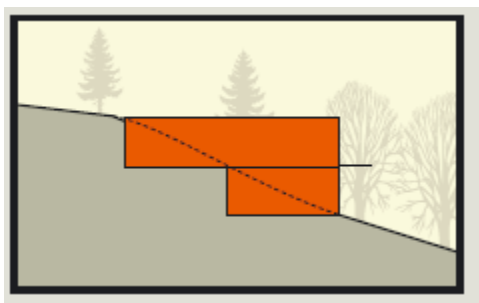
### 11.1.3/ Mouvements de sol et talus, et implantation des bâtiments

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

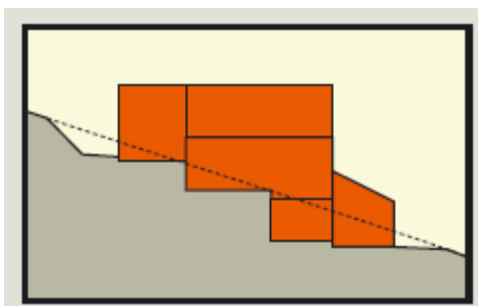
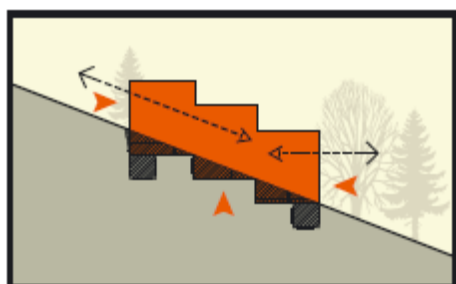
- Les exhaussements de sol sans lien avec des constructions ou des aménagements susceptibles de s'intégrer dans le paysage naturel ou bâti (exemple : buttes de terres interdites).
- Les exhaussements de sol liés à la construction d'un bâtiment, mais susceptibles de porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux, au site et au paysage naturel ou bâti ou de gêner l'écoulement des eaux.

Dans les pentes les constructions devront s'adapter à la pente selon les modes d'implantation suivants:

**Par encastrement dans le terrain :**



**En accompagnant la pente (étagement en cascade) :**



#### COMPOSITION DES TALUS :

Les talus doivent être plantés.

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





#### 11.1.4/ Clôtures

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

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

La hauteur des clôtures ne peut excéder 1,80 m sauf en cas de reconstruction d'un mur de clôture pré-existant. Dans ce cas la hauteur sera identique à la hauteur préexistante.

Elles seront constituées :

- Soit d'un muret enduit d'une hauteur maximale de 0,6 m qui pourra être surmonté d'un système à claire voie. La hauteur totale ne devant pas dépasser 1,80 m en bord de voie publique.
- Soit d'une clôture sans support visible d'une hauteur maximale de 1.80m.
- Soit d'un mur plein d'une hauteur maximale de 1,80 m. Dans ce cas, il est limité à 30% de la totalité du linéaire de la clôture. Il sera enduit dans le même ton que la façade avec un enduit de finition lisse de préférence.

Les brises vues imitant les haies, le bois, les paillages, et les bâches sont interdits.

Les haies seront d'espèces variées (3 espèces différentes au minimum).

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

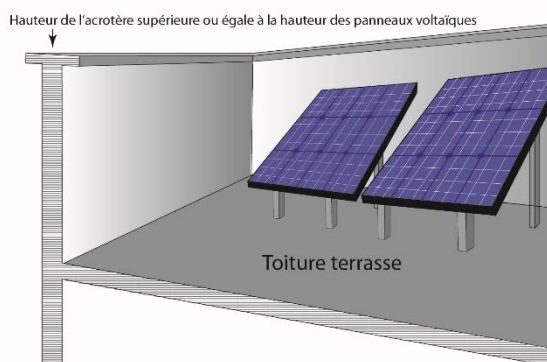
### 11.1.5/ Panneaux solaires, paraboles, climatiseurs, pompes à chaleur et autres éléments techniques

#### Panneaux solaires sur les toitures à pentes :

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

#### Panneaux solaires sur les toitures-terrasses

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



#### Les paraboles et antennes de toit

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

#### Climatiseurs et pompes à chaleur

Pour les constructions neuves et existantes: les climatiseurs, pompes à chaleur devront être implantés dans la mesure du possible sur les espaces privatifs (cours, jardins...). Dans le cas où ils seraient disposés en façade donnant sur l'espace public, ils devront être intégrés à la façade. S'ils sont posés sur des toitures-terrasse, ils devront être intégrés à des éléments d'architecture. Ils ne seront pas saillants de plus de 10 cm par rapport aux nus extérieurs du mur.

### 11.1.6/ Autres éléments techniques

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

### 11.1.7/ Toitures (pentes)

Les toitures doivent être de disposition simple dans le sens convexe et composées d'au minimum deux pans. Un pan est autorisé si l'extension est accolée à un volume de taille plus importante.

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

La pente maximale des toitures est de 45 %.

Les toitures terrasses sont uniquement autorisées si elles sont :

- soient végétalisées,
- soient accessibles.



## 11.2 - Prescriptions applicables aux constructions d'habitat neuves

### 11.2.1/ Débords de toits

Les toitures à pentes doivent avoir un débord compris entre 40cm et 60 cm en façade et en pignon. Les casquettes solaires ne sont pas concernées par cette règle.

### 11.2.2/ Type de couverture

Lorsque les toitures à pentes sont couvertes de tuiles, celles-ci doivent être de type tuiles creuses ou romanes de coloration rouge ou rouge nuancé (type Sainte-Foy). En cas d'extension d'une construction, les tuiles devront être de même nature que celles du bâtiment existant (sauf contrainte technique).

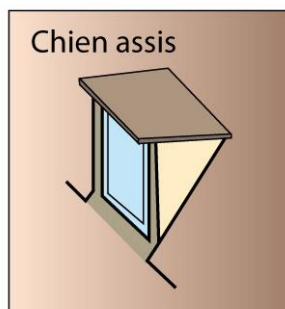
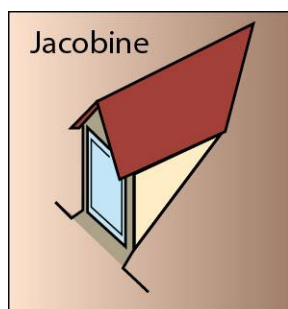
Le panache des tuiles est interdit.

L'ardoise est interdite sauf en cas d'extension d'une construction existante déjà en ardoise.

Les vérandas pourront être différentes.

### 11.2.3/ Ouvertures dans les toitures

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



Les châssis de toitures et fenêtres de toit seront disposés de façon alignée sur la toiture.

### 11.2.5/ Balcons et galeries

Les garde-corps doivent être le plus simples possible et présenter une face plane. Les garde-corps préfabriqués, de type balustre tournée, sont proscrits.



Type de balustres interdits

### 11.3 - Restauration des bâtiments anciens (construits avant 1950)

Sont considérées comme bâtiments anciens les constructions réalisées avant 1950

**11.3.1/ 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. La création de décrochements en toiture et en façades est proscrite sauf pour les accès.

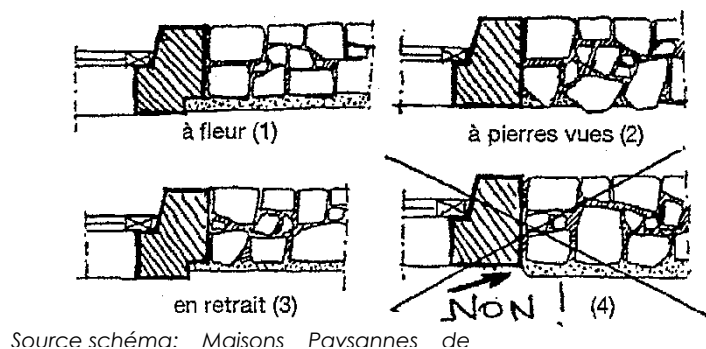
Dans le cas de fermeture des volumes ouverts (comme les remises), l'aspect originel devra être préservé (piliers de pierre, charpentes, transparence du volume...).

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

#### 11.3.2/ Murs

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

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



#### 11.3.3/ Volets

Ils seront de préférence pleins ou persiennés. Les caissons des volets roulants ne seront pas saillants et seront masqués par un élément de décor architectural (de type Lambrequin).

#### 11.3.4/ Toitures (pentes)

Leur pente doit être comprise entre 25 et 45 %. Des pentes différentes sont admises en cas d'extension ou de reconstruction de bâtiments ayant une pente différente.

#### 11.3.5/ Couvertures

Les toitures doivent être d'aspect traditionnel (de type tuiles creuses ou romanes de grandes ondulations ou plates si les tuiles sont de ce type) de teinte rouge. Elles doivent être d'aspect terre cuite sauf en cas d'extension d'un volume annexe (ex. toit-terrasse végétalisé ou accessible).

Le panache des tuiles est interdit.

L'ardoise est interdite sauf en cas d'extension d'une construction existante déjà en ardoise.

Les vérandas pourront être différentes.



### 11.3.6/ Ouvertures dans les toitures

Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites (chiens assis, etc.). Seules les jacobines sont admises uniquement pour les constructions ayant déjà des jacobines.

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

### 11.3.7/ Cheminées

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

## 11.4/ Bâtiments industriels, artisanaux et commerciaux

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

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

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

### 11.4.1/ Toitures

La pente des toitures ne peut excéder 45% avec deux pans minimum par volume.

Les toitures-terrasses sont autorisées. Elles seront végétalisées ou accessibles.

Les ouvrages techniques en toiture seront masqués sur les 4 cotés par des parois pleines ou comportant des vanelles formant édicule.