



Commune d'Aveize

Révision du Plan Local d'Urbanisme



REGLEMENT Approbation



Sommaire

TITRE I – RAPPELS ET DEFINITIONS.....	4
Article 1 - Champ d'application territoriale	4
Article 2 - Division du territoire en zones	4
Article 3 - Autres éléments portés sur le document graphique.....	5
Article 4 - Adaptations mineures de certaines règles.....	5
Article 5 - Droit de préemption urbain.....	6
Article 6 – Définitions issues du lexique national	6
Article 7 – Définitions supplémentaires	9
Article 8 - Destinations et sous-destinations.....	14
TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A TOUTES LES ZONES.....	17
Éléments identifiés au titre de l'article L151-19	17
Éléments identifiés au titre de l'article L151-23	17
Les pylônes d'antennes de télécommunication :	19
Règles applicables aux secteurs présentant des risques naturels.....	19
TITRE III – Caractéristiques architecturales des constructions, façades, toitures, clôtures	26
TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	39
Chapitre I - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	40
U1- Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité	40
U2- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	42
U 3- Equipement et réseaux	46
TITRE V – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	48
Chapitre I - DISPOSITIONS APPLICABLES AU ZONES AU	49
AU1- Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité	49
AU2- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	51
AU 3- Equipement et réseaux.....	55
TITRE VI – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.....	57
A1- Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité.....	58
A2- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	60
A3 Equipement et réseaux	62
TITRE VII – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES.....	64
N1- Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité.....	65

N2- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	66
N3- Equipement et réseaux.....	68
Titre VIII-Annexes du règlement : palette végétale préconisée	70

TITRE I – RAPPELS ET DEFINITIONS

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

Article 1 - Champ d'application territoriale

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

Article 2 - Division du territoire en zones

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Peuvent être autorisées en zone N :

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

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

Article 3 - Autres éléments portés sur le document graphique

Le plan comporte aussi :

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

Article 4 - Adaptations mineures de certaines règles

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

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

1° Peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ;

2° Ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les dispositions de la présente sous-section ».

Article 5 - Droit de préemption urbain

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

Article 6 – Définitions issues du lexique national

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

Annexe

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

Bâtiment

Un bâtiment est une construction couverte et close.

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

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

Construction

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

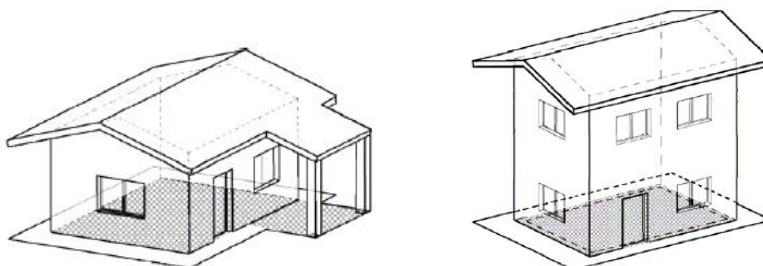
La notion de construction recouvre notamment les constructions en surplomb (constructions sur pilotis, cabanes dans les arbres), et les constructions non comprises dans la définition du bâtiment, telles que les pergolas, hangars, abris de stationnement, piscines, les sous-sols non compris dans un bâtiment


Construction existante

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

Emprise au sol

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



 : emprise au sol

Extension

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

L'élément essentiel caractérisant l'extension est sa contiguïté avec la construction principale existante. Sont considérées comme contiguës les constructions accolées l'une avec l'autre. L'extension doit également constituer un ensemble architectural avec la construction principale existante. Le lien physique et fonctionnel doit être assuré soit par une porte de communication entre la construction existante et son extension, soit par un lien physique (par exemple dans le cas d'une piscine ou d'une terrasse prolongeant le bâtiment principal)

Façade

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

Gabarit

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

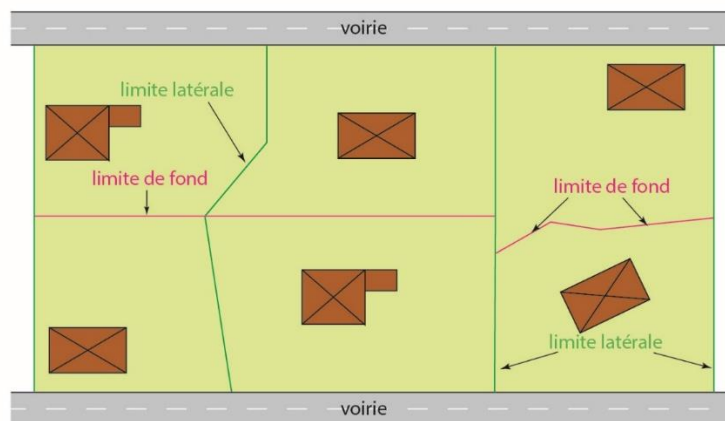
La notion de gabarit s'entend comme la totalité de l'enveloppe d'un bâtiment, comprenant sa hauteur et son emprise au sol. Le gabarit permet d'exprimer la densité en termes volumétriques, en définissant des formes bâties conformes aux limites de dimensions que doivent respecter les édifices dans une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

Hauteur

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

Limites séparatives

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



Local accessoire

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

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

Voies ou emprises publiques

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

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

Article 7 – Définitions supplémentaires

Affouillement – Exhaussement des sols hors emprise des constructions

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

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

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

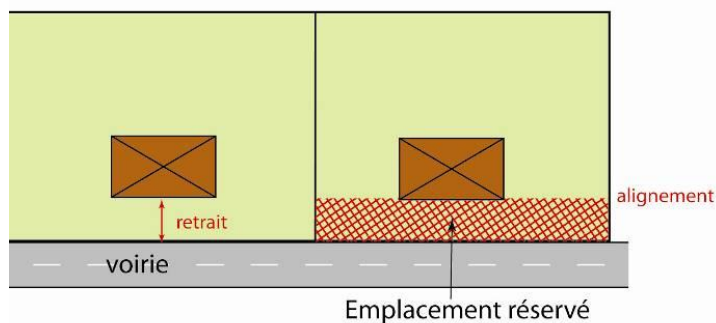
Alignement :

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

L'alignement désigne, dans le présent règlement :

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

Le retrait est la distance comptée en tout point de la construction, perpendiculairement à la construction existante ou projetée de l'alignement tel que défini précédemment. Les avants toits inférieurs à 50 cm ne sont pas comptabilisés dans les retraits.



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.

Clôture

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

Coupe et abattage d'arbres

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

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

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

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

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

Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

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

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

Espaces boisés classés

Article L113-1 du code de l'urbanisme :

Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou

non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignement.

Article L113-2 du code de l'urbanisme :

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

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

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

Exploitation agricole et SMA

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

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.

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 0.50 mètre de débordement.

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

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

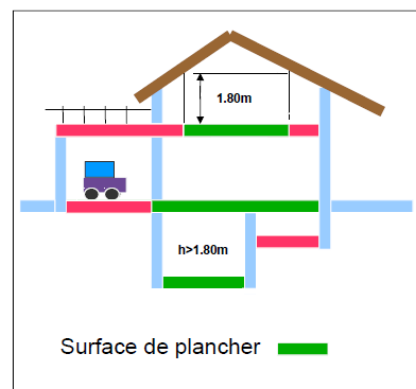
Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

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

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

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

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



La surface taxable procède d'un autre calcul :

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

Il faut en déduire :

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

Constituent donc de la surface taxable :

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

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

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

Terrain naturel

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

Article 8 - Destinations et sous-destinations

Les destinations des constructions sont :

- 1° Habitation
- 2° Commerce et activités de service
- 3° Équipement d'intérêt collectif et services publics
- 4° Exploitation agricole et forestière
- 5° Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

Les sous-destinations sont :

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

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

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

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

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

- La sous-destination « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'État, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.
- La sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour

le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.

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

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

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

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

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

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A TOUTES LES ZONES

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

Éléments identifiés au titre de l'article L151-19

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

Sur le territoire du PLU des secteurs ont été identifiés à ce titre. Ils concernent :

- **Des boisements**

Dans ces secteurs :

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

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

Toute intervention sur les arbres présents au sein de ces espaces boisés, de type coupes ou abattages est soumise à déclaration préalable de travaux (R421-23 du Code de l'Urbanisme). Les boisements défrichés devront être replantés par des essences équivalentes à proximité du site, sauf contraintes techniques.

- **Les arbres isolés**

Ces arbres identifiés sur le document graphique ne doivent pas être détruits.

- **Les parcs et jardins**

Dans les parcs et jardins identifiés : les défrichements sont interdits. Les implantations d'annexes aux habitations, et piscines sont autorisées sous réserve de ne pas détruire d'arbre remarquable.

Éléments identifiés au titre de l'article L151-23

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

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

Sur le territoire, des "éléments remarquables à protéger" sont délimités sur plusieurs secteurs de la commune afin d'établir une protection des zones humides, des haies et des corridors écologiques.

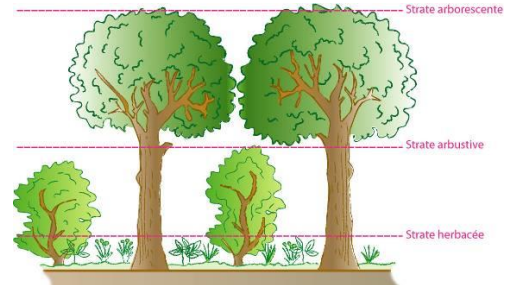
Pour les haies identifiées au titre de l'article L151-23

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

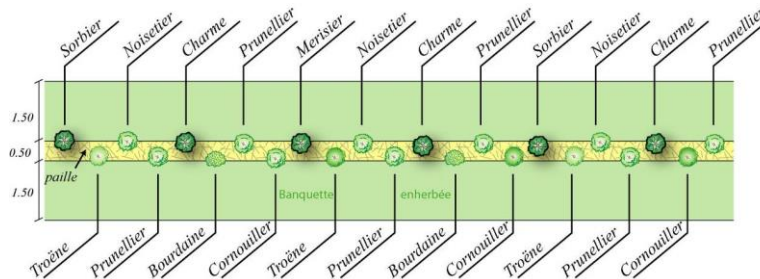
Dans ce cas toute intervention détruisant un de ces éléments est soumise à déclaration préalable. En cas d'intervention (abattage partiel) sur ces haies identifiées, une replantation est obligatoire de façon à reconstituer les continuités végétales. Elles devront être replantées par des essences équivalentes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

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

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



Schémas de principe de plantation d'une haie champêtre :



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

Pour les zones humides :

Sur le principe :

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

Toutefois :

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

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

Pour les corridors écologiques :

Dans ces secteurs, toute construction, y compris pour les équipements publics, est interdite.

Les éléments arborés existants seront préservés, notamment le long des cours d'eau (maintien des ripisylves, des haies et alignements d'arbres). Seul l'entretien est autorisé (coupe et abattage) mais aucun défrichement n'est autorisé. Toute coupe ou abattage est soumise à déclaration préalable. Une replantation, par des essences équivalentes, est obligatoire de façon à reconstituer les continuités végétales.

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

Les pylônes d'antennes de télécommunication :

Ils sont interdits dans les zones Ua, Ub, AUa, AUa1, AUa2, Aub, AUc, AUd, AUt. : les antennes devront être disposées sur les constructions ou au sol.

Rappel des règles applicables aux secteurs présentant des risques

Le PPRI et le PPRM :

La commune est concernée par le risque d'inondation et par le risque minier. Ces risques sont intégrés dans des plans de préventions de risques (PPRI et PPRm) annexés au PLU. Ces documents sont des servitudes d'utilité publique qui s'imposent directement aux autorisations d'urbanisme.

Les risques mouvements de terrain

La commune a fait réaliser une étude spécifique sur le risque géologique (Etude GEOTEC). Celle-ci porte sur l'ensemble du territoire communal. Cette étude est annexée au PLU, le document graphique du PLU intègre la carte de constructibilité, dans lesquels les prescriptions suivantes sont mises en place.

Certaines prescriptions ne relèvent pas du champ de l'urbanisme, mais sont des règles de constructions qui relèvent de la responsabilité du constructeur (Cf tableau).

Le tableau suivant présente les différentes combinaisons rencontrées dans l'établissement de la carte de constructibilité de la commune, en fonction des aléas présents, de leur niveau d'intensité et de l'occupation du sol.

	Zone naturelle Zone agricole	Zone urbanisée Zone urbanisable
Aléa Fort	Inconstructible (R)	Inconstructible (R)
Aléa Moyen	Inconstructible (R)	Constructible avec prescriptions (B1)
Aléa Faible	Constructible avec recommandations (B2)	Constructible avec recommandations (B2)
Hors aléa	Constructible	Constructible

Les zones rouges dites zones R

Certaines de ces prescriptions relèvent du Code de l'Urbanisme, les autres du Code de la construction ou de l'environnement.

	Règles d'urbanisme	Règles de construction	Autres règles
➤ ZONES « R »	NON CONSTRUCTIBLES		
<p><u>Les zones agricoles et naturelles du PLU situées en secteur d'aléa fort « glissement de terrain » ne pourront faire l'objet d'aucune construction nouvelle ni travaux ni installation sauf pour les cas suivants :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> la surélévation et l'extension des constructions existantes dans les limites autorisées par le PLU, et à condition qu'il n'y ait pas d'augmentation du nombre de personnes exposées au risque. la reconstruction de bâtiment si un phénomène naturel (glissement de terrain, coulée de boue, inondation...) n'est pas la cause du sinistre et sous réserve qu'il n'y ait ni augmentation de l'emprise au sol ni augmentation du nombre de personnes exposées au risque ni changement de destination, sauf si ce changement tend à réduire la vulnérabilité. les travaux de protection des constructions et infrastructures existantes destinés à réduire les risques liés aux mouvements de terrain <p>Les travaux d'aménagement et d'entretien des constructions existantes sont autorisés dans les zones de risque fort à condition qu'il n'y ait pas d'augmentation de la vulnérabilité.</p>	<p>X</p> <p>X</p> <p>X</p> <p>X</p>		
<p><u>Les zones agricoles et naturelles du PLU situées en secteur d'aléa moyen « glissement de terrain » et « chutes de blocs » ne pourront faire l'objet d'aucune construction nouvelle ni travaux ni installation sauf pour les cas suivants :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> la construction de nouveaux bâtiments techniques agricoles strictement nécessaires si leur implantation n'est pas envisageable hors zone d'aléa moyen. la construction d'extensions ou d'annexes nécessaires aux mises aux normes ou fonctionnement des bâtiments agricoles ou bâtiments d'activités économiques existants. la construction d'abris légers, d'installations légères (de type serres-tunnels ou abris d'animaux) ou d'extensions ou annexes des bâtiments d'habitation d'une surface inférieure à 20 m². Les bassins et les piscines ne sont pas autorisés. la surélévation et l'extension des constructions existantes dans les limites autorisées par le PLU, et à condition qu'il n'y ait pas d'augmentation du nombre de personnes exposées au risque. la reconstruction de bâtiment si un phénomène naturel (glissement de terrain, coulée de boue, inondation...) n'est pas la cause du sinistre et sous réserve qu'il n'y ait ni augmentation de l'emprise au sol ni augmentation du nombre de personnes exposées au risque ni changement de destination, sauf si ce changement tend à réduire la vulnérabilité. les travaux de protection des constructions et infrastructures existantes destinés à réduire les risques liés aux mouvements de terrain. Les installations et structures provisoires. <p>Les travaux d'aménagement et d'entretien des constructions existantes sont autorisés dans les zones de risque moyen à condition qu'il n'y ait pas d'augmentation de la vulnérabilité.</p> <p><u>Affouillements et exhaussements :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> interdits sauf dans le cadre de travaux et aménagements autorisés, de nature à réduire les risques ou d'infrastructures de desserte avec prescriptions spéciales : étude géotechnique de stabilité de versant de type G1 	<p>X</p> <p>X</p> <p>X</p> <p>X</p> <p>X</p> <p>X</p> <p>X</p> <p>X</p> <p>X</p>		
	X	X	

Les zones bleues dites zones B

➤ ZONES « B1 »		CONSTRUCTIBLES AVEC PRESCRIPTIONS	
<p><u>Les zones urbanisées et urbanisables du PLU situées en secteur d'aléa moyen pourront être construites sous réserve du suivi des dispositions suivantes :</u></p>			
<p>- <u>étude de sol</u> : la construction devra être adaptée à la nature du terrain. Il est recommandé dans ce cas de faire réaliser, avant le démarrage des travaux, une étude géotechnique de sol par un bureau d'étude spécialisé (étude niveau G2 au sens de la norme NF P94-500).</p>			X
<p>- <u>terrassements</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> • en l'absence d'ouvrage de soutènement, la hauteur des déblais et remblais sera limitée à 2m. Pour des hauteurs supérieures, un dispositif de soutènement devra être prévu qui sera dimensionné par une étude spécifique. 		X	
<ul style="list-style-type: none"> • les pentes maximums des talus de déblai seront de 3 horizontal pour 2 vertical (3H/2V) dans les terrains meubles et de 1 horizontal pour 1 vertical (1H/1V) dans le rocher sain à peu fracturé. Pour des pentes supérieures, un procédé de renforcement des terrains devra être prévu qui sera dimensionné par une étude spécifique. 		X	
<ul style="list-style-type: none"> • les remblais dans les pentes seront posés sur redans d'accrochage avec base drainante épaisse (50cm). 		X	
<ul style="list-style-type: none"> • la réalisation de sous-sols est fortement déconseillée en première approche, des terrassements importants étant susceptibles de déstabiliser les matériaux. En cas d'absolue nécessité, la construction d'un tel ouvrage pourra s'envisager au cas par cas, mais devra faire l'objet au préalable d'une étude de dimensionnement spécifique. 		X	
<p>- <u>fondations et implantation des constructions</u> :</p> <p>les fondations seront si possible descendues jusqu'au substratum compact.</p> <ul style="list-style-type: none"> • on veillera à respecter une distance minimum de 4m en retrait des crêtes de versants dont la pente est supérieure à 25°. 			X
<ul style="list-style-type: none"> • les extensions seront fondées de la même manière que les existants. 			X
<ul style="list-style-type: none"> • les DTU et règles de l'art seront respectées. 			
<p>- <u>gestion des eaux</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> • toutes les venues d'eau mises à jour à l'occasion des terrassements devront être drainées. On veillera à la bonne évacuation des eaux captées par le dispositif de drainage. 			X
<ul style="list-style-type: none"> • on veillera à bien gérer les eaux de ruissellement (formes de pentes, cunettes...) en évitant notamment de les concentrer à proximité des bâtiments ainsi qu'en en crête de versant et de talus. 			X
<ul style="list-style-type: none"> • si les eaux pluviales ne sont pas collectées, des dispositifs tampon avec rejet limité au milieu devront être prévus. 		X	
<ul style="list-style-type: none"> • pour les nouvelles constructions impliquant des murs et/ou parois en maçonneries ou béton banché, si l'étude de sol révèle des terrains de fondation peu perméables (argiles, limons...), les murs devront être drainés par un réseau ceinturant le bâtiment. Ce dispositif sera conforme aux règles du DTU 20.1 partie 2 			X
<p>- <u>piscines</u> : pour les bassins enterrés en terrain meuble, des ouvrages en béton armé seront prévus, notamment en zone de remblai. Le bassin sera posé sur une base drainante avec évacuation gravitaires des eaux de drainage au réseau. Il sera équipé de plages étanches.</p>		X	

➤ ZONES « B2 »	CONSTRUCTIBLES AVEC RECOMMANDATIONS		
<p><u>Toutes les zones du PLU situées en secteur d'aléa faible « glissement de terrain » et « coulée de boue » (B2) :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - pourront être construites sans dispositions particulières vis-à-vis des risques mouvements de terrains autres que le respect des D.T.U. et règles de l'art, notamment pour les fondations, les terrassements et la gestion des eaux. - pour les zones de fond de vallées ou situées au débouché d'un talweg, il est recommandé de poser les remblais sur base drainante épaisse (50cm). 		X	

Le risque lié au transport de gaz

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

Les éléments suivants sont portés à la connaissance par GRT gaz :

Le territoire de la commune d'AVEIZE est impacté par un ouvrage de transport de gaz naturel sous pression, exploité par la société GRTgaz, dont les caractéristiques sont explicitées dans le tableau ci-dessous.

Il s'agit d'une canalisation enterrée traversant la commune de SOUZY (69).

Pour permettre une bonne exploitation du réseau GRTgaz, il est souhaitable de faire apparaître, en tête du règlement des zones du PLU, la mention suivante :

« Sont admis, dans l'ensemble des zones définies ci-après sauf mention contraire, les canalisations (conduites enterrées et installations annexes) de transport de gaz ou assimilé y compris les ouvrages techniques nécessaires à leur fonctionnement et leur bornage, ainsi que les affouillements et exhaussements inhérents à leur construction et aux interventions ultérieures relatives au maintien de la sécurité. »

I. COORDONNEES de GRTgaz

Pour toute information ou demande relative à cet ouvrage ou pour l'application des différentes servitudes d'utilité publique associées, il sera nécessaire de se rapprocher du service :

GRTgaz - DO – PERM Équipe travaux tiers & urbanisme 10 rue Pierre Sépard CS 50329 69 363 LYON CEDEX 07 Tél : 04 78 65 59 59
--

En cas d'urgence ou d'incident sur nos ouvrages, un Numéro VERT est disponible 24h/24 : 0800 246 102

II. CANALISATION

Canalisation ne traversant pas le territoire, mais dont les servitudes d'utilité publique d'effets l'impactent

Cet ouvrage impacte le territoire uniquement pour les servitudes d'utilité publique d'effets (voir fiche d'information sur les servitudes d'utilité publique d'effets pour la maîtrise de l'urbanisation).

Nom Canalisation	DN (-)	PMS (bar)
Alimentation STE-FOY-L'ARGENTIERE (CHAZELLES SUR LYON / SAINTE FOY L'ARGENTIERE)	100	67,7

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

Servitudes d'utilité publique d'effets

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

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

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

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

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

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

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

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

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

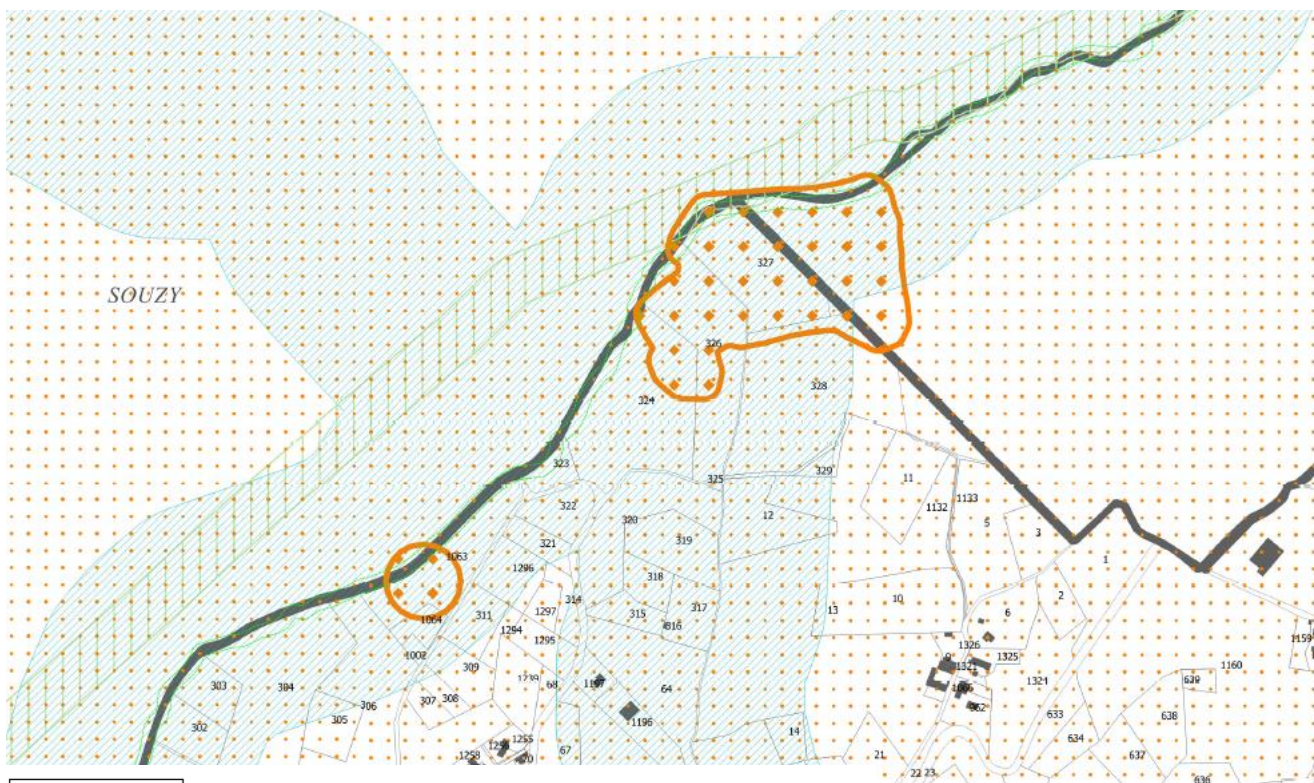
L'analyse de compatibilité est établie conformément aux dispositions de l'arrêté ministériel du 5 mars 2014 modifié.

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

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

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

Extrait du plan des SUP sur le secteur concerné par la canalisation (en hachuré vert)



Légende

Servitudes d'utilité publique

Type A Ministère de l'Agriculture

A4 - Passage travaux et entretien des ouvrages (assiette)

Type AS Ministère de la Santé, de l'Ecologie

AS1 - Protection des eaux - Périmètre de protection éloignée

Type I Ministère de l'Industrie

I10 - Canalisation de transport de matières dangereuses GRTgaz (assiette)

Type PM Ministère de l'Ecologie

PM1 - Plan de prévention des risques naturels prévisibles miniers (assiette)

PM1 - Plan de prévention des risques naturels prévisibles inondations (assiette)

Type PT Agence National des Fréquences

PT2 - Télécommunication - protection contre les obstacles - Zone secondaire de dégagement

Rappels :

- L'obligation d'informer GRTgaz de toute demande de permis de construire, de certificat d'urbanisme opérationnel ou de permis d'aménager concernant un projet situé dans l'une des zones précitées de nos ouvrages (*Art. R. 555-30-1. – Issu du code de l'environnement, créé par le décret n° 2017-1557 du 10 novembre 2017*).
- La réglementation anti-endommagement en rappelant le site internet du Guichet Unique des réseaux pour les Déclarations de Travaux (DT) et Déclaration d'Intention de Commencement de Travaux (DICT).
- La nécessité que soient autorisés à la construction les équipements d'intérêt collectif et de service public.

TITRE III – Caractéristiques architecturales des constructions, façades, toitures, clôtures

L'article 2 du volet « caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère » est structuré en plusieurs chapitres :

- **Prescriptions générales applicables à toutes les constructions**
- **Prescriptions applicables aux constructions neuves d'habitation**
- **Restauration des bâtiments anciens**
- **Les bâtiments à usage d'activités économique (y compris agricole)**
- **Les palettes de la commune**

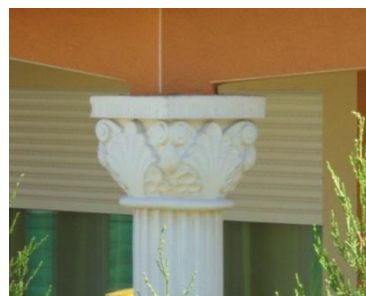
11.1 - Prescriptions générales applicables à toutes les constructions

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

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...). L'architecture contemporaine est admise. Elle n'est pas considérée comme extérieure à la région et doit suivre les règles suivantes.

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



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

11.1.2/ Enduits et couleurs et des façades

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

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

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

De plus, concernant les constructions à usage d'habitations, les couleurs devront être conformes à la palette de couleur mise en place et intégrée au présent règlement.

Concernant les petites volumétries, la couleur vive est interdite. De plus, si les locaux sont maçonnés, les murs devront être enduits.

Définition de la petite volumétrie : construction présentant moins de 12 m² d'emprise au sol et une hauteur maximale de 3m (au point le plus haut de la construction hors éléments techniques).

11.1.3/ Menuiseries

Les couleurs devront être conformes à la palette de couleur mise en place et intégrée au présent règlement.

11.1.4/ Mouvements de sol et talus, et implantation des bâtiments

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

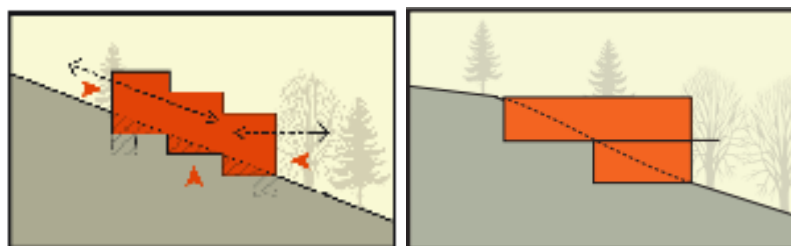
- Les exhaussements de sol sans lien avec des constructions ou des aménagements susceptibles de s'intégrer dans le paysage naturel ou bâti (exemple : buttes de terres interdites).

Dans les pentes, à partir de 10%, les constructions devront s'adapter à la pente selon les modes d'implantation suivants (ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions techniques agricoles) :

- Utiliser les niveaux décalés plutôt que les talus



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

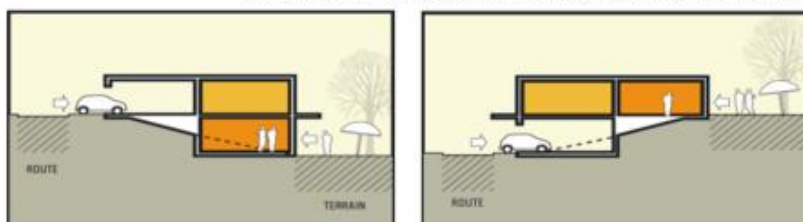


Source : Habiter en montagne référentiel d'architecture
(PNRV ; PNRC CAUE 38, 73)

- Minimiser les accès voitures en utilisant la pente

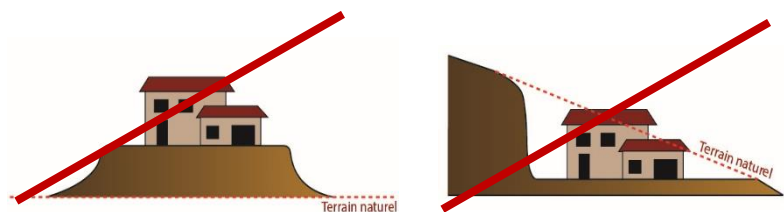


Illustration de la règle : mini-série l'impact de l'accès voiture



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

- Limiter l'impact sur le paysage



Mouvements de sols

Les 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.

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

- Les enrochements seront de préférence végétalisés et constitués de petits éléments.
- Les gabions sont autorisés.

11.1.4/ Clôtures

Les murs et murets traditionnels doivent être conservés et restaurés dans le respect de l'aspect d'origine. L'aménagement de nouveaux accès est possible.

Pour l'ensemble des constructions :

- La hauteur de la clôture est mesurée à partir du niveau du sol à l'emplacement de la clôture.

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

Pour l'ensemble des constructions :

Les clôtures seront constituées :

- Soit d'un grillage sans support visible d'une hauteur maximale de 1.60 m.
- Soit d'un muret enduit d'une hauteur maximale de 0,60 m qui pourra être surmonté d'un système à claire voie. La hauteur totale ne devant pas dépasser 1.60 m.
- Soit d'un mur plein d'une hauteur maximale de 1.60m.
- En cas de clôture sur un mur de soutènement d'une hauteur supérieure à 2m, la clôture devra être entièrement à clairevoie.

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

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

Panneaux solaires sur les toitures à pentes :

Les panneaux solaires doivent s'intégrer à la toiture qui leur sert de support sauf en cas d'impossibilité technique. Ils doivent être posés parallèlement à la pente du toit de sorte à s'apparenter à un châssis de toit.

Les paraboles et antennes :

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

Climatiseurs et pompes à chaleur

Les climatiseurs, pompes à chaleur, gaines de restauration devront être implantés dans la mesure du possible sur les espaces privatifs (cours, jardins...) en débord ou à l'intérieur des constructions.). Ils sont interdits sur l'espace public.

Autres éléments techniques

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

11.2 - Prescriptions applicables aux constructions neuves d'habitations

NB : Les petites volumétries ne sont pas règlementées (à l'exception des prescriptions définies à l'article 11.1)

Définition de la petite volumétrie : construction présentant moins de 12 m² d'emprise au sol et une hauteur maximale de 3m (au point le plus haut de la construction hors éléments techniques). Leur aspect extérieur est non réglementé hormis la couleur : les couleurs vives sont interdites sur ces constructions.

11.2.1/ Toitures (pentes)

Les toitures avec des pentes doivent être de disposition simple dans le sens convexe et composées au minimum de deux pans, avec un maximum de 4 pans. Un pan est autorisé pour les volumes annexes accolés à la construction principale.

L'inclinaison des différents pans doit être identique et les pans de toiture devront être plans (c'est-à-dire sans cassure).

Leur pente doit être au minimum de 25 % et au maximum de 45 % avec un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction. Des pentes inférieures sont admises pour les vérandas.

Les toitures-terrasses dites encore « toitures plates » (pentes inférieures à 10%) sont admises.

11.2.2/ Débords

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

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

11.2.3/ Type de couverture

Les toitures des bâtiments principaux doivent être couvertes de tuiles creuses ou romanes de grandes ondulations et respectant la palette mise en place pour la commune. Le panachage des tuiles est interdit. En cas d'extension d'une construction les tuiles devront être de même nature que celles du bâtiment existant ou respecter la palette mise en place pour la commune.

Les vérandas ne sont pas concernées par cette règle.

11.2.4/ Ouvertures dans les toitures

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

11.2.5/ Cheminées

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

11.3 - Restauration des bâtiments anciens (construits avant 1940)

Sont considérés comme bâtiments anciens les constructions réalisées avant 1940.

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

Les volumes bâtis existants seront respectés. La création de décrochements en toiture, en façade est proscrite sauf pour les accès et les balcons.

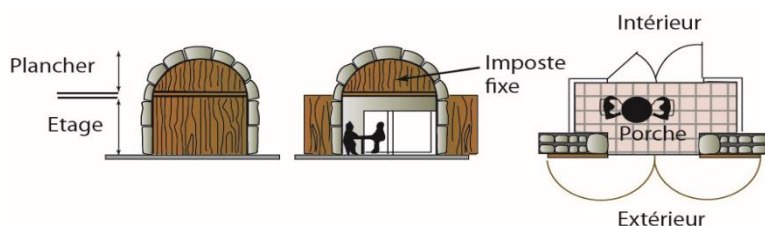
Dans le cas de fermeture des volumes ouverts (comme les remises, les chapis), l'aspect originel devra être préservé (piliers de pierre, charpentes, transparence du volume...).

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

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



Illustration de fermetures vitrées de porte de grange à privilégier



Pour un traitement de porte de grange

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 de préférence conservées.

Les murs seront enduits : les enduits seront traités avec une finition homogène et lisse. Les éléments de modénature (tels que les corniches) seront maintenus.

Lorsque les murs sont constitués de moellons de pierre ils seront enduits ou rejointés.

Ces règles ne s'appliquent pas aux isolations extérieures.

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

La couleur devra respecter la palette mise en place et intégrée au présent règlement.

Les gardes corps devront présenter une composition sobre et épurée

11.3.3/ Menuiseries

Les menuiseries seront dans une coloration conforme à la palette mise en place et intégrée au présent règlement. Les teintes vives non intégrées à l'environnement sont interdites.

11.3.4/ Toitures (pentes)

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

Les toitures doivent être simples, la pente doit être identique à la pente existante avant travaux. En cas de restauration le faîtage dans le même sens qu'initialement.

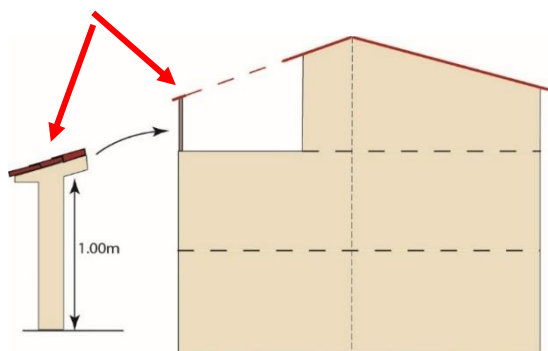
Les débords de toit (débords bois, corniches,) en couronnement d'immeuble sont conservés, ou restitués dans leurs formes et aspect de l'époque de construction.

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

Les fenêtres de toiture sont intégrées dans le plan de la toiture. Elles doivent être le plus possible axées avec les fenêtres de façade sauf en cas d'impossibilité technique.

La couverture doit prédominer sur les ouvertures (dans le rapport plein/vide : le plein reste dominant), les crevées de toit (grands évidements) sont interdites d'une façon générale. Toutefois, il est possible d'aménager des terrasses en toiture sous forme de trapèzes (Cf schéma ci-après)

5 rangs de tuiles à conserver en bas de pente



11.3.5/ Couvertures

En cas de restauration et d'extension limitée, la toiture nouvelle doit être réalisée conformément à l'ancienne et les corniches en débord de toiture doivent être conservées.

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

11.4 – Les bâtiments à usage d'activités économique (dont bâtiments techniques agricoles)

NB : Les petites volumétries ne sont pas réglementées (à l'exception des prescriptions définies à l'article 11.1)

Définition de la petite volumétrie : construction présentant moins de 12 m² d'emprise au sol et une hauteur maximale de 3m (au point le plus haut de la construction hors éléments techniques). Leur aspect extérieur est non réglementé hormis la couleur : les couleurs vives sont interdites sur ces constructions.

11.4.1/ Rappel des prescriptions générales

Il est rappelé que les dispositions de l'article 11.1 s'appliquent.

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

11.4.2/ Toitures

Le faîtage lorsqu'il existe, est réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction.

Les toitures à pentes non constituées de tuiles devront être de couleur neutre (gris, vert sombre, brun, bronze, rouge...). Les couleurs vives, la couleur blanche et les couleurs primaires sont interdites en toiture.

Les matériaux utilisés pour les toitures ne devront pas être réfléchissants (aspect mat), sauf pour les panneaux solaires,

Lorsque que les toitures à pentes sont couvertes de tuiles, celles-ci doivent respecter la palette mise en place et intégrée au présent règlement.

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

11.4.3/ Façades

La couleur devra respecter la palette mise en place et intégrée au présent règlement.

11.4.4/ Menuiseries

Les caissons de volets roulants seront non saillants en façade pour les nouvelles constructions. La couleur devra respecter la palette mise en place et intégrée au présent règlement.

11.5 Les palettes de la commune

Palette de tuiles admises



Palette de couleurs admises pour les façades







Palette de couleurs admises pour les menuiseries



TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

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

Chapitre I - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

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

Article 1.1- Destinations et sous-destinations

Légende des tableaux suivants :

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

Vn° : destination ou sous-destination autorisée sous condition. Dans ce cas, les numéros figurant sous le symbole Vn° renvoient aux conditions particulières s'appliquant à la destination ou la sous destination concernée définies dans l'article 2 suivant.

Destinations et sous-destinations

Destination	Sous destination	UA	UB	UI	UE	UT
Habitation	Logement	V	V	X	V3	V4
	Hébergement	V	V	X	V	X
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	V	V1	V2	X	X
	Restauration	V	X	X	V	V
	Commerce de gros	X	X	V	X	X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V	V	V	X	X
	Hébergement hôtelier et touristique	V	X	X	X	V
	Cinéma	V	X	X	V	X
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires	V	V	V	V	V
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires	V	V	V	V	V
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	V	V	V	V	V
	Salles d'art et de spectacles	V	V	V	V	V
	Équipements sportifs	V	V	V	V	V
	Autres équipements recevant du public	V	V	V	V	V
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X	X	X	X	X
	Exploitation forestière	X	X	X	X	X
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	V1	X	V	X	X
	Entrepôt	X	X	V	X	X
	Bureau	V	V	V	X	X
	Centre de congrès et d'exposition	X	X	X	V	X

Autres usages

	UA	UB	UI	UE	UT
Les dépôts de matériaux, les affouillements et exhaussements non liés à l'assise des constructions et aménagements autorisés, les déblais, remblais,	X	X	X	X	X
Les garages collectifs de gardiennage ou d'hivernage de caravanes	X	X	X	X	X
Les terrains de camping, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs, les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.	X	X	X	X	X
Les ICPE soumises à autorisation	X	X	V	V	X

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

Conditions :

V1 : Les constructions de la sous destination concernée sont autorisées dans la limite de 200m² au maximum de surface de plancher totale. Les extensions de la sous destination concernées sont autorisées dans la limite de de 200m² au maximum de surface de plancher totale comprenant l'existant et l'extension.

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

V3 : Les extensions sont autorisées pour les constructions existantes de la sous-destination logement. Ainsi que les annexes et piscines liées à ces logements existants.

V4 : Il est autorisé une construction de la sous-destination logement dans la limite de 100m² de surface de plancher de logement et si elle est intégrée dans le même volume bâti que la construction de la sous-destination restauration.

Article 1.3 mixité fonctionnelle et sociale

- **Mixité sociale**

Non règlementé

- **Mixité fonctionnelle**

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

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

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

U2- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 2.1 Volumétrie et implantation des constructions

2.1.1 Les hauteurs :

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

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

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

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

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

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

- **Prescriptions spécifiques**

En zones Ua et Ut

La hauteur des constructions doit être équivalente aux hauteurs des constructions attenantes sur rue. Les hauteurs devront s'intégrer dans l'environnement bâti en harmonie avec les hauteurs des constructions existantes sur les parcelles adjacentes.

En zones Ub et Ut

La hauteur des constructions mesurée à partir du niveau de sol avant travaux ne pourra excéder 8m au faîtage.

En zone Ui

La hauteur des constructions mesurée à partir du niveau de sol avant travaux ne pourra excéder 10 m au faîtage.

En zone Ue

Non réglementé

2.1.2 Les retraits des constructions par rapport aux voies, emprises publiques :

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

L'implantation des constructions à petite volumétrie est libre.

Définition de la petite volumétrie : construction présentant moins de 12 m² d'emprise au sol et une hauteur maximale de 3m (au point le plus haut de la construction hors éléments techniques).

Pour les piscines : une distance minimale de 2 m mesurée au bord du bassin jusqu'à l'alignement de la voie est exigée.

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

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

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

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

- **Prescriptions spécifiques**

En zone Ua

Dans une bande d'implantation principale en front de voie (20 m de profondeur mesuré depuis l'alignement de la voie), les constructions s'implanteront :

- À l'alignement de la voie ;
- Toutefois une implantation de la façade sur rue avec un retrait compris entre 0 et 5m par rapport à l'alignement de la voie est admise. Dans ce cas la continuité de l'alignement bâti devra obligatoirement être assurée par des éléments architecturaux tels que porche, mur, etc. afin de clairement délimiter l'espace-rue, dans ce cas l'espace de retrait devra faire l'objet d'un traitement particulier (espace de transition traité tel que jardin, cours fermée, stationnement etc.).

En zone Ub

L'implantation est libre

En zone Ui

L'implantation est libre

En zone Ue

L'implantation est libre

En zone Ut

L'implantation est libre

2.1.3 Retraits des constructions par rapport aux limites séparatives :

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

L'implantation des constructions à petite volumétrie est libre.

Définition de la petite volumétrie : construction présentant moins de 12 m² d'emprise au sol et une hauteur maximale de 3m (au point le plus haut de la construction hors éléments techniques).

Pour les piscines : une distance minimale de 2 m mesurée au bord du bassin jusqu'à la limite séparative est exigée.

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

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

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

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

• Prescriptions spécifiques

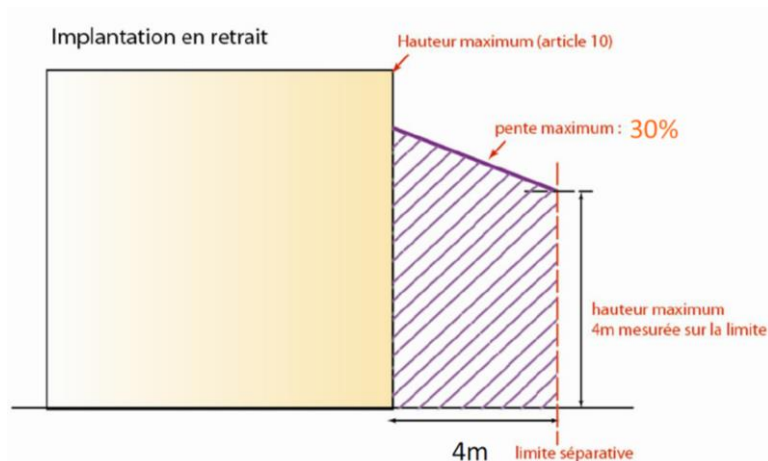
En zone Ua

Dans une bande d'implantation principale en front de voie (20 m de profondeur mesuré depuis l'alignement de la voie), les constructions s'implanteront :

- Sur au moins une limite séparative latérale donnant sur la voie.

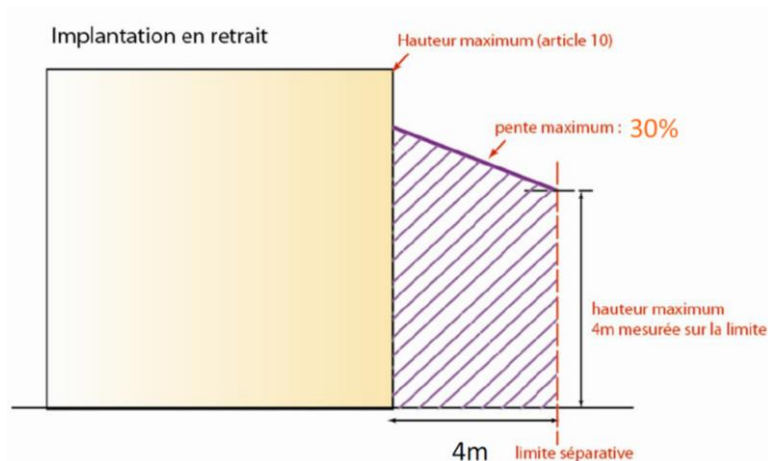
Au-delà de la bande d'implantation principale en front de voie (20 m de profondeur mesuré depuis l'alignement de la voie), les constructions s'implanteront de la façon suivante :

- Lorsque la construction s'implante dans une bande de 0 à 4m 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). Cette règle concerne aussi les annexes aux habitations hors petites volumétries définies ci-avant.
- Sinon la construction s'implante avec un retrait minimal de 4 m vis à vis des limites séparatives.



En zone Ub et Uf

- Lorsque la construction s'implante dans une bande de 0 à 4m 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). Cette règle concerne aussi les annexes aux habitations (hors petites volumétries définies ci-avant).
- Sinon la construction s'implante avec un retrait minimal de 4 m vis à vis des limites séparatives.



En zone Ui

Implantation libre

En zone Ue

Implantation libre

Article 2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Se référer au titre III.

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

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

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

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

Les espèces végétales utilisées seront variées et constituées de plusieurs espèces choisies en cohérence avec la palette végétale établie pour la commune et figurant en annexe du présent règlement.

- **Prescriptions spécifiques**

En zone Ub

Le tènement de l'opération devra réserver des espaces libres de pleine terre végétalisée. Ces espaces sont exigés à hauteur d'au moins 20 % de la superficie du tènement de l'opération.

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

En zone Ui

Le long des voies, une bande d'une largeur minimale de 2m fera l'objet d'un aménagement paysagé à dominante végétalisée.

Les stockages seront accompagnés de rideaux de végétation d'essences locales et variées pour les masquer.

Article 2.4 Stationnement

- **Prescriptions spécifiques**

En zone Ua

Pour toute création de logement, le nombre de places de stationnement existantes avant travaux doit à minima être maintenu.

En zone Ub

Il est exigé au minimum 2 places par logement sur le tènement de l'opération. De plus, à partir de 5 logements, une place visiteur pour 2 logements est imposée.

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

En zones Ui, Ue et Ut

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

U 3- Équipements et réseaux

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

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 est exigé.

De plus, en zone Ub :

Les accès automobiles (portails, garages) devront être aménagés de façon à permettre le stationnement du véhicule hors du domaine public sauf en cas d'impossibilité technique

VOIRIE :

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

Article 3.2 Desserte par les réseaux

Eau :

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

Assainissement :

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

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

Le déversement des eaux de piscine est interdit dans le réseau collectif. Leur rejet est également interdit sur les voiries, caniveaux et sur le domaine public. Elles devront être infiltrées sur la parcelle après traitement ou rejetées dans le réseau séparatif d'eaux pluviales après traitement.

Eaux pluviales :

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

Le traitement des eaux pluviales doit respecter les conditions prévues par le schéma d'assainissement pluvial annexé au PLU.

Électricité, téléphone et réseaux numériques :

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

TITRE V – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Les zones AU sont des zones à urbaniser.

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

AU1- Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Conditions d'urbanisation

Les zones AUa1, AUa2, AUb, AUc, AUd s'aménagent chacune en une seule opération d'ensemble.

Un phasage de l'urbanisation est mis en place pour ces zones de la façon suivante :

- Les zones AUa1, AUd et AUb sont de priorité 1 et peuvent s'urbaniser immédiatement.
- La zone AUa2 peut s'urbaniser après l'urbanisation de la zone AUa1 (à partir de la déclaration d'achèvement de travaux)
- La zone AUa3 peut s'urbaniser après l'urbanisation de la zone AUa2 (à partir de la déclaration d'achèvement de travaux)
- La zone AUc peut s'urbaniser après l'urbanisation de la zone AUa3 (à partir de la déclaration d'achèvement de travaux)
- La zone AUa4 peut s'urbaniser après l'urbanisation de la zone AUc (à partir de la déclaration d'achèvement de travaux)

La zone AUt s'aménage au fur et à mesure de l'avancée des réseaux dans la zone et est hors phasage.

La zone AUi s'aménage au fur et à mesure de l'avancée des réseaux dans la zone à partir de 2021.

Article 1.1- Destinations et sous-destinations

Légende des tableaux suivants :

- X : destination ou sous-destination interdite
- V : destination ou sous-destination autorisée sans condition particulière
- Vn° : destination ou sous-destination autorisée sous condition. Dans ce cas, les numéros figurant sous le symbole Vn° renvoient aux conditions particulières s'appliquant à la destination ou la sous destination concernée définies dans l'article 2 suivant.

Destinations et sous-destinations

Destinati on	Sous destination	AUa1, AUa2 AUa3, AUa4 AUb, AUc,	AUd	AUi	AUT
Habitation	Logement	V	V	X	V4
	Hébergement	V	V	X	X
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	V1	V	V2	X
	Restauration	X	V	X	V
	Commerce de gros	X	X	V	X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V	V	V	X
	Hébergement hôtelier et touristique	X	V	X	X
	Cinéma	X	V	X	X
Équipements d' intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires	V	V	V	X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires	V	V	V	V
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	V	V	V	X
	Salles d'art et de spectacles	V	V	V	X
	Équipements sportifs	V	V	V	X
	Autres équipements recevant du public	V	V	V	X
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X	X	X	X
	Exploitation forestière	X	X	X	X
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X	V1	V	X
	Entrepôt	X	X	V	X
	Bureau	V	V	V	X
	Centre de congrès et d'exposition	X	X	X	X

Autres usages

	AUa1, AUa2 AUa3, AUa4 AUb, AUc,	AUd	AUi	AUT
Les dépôts de matériaux, les affouillements et exhaussements non liés à l'assise des constructions et aménagements autorisés, les déblais, remblais, dépôts de toute nature	X	X	X	X
Les garages collectifs de caravanes de gardiennage ou d'hivernage	X	X	X	X
Les terrains de camping, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs, les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.	X	X	X	X
Les ICPE soumises à autorisation	X	X	V	X

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

Conditions :

V1 : Les constructions de la sous destination concernée sont autorisées dans la limite de 200m² au maximum de surface de plancher totale. Les extensions de la sous destination concernées sont autorisées dans la limite de 200m² au maximum de surface de plancher totale comprenant l'existant et l'extension.

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

V4 : Il est autorisé une construction de la sous-destination logement dans la limite de 100m² de surface de plancher de logement et si elle est intégrée dans le même volume bâti que la construction de la sous-destination restauration.

Article 1.3 mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé

AU2- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 2.1 Volumétrie et implantation des constructions

2.1.1 Les hauteurs :

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

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

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

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

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

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

- **Prescriptions spécifiques**

En zones AUa1, AUa3, AUa4, AUb, AUc, AUt

La hauteur des constructions mesurée à partir du niveau de sol avant travaux ne pourra excéder R+1+combles et 8 m au faîtage.

En zone AUa2

La hauteur des constructions mesurée à partir du niveau de sol avant travaux ne pourra excéder R+2+combles et 12 m au faîtage.

En zone AUd

- La hauteur de la façade de la construction située sur la partie haute du tènement ne pourra pas excéder R+2 par rapport au profil de la route.
- La hauteur de la façade de la construction située sur la partie la plus basse du tènement ne pourra pas excéder R+3 par rapport au profil de la route, avec la façade du niveau R+3, en retrait d'au moins 2 m par rapport à la façade de l'un ou de plusieurs niveaux inférieurs, pour atténuer l'impact visuel des constructions.

En zone AUi

La hauteur des constructions mesurée à partir du niveau de sol avant travaux ne pourra excéder 10 m au faîtage.

2.1.2 Les retraits des constructions par rapport aux voies, emprises publiques :

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

L'implantation des constructions à petite volumétrie est libre.

Définition de la petite volumétrie : construction présentant moins de 12 m² d'emprise au sol et une hauteur maximale de 3m (au point le plus haut de la construction hors éléments techniques).

Pour les piscines : une distance minimale de 2 m mesurée au bord du bassin jusqu'à l'alignement de la voie est exigée.

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

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

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

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

- **Prescriptions spécifiques**

En zones AUa1, AUa2, AUa3, AUa4, AUb, AUt, et AUi

Implantation libre par rapport à la voie

En zone AUc

Implantation libre par rapport à la voie, mais le sens des faîtages ou de la plus grande longueur de la construction devra être parallèle ou perpendiculaire à la voie.

En zone AUd

Il est exigé un retrait minimal de 4 m minimum par rapport à l'alignement de la voie

2.1.3 Retraits des constructions par rapport aux limites séparatives :

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

L'implantation des constructions à petite volumétrie est libre.

Définition de la petite volumétrie : construction présentant moins de 12 m² d'emprise au sol et une hauteur maximale de 3m (au point le plus haut de la construction hors éléments techniques).

Pour les piscines : une distance minimale de 2 m mesurée au bord du bassin jusqu'à la limite séparative est exigée.

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

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

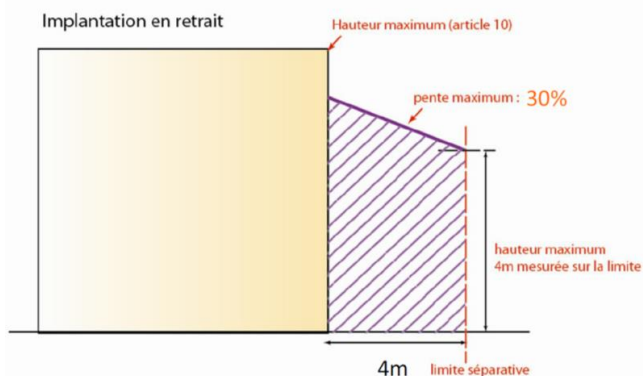
Il peut être dérogé aux retraits définis ci-après dans la limite de 30cm pour la mise en œuvre d'une isolation des façades d'une construction existante.

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

- **Prescriptions spécifiques**

En zones AUa1, AUa3, AUa4, AUb, AUc, AUt,

- Lorsque la construction s'implante dans une bande de 0 à 4m 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). Cette règle concerne aussi les annexes aux habitations (hors petites volumétries définies précédemment).
- Sinon la construction s'implante avec un retrait minimal de 4 m vis à vis des limites séparatives.



En zones AUd, AUa2

Il est exigé un retrait minimal de 4m vis à vis des limites séparatives.

En zone AUi

L'implantation est libre vis à vis des limites séparatives.

Article 2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Se référer au titre III.

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

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

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

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

Les espèces végétales utilisées seront variées et constituées de plusieurs espèces et choisies en cohérence avec la palette végétale établie pour la commune et figurant en annexe du présent règlement.

- **Prescriptions spécifiques**

En zones AUa1, AUa2, AUa3, AUa4, AUb, AUc, AUd, AUt

Le tènement de l'opération devra réserver des espaces libres de pleine terre végétalisée. Ces espaces sont exigés à hauteur d'au moins 20 % de la superficie du tènement de l'opération.

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

En zone AUi

Le long des voies, une bande d'une largeur minimale de 2m fera l'objet d'un aménagement paysagé à dominante végétalisée.

Les stockages seront accompagnés de rideaux de végétation d'essences locales et variées pour les masquer.

Article 2.4 Stationnement

- **Prescriptions spécifiques**

En zone AUc, AUb, AUa1, AUa2, AUa3, AUa4,

Il est exigé au minimum 2 places par logement sur le tènement de l'opération. De plus, à partir de 5 logements, une place visiteur pour 2 logements est imposée.

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

En zone AUd

Il est exigé :

- Au minimum 1 place par logement sur le tènement de l'opération. De plus, à partir de 5 logements, une place visiteur pour 5 logements est imposée.

- 1 place par activité des sous destinations « artisanat et commerce de détail », activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle
- 1 espace dépose minute pour les équipements de la sous-destination « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale »

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

En zone AUi

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

En zone AUt

Il est imposé

- 1 place par hébergement hôtelier et touristique
- 10 places au minimum pour la construction à usage de restauration dont 1 place dédiée aux livraisons.

AU 3- Équipements et réseaux

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

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 est exigé.

Les accès automobiles (portails, garages) devront être aménagés de façon à permettre le stationnement du véhicule hors du domaine public sauf en cas d'impossibilité technique

VOIRIE :

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

Article 3.2 Desserte par les réseaux

Eau :

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

Assainissement :

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

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

Le déversement des eaux de piscine est interdit dans le réseau collectif. Leur rejet est également interdit sur les voiries, caniveaux et sur le domaine public. Elles devront être infiltrées sur la parcelle après traitement ou rejetées dans le réseau séparatif d'eaux pluviales après traitement.

Eaux pluviales :

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

Le traitement des eaux pluviales doit respecter les conditions prévues par le schéma d'assainissement pluvial annexé au PLU.

Électricité, téléphone et réseaux numériques :

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

TITRE VI – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

CARACTÉRISTIQUES DE LA ZONE

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

Un secteur Ai est défini pour les activités non agricoles existantes.

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

Article 1.1 : Occupations et utilisations du sol interdites

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

Article 1.2 : Occupations et utilisations du sol autorisées sous condition :

- Dans la zone A

Sont autorisées sous conditions suivantes :

Les exploitations agricoles :

- Les constructions à usage technique pourront être sollicitées par des exploitations justifiant d'au moins une demi-SMI. Par contre, celles à usage d'habitation ne peuvent être sollicitées que par une exploitation agricole justifiant d'au moins une SMI.
- Les constructions d'habitations des sièges d'exploitation nécessaires à l'exploitation agricole sont limitées à 200 m² de surface de plancher.
- Les constructions techniques agricoles 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 le bâtiment technique 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. Une route représente une coupure d'urbanisation et il n'est pas possible de construire au-delà, même si la construction nouvelle se situe à moins de 100m de l'habitation.
- Les constructions et installations nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées.

Les logements :

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

- L'aménagement des constructions existantes sans changement de destination
- Les extensions des habitations existantes dans la limite de :
 - o 30% de la surface de plancher de l'habitation telle qu'elle existait à l'approbation du PLU ;
 - o De 50% de l'emprise au sol de l'habitation telle qu'elle existait à l'approbation du PLU ;
 - o De 200 m² de surface de plancher et/ou d'emprise au sol au maximum (existant+extension).
- Deux annexes à l'habitation hors piscine sous réserve de ne pas dépasser :
 - o 50 m² d'emprise au sol au total des annexes sur le tènement. Elles doivent être situées à moins de 20 m de la construction principale d'habitation. La distance est mesurée au point le plus proche de l'annexe.
- Une piscine liée à l'habitation sous réserve qu'elle soit située à moins de 30 m de la construction principale d'habitation (distance mesurée au point le plus proche du bassin) et que la surface du bassin n'excède pas 70 m².

Autres installations autorisées sous condition :

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

Sont autorisées sous conditions suivantes

Pour les activités économiques non agricole existantes :

- Une extension de 30% des constructions d'activités existantes dans la limite de 200 m² d'emprise au sol totale.
- Des constructions nouvelles d'activités dans la limite de 200m² d'emprise au sol par construction.

Les logements :

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

- L'aménagement des constructions existantes sans changement de destination
- Les extensions des habitations existantes dans la limite de :
 - o 30% de la surface de plancher de l'habitation telle qu'elle existait à l'approbation du PLU ;
 - o De 50% de l'emprise au sol de l'habitation telle qu'elle existait à l'approbation du PLU ;
 - o De 200 m² de surface de plancher et/ou d'emprise au sol au maximum (existant+extension).
- Deux annexes à l'habitation (hors piscine) sous réserve de ne pas dépasser :
 - o 50 m² d'emprise au sol au total des annexes sur le tènement. Elles doivent être situées à moins de 20 m de la construction principale d'habitation. La distance est mesurée au point le plus proche de l'annexe.
- Une piscine liée à l'habitation sous réserve qu'elle soit située à moins de 30 m de la construction principale d'habitation (distance mesurée au point le plus proche du bassin) et que la surface du bassin n'excède pas 70 m².

Autres installations autorisées sous condition :

- Les constructions et installations à caractère technique nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics non destinés à l'accueil de personnes, à condition de ne pas dénaturer le caractère des lieux avoisinants et de ne pas apporter une gêne excessive à l'exploitation agricole.
- Les ouvrages et les aménagements nécessaires à la gestion des risques.
- Les affouillements/exhaussements de sols s'ils sont nécessaires à la construction et à l'exploitation agricole.
- Les changements de destination identifiés sur le document graphique au titre de l'article L151-11 du code de l'urbanisme sont autorisés dans la limite de 200 m² de surface de plancher.

Article 1.3 mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

A2- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 2.1 Volumétrie et implantation des constructions

2.1.1 Les hauteurs :

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

- 4 m pour les annexes,
- 8 m pour les constructions à usages d'habitation,
- 12 m pour les autres constructions hors silos.
- De plus en zone AI : la hauteur est limitée à 10 m pour les activités économiques.

Conditions particulières :

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

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

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

2.1.2 Les retraits des constructions par rapport aux voies, emprises publiques :

Dans les zones A et AI

Il est exigé un retrait minimal de 4 m à compter de l'alignement de la voie.

Conditions particulières :

L'implantation des constructions à petite volumétrie est libre.

Définition de la petite volumétrie : construction présentant moins de 12 m² d'emprise au sol et une hauteur maximale de 3m (au point le plus haut de la construction hors éléments techniques).

Pour les piscines : une distance minimale de 2 m mesurée au bord du bassin jusqu'à l'alignement de la voie est exigée.

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

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

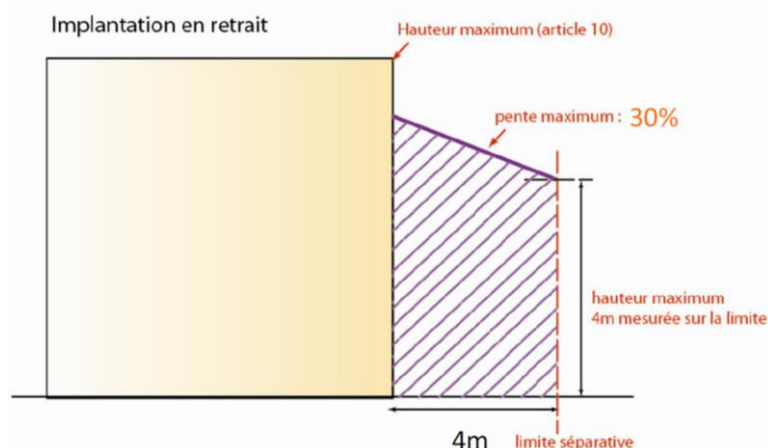
Il peut être dérogé aux retraits définis ci-après dans la limite de 30cm pour la mise en œuvre d'une isolation des façades d'une construction existante.

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

2.1.3 Retraits des constructions par rapport aux limites séparatives :

Dans les zones A et AI

- Lorsque la construction s'implante dans une bande de 0 à 4m 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). Cette règle concerne aussi les annexes aux habitations.
- Sinon la construction s'implante avec un retrait minimal de 4 m vis à vis des limites séparatives.



Conditions particulières :

L'implantation des constructions à petite volumétrie est libre.

Définition de la petite volumétrie : construction présentant moins de 12 m² d'emprise au sol et une hauteur maximale de 3m (au point le plus haut de la construction hors éléments techniques).

Pour les piscines : une distance minimale de 2 m mesurée au bord du bassin jusqu'à la limite séparative est exigée.

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

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

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

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

Article 2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Se référer au titre III.

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

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

Les espèces végétales utilisées seront variées et constituées de plusieurs espèces et choisies en cohérence avec la palette végétale établie pour la commune et figurant en annexe du présent règlement.

Des rideaux de végétation sont obligatoires sur au moins une longueur du bâtiment afin de masquer les constructions ou installations agricoles à usage d'élevage hors sol. Ils seront composés d'arbres à haute ou moyenne tige d'essence locale, excluant les conifères. Des rideaux de végétation peuvent être imposés pour les autres bâtiments à usage agricole.

Article 2.4 Stationnement

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

Il est exigé 2 places de stationnement par logement créé.

A3 Équipements et réseaux

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

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.

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.

Article 3.2 Desserte par les réseaux

Eau :

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

Assainissement

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

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

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

Le déversement des eaux de piscine est interdit dans le réseau collectif. Leur rejet est également interdit sur les voiries, caniveaux et sur le domaine public. Elles devront être infiltrées sur la parcelle après traitement ou rejetées dans le réseau séparatif d'eaux pluviales après traitement.

- En l'absence de réseau collectif d'assainissement :

Le traitement des eaux usées devra respecter la réglementation en vigueur.

Le déversement des eaux de piscine est interdit dans le réseau collectif. Leur rejet est également interdit sur les voiries, caniveaux et sur le domaine public. Elles devront être infiltrées sur la parcelle après traitement ou rejetées dans le réseau séparatif d'eaux pluviales après traitement.

Eaux pluviales :

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

Le traitement des eaux pluviales doit respecter les conditions prévues par le schéma d'assainissement pluvial annexé au PLU.

Électricité, téléphone et réseaux numériques :

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

TITRE VII – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES

CARACTÉRISTIQUES DE LA ZONE

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

Un secteur NL à vocation de loisirs est mis en place.

Un secteur Nj est défini sur les jardins partagés.

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

Article 1.1 : Occupations et utilisations du sol interdites

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

Article 1.2 : Occupations et utilisations du sol autorisées sous condition :

Dans la zone N

Les logements :

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

- L'aménagement des constructions existantes sans changement de destination
- Les extensions des habitations existantes dans la limite de :
 - o 30% de la surface de plancher de l'habitation telle qu'elle existait à l'approbation du PLU ;
 - o De 50% de l'emprise au sol de l'habitation telle qu'elle existait à l'approbation du PLU ;
 - o De 200 m² de surface de plancher et/ou d'emprise au sol au maximum (existant+extension).
- Deux annexes à l'habitation (hors piscine) sous réserve de ne pas dépasser :
 - o 50 m² d'emprise au sol au total des annexes sur le tènement. Elles doivent être situées à moins de 20 m de la construction principale d'habitation. La distance est mesurée au point le plus proche de l'annexe.
- Une piscine liée à l'habitation sous réserve qu'elle soit située à moins de 30 m de la construction principale d'habitation (distance mesurée au point le plus proche du bassin) et que la surface du bassin n'excède pas 70 m².

Autres installations autorisées sous condition :

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

Dans la zone NL

Il est autorisé :

- Une seule construction d'usage d'équipement d'intérêt collectif par zone NL considérée, d'une surface maximale de 150 m² d'emprise au sol.
- Les constructions et installations à caractère technique nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics non destinés à l'accueil de personnes, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages (article L151-11 du code de l'urbanisme).
- Les ouvrages et les aménagements nécessaires à la gestion des risques.
- Les affouillements/exhaussements de sols s'ils sont nécessaires à la construction

Dans la zone Nj

Il est autorisé :

- 5 constructions à usage d'abris de jardin au maximum sont autorisées. La surface maximale de chaque construction est de 6 m² d'emprise au sol.
- Les constructions et installations à caractère technique nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics non destinés à l'accueil de personnes, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages (article L151-11 du code de l'urbanisme).
- Les ouvrages et les aménagements nécessaires à la gestion des risques.
- Les affouillements/exhaussements de sols s'ils sont nécessaires à la construction

Article 1.3 mixité fonctionnelle et sociale

Non règlementé

N2- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 2.1 Volumétrie et implantation des constructions

2.1.1 Les hauteurs :

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

En zone N :

- 4 m pour les annexes et abris de jardins,
- 8 m pour les constructions à usages d'habitation,

En zone Nj :

- 3 m pour abris de jardins,

En zone NL :

- 10m pour les équipements d'intérêt collectif

Conditions particulières :

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

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

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

2.1.2 Les retraits des constructions par rapport aux voies, emprises publiques :

Dans les zones N et NL et Nj

Il est exigé un retrait minimal de 4 m à compter de l'alignement de la voie

Conditions particulières :

L'implantation des constructions à petite volumétrie est libre.

Définition de la petite volumétrie : construction présentant moins de 12 m² d'emprise au sol et une hauteur maximale de 3m (au point le plus haut de la construction hors éléments techniques).

Pour les piscines : une distance minimale de 2 m mesurée au bord du bassin jusqu'à l'alignement de la voie est exigée.

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

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

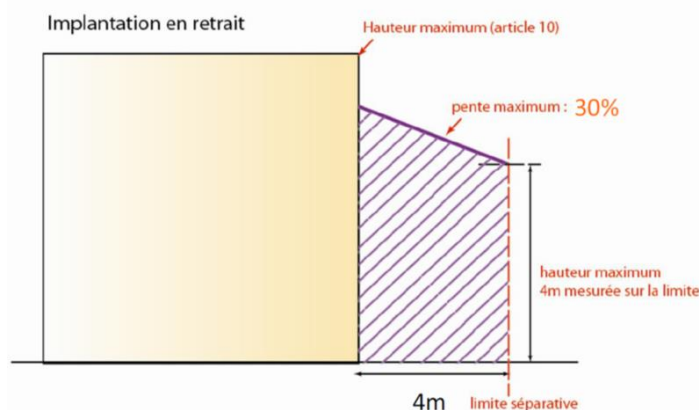
Il peut être dérogé aux retraits définis ci-après dans la limite de 30cm pour la mise en œuvre d'une isolation des façades d'une construction existante.

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

2.1.3 Retraits des constructions par rapport aux limites séparatives :

Dans les zones N et NL et Nj

- Lorsque la construction s'implante dans une bande de 0 à 4m 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). Cette règle concerne aussi les annexes aux habitations.
- Sinon la construction s'implante avec un retrait minimal de 4 m vis à vis des limites séparatives.



Conditions particulières :

L'implantation des constructions à petite volumétrie est libre.

Définition de la petite volumétrie : construction présentant moins de 12 m² d'emprise au sol et une hauteur maximale de 3m (au point le plus haut de la construction hors éléments techniques).

Pour les piscines : une distance minimale de 2 m mesurée au bord du bassin jusqu'à la limite séparative est exigée.

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

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

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

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

Article 2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Se référer au titre III.

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

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

Les espèces végétales utilisées seront variées et constituées de plusieurs espèces et choisies en cohérence avec la palette végétale établie pour la commune et figurant en annexe du présent règlement.

Article 2.4 Stationnement

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

Il est exigé 2 places de stationnement par logement créé.

N3- Équipements et réseaux

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

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.

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.

Article 3.2 Desserte par les réseaux

Eau :

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

Assainissement

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

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

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

Le déversement des eaux de piscine est interdit dans le réseau collectif. Leur rejet est également interdit sur les voiries, caniveaux et sur le domaine public. Elles devront être infiltrées sur la parcelle après traitement ou rejetées dans le réseau séparatif d'eaux pluviales après traitement.

- En l'absence de réseau collectif d'assainissement :

Le traitement des eaux usées devra respecter la réglementation en vigueur.

Le déversement des eaux de piscine est interdit dans le réseau collectif. Leur rejet est également interdit sur les voiries, caniveaux et sur le domaine public. Elles devront être infiltrées sur la parcelle après traitement ou rejetées dans le réseau séparatif d'eaux pluviales après traitement.

Eaux pluviales :

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

Le traitement des eaux pluviales doit respecter les conditions prévues par le schéma d'assainissement pluvial annexé au PLU..

Électricité, téléphone et réseaux numériques :

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

Titre VIII-Annexes du règlement : palette végétale préconisée

Palette végétale préférentielle

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

Les arbres

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



Poirier pyramidal



Alisier blanc









Ginkgo biloba



Chêne pubescent



Savonnier

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



Arbre de Judée



Sorbier des Oiseleurs











Magnolia Tulipe



Cerisier à grappes

Les arbustes

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

Couleurs	
	Orange
	Jaune
	Rouge
	Rose
	Blanc
	Verdâtre
	Mauve
	Bleu



Laurier Tin



Viorne Lantane



Arbre à Perruque



Abélia



Poirier des moines



Néflier



Fragon petit Houx



Millepertuis



Groseille



Oranger du Mexique

Les grimpantes

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

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



Chèvrefeuille



Rosier Banks



Jasmin



Glycine



Bignone

Les rosiers de haie

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

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



Rosier rugueux



Rosier The Fairy



Rosier Pimprenelle



Rosier Géranium



Rosier Eglantine

Les couvre-sol

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

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


Delosperma


Plumbago



Romarin rampant



Genet de Lydia



Lierre

Les jardins de feuilles

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

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


Dictame bâtard


Euphorbe



Cinéraire



Germandrée



Miscanthus