

COMMUNE DE LONGESSAIGNE



Plan Local d'Urbanisme Règlement

*Modification
Mai 2022*

Table des matières

Article 1 - Champ d'application territoriale.....	7
Article 2 - Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des Sols	7
Article 3 - Division du territoire en zones.....	7
Article 4 – Autres éléments portés sur le document graphique.....	8
Article 5 - Adaptations mineures	8
Article 6 – Règles applicables aux secteurs présentant des risques naturels :	9
Article 7 – Droit de préemption urbain :	13
Article 8– Éléments remarquables	13
Définitions	18
Illustration des notions de limites et de retraits	25
Chapitre I - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE Ua	28
Article Ua -1 - Occupations et utilisations du sol interdites	29
Article Ua 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières	29
Article Ua 3 - Accès et voirie	30
Article Ua 4 - Desserte par les réseaux.....	30
Article Ua 5 - Caractéristiques des terrains	30
Article Ua 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.....	31
Article Ua 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.....	32
Article Ua 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	32
Article Ua 9 - Emprise au sol	32
Article Ua 10 - Hauteur maximum des constructions	33
Article Ua 11 - Aspect extérieur – Aménagement des abords	33
Article Ua 12 - Stationnement	33
Article Ua 13 - Espaces libres – Aires de jeux et de loisirs - Plantations	33
Article Ua 14 - Coefficient d'Occupation du Sol	33
Chapitre II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ub	34
Article Ub 1 - Occupations et utilisations du sol interdites	35
Article Ub 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières	35
Article Ub 3 - Accès et voirie	35
Article Ub 4 - Desserte par les réseaux.....	36
Article Ub 5 - Caractéristiques des terrains	37
Article Ub 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.....	37
Article Ub 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.....	37
Article Ub 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	37
Article Ub 9 - Emprise au sol	37
Article Ub 10 - Hauteur maximum des constructions	38
Article Ub 11 - Aspect extérieur – Aménagement des abords	38
Article Ub 12 - Stationnement	38
Article Ub 13 - Espaces libres – Aires de jeux et de loisirs - Plantations	38
Article Ub 14 - Coefficient d'Occupation du Sol	38

Chapitre III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ue	39
Article Ue 1 - Occupations et utilisations du sol interdites	40
Article Ue 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières	40
Article Ue 3 - Accès et voirie	40
Article Ue 4 - Desserte par les réseaux.....	41
Article Ue 5 - Caractéristiques des terrains	42
Article Ue 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.....	42
Article Ue 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.....	42
Article Ue 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	42
Article Ue 9 - Emprise au sol	42
Article Ue 10 - Hauteur maximum des constructions	42
Article Ue 11 - Aspect extérieur – Aménagement des abords	42
Article Ue 12 - Stationnement	43
Article Ue 13 - Espaces libres – Aires de jeux et de loisirs - Plantations	43
Article Ue 14 - Coefficient d'Occupation du Sol	43
Chapitre IV - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE Ui	44
Article Ui 1 - Occupations et utilisations du sol interdites.....	45
Article Ui 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières	45
Article Ui 3 - Accès et voirie.....	46
Article Ui 4 - Desserte par les réseaux.....	46
Article Ui 5 - Caractéristiques des terrains	47
Article Ui 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	47
Article Ui 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	47
Article Ui 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.....	47
Article Ui 9 - Emprise au sol	47
Article Ui 10 - Hauteur maximum des constructions	47
Article Ui 11 - Aspect extérieur – Aménagement des abords	47
Article Ui 12 - Stationnement.....	47
Article Ui 13 - Espaces libres – Aires de jeux et de loisirs - Plantations	48
Article Ui 14 - Coefficient d'Occupation du Sol.....	48
Chapitre I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU	51
Article AU 1 - Occupations et utilisations du sol interdites	52
Article AU 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières.....	52
Article AU 3 - Accès et voirie	52
Article AU 4 - Desserte par les réseaux	53
Article AU 5 - Caractéristiques des terrains	53
Article AU 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	54
Article AU 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	54
Article AU 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	54
Article AU 9 - Emprise au sol	54
Article AU 10 - Hauteur maximum des constructions.....	55
Article AU 11 - Aspect extérieur – Aménagement des abords.....	55

Article AU 12 - Stationnement	55
Article AU 13 - Espaces libres – Aires de jeux et de loisirs - Plantations	55
Article AU 14 - Coefficient d'Occupation du Sol	55
Chapitre II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUa	56
Article AUa 1 - Occupations et utilisations du sol interdites	57
Article AUa 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières	57
Article AUa 3 - Accès et voirie	58
Article AUa 4 - Desserte par les réseaux	59
Article AUa 5 - Caractéristiques des terrains	59
Article AUa 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	59
Article AUa 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	60
Article AUa 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	60
Article AUa 9 - Emprise au sol	60
Article AUa 10 - Hauteur maximum des constructions.....	61
Article AUa 11 - Aspect extérieur – Aménagement des abords.....	61
Article AUa 12 - Stationnement	61
Article AUa 13 - Espaces libres – Aires de jeux et de loisirs - Plantations	61
Article AUa 14 - Coefficient d'Occupation du Sol	61
Chapitre I- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A	63
Article A 1 - Occupations et utilisations du sol interdites.....	64
Article A 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières	64
Article A 3 - Accès et voirie.....	65
Article A 4 - Desserte par les réseaux.....	66
Article A 5 - Caractéristiques des terrains	66
Article A 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	67
Article A 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.....	67
Article A 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.....	67
Article A 9 - Emprise au sol	67
Article A 10 - Hauteur maximum des constructions	67
Article A 11 - Aspect extérieur – Aménagement des abords	68
Article A 12 - Stationnement.....	68
Article A 13 - Espaces libres – Aires de jeux et de loisirs - Plantations	68
Article A 14 - Coefficient d'Occupation du Sol.....	68
Chapitre I- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N	70
Article N 1 - Occupations et utilisations du sol interdites	71
Article N 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières	71
Article N 3 - Accès et voirie	71
Article N 4 - Desserte par les réseaux.....	72
Article N 5 - Caractéristiques des terrains.....	72
Article N 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.....	72
Article N 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.....	73
Article N 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	73

Article N 9 - Emprise au sol	73
Article N 10 - Hauteur maximum des constructions	73
Article N 11 - Aspect extérieur – Aménagement des abords	74
Article N 12 – Stationnement.....	74
Article N 13 - Espaces libres – Aires de jeux et de loisirs - Plantations	74
Article N 14 - Coefficient d'Occupation du Sol	74
Article 11 - aspect extérieur des constructions	76
11.1 Prescriptions générales applicables à toutes les constructions	76
11.2 Prescriptions applicables aux constructions neuves à usage d'habitation	79
11.3 - Restauration des bâtiments anciens (bâtiments construits avant 1950)	80
11.4 - Bâtiments agricoles (dont stabulations) et à usage d'activité	83
11.5- Palette de couleur (annexe au règlement)	84

TITRE I –DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Le présent règlement de PLU est établi en vertu des articles L 123-1 et R 123-1, conformément aux dispositions de l'article R 123-9 du Code de l'Urbanisme.

La codification du code de l'urbanisme utilisée est celle en vigueur au 31/12/2015

Article 1 - Champ d'application territoriale

Ce règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Longessaigne.
Il s'applique également aux cours d'eaux domaniaux ou non.

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

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

À L'exception de ses dispositions modifiées par le présent règlement, le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L111.8, L 111-9, L 111-10, L 421-3, L 421-4, et R 111-2 , R111.4, R111.15, R11.21 s'appliquent.

Les articles du Code de l'Urbanisme ou d'autres législations concernant les périmètres sensibles, les zones d'aménagement différé, les plans de sauvegarde et de mise en valeur, les périmètres de restauration immobilière, les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et du paysage, les périmètres de résorption de l'habitat insalubre, les participations exigibles des constructeurs.

- Les prescriptions nationales ou particulières, fixées en application des articles L 111-11 et L 121-1 du Code de l'Urbanisme.
- Les projets d'intérêt général concernant les projets d'ouvrage, de travaux ou de protection présentant un caractère d'utilité publique conformément aux articles L 121-9 et R 121-3 du Code de l'Urbanisme.
- Les servitudes d'utilité publique, dans les conditions mentionnées à l'article L126.1 du Code de l'Urbanisme.
- La loi du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive.
- Le décret n°2004-490 du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive et notamment l'article 7

Lorsqu'une opération, des travaux ou des installations soumis à autorisation d'aménager, au permis de construire, au permis de démolir ou à l'autorisation des installations et travaux divers prévus par le Code de l'Urbanisme peuvent, en raison de leur localisation et de leur nature, compromettre la conservation ou la mise en valeur de vestiges ou d'un site archéologique, cette autorisation, ou ce permis, est délivré après avis du Préfet qui consulte le Directeur des Antiquités.

Article 3 - Division du territoire en zones

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

Zones urbaines

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

Zones à urbaniser

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

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et 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.

Zones agricoles

Zones A dites zones agricoles, 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.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A. Est également autorisé, en application du 2° de l'article R. 123-12, le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement.

Zones naturelles et forestières

Zones N, dites zones naturelles et forestières, Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

En zone N peuvent être délimités des périmètres à l'intérieur desquels s'effectuent les transferts des possibilités de construire prévus à l'article L. 123-4. Les terrains présentant un intérêt pour le développement des exploitations agricoles et forestières sont exclus de la partie de ces périmètres qui bénéficie des transferts de coefficient d'occupation des sols.

En dehors des périmètres définis à l'alinéa précédent, des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

Article 4 – Autres éléments portés sur le document graphique

Le plan comporte aussi :

- Les terrains classés comme espaces boisés à conserver à protéger ou à créer en application des articles L 130-1 et 130-2 du Code de l'Urbanisme.
- les sites et éléments identifiés au titre de l'article L123.1.5§7 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.

Article 5 - Adaptations mineures

Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. (Article L123-1-9).

Article 6 – Règles applicables aux secteurs présentant des risques naturels :

La commune est concernée par plusieurs types de risques :

Phénomènes	Aléas		
	Faible	Moyen	Fort
Crue des ruisseaux		T2	T3
Inondation en pied de versant	I1	I2	I3
Ravinement et ruissellement de versant	V1	V2	V3
Glissement de terrain	G1	G2	

Tableau 1 - Récapitulatif des notations utilisées sur la carte des aléas.

Ces secteurs sont identifiés sur le document graphique. Le règlement détaillé issu de cette étude réalisée par Alp'géorisques est annexé au PLU.

ALEA fort et moyen de crues des ruisseaux Étiquettes T3 et T2

PRESCRIPTION GENERALE D'URBANISME :

Zone interdite à l'urbanisation au regard des risques naturels.

Maintien du bâti à l'existant.

MESURES INDIVIDUELLES :

Existant et projets nouveaux

Toute réalisation de travaux, toute extension de bâtiment existant dans la limite de ce qui est autorisé (cf « Exceptions aux interdictions spéciales »).

Prescriptions pour l'existant et les projets nouveaux:

Vérification et, si nécessaire, modification des conditions de stockage des produits dangereux ou polluants de façon à ce qu'ils ne puissent ni être entraînés ni polluer les eaux.

Protection des ouvertures de la façade amont et/ou des façades latérales des bâtiments par des ouvrages déflecteurs (muret, butte, terrasse, etc.) sous réserve de n'aggraver ni la servitude naturelle des écoulements (Article 640 du Code Civil) ni les risques sur les propriétés voisines ; ou surélévation de ces ouvertures d'une hauteur minimale de 1,0 m environ au-dessus du terrain naturel. Pour l'existant, cette mesure s'appliquera, dans la mesure du possible, à l'occasion de travaux de rénovation.

Prescriptions pour les projets nouveaux uniquement :

Reprofilage du terrain, sous réserve de ne pas aggraver la servitude naturelle des écoulements – (Article 640 du Code Civil).

ALEA faible de crues des ruisseaux Étiquette T1

PRESCRIPTION GENERALE D'URBANISME : zone constructible au regard des risques naturels, mais soumise à des prescriptions spéciales.

MESURES INDIVIDUELLES

Projets nouveaux :

Prescriptions :

Application d'un RESI de 0.5.

Accès prioritairement par l'aval, ou réalisés de manière à éviter toute concentration des eaux en direction des ouvertures du projet.

Protection des ouvertures de la façade amont et/ou des façades latérales des bâtiments projetés par des ouvrages déflecteurs (muret, butte, terrasse, etc.) ou surélévation de ces ouvertures, d'une hauteur de l'ordre de 0,50 m environ au-dessus du terrain après construction.

Renforcement de la structure du bâtiment et conception soignée du chaînage.

Reprofilage du terrain sous réserve de n'aggraver ni la servitude naturelle des écoulements (Article 640 du Code Civil), ni les risques sur les propriétés voisines et implantation en conséquence du bâtiment en évitant particulièrement la création de points bas de rétention des eaux.

Adaptation des conditions de stockage des produits dangereux ou polluants de façon à ce qu'ils ne puissent ni être entraînés ni polluer les eaux.

Existant :

Prescriptions :

Dans la mesure du possible et dans le cadre de travaux de rénovation, protection des ouvertures de la façade amont et/ou des façades latérales des bâtiments par des ouvrages déflecteurs (muret, butte, terrasse, etc.) sous réserve de n'aggraver ni la servitude naturelle des écoulements (Article 640 du Code Civil) ni les risques sur les propriétés voisines ; ou surélévation de ces ouvertures d'une hauteur de l'ordre de 0,50 m environ au-dessus du terrain naturel.

Vérification et, si nécessaire modification, des conditions de stockage des produits dangereux ou polluants de façon à ce qu'ils ne puissent ni être entraînés ni polluer les eaux.

ALEA fort ou moyen d'inondation de pied de versant Étiquettes I'3 + I'2 en zone naturelle

PRESCRIPTION GENERALE D'URBANISME :

En zone naturelle : Zone interdite à l'urbanisation au regard des risques naturels.

En zone urbaine ou de projet en aléa fort (I'3) : Maintien du bâti à l'existant.

MESURES INDIVIDUELLES

Existant et projets nouveaux :

Toute réalisation de travaux, toute extension de bâtiment existant dans la limite de ce qui est autorisé (cf « Exceptions aux interdictions spéciales »).

Prescriptions :

Vérification et, si nécessaire modification, des conditions de stockage des produits dangereux ou polluants de façon à ce qu'ils ne puissent ni être entraînés ni polluer les eaux.

Pour les projets nouveaux uniquement, reprofilage du terrain, sous réserve de ne pas aggraver la servitude naturelle des écoulements – (Article 640 du Code Civil).

Protection des ouvertures sous réserve de n'aggraver ni la servitude naturelle des écoulements (Article 640 du Code Civil) ni les risques sur les propriétés voisines ; ou surélévation de ces ouvertures d'une hauteur de l'ordre de 1 m environ au-dessus du terrain naturel.

ALEA moyen d'inondation en pied de versant Étiquette l'2 (en zone urbaine ou de projet)

PRESCRIPTION GENERALE D'URBANISME :

En zone urbaine ou de projet : Zone constructible au regard des risques naturels, mais soumise à des prescriptions spéciales.

MESURES INDIVIDUELLES

Projets nouveaux :

Prescriptions :

Application d'un RESI de 0.3

Surélévation des ouvertures d'une hauteur de l'ordre de 1 m environ au-dessus du terrain naturel ou reprofilage du terrain en fonction de cette cote.

Reprofilage du terrain sous réserve de n'aggraver ni la servitude naturelle des écoulements (Article 640 du Code Civil), ni les risques sur les propriétés voisines et implantation en conséquence du bâtiment en évitant particulièrement la création de points bas de rétention des eaux

Adaptation des conditions de stockage des produits dangereux ou polluants de façon à ce qu'ils ne puissent ni être entraînés ni polluer les eaux

ALEA faible d'inondation de pied de versant Étiquette l'1

PRESCRIPTION GENERALE D'URBANISME : zone constructible au regard des risques naturels, mais soumise à des prescriptions spéciales.

MESURES INDIVIDUELLES

Projets nouveaux :

Prescriptions :

Application d'un RESI de 0,5.

Surélévation des ouvertures d'une hauteur de l'ordre de 0.5 m environ au-dessus du terrain naturel ou reprofilage du terrain en fonction de cette cote.

Reprofilage du terrain sous réserve de n'aggraver ni la servitude naturelle des écoulements (Article 640 du Code Civil), ni les risques sur les propriétés voisines et implantation en conséquence du bâtiment en évitant particulièrement la création de points bas de rétention des eaux.

Adaptation des conditions de stockage des produits dangereux ou polluants de façon à ce qu'ils ne puissent ni être entraînés ni polluer les eaux.

ALEA fort ou moyen de ruissellement de versant Étiquettes V3 + V2 (en zone naturelle)

PRESCRIPTION GENERALE D'URBANISME :

En zone naturelle : Zone interdite à l'urbanisation au regard des risques naturels.

En zone urbaine ou de projet en aléa fort (V3) : Maintien du bâti à l'existant.

MESURES INDIVIDUELLES

Existant et projets nouveaux

Toute réalisation de travaux, toute extension de bâtiment existant dans la limite de ce qui est autorisé (cf « Exceptions aux interdictions spéciales »)

Prescriptions :

Vérification et, si nécessaire, modification des conditions de stockage des produits dangereux ou polluants de façon à ce qu'ils ne puissent ni être entraînés ni polluer les eaux ;

Reprofilage du terrain, sous réserve de ne pas aggraver la servitude naturelle des écoulements – (Article 640 du Code Civil)

Protection des ouvertures de la façade amont et/ou des façades latérales des bâtiments par des ouvrages déflecteurs (muret, butte, terrasse, etc.) sous réserve de n'aggraver ni la servitude naturelle des écoulements (Article 640 du Code Civil) ni les risques sur les propriétés voisines ; ou surélévation de ces ouvertures d'une hauteur minimale de 1 m environ au-dessus du terrain naturel

ALEA moyen de ruissellement de versant [V2] Étiquette V2 en zone urbaine ou de projet)

PRESCRIPTION GENERALE D'URBANISME : zone constructible au regard des risques naturels, mais soumise à des prescriptions spéciales.

MESURES INDIVIDUELLES

Projets nouveaux :

Prescriptions :

Accès prioritairement par l'aval, ou réalisés de manière à éviter toute concentration des eaux en direction des ouvertures du projet

Protection des ouvertures de la façade amont et/ou des façades latérales des bâtiments projetés par des ouvrages déflecteurs (muret, butte, terrasse, etc.) ou surélévation de ces ouvertures, d'une hauteur de l'ordre de 1 m environ au-dessus du terrain après construction

Reprofilage du terrain sous réserve de n'aggraver ni la servitude naturelle des écoulements (Article 640 du Code Civil), ni les risques sur les propriétés voisines et implantation en conséquence du bâtiment en évitant particulièrement la création de points bas de rétention des eaux

Adaptation des conditions de stockage des produits dangereux ou polluants de façon à ce qu'ils ne puissent ni être entraînés ni polluer les eaux

Existant :

Prescriptions

Vérification et, si nécessaire, modification des conditions de stockage des produits dangereux ou polluants de façon à ce qu'ils ne puissent ni être entraînés ni polluer les eaux

Protection des ouvertures de la façade amont et/ou des façades latérales des bâtiments projetés par des ouvrages déflecteurs (muret, butte, terrasse, etc.) sous réserve de n'aggraver ni la servitude naturelle des écoulements (Article 640 du Code Civil) ni les risques sur les propriétés voisines ; ou surélévation de ces ouvertures d'une hauteur de l'ordre de 1 m environ au-dessus du terrain naturel.

ALEA faible de ruissellement de versant Étiquette V1

PRESCRIPTION GENERALE D'URBANISME : zone constructible au regard des risques naturels, mais soumise à des prescriptions spéciales.

MESURES INDIVIDUELLES

Projets nouveaux :

Prescriptions :

Accès prioritairement par l'aval, ou réalisés de manière à éviter toute concentration des eaux en direction des ouvertures du projet

Protection des ouvertures de la façade amont et/ou des façades latérales des bâtiments projetés par des ouvrages déflecteurs (muret, butte, terrasse, etc.) ou surélévation de ces ouvertures, d'une hauteur de l'ordre de 0,50 m environ au-dessus du terrain après construction

Reprofilage du terrain sous réserve de n'aggraver ni la servitude naturelle des écoulements (Article 640 du Code Civil), ni les risques sur les propriétés voisines et implantation en conséquence du bâtiment en évitant particulièrement la création de points bas de rétention des eaux

Adaptation des conditions de stockage des produits dangereux ou polluants de façon à ce qu'ils ne puissent ni être entraînés ni polluer les eaux

Existant :

Prescriptions

Vérification et, si nécessaire modification, des conditions de stockage des produits dangereux ou polluants de façon à ce qu'ils ne puissent ni être entraînés ni polluer les eaux

Protection des ouvertures de la façade amont et/ou des façades latérales des bâtiments projetés par des ouvrages déflecteurs (muret, butte, terrasse, etc.) sous réserve de n'aggraver ni la servitude naturelle des écoulements (Article 640 du Code Civil) ni les risques sur les propriétés voisines ; ou surélévation

ALEA moyen de glissement de terrain Étiquette G2

PRESCRIPTION GENERALE D'URBANISME :

Zone interdite à l'urbanisation au regard des risques naturels. - Maintien du bâti à l'existant.

MESURES INDIVIDUELLES

Existant et projets nouveaux

Toute réalisation de travaux, toute extension de bâtiment existant dans la limite de ce qui est autorisé (cf « Exceptions aux interdictions spéciales »)

Prescriptions :

Interdiction de rejet des eaux pluviales, usées, de drainage dans le sol

ALEA faible de glissement de terrain Étiquette G1

PRESCRIPTION GENERALE D'URBANISME : zone constructible au regard des risques naturels, mais soumise à des prescriptions spéciales.

MESURES INDIVIDUELLES

Projets nouveaux :

Prescriptions : Interdiction de rejet des eaux pluviales, usées, de drainage dans le sol

Article 7 – Droit de préemption urbain :

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

Article 8– Éléments remarquables

En référence à l'article L123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme, le PLU peut "identifier et localiser les éléments du paysage et délimiter les quartiers, rues, monuments, sites et secteurs à protéger et à mettre en valeur pour des motifs d'ordre esthétique, historique, ou écologiques à définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection."

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

Sur la commune de Longessaigne, des "éléments remarquables à protéger" sont délimités sur plusieurs secteurs de la commune afin d'établir une protection des haies et des boisements existants, des zones humides et des corridors biologiques, et du bâti présentant un intérêt patrimonial esthétique ou historique.

Pour les haies :

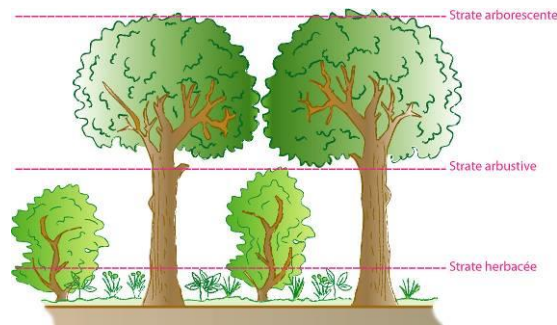
Ces continuums végétaux ne doivent pas être détruits, toutefois de façon dérogatoire, une destruction partielle peut être autorisée uniquement si cette destruction est nécessitée par des aménagements ou des travaux rendus obligatoires par des nécessités techniques.

Dans ce cas toute intervention détruisant un de ces éléments est soumise déclaration préalable (art L123-1-5 III 2et R421.17 et R421.23 du Code de l'Urbanisme).

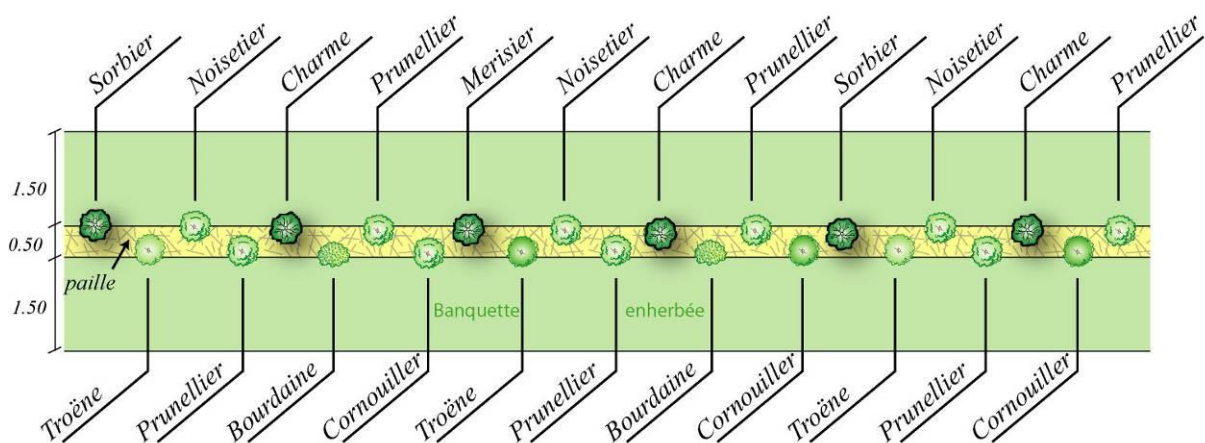
En cas d'intervention (abattage partiel) sur ces haies protégées au titre de l'article L123-1-5 III 2°, une replantation est obligatoire de façon à reconstituer les continuités végétales. Elles devront être replantées en respectant les préconisations suivantes :

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

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



Schémas de principe de plantation d'une haie champêtre :



Essences préconisées	
Strate arbustive	Strate arborescente
<ul style="list-style-type: none"> - Noisetier (<i>Corylus avellana</i>) - Prunellier (<i>Prunus spinosa</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>) - Eglantier (<i>Rosa canina</i>) - Alisier blanc (<i>Sorbus aria</i>) - Houx - aubépine 	<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 corridors écologiques :

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

- dans les zones naturelles ou agricoles : les clôtures devront maintenir une perméabilité pour la faune,
- les aménagements des cours d'eau et de leurs abords devront maintenir les continuités biologiques (maintien des ripisylves, interdiction des ouvrages empêchant la libre circulation de la faune piscicole, maintien de l'intégrité du lit mineur du cours d'eau...)
- maintien des zones humides existantes et de leur fonctionnement hydraulique,

Pour les zones humides :

Toute zone humide protégée et identifiée au titre de l'article L123-1-5 III 2 du code de l'urbanisme ne devra être ni comblée, ni drainée, ni être le support d'une construction. Elle ne pourra faire l'objet d'aucun aménagement, d'aucun affouillement pouvant détruire les milieux présents. Aucun dépôt (y compris de terre) n'est admis. Seuls les travaux nécessaires à la restauration de la zone humide, ou ceux nécessaires à sa valorisation sont admis sous réserve de ne pas détruire les milieux naturels présents.

Pour les éléments bâtis de patrimoine

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

Ces éléments ne doivent pas être détruits lors d'aménagements ou de constructions. Toute intervention sur ces éléments est soumise déclaration préalable (art L123-1-5 III 2 et R421.17 et R421.23 du Code de l'Urbanisme).

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

Les volumétries doivent être maintenues sans surélévation ou abaissement.

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

Bâti n°1

Fenêtres à meneaux



Bâti n°2

Tour



Bâti n°3

Aître



Bâti n°4

Porche/passage



Bâti n°5

Grange ouverte



Bâti n°6

Ouvertures de grange



Bâti n°7

Ensemble patrimonial



Bâti n°8

Ouvertures de grange



Bâti n°9

Ensemble patrimonial



Définitions

Affouillement – Exhaussement des sols

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.

Aires de stationnement :

Il s'agit de parcs de stationnement publics ou privés ouverts au public, susceptibles de contenir au moins 10 unités et pour autant que ces opérations ne comportent pas de constructions ou d'ouvrages soumis à permis de construire. Les aires de stationnement peuvent impliquer des travaux de voirie d'accès ou des aménagements de la surface du sol.

Aires de jeux et de sports :

Il s'agit notamment d'hippodromes, de terrains de plein air ou de golfs, de stands de tir, de pistes cyclables, de planches à roulettes, de kartings ou de circuits automobiles,... pour autant que ces opérations ne comportent pas de constructions ou d'ouvrages soumis à permis de construire. Il convient de préciser qu'elles peuvent être ouvertes au public tout en étant de réalisation privée.

Aménagement :

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

Annexe

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

Association foncière urbaine (A.F.U.) :

Les A.F.U. sont une variété d'associations syndicales de propriétaires. L'article L 322-2 du Code de l'Urbanisme énumère les objets possibles des A.F.U., notamment remembrer, grouper des parcelles ou restaurer des immeubles. Les A.F.U. peuvent être libres, autorisées ou bien constituées d'office.

Alignement

L'alignement est la limite séparative d'une voie publique et des propriétés riveraines quelle que soit la régularité de son tracé.

Les prescriptions d'alignement visent à déterminer à travers le PLU ou un plan d'alignement la limite séparative future du Domaine Public Routier.

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 (article L 111.1 et L 111.2 du Code de la Voirie Routière).

Bâti existant

Un bâtiment est considéré comme existant lorsque les murs sont en état et que le couvert est assuré ; une ruine ne peut rentrer dans cette définition.

Bâtiment à performance énergétique (Article R111-20 code de la construction et de l'habitation)

Les bâtiments nouveaux et les parties nouvelles de bâtiments doivent être construits et aménagés de telle sorte qu'ils respectent des caractéristiques thermiques ainsi que les conditions suivantes :

- 1° La consommation conventionnelle d'énergie d'un bâtiment pour le chauffage, le refroidissement, la production d'eau chaude sanitaire, l'éclairage, les auxiliaires de chauffage, de refroidissement, d'eau chaude sanitaire et de ventilation, doit être inférieure ou égale à une consommation maximale ;
- 2° Le besoin conventionnel en énergie d'un bâtiment pour le chauffage, le refroidissement et l'éclairage ne doit pas dépasser une valeur maximale ;
- 3° Pour certains types de bâtiments, la température intérieure conventionnelle atteinte en été doit être inférieure ou égale à la température intérieure conventionnelle de référence

II.-Un arrêté du ministre chargé de l'énergie et du ministre chargé de la construction et de l'habitation fixe, en fonction des catégories de bâtiments :

- 1° Les caractéristiques thermiques intervenant dans la performance énergétique du bâtiment ;
- 2° La méthode de calcul de la consommation conventionnelle d'énergie d'un bâtiment et les principales conventions prises en compte dans cette méthode ;
- 3° La valeur de la consommation maximale ;
- 4° La méthode de calcul du besoin conventionnel en énergie d'un bâtiment pour le chauffage, le refroidissement et l'éclairage et les principales conventions prises en compte dans cette méthode ;
- 5° La valeur du besoin maximal en énergie ;
- 6° Les bâtiments pour lesquels la température intérieure conventionnelle atteinte en été ne doit pas être supérieure à une température intérieure conventionnelle de référence ;
- 7° Pour les bâtiments visés au 3° du I, la méthode de calcul de la température intérieure conventionnelle atteinte en été ;
- 8° Les caractéristiques thermiques de référence pour le calcul de la température intérieure conventionnelle de référence atteinte en été ;
- 9° Les conditions particulières d'évaluation de la performance thermique des systèmes ou projets de construction pour lesquels, en raison de leur spécificité, les caractéristiques thermiques minimales ou les méthodes de calcul ne sont pas applicables ;
- 10° Les conditions d'approbation des procédés et modes d'application simplifiés permettant de regarder comme remplies les conditions définies au I ;
- 11° Les modalités de transmission des données utilisées pour ces calculs et communiquées à leur demande aux personnes habilitées visées à l'article L. 151-1, à tout acquéreur, à toute personne chargée d'établir une attestation de prise en compte de la réglementation thermique, de toute personne chargée de vérifier la conformité à un label de " haute performance énergétique ", et à toute personne chargée d'établir le diagnostic de performance énergétique visé à l'article L. 134-2.

III.-Un arrêté du ministre chargé de l'énergie et du ministre chargé de la construction et de l'habitation détermine les conditions d'attribution à un bâtiment du label " haute performance énergétique ".

IV.-Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux bâtiments et parties de bâtiment dont la température normale d'utilisation est inférieure ou égale à 12° C et aux constructions provisoires prévues pour une durée d'utilisation de moins de deux ans.

Caravane

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

Changement de destination

Il consiste à affecter à un bâtiment existant une destination différente de celle qu'il avait au moment où les travaux sont engagés. Constitue un changement de destination contraire au statut de la zone, toute nouvelle affectation visant à transformer le bâtiment pour un usage interdit dans la zone.

Clôture

Constitue une clôture, toute édification d'un ouvrage destiné à fermer un passage ou un espace.

Coupe et abattage d'arbres

Les termes de coupe et abattage n'ont pas de définition absolue. La coupe est l'opération présentant un caractère régulier dans le cadre d'opérations de sylviculture. L'abattage présente un caractère accidentel et plus limité.

Ce qui caractérise les actions de coupe et abattage, et ce qui les distingue des opérations de défrichage, 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,
- substitution d'essences forestières.

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

Le coefficient d'emprise au sol est le quotient de la surface construite au sol par la surface du terrain d'assiette.

Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.)

Le coefficient d'occupation du sol est le rapport entre le nombre de mètres carrés de plancher d'une construction et la surface totale du terrain sur laquelle elle est implantée.

Constructions à usage d'activité économique

Il s'agit de l'ensemble des constructions à usage :

- hôtelier
- de commerce
- de bureaux ou de services
- artisanal
- industriel
- d'entrepôts

et d'une façon générale, toute construction qui ne soit pas à usage d'habitation, d'annexe, d'équipement collectif ou qui ne constitue pas un ouvrage technique nécessaire au fonctionnement des services publics.

Constructions à usage d'équipement collectif

Il s'agit de constructions publiques (scolaires, sociaux, sanitaires, culturels ...) ainsi que des constructions privées de même nature.

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 (et imposés par l'article 12 du règlement) que les parcs indépendants d'une construction à usage d'habitation ou d'activités.

Défrichage

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

Le défrichage 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 Réserve :

Article L 123.1.5§8 du Code de l'Urbanisme :

Le PLU peut fixer des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts.

- Article L123.17 du Code de l'Urbanisme :

Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un plan local d'urbanisme pour un ouvrage public, une voie publique, une installation d'intérêt général ou un espace vert peut, dès que ce plan est opposable aux tiers, et même si une décision de sursis à statuer qui lui a été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L. 230-1 et suivants. Lorsqu'une des servitudes mentionnées à l'article L. 123-2 est instituée, les propriétaires des terrains concernés peuvent mettre en demeure la commune de procéder à l'acquisition de leur terrain, dans les conditions et délais prévus aux articles L 230-1 et suivants,

Emprise au sol

Art. R.* 420-1. Code de l'urbanisme- L'emprise au sol au sens du présent livre est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. » ;

Ensemble d'habitations

Est considérée comme un ensemble d'habitations toute opération à partir de 3 logements.

Entrepôts

Ce sont des bâtiments à usage de stockage dont les surfaces de réserve ne sont pas accessibles au public (par exemple bâtiments de stockage liés aux activités de logistique). Ils sont à distinguer des bâtiments à usage commercial pouvant comporter des surfaces de réserve tels que par exemple les magasins de vente de revêtements de sols, Hall d'exposition - vente, meubles, etc...).

Espaces boisés classés

Les PLU. peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenants ou non à des habitations. Les espaces boisés peuvent être situés dans n'importe quelle zone urbaine ou naturelle.

Le classement s'exprime par une légende particulière sur le document graphique.

L'espace boisé classé est inconstructible, mais il est porteur de C.O.S., pouvant être utilisé sur le reste du terrain ou vendu (dans l'hypothèse où le transfert de C.O.S. est autorisé).

Si l'espace boisé classé ne peut faire l'objet d'aucun défrichement de nature à compromettre son état boisé, il peut, par contre, faire l'objet de coupes d'entretien ou d'exploitation dans les conditions définies par l'article R 130-1 du Code de l'Urbanisme.

Extension

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

Exploitation agricole

L'exploitation agricole individuelle est une unité économique, dirigée par un exploitant, mettant en valeur des moyens de productions qui s'évaluent au regard du critère de Surface Minimum d'Installation (SMI).

Dans le cas d'une association d'exploitants (GAEC), la surface mise en valeur doit être au moins égale au produit : surface minimum d'installation * nombre d'associés

Les bâtiments nécessaires à l'activité d'une exploitation agricole sont :

- les bâtiments d'exploitation,
- les bâtiments d'habitation, dans la limite d'une construction par ménage d'exploitants si les contraintes le nécessitent.

L'unité d'exploitation rassemble l'ensemble des bâtiments nécessaire au fonctionnement de l'exploitation.

La définition de la SMI dans le Rhône en polyculture élevage est fixée par arrêté n° 2000-5092 du 10/11/2000 concernant le schéma directeur départemental des structures agricoles du Rhône :

- 16 ha pour les communes ou parties de communes classées en zone de montagne dans les cantons de l'Arbresle, Mornant, St Laurent de Chamousset, St Symphorien sur Coise, Vaugneray (Monts du Lyonnais),
- 18 ha pour le reste du département.

Habitations légères de loisirs

Constructions à usage non professionnel, destinées à l'occupation temporaire ou saisonnière, démontables ou transportables et répondant aux conditions fixées par l'article R111.31 du code de l'urbanisme.

Hauteur

La hauteur d'une construction en un point donné est égale à la longueur du segment de verticale compris entre le terrain naturel au point considéré et le point le plus élevé de la construction (à l'exception des gaines, souches de cheminées et éléments techniques) situé sur cette verticale au point considéré.

Impasse

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

Installations classées pour la protection de l'environnement ou ICPE (soumise à déclaration 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.

Lotissement art. L442.1 et suivants du Code de l'urbanisme :

Constitue un lotissement la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis.

Article L442-1-1 : Un décret en Conseil d'Etat énumère les divisions en vue de construire qui, en fonction de leur objet particulier ou par suite de leur contrôle au titre d'une autre procédure, ne sont pas constitutives d'un lotissement au sens de l'article L. 442-1.

Article L442-1-2 : Le périmètre du lotissement comprend le ou les lots destinés à l'implantation de bâtiments ainsi que, s'ils sont prévus, les voies de desserte, les équipements et les espaces communs à ces lots. Le lotisseur peut toutefois choisir d'inclure dans le périmètre du lotissement des parties déjà bâties de l'unité foncière ou des unités foncières concernées.

Article L442-2 : Un décret en Conseil d'Etat précise, en fonction de la localisation de l'opération ou du fait que l'opération comprend ou non la création de voies, d'espaces ou d'équipements communs, les cas dans lesquels la réalisation d'un lotissement doit être précédée d'un permis d'aménager.

Article L442-3 Les lotissements qui ne sont pas soumis à la délivrance d'un permis d'aménager doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

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...

Piscine

Une piscine est une construction particulière : elle fait l'objet de dispositions particulières

Reconstruction à l'identique (article L111-3 code de l'urbanisme)

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée 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, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 421-5, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

Servitude au titre de l'article L123.2

Dans les zones urbaines ou à urbaniser, le plan local d'urbanisme peut instituer des servitudes consistant :

- a) A interdire, sous réserve d'une justification particulière, dans un périmètre qu'il délimite et 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; les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes sont toutefois autorisés;
- b) A réserver des emplacements en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit;
- c) A 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;

Article L123.1.5§16 du code de l'urbanisme

Le PLU peut délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale.

Surface de plancher

Art. R. 112-2. Du code de l'urbanisme : La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

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

Stationnement de caravanes :

R 421.19 c : Doivent être précédés de la délivrance d'un permis d'aménager la création ou l'agrandissement d'un terrain de camping permettant l'accueil de plus de vingt personnes ou de plus de six tentes, caravanes ou résidences mobiles de loisirs;

R421.23 d : doivent être précédé d'une déclaration préalable l'installation, en dehors des terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs, d'une caravane autre qu'une résidence mobile mentionnée à l'article R 421.3 j, lorsque la durée de cette installation est supérieure à trois mois par an; sont prises en compte, pour le calcul de cette durée, toutes les périodes de stationnement, consécutives ou non.

Terrain pour l'accueil des campeurs et des caravanes

Toute personne physique ou morale qui reçoit de façon habituelle, sur un terrain lui appartenant ou dont elle a la jouissance, soit plus de 20 campeurs sous tentes, soit plus de 6 tentes ou caravane à la fois, doit au préalable avoir obtenu l'autorisation d'aménager le terrain et un arrêté de classement déterminant le mode d'exploitation autorisé.

Tènement

Unité foncière d'un seul tenant quel que soit le nombre de parcelles cadastrales la constituant.

Voirie

Les cotes données pour l'élargissement d'une voie ancienne ou pour une voie nouvelle correspondent à la largeur de plate-forme. Elles ne tiennent pas compte des largeurs de talus, murs de soutènement et fossés éventuels ainsi que les surfaces de terrains susceptibles d'être nécessaire à la réalisation des projets en cause.

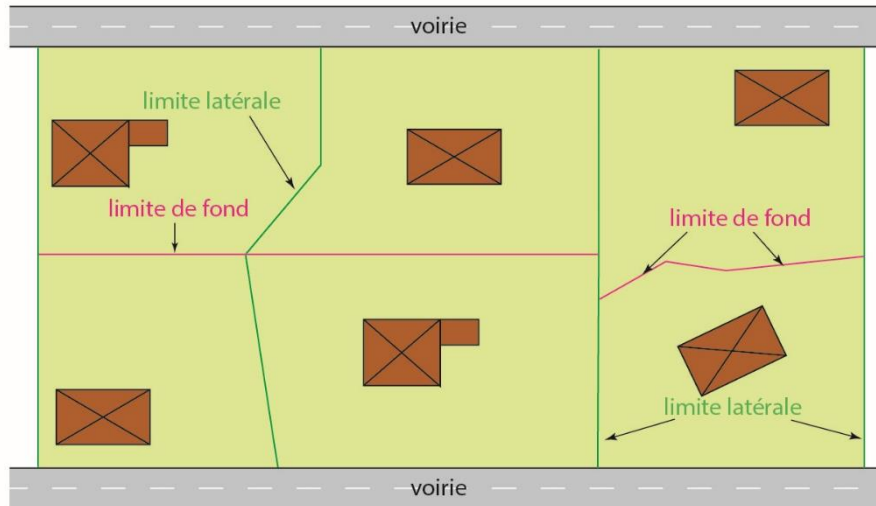
ZAC

Ces zones d'aménagement concerté ont pour objet l'aménagement et l'équipement de terrains bâtis ou non, notamment en vue de la réalisation :

- de constructions à usage d'habitation, de commerce, d'industrie, de service
- d'installation et d'équipements collectifs publics ou privés

Illustration des notions de limites et de retraits

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

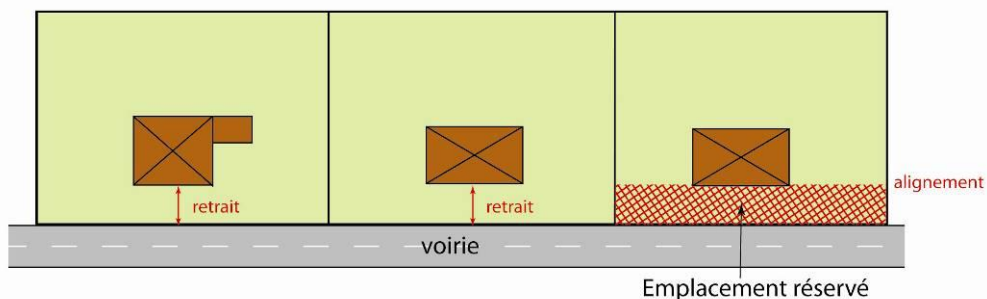


DEFINITION A PRENDRE EN COMPTE POUR L'APPLICATION DE L'ARTICLE 6 RELATIF A L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.

L'alignement désigne, dans le présent règlement :

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

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



TITRE II –DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

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

La zone U est divisée en plusieurs secteurs :

- **Ua : correspondant au centre traditionnel**
- **Ub : correspondant aux secteurs du bourg hors centre traditionnel**
- **Ue : réservé aux équipements d'intérêt collectif publics ou privés,**
- **Ui : réservé aux activités économiques**

Chapitre I - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE Ua

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone urbaine correspondant à l'urbanisation traditionnelle du bourg. Sa vocation principale est l'habitation, mais elle reste ouverte aux activités d'accompagnement (commerces, bureaux, hôtels, activités artisanales). L'implantation du bâti doit respecter l'ordonnancement traditionnel.

Article Ua -1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- 1 - Les affouillements ou exhaussements de sol non nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- 2 - Les terrains aménagés de camping caravaning et le stationnement de caravanes, les habitations légères de loisirs, le camping et le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés.
- 3 - Les installations classées pour la protection de l'environnement, sauf celles mentionnées à l'article Ua 2,
- 4 - Les constructions à usage :
 - agricole
 - d'entrepôts
 - de stationnement collectif non lié à des constructions existantes ou à des opérations de construction admise sur la zone, sauf celles autorisées à l'article Ua2.
 - d'activité industrielle
 - d'activités artisanales, sauf celles mentionnées à l'article Ua2
- 5 - Les installations et travaux divers suivants :
 - les parcs d'attractions ouverts au public
 - les dépôts de véhicules
 - les garages collectifs de caravanes
- 6- L'ouverture de carrières, l'extension des carrières existantes et la poursuite de l'exploitation des carrières existantes à l'échéance de leur autorisation.

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

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

Sont admises sous conditions :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement uniquement si elles sont soumises à déclaration.
- Les bâtiments à usage d'activités artisanales, dans la limite de 150 m² d'emprise au sol.
- Les annexes aux habitations présentes dans la zone sont admises sous réserve que le cumul des annexes par logement n'excède pas 2 annexes et 60 m² d'emprise au sol au total des annexes.
- Les constructions à usage de stationnement non lié à des constructions existantes ou à des opérations de constructions admises sur la zone s'il est à usage public.

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, le Rez de chaussée des constructions doit obligatoirement être affecté aux destinations suivantes : artisanat et commerce de détail, restauration, cinéma, Hôtel, équipements d'intérêt collectif et services publics, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle. Ces dispositions s'appliquent aux RDC des constructions ayant une façade sur la voie concernée par le linéaire. Toutefois ne sont pas comprises les parties communes des constructions nécessaires à leur fonctionnement tels que halls d'entrée, accès au stationnement, locaux techniques.

Article Ua 3 - Accès et voirie

ACCES :

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

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

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

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 Ua 4 - Desserte par les réseaux

1 - Eau :

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

2 - Assainissement :

Eaux usées :

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau et des rejets, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus.

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

Eaux pluviales :

Les réseaux internes aux opérations de lotissements, ZAC, doivent obligatoirement être de type séparatif. Et se raccorder sur le réseau collectif séparatif quand il existe.

3 – Electricité, téléphone et réseaux câblés :

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

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

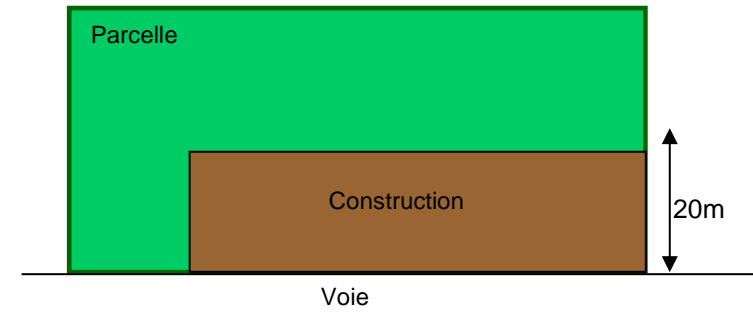
En cas de pose d'antenne ou de parabole, celles-ci devront être collectives dans les ensembles immobiliers.

Article Ua 5 - Caractéristiques des terrains

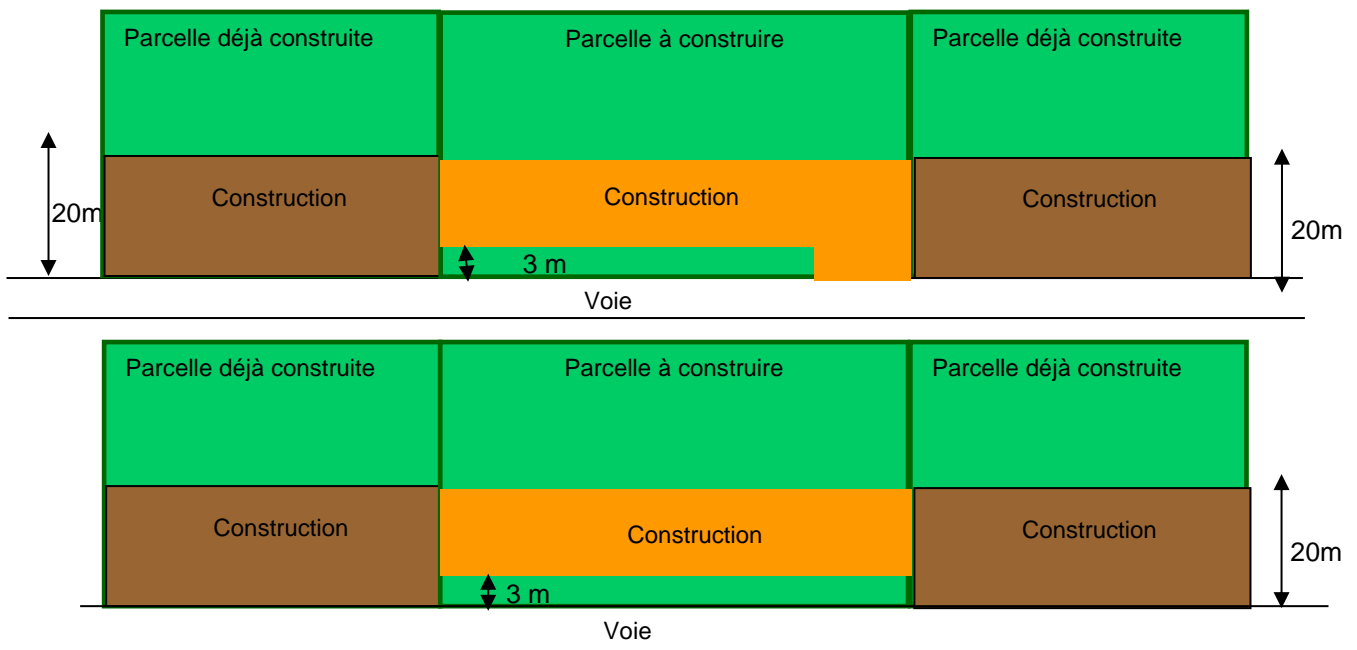
Non réglementé

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

Dans le cas d'une implantation d'une façade de la construction dans une bande de 20 m à compter de l'alignement de la voie et sauf indication contraire portée au plan, les façades sur rue des constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies publiques existantes à modifier ou à créer,



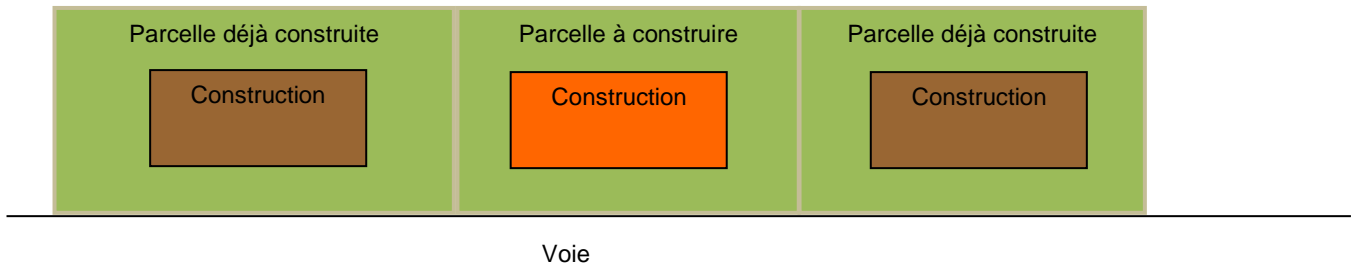
Toutefois une implantation avec un retrait de la façade sur rue compris entre 0 et 3m par rapport à l'alignement est admise. Dans ce cas la continuité de l'alignement devra obligatoirement être assurée par des éléments architecturaux tels que porche, mur, etc. afin de clairement délimiter l'espace-rue, et l'espace de retrait devra faire l'objet d'un traitement particulier (espace de transition traité tel que jardin, cours fermée, stationnement etc.).



En cas de double voie il est exigé :

- Soit un double alignement est exigé
- Soit un traitement d'un des deux alignements par un muret ou un élément architectural.

Lorsque les constructions avoisinantes (situées sur les tènements mitoyens sur rue) sont implantées avec un retrait plus important, un retrait supérieur à 3 m peut être admis uniquement pour réaliser une continuité d'implantation avec les immeubles voisins et conforter ainsi l'ordonnancement existant du bâti par rapport à la voie



Ces règles concernent aussi les annexes aux habitations.

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

Le retrait est mesuré en tout point de la construction.

Pour les constructions implantées dans une bande de 0 à 20m à compter de l'alignement de la voie :

Les constructions doivent être édifiées sur au moins une des limites séparatives latérales donnant sur la voie

Par rapport aux autres limites séparatives latérales :

- Si les constructions ne sont pas implantées sur limite : le retrait est au minimum de 3 m. Le retrait est mesuré en tout point de la construction ;

Par rapport aux autres limites séparatives de fond :

- Les constructions peuvent être édifiées sur une ou plusieurs limites de fond, à condition que la hauteur mesurée sur limite n'excède pas 4m

Pour les piscines le retrait doit au moins être égal à 1 m (le retrait est mesuré depuis le bord du bassin).

Pour les constructions implantées au-delà de la bande de 20m à compter de l'alignement de la voie :

- Les constructions peuvent être édifiées sur une ou plusieurs limites séparatives, à condition que la hauteur sur limite n'excède pas 4m.
- La construction sur limite de bâtiments dont la hauteur excède 4 m est autorisée si deux constructions sont édifiées en limite, de façon contiguë, (les décalages entre les alignements des façades sont possibles)
- Si les constructions ne sont pas implantées sur limite : le retrait est au minimum de 3 m. Le retrait est mesuré en tout point de la construction.
- Pour les piscines le retrait doit au moins être égal à 1 m (le retrait est mesuré depuis le bord du bassin).

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

Non réglementé

Article Ua 9 - Emprise au sol

Les constructions à usage d'activités artisanales sont limitées à 150 m² d'emprise au sol.

Article Ua 10 - Hauteur maximum des constructions

- Hauteur non réglementée pour les équipements d'intérêt collectif.
- La hauteur des autres constructions, mesurée à partir du sol naturel avant travaux au faîtage de toiture ne pourra excéder 12 m.
- En cas d'aménagement ou d'extension d'une construction existante dépassant la hauteur maximale définie ci-dessus, cette hauteur peut être portée à la hauteur du faîtage du bâtiment existant sauf sur limites de fond.
- La hauteur des constructions à usage d'annexes est limitée au faîtage à 4 m.
- La hauteur des clôtures ne peut excéder 1,60 m sauf en cas de reconstruction d'un mur de clôture pré-existant. Dans ce cas la hauteur sera identique à la hauteur pré-existante.

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.

Article Ua 11 - Aspect extérieur – Aménagement des abords

Se reporter au Titre VI – Aspect extérieur des constructions.

Article Ua 12 - Stationnement

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

Pour les opérations de construction concernant une surface de plancher supérieure à 500m² il est exigé une place de stationnement pour 100 m² de surface de plancher.

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

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

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

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

Article Ua 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

Non réglementé

Chapitre II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ub

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone urbaine correspondant au bourg hors centre traditionnel.

À vocation principale d'habitat elle peut accueillir des activités économiques compatibles avec les fonctions résidentielles.

Article Ub 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- 1 - Les affouillements ou exhaussements de sol non nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- 2 - Les terrains aménagés de camping caravaning et le stationnement de caravanes, les habitations légères de loisirs, le camping et le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés.
- 3 - Les installations classées pour la protection de l'environnement, sauf celles mentionnées à l'article Ub2,
- 4 - Les constructions à usage :
 - agricole
 - d'entrepôts
 - de stationnement collectif non lié à des constructions existantes ou à des opérations de construction admise sur la zone, sauf celles autorisées à l'article Ub2.
 - d'activité industrielle
 - de commerce
 - Les bâtiments à usage artisanal,
- 5 - Les installations et travaux divers suivants :
 - les parcs d'attractions ouverts au public
 - les dépôts de véhicules et de matériaux de toute nature
 - les garages collectifs de caravanes
- 6- L'ouverture de carrières, l'extension des carrières existantes et la poursuite de l'exploitation des carrières existantes à l'échéance de leur autorisation.

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

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

- Les annexes aux habitations présentes dans la zone sont admises sous réserve que le cumul des annexes par logement n'excède pas 2 annexes et 60 m² d'emprise au sol au total des annexes.
- Les constructions à usage de stationnement collectif à condition qu'elles ne soient pas situées en front de rue.

Article Ub 3 - Accès et voirie

ACCES :

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

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

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

Les accès automobiles (portails, garages) devront être aménagés 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.

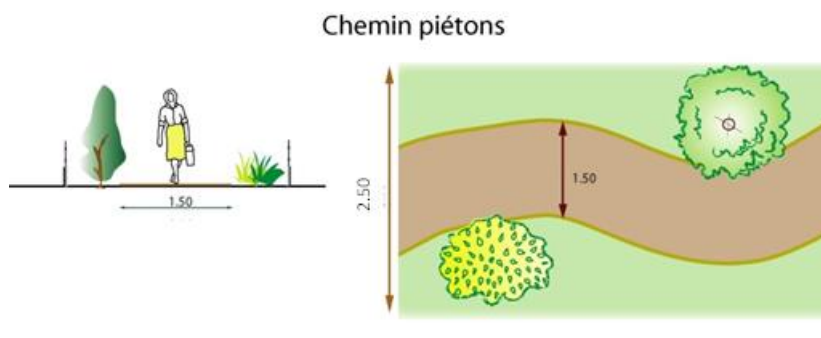
Les voies en impasse sont autorisées si elles préservent la possibilité d'un raccordement ultérieur avec une voirie des autres tranches d'urbanisation,

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

CHEMINEMENTS PIETONS ET CYCLES:

Pour les opérations d'ensemble Les cheminements piétons sont obligatoires le long des voies nouvelles sur au moins un côté de la voie. Ils auront une largeur minimale d'1.50 m et devront être accessibles pour les personnes à mobilité réduite

Les cheminements piétons qui ne longent pas les voiries auront une largeur de circulation minimale de 1.50 m, et seront intégrés dans une bande plantée d'une largeur minimale de 2.50 m. Ces chemins seront aménagés à leurs extrémités de façon à obstruer les circulations motorisées.



Article Ub 4 - Desserte par les réseaux

1 - Eau :

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

2 - Assainissement :

Eaux usées :

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

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

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

Eaux pluviales :

Les réseaux internes aux opérations de lotissements, ZAC, doivent obligatoirement être de type séparatif et être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales.

3 – Électricité, téléphone et réseaux câblés :

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

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

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

Article Ub 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé

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

Dans une bande de 10 m à compter de l'alignement de la voie et sauf indication contraire portée au plan, les constructions doivent être édifiées avec une organisation d'ensemble cohérente notamment en façade sur rue, avec une façade de la construction comprise dans une bande de 0 à 5 m de l'alignement

Au-delà d'une bande de 10 m à compter de l'alignement de la voie et sauf indication contraire portée au plan : l'implantation est régie par l'article 7.

Dans les secteurs déjà bâtis et présentant une unité d'aspect, l'implantation des constructions sera homogène avec l'implantation des constructions avoisinantes.

Ces règles concernent aussi les annexes aux habitations.

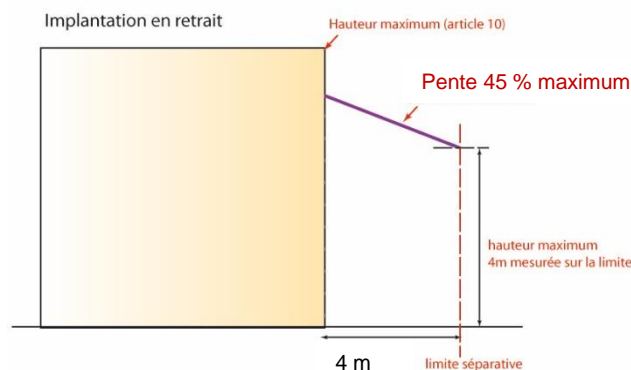
Article Ub 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Implantation sur limite :

- Les constructions peuvent être édifiées sur une ou plusieurs limites séparatives, à condition que la hauteur sur limite n'excède pas 4m

Si les constructions ne sont pas implantées sur limite :

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



- Sinon la construction s'implante avec un retrait minimal de 4 m. Le retrait est mesuré en tout point de la construction ;
- Ces règles concernent aussi les annexes aux habitations.
- Pour les piscines le retrait doit au moins être égal à 1 m (le retrait est mesuré depuis le bord du bassin).

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

Non réglementé

Article Ub 9 - Emprise au sol

Non réglementé

Article Ub 10 - Hauteur maximum des constructions

- Hauteur non réglementée pour les équipements d'intérêt collectif.
- La hauteur des autres constructions, mesurée à partir du sol naturel avant travaux au faîtage ne pourra excéder 8 m
- En cas d'aménagement ou d'extension d'une construction existante dépassant la hauteur maximale définie ci-dessus, cette hauteur peut être portée à la hauteur du faîtage du bâtiment existant.
- La hauteur des constructions à usage d'annexes est limitée au faîtage à 4 m
- La hauteur des clôtures ne peut excéder 1,60 m sauf en cas de reconstruction d'un mur de clôture pré-existant. Dans ce cas la hauteur sera identique à la hauteur pré-existante

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.

Article Ub 11 - Aspect extérieur – Aménagement des abords

Se reporter au Titre VI – Aspect extérieur des constructions.

Article Ub 12 - Stationnement

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

Pour les logements : il est exigé 1 place par tranche de 60 m² de surface de plancher, avec un minimum d'une place par logement

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

Dans les ensembles d'habitation (à partir de 3 logements ou de 3 lots), il est exigé 1 place banalisée (visiteurs) pour 2 logements.

Concernant les équipements d'intérêt collectif : aux places de stationnement s'ajoutent les aires de manœuvre et de stationnement des autocars et des véhicules de livraison, ainsi que les garages ou les abris pour deux roues.

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

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

Dans les ensembles d'habitations (à partir de 3 logements ou de 3 lots), il est exigé des espaces collectifs (cheminements piétonniers, pistes cyclables, aires de jeux, espaces récréatifs) autres que voies de desserte et les stationnements à raison d'au moins 5% de la surface totale de l'opération. Ces espaces collectifs seront plantés et seront de préférence traités en allées ou promenades plantées le long des voies de desserte.

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

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

Article Ub 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

Non réglementé

Chapitre III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ue

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone réservée aux équipements d'intérêt collectif qu'ils soient publics ou privés.

Article Ue 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

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

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

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

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

Sont admises sous conditions :

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

Article Ue 3 - Accès et voirie

ACCES :

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

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

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

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

VOIRIE :

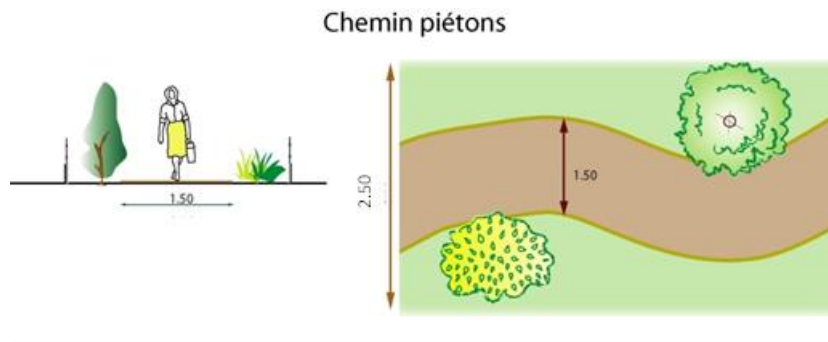
Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, comme aux véhicules de service.

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

CHEMINEMENTS PIETONS ET CYCLES:

Les cheminements piétons sont obligatoires le long des voies nouvelles sur au moins un côté de la voie. Ils auront une largeur minimale d'1.50 m et devront être accessibles pour les personnes à mobilité réduite

Les cheminements piétons qui ne longent pas les voiries auront une largeur de circulation minimale de 1.50 m, et seront intégrés dans une bande plantée d'une largeur minimale de 2.50 m. Ces chemins seront aménagés à leurs extrémités de façon à obstruer les circulations motorisées.



Article Ue 4 - Desserte par les réseaux

1 - Eau :

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

2 - Assainissement :

Eaux usées :

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

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

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

Eaux pluviales :

Toute surface imperméabilisée par l'aménagement et la construction (terrasse, toiture, voirie...) doit être compensée par un système de gestion des eaux de ruissellement sur le tènement de l'opération : les eaux de ruissellement seront soit infiltrées sur la parcelle (le rejet doit être prévu et adapté au milieu récepteur) soit stockées dans des ouvrages de façon à ralentir le rejet, soit les deux. L'ensemble du dispositif doit être conçu de façon à ce que le débit généré après l'aménagement soit équivalent à ce qu'il était avant l'aménagement.

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

3 – Électricité, téléphone et réseaux câblés :

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

À l'intérieur des opérations d'ensemble, les réseaux devront être enterrés jusqu'au point de raccordement avec le réseau public existant

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

Article Ue 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé

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

Dans une bande de 10 m à compter de l'alignement de la voie et sauf indication contraire portée au plan, les constructions doivent être édifiées avec une organisation d'ensemble cohérente notamment en façade sur rue, avec une façade de la construction comprise dans une bande de 0 à 5 m de l'alignement

Au-delà d'une bande de 10 m à compter de l'alignement de la voie et sauf indication contraire portée au plan : l'implantation est régie par l'article 7.

Dans les secteurs déjà bâtis et présentant une unité d'aspect, l'implantation des constructions sera homogène avec l'implantation des constructions avoisinantes.

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

- les constructions peuvent être édifiées sur une ou plusieurs limites séparatives, à condition que la hauteur sur limite n'excède pas 4m
- La construction sur limite de bâtiments dont la hauteur excède 4 m est autorisée si deux constructions sont édifiées en limite, de façon contiguë, (les décalages entre les alignements des façades sont possibles)
- Si les constructions ne sont pas implantées sur limite : le retrait est au minimum de 3 m. Le retrait est mesuré en tout point de la construction ;

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

Non réglementé

Article Ue 9 - Emprise au sol

Non réglementé

Article Ue 10 - Hauteur maximum des constructions

- Hauteur non réglementée pour les équipements d'intérêt collectif.
- La hauteur des clôtures ne peut excéder 1,60 m sauf en cas de reconstruction d'un mur de clôture pré-existant. Dans ce cas la hauteur sera identique à la hauteur pré-existante

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.

Article Ue 11 - Aspect extérieur – Aménagement des abords

Se reporter au Titre VI – Aspect extérieur des constructions.

Article Ue 12 - Stationnement

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

Aux places de stationnement s'ajoutent les aires de manœuvre et de stationnement des autocars et des véhicules de livraison, ainsi que les garages ou les abris pour deux roues.

Pour les opérations de construction à partir de 500 m² de surface de plancher, des stationnements sécurisés et abrités pour deux roues sont obligatoires

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

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

Le tènement de l'opération devra être planté à hauteur de 10% de sa surface. La densité des espaces verts sera de préférence reportée en bordure de voie. Les limites latérales et de fond des parcelles seront obligatoirement plantées de haies arbustives les espaces interstitiels entre la clôture et l'aire de stationnement seront obligatoirement plantés. (Engazonnement, couvre-sols...) la densité des espaces verts sera de préférence reportée en bordure de voie. Les limites arrière des parcelles seront obligatoirement plantées de haies arbustives les espaces interstitiels entre la clôture et l'aire de stationnement seront obligatoirement engazonnés.

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

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

Article Ue 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

Non réglementé

Chapitre IV - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE Ui

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone réservée aux activités économiques.
Elle comprend un secteur Uia de gestion des activités existantes dans l'espace rural.

Article Ui 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Dans les secteurs Ui et Uia :

- 1) Les affouillements ou exhaussements de sol non strictement nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- 2) Les constructions à usage :
 - Agricole,
 - Piscines,
 - d'habitation sauf celles autorisées à l'article 2,
 - d'annexes à l'habitation telles que définies dans les dispositions générales,
 - de stationnements non liés aux occupations et utilisations admises dans la zone sauf celles autorisées à l'article Ui2,
 - de commerces sauf ceux autorisés à l'article 2.
- 3) Le camping et le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes et des habitations légères de loisirs.
- 4) Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à la réglementation SEVESO,
- 5) Les installations et travaux divers suivants :
 - les parcs d'attractions ouverts au public
 - les dépôts de véhicules et de matériaux de toute nature
 - les garages collectifs de caravanes
- 6) L'ouverture de carrières et l'extension des carrières existantes.

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

Toutes les occupations et utilisations de sol compatibles avec la vocation de la zone sont admises, sauf celles interdites à l'article Ui 1.

Sont admis sous conditions :

Dans les secteurs Ui

- Les habitations sous forme de loges de gardien dans la limite de 35 m² de surface de plancher et sous réserve qu'elles soient intégrées au bâtiment d'activités.
- Les équipements d'intérêt collectif, sous réserve qu'ils apportent un complément fonctionnel à la zone.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration et à autorisation, à l'exclusion des exploitations de carrières.
- Les commerces dans la limite de 150 m² de surface de vente et s'ils sont liés à des activités existantes.
- Les constructions à usage de stationnement non lié à des constructions existantes ou à des opérations de constructions admises sur la zone s'il est à usage public.

Dans les secteurs Uia :

- Les habitations sous forme de loges de gardien dans la limite de 35 m² de surface de plancher et sous réserve qu'elles soient intégrées au bâtiment d'activités.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration et à autorisation, à l'exclusion des exploitations de carrières.

Article Ui 3 - Accès et voirie

ACCES :

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

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

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

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

Article Ui 4 - Desserte par les réseaux

1 - Eau :

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

2 - Assainissement :

Eaux usées :

En présence d'un réseau collectif d'assainissement le raccordement est obligatoire.

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 qu'ils doivent présenter pour être reçus.

En l'absence d'un réseau collectif d'assainissement les constructions doivent disposer d'un système d'assainissement non collectif selon conforme à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales :

Les réseaux internes aux opérations de lotissements, ZAC, doivent obligatoirement être de type séparatif.

Toute surface imperméabilisée par l'aménagement et la construction (terrasse, toiture, voirie...) doit être compensée par un système de gestion des eaux de ruissellement sur le tènement de l'opération : les eaux de ruissellement seront soit infiltrées sur la parcelle (le rejet doit être prévu et adapté au milieu récepteur) soit stockées dans des ouvrages de façon à ralentir le rejet, soit les deux. L'ensemble du dispositif doit être conçu de façon à ce que le débit généré après l'aménagement soit équivalent à ce qu'il était avant l'aménagement.

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

Concernant les eaux de ruissellement des chaussées et des stationnements il est imposé un prétraitement avant rejet (aménagement de bacs séparateur d'hydrocarbures)

3 – Électricité, téléphone et réseaux câblés :

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

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

Article Ui 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

Si le plan ne mentionne aucune distance de recul, les constructions s'implanteront avec un retrait minimal de 5 m par rapport à l'alignement actuel ou futur de la voie.

La bande entre la voie et la construction ne recevra ni stockage ni dépôt et devra être traité dans un espace paysagé.

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

- La construction en limite est autorisée à l'intérieur de la zone.
- Si la construction n'est pas réalisée sur la limite séparative le retrait est au minimum de 4m. Le retrait est mesuré en tout point de la construction
- En limite de zone Ui, un retrait minimal de 5 m est imposé. Le retrait est mesuré en tout point de la construction

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

Non réglementé

Article Ui 9 - Emprise au sol

Non réglementé

Article Ui 10 - Hauteur maximum des constructions

- La hauteur maximale mesurée à partir du sol naturel est fixée à 12 m au faitage de toiture,
- La hauteur des clôtures ne peut excéder 1,60 m.

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

Article Ui 11 - Aspect extérieur – Aménagement des abords

Se reporter au Titre VI – Aspect extérieur des constructions.

Article Ui 12 - Stationnement

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

Il est exigé à minima :

Pour les constructions à usage de bureaux : une place pour 30 m² de surface de plancher,

Pour les constructions à usage industriel ou artisanal : une place pour 40 m² de surface de plancher,

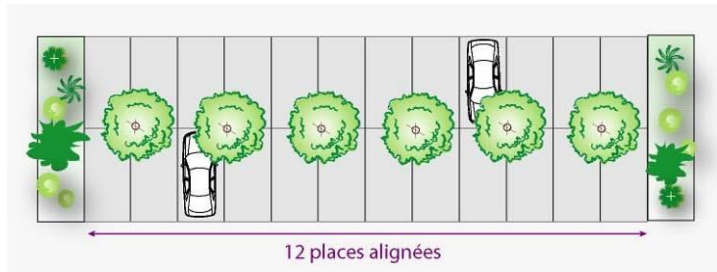
Pour les constructions à usage de commerce : une place pour 25 m² de surface de vente,

Pour les constructions à usage d'hôtel : deux places pour 3 chambres.

Pour les opérations de construction à partir de 500 m² de surface de plancher, des stationnements sécurisés et abrités pour deux roues sont obligatoires.

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

1) Les aires de stationnement doivent comporter des plantations à raison d'un arbre de moyenne tige d'essence locale pour 4 emplacements à l'emplacement des stationnements. Au-delà de 12 places alignées, des bandes vertes sont obligatoire pour fragmenter ces alignements. Ces bandes vertes auront une largeur minimale de 2.50 m et seront plantées d'arbustes d'ornement.



2) Les espaces interstitiels entre la clôture et les aires de stationnement ou de service seront traités en bande plantée d'une largeur minimale de 2m.

3) Des rideaux de végétation peuvent être imposés afin de masquer les constructions ou installations. Ils seront composés d'arbres à haute tige ou moyenne tige d'essence locale et figurant dans la palette végétale annexée au PLU. Les stockages en plein air seront obligatoirement accompagnés de rideaux de végétation d'essences locales et variées les masquant.

4) Les limites de la zone Ui avec les zones naturelles ou agricoles ou résidentielles seront obligatoirement plantées d'arbres de moyenne tige et d'arbustes d'essences locales et variées (3 espèces différentes au minimum).

5) les bassins d'eaux pluviales seront intégrés dans un espace vert paysager, et plantés d'arbres et arbustes. Les bassins seront enherbés et plantés.

6) Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

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

Article Ui 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

Dans les secteurs Ui

Non réglementé

Dans les secteurs Uia

Le COS maximal est fixé à 0.2

TITRE III –DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

Les zones AU sont des zones à urbaniser. Sont classés ainsi les secteurs de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Plusieurs zones AU sont mises en place :

- **La zone 1AU, à dominante d'habitat non ouverte à l'urbanisation,**
- **La zone AUa ouverte à l'urbanisation à dominante d'habitat.**

Chapitre I - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AU

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone destinée à être ouverte à l'urbanisation, non constructible en l'état actuel du PLU. Elle peut être ouverte à l'urbanisation par modification du plan local d'urbanisme.

La zone 1AU a une vocation principale d'habitat, elle admet les activités compatibles avec le voisinage résidentiel.

Article AU 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations de sol non mentionnées à l'article AU2 sont interdites.

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

Sont admis sous conditions :

Si par leur situation ou leur importance, ils n'imposent pas, soit la réalisation par la commune d'équipements publics nouveaux, soit un surcroît important de dépenses de fonctionnement des Services Publics :

- Les affouillements et exhaussements de sol, strictement liés aux occupations et utilisations de sol autorisés.
- Les ouvrages techniques, installations, nécessaires au fonctionnement des services publics et à la gestion des réseaux,

Article AU 3 - Accès et voirie

ACCES :

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

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

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

Les accès automobiles (portails, garages) devront être aménagés 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.

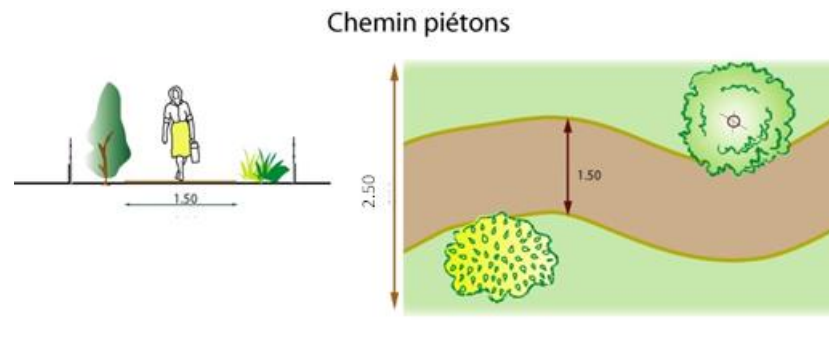
Les voies en impasse sont autorisées si elles préservent la possibilité d'un raccordement ultérieur avec une voirie des autres tranches d'urbanisation,

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

CHEMINEMENTS PIETONS ET CYCLES:

Pour les opérations d'ensemble Les cheminements piétons sont obligatoires le long des voies nouvelles sur au moins un côté de la voie. Ils auront une largeur minimale d'1.50 m et devront être accessibles pour les personnes à mobilité réduite

Les cheminements piétons qui ne longent pas les voiries auront une largeur de circulation minimale de 1.50 m, et seront intégrés dans une bande plantée d'une largeur minimale de 2.50 m. Ces chemins seront aménagés à leurs extrémités de façon à obstruer les circulations motorisées.



Article AU 4 - Desserte par les réseaux

1 - Eau :

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

2 - Assainissement :

Eaux usées :

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

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

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

Eaux pluviales :

Les réseaux internes aux opérations de lotissements, ZAC, doivent obligatoirement être de type séparatif et être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales.

3 – Electricité, téléphone et réseaux câblés :

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

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

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

Article AU 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé

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

Dans une bande de 10 m à compter de l'alignement de la voie et sauf indication contraire portée au plan, les constructions doivent être édifiées avec une organisation d'ensemble cohérente notamment en façade sur rue, avec une façade de la construction comprise dans une bande de 0 à 5 m de l'alignement

Au-delà d'une bande de 10 m à compter de l'alignement de la voie et sauf indication contraire portée au plan : l'implantation est régie par l'article 7.

Dans les secteurs déjà bâtis et présentant une unité d'aspect, l'implantation des constructions sera homogène avec l'implantation des constructions avoisinantes.

Ces règles concernent aussi les annexes aux habitations.

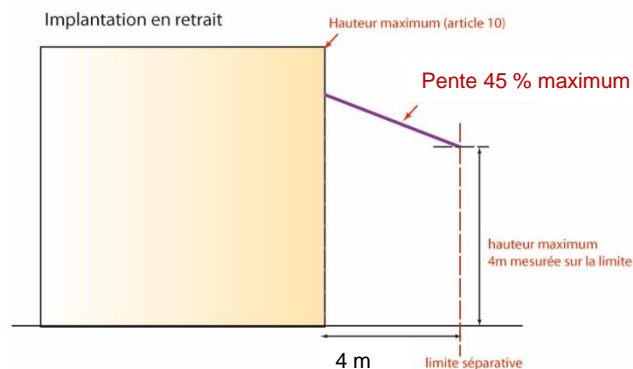
Article AU 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Implantation sur limite :

- les constructions peuvent être édifiées sur une ou plusieurs limites séparatives, à condition que la hauteur sur limite n'excède pas 4m

Si les constructions ne sont pas implantées sur limite :

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



- Sinon la construction s'implante avec un retrait minimal de 4 m. Le retrait est mesuré en tout point de la construction ;
- Ces règles concernent aussi les annexes aux habitations.
- Pour les piscines le retrait doit au moins être égal à 1 m (le retrait est mesuré depuis le bord du bassin).

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

Non réglementé

Article AU 9 - Emprise au sol

Non réglementé

Article AU 10 - Hauteur maximum des constructions

Non réglementé pour les constructions.

La hauteur des clôtures ne peut excéder 1,60 m sauf en cas de reconstruction d'un mur de clôture pré- existant. Dans ce cas la hauteur sera identique à la hauteur pré- existante

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.

Article AU 11 - Aspect extérieur – Aménagement des abords

Se reporter au Titre VI – Aspect extérieur des constructions.

Article AU 12 - Stationnement

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

Pour les logements: il est exigé 1 place par tranche de 60 m² de surface de plancher, avec un minimum d'une place par logement

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

Dans les ensembles d'habitation il est exigé 1 place banalisée (visiteurs) pour 2 logements.

Concernant les équipements d'intérêt collectif : aux places de stationnement s'ajoutent les aires de manœuvre et de stationnement des autocars et des véhicules de livraison, ainsi que les garages ou les abris pour deux roues.

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

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

Dans les ensembles d'habitations (à partir de 3 logements ou de 3 lots), il est exigé des espaces collectifs (cheminements piétonniers, pistes cyclables, aires de jeux, espaces récréatifs) autres que voies de desserte et les stationnements à raison d'au moins 5% de la surface totale de l'opération. Ces espaces collectifs seront plantés et seront de préférence traités en allées ou promenades plantées le long des voies de desserte.

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

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

Article AU 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

Non réglementé

Chapitre II - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AUa

CARACTERISTIQUES DU SECTEUR

Il s'agit d'une zone où les équipements existants en périphérie immédiate de la zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone.

Plusieurs zones AUa sont mises en place :

- AUa1 sous le bourg
- AUa2 cimetière
- AUa3 le bourg ouest
- AUa4 entrée Est du bourg

La zone AUa2 est soumise dans son intégralité à l'article L123.1.5 II 4° du code de l'urbanisme: à ce titre dans tout programme collectif de plus de 3 logements et pour tout nouveau lotissement de plus de trois lots, 20% au minimum du nombre de logements et du nombre de lots devront être affectés à des logements tels que décrits à l'article L.302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation en vigueur. Ces logements (arrondis à l'entier supérieur) et ces lots (arrondis à l'entier supérieur) devront représenter au minimum 20% de la surface de plancher (arrondie à l'entier supérieur) du programme.

Les constructions y sont autorisées lors de la réalisation d'une opération d'aménagement respectant les orientations d'aménagement.

Article AUa 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- 1 - Les affouillements ou exhaussements de sol non nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- 2 - Les terrains aménagés de camping caravaning et le stationnement de caravanes, les habitations légères de loisirs, le camping et le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés.
- 3 - Les installations classées pour la protection de l'environnement, sauf celles mentionnées à l'article AUa2,
- 4 - Les constructions à usage :
 - agricole
 - d'entrepôts
 - de stationnement collectif non lié à des constructions existantes ou à des opérations de construction admise sur la zone, sauf celles autorisées à l'article AUa2.
 - d'activité industrielle
 - Les bâtiments à usage artisanal,
- 5 - Les installations et travaux divers suivants :
 - les parcs d'attractions ouverts au public
 - les dépôts de véhicules et de matériaux de toute nature
 - les garages collectifs de caravanes
- 6- L'ouverture de carrières, l'extension des carrières existantes et la poursuite de l'exploitation des carrières existantes à l'échéance de leur autorisation.

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

Toutes les occupations et utilisations de sol sont admises, sauf celles interdites à l'article AUa 1, dans les conditions suivantes :

Les zones AUa2 cimetière, AUa 3 bourg Ouest et AUa4 entrée bourg Est sont urbanisables en une seule opération d'ensemble

La zone AUa 1 sous le bourg est urbanisable avec une superficie minimale d'opération de 6000m². la dernière tranche pourra représenter moins de 6000m² et devra intégrer l'ensemble des surfaces restantes de la zone.

Sont admises sous conditions :

- Les annexes aux habitations présentes dans la zone sont admises sous réserve que le cumul des annexes par logement n'excède pas 2 annexes et 60 m² d'emprise au sol au total des annexes.
- Les constructions à usage de stationnement collectif à condition qu'elles ne soient pas situées en front de rue.

La zone AUa2 est soumise dans son intégralité à l'article L123.1.5 II 4° du code de l'urbanisme: à ce titre dans tout programme collectif de plus de 3 logements et pour tout nouveau lotissement de plus de trois lots, 20% au minimum du nombre de logements et du nombre de lots devront être affectés à des logements tels que décrits à l'article L.302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation en vigueur. Ces logements (arrondis à l'entier supérieur) et ces lots (arrondis à l'entier supérieur) devront représenter au minimum 20% de la surface de plancher (arrondie à l'entier supérieur) du programme.

Article AUa 3 - Accès et voirie

ACCES :

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

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

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

Les accès automobiles (portails, garages) devront être aménagés 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.

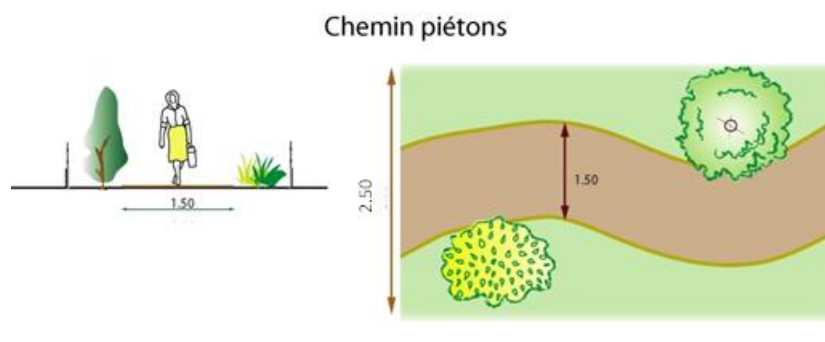
Les voies en impasse sont autorisées si elles préservent la possibilité d'un raccordement ultérieur avec une voirie des autres tranches d'urbanisation,

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

CHEMINEMENTS PIETONS ET CYCLES:

Pour les opérations d'ensemble Les cheminements piétons sont obligatoires le long des voies nouvelles sur au moins un côté de la voie. Ils auront une largeur minimale d'1.50 m et devront être accessibles pour les personnes à mobilité réduite

Les cheminements piétons qui ne longent pas les voiries auront une largeur de circulation minimale de 1.50 m, et seront intégrés dans une bande plantée d'une largeur minimale de 2.50 m. Ces chemins seront aménagés à leurs extrémités de façon à obstruer les circulations motorisées.



Article AUa 4 - Desserte par les réseaux

1 - Eau :

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

2 - Assainissement :

Eaux usées :

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

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

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

Eaux pluviales :

Les réseaux internes aux opérations de lotissements, ZAC, doivent obligatoirement être de type séparatif et être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales.

Dans la zone AUa sous le bourg :

Toute surface imperméabilisée par l'aménagement et la construction (terrasse, toiture, voirie...) doit être compensée par un système de gestion des eaux de ruissellement sur le tènement de l'opération : les eaux de ruissellement seront soit infiltrées sur la parcelle (le rejet doit être prévu et adapté au milieu récepteur) soit stockées dans des ouvrages de façon à ralentir le rejet, soit les deux. L'ensemble du dispositif doit être conçu de façon à ce que le débit généré après l'aménagement soit équivalent à ce qu'il était avant l'aménagement.

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

3 – Electricité, téléphone et réseaux câblés :

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

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

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

Article AUa 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé

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

Dans une bande de 10 m à compter de l'alignement de la voie et sauf indication contraire portée au plan, les constructions doivent être édifiées avec une organisation d'ensemble cohérente notamment en façade sur rue, avec une façade de la construction comprise dans une bande de 0 à 5 m de l'alignement

Au-delà d'une bande de 10 m à compter de l'alignement de la voie et sauf indication contraire portée au plan : l'implantation est régie par l'article 7.

Dans les secteurs déjà bâtis et présentant une unité d'aspect, l'implantation des constructions sera homogène avec l'implantation des constructions avoisinantes.

Ces règles concernent aussi les annexes aux habitations.

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

En limite de zone AUa :

- Les constructions peuvent être édifiées sur une ou plusieurs limites séparatives, à condition que la hauteur sur limite n'excède pas 4m
- Si les constructions ne sont pas implantées sur limite : le retrait est au minimum de 4 m.
- Pour les piscines le retrait doit au moins être égal à 1 m (bord du bassin).

A l'intérieur de la zone AUa :

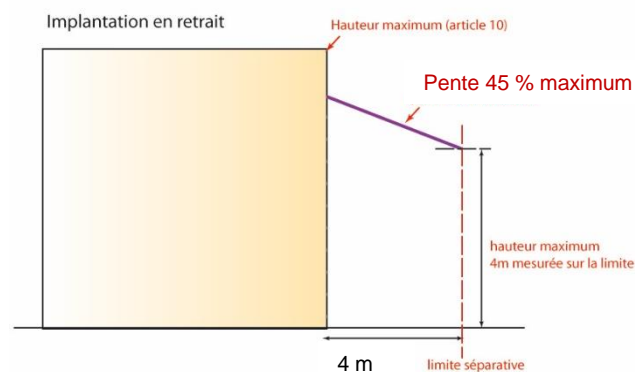
Les implantations devront respecter les orientations d'aménagement.

Implantation sur limite :

- Les constructions peuvent être édifiées sur une ou plusieurs limites séparatives, à condition que la hauteur sur limite n'excède pas 4m

Si les constructions ne sont pas implantées sur limite :

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



- Sinon la construction s'implante avec un retrait minimal de 4 m. Le retrait est mesuré en tout point de la construction ;
- Ces règles concernent aussi les annexes aux habitations.
- Pour les piscines le retrait doit au moins être égal à 1 m (le retrait est mesuré depuis le bord du bassin).

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

Non réglementé

Article AUa 9 - Emprise au sol

Non réglementé

Article AUa 10 - Hauteur maximum des constructions

- Les hauteurs des constructions sont déterminées par les orientations d'aménagement pour chacune des zones AUa
- La hauteur des constructions à usage d'annexes est limitée au faîtage à '4 m
- La hauteur des clôtures ne peut excéder 1,60 m sauf en cas de reconstruction d'un mur de clôture pré-existant. Dans ce cas la hauteur sera identique à la hauteur pré-existante

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.

Article AUa 11 - Aspect extérieur – Aménagement des abords

Se reporter au Titre VI – Aspect extérieur des constructions.

Article AUa 12 - Stationnement

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

Pour les logements : il est exigé 1 place par tranche de 60 m² de surface de plancher, avec un minimum d'une place par logement

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

Dans les ensembles d'habitation il est exigé 1 place banalisée (visiteurs) pour 2 logements.

Concernant les équipements d'intérêt collectif : aux places de stationnement s'ajoutent les aires de manœuvre et de stationnement des autocars et des véhicules de livraison, ainsi que les garages ou les abris pour deux roues.

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

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

Dans les ensembles d'habitations (à partir de 3 logements ou de 3 lots), il est exigé des espaces collectifs (cheminements piétonniers, pistes cyclables, aires de jeux, espaces récréatifs) autres que voies de desserte et les stationnements à raison d'au moins 5% de la surface totale de l'opération. Ces espaces collectifs seront plantés et seront de préférence traités en allées ou promenades plantées le long des voies de desserte.

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

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

Article AUa 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

Non réglementé

TITRE IV –DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Chapitre I- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

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

Est également autorisé, en application de l'article L123-3-1 du code de l'urbanisme et du 2° de l'article R. 123-12, le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement.

Elle comporte :

- Un sous-secteur At de gestion des habitations de tailles et de capacités limitées au titre de l'article au titre de l'article L 123.1.5 II 6°
- Un sous-secteur Ae autorisant les CUMA.

Article A 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations de sol non mentionnées à l'article A2 sont interdites.

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

Dans les zones At et Ae :

- Les constructions et installations, y compris classées, nécessaires à l'exploitation agricole. (Pour information et afin de faciliter l'interprétation de la notion de « nécessité à l'exploitation agricole », on pourra se référer au guide « Construire en zone agricole – ce qu'il faut savoir »)
- Les constructions d'habitations des sièges d'exploitation nécessaires à l'exploitation agricole sont limitées à 170 m² de surface de plancher par exploitation agricole, Les extensions des habitations des sièges d'exploitation sont limitées à 170 m² de surface de plancher totale (existant + extension)
- Les constructions doivent s'implanter à proximité immédiate du siège d'exploitation, en continuité ou en contiguïté du bâti existant, de manière à former un ensemble cohérent avec les autres bâtiments de l'exploitation. Toute construction à usage d'habitation, dont la nécessité à l'exploitation agricole est justifiée, devra être liée à la présence d'un bâtiment technique sur place et sera combinée ou contiguë au bâtiment technique. En cas de contraintes particulières la distance entre l'habitation et les bâtiments techniques pourra être admise sur justifications, sans toutefois excéder 100 mètres. Par contraintes particulières, on entend soit des contraintes liées à la topographie du terrain, soit des contraintes liées à la nature de l'exploitation.
- Les constructions à usage technique pourront être sollicitées par des exploitations justifiant d'au moins une demi-SMI. Par contre, celles à usage d'habitation ne peuvent être sollicitées que par une exploitation agricole justifiant d'au moins une SMI.
- Les installations et aménagements nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et des services publics (voirie, réseaux divers, antennes) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux et est rendue indispensable par des nécessités techniques.

Pour les constructions existantes sous réserve qu'il s'agisse de bâtiments dont le clos (murs) et le couvert (toiture) sont encore assurés à la date de la demande et que l'emprise au sol avant travaux soit au minimum de 80 m² :

- L'aménagement des constructions à usage d'habitation existantes dans le volume bâti existant
- L'extension des constructions à usage d'habitation existantes hors du volume bâti existant dans la limite de 170 m² de surface de plancher totale comprenant l'existant + l'extension.
- Les changements de destination identifiés au document graphique au titre de l'article de l'article L.123-3-1
- Les annexes aux habitations présentes dans la zone sous réserve de ne pas dépasser 40 m² de d'emprise au sol par annexe et d'être situées à moins de 15 m de l'habitation. Le cumul des annexes par logement ne peut excéder 2 annexes et 60 m² de d'emprise au sol.
- Les piscines liées aux habitations existantes si elles sont situées à moins de 15 m de la construction principale d'habitation.

De plus, dans la zone Ae :

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

Dans les secteurs At :

Pour les constructions existantes et sous réserve qu'il s'agisse de bâtiments dont le clos (murs) et le couvert (toiture) sont encore assurés à la date de la demande et dont l'emprise au sol avant travaux est supérieure à 80m²:

- L'aménagement des constructions existantes dans le volume bâti existant
- L'extension des constructions à usages de gîtes ou de chambres d'hôtes existantes, hors du volume bâti existant dans la limite de 300 m² de surface de plancher totale comprenant l'existant + l'extension.
- Deux annexes sous réserve de ne pas dépasser 40 m² d'emprise au sol et d'être situées à moins de 15 m de l'habitation. Le cumul des annexes par logement ne peut excéder 60 m² d'emprise au sol
- Les piscines liées à la construction existante si elles sont situées à moins de 15m de la construction principale d'habitation.
- Les bâtiments identifiés au document graphique pourront faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L.123-3-1 et de l'article R. 123-12 du code de l'urbanisme.
- Les habitations légères de loisirs

Article A 3 - Accès et voirie

ACCES :

L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique, ou privée et aménagée de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des biens et des usagers des voies publiques 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 gestionnaire de la voie devra être consulté pour tout aménagement.

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 A 4 - Desserte par les réseaux

1 - Eau :

Toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable. En l'absence de réseau public d'eau potable, la construction devra disposer d'une alimentation en eau potable.

2 - Assainissement :

Eaux usées :

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

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

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

Le déversement des eaux de piscine est interdit dans le réseau collectif d'assainissement. Le rejet est accepté dans le réseau d'eaux pluviales uniquement s'il est séparatif. En l'absence de réseau d'eaux pluviales séparatif, le déversement des eaux de piscine est interdit dans les fossés et sur les voiries. Les eaux de piscines devront être infiltrées sur la parcelle après traitement

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

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

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

Eaux pluviales :

Toute surface imperméabilisée par l'aménagement et la construction (terrasse, toiture, voirie...) doit être compensée par un système de gestion des eaux de ruissellement sur le tènement de l'opération : les eaux de ruissellement seront soit infiltrées sur la parcelle (le rejet doit être prévu et adapté au milieu récepteur) soit stockées dans des ouvrages de façon à ralentir le rejet, soit les deux. L'ensemble du dispositif doit être conçu de façon à ce que le débit généré après l'aménagement soit équivalent à ce qu'il était avant l'aménagement.

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

3 – Electricité, téléphone et réseaux câblés :

Toute construction qui requiert une alimentation électrique doit être raccordée au réseau électrique. Les réseaux devront être enfouis jusqu'au point de raccordement au réseau public.

Article A 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé

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

Dans la zone A et Ae :

Lorsque le plan ne mentionne aucune distance de recul, le retrait minimum est de 5m par rapport à l'alignement des voies actuelles ou futures.

Ce retrait ne s'applique pas pour les extensions des constructions existantes édifiées avec un autre retrait, dans ce cas l'extension devra être édifiée dans la continuité de la construction existante.

Dans le secteur At :

Lorsque le plan ne mentionne aucune distance de recul, l'implantation se réalisera à l'alignement ou avec un retrait minimal de 0.5m par rapport à l'alignement des voies actuelles ou futures ».

Ce retrait ne s'applique pas pour les extensions des constructions existantes édifiées avec un autre retrait, dans ce cas l'extension devra être édifiée dans la continuité de la construction existante.

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

Dans le secteur A

Les constructions doivent s'implanter avec un retrait minimal de 4 m.

Ce retrait ne s'applique pas pour les extensions des constructions existantes édifiées avec un autre retrait, dans ce cas l'extension devra être édifiée dans la continuité de la construction existante.

Dans le secteur Ae :

Les constructions doivent s'implanter avec un retrait minimal de 1 m.

Dans la zone At :

Les constructions doivent s'implanter à l'alignement ou avec un retrait minimal de 0.5 m.

Ce retrait ne s'applique pas pour les extensions des constructions existantes édifiées avec un autre retrait, dans ce cas l'extension devra être édifiée dans la continuité de la construction existante.

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

La construction des bâtiments d'exploitation doit être sur le même tènement que le siège d'exploitation.

Article A 9 - Emprise au sol

Non réglementé

Article A 10 - Hauteur maximum des constructions

La hauteur des constructions d'habitation, mesurée à partir du sol naturel avant travaux au faîtage ne pourra excéder 8 m, et après terrassement, la hauteur de façade à l'égout n'excèdera pas 6 m.

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

La hauteur des constructions à usage agricole (hors silos), mesurée à partir du sol naturel avant travaux au faîtage ne pourra excéder 12 m

La hauteur des clôtures des constructions ne peut excéder 1,60 m sauf en cas de reconstruction d'un mur de clôture pré-existant. Dans ce cas la hauteur sera identique à la hauteur pré-existante.

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.

Article A 11 - Aspect extérieur – Aménagement des abords

Se reporter au Titre VI – Aspect extérieur des constructions.

Article A 12 - Stationnement

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

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

Des rideaux de végétation sont obligatoires afin de masquer les constructions ou installations agricoles à usage d'élevage hors sol. Ils seront composés d'arbres à haute tige d'essence locale, excluant les conifères. Des rideaux de végétation peuvent être imposés pour les autres bâtiments à usage agricole, dans le cas où ils ont un impact paysager.

Les clôtures seront constituées d'essences variées composées préférentiellement d'au moins deux tiers d'espèces caduques excluant les conifères. Ces clôtures respecteront la palette végétale mise en place sur la commune et annexée au PLU.

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

Article A 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

Non réglementé

TITRE V –DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES

Chapitre I- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

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

La zone comprend plusieurs secteurs :

- le secteur N, de protection des espaces naturels et des paysages,
- le secteur Nt de gestion des activités touristiques du camping
- le secteur NL: réservée à des activités de loisirs

La zone N est partiellement concernée par des risques géologiques

Article N 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations de sol non mentionnées à l'article N2 sont interdites.

Rappel : dans les zones exposées aux risques d'inondation et aux risques géologiques : aucune construction nouvelle n'est autorisée.

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

1- Dans le secteur N :

Les installations et aménagements nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et des services publics (voirie, réseaux divers, antennes) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux et est rendue indispensable par des nécessités techniques.

Les aménagements légers permettant la valorisation des zones humides à condition qu'ils ne conduisent pas à détruire l'équilibre écologique de ces milieux.

Pour les constructions existantes sous réserve qu'il s'agisse de bâtiments dont le clos (murs) et le couvert (toiture) sont encore assurés à la date de la demande et que l'emprise au sol avant travaux soit au minimum de 80 m² :

- L'aménagement des constructions à usage d'habitation existantes dans le volume bâti existant
- l'extension des constructions à usage d'habitation existantes hors du volume bâti existant dans la limite de 170 m² de surface de plancher totale comprenant l'existant + l'extension.
- Les changements de destination identifiés au document graphique au titre de l'article de l'article L.123-3-1.
- Les annexes aux habitations présentes dans la zone sous réserve de ne pas dépasser 40 m² de d'emprise au sol par annexe et d'être situées à moins de 15 m de l'habitation. Le cumul des annexes par logement ne peut excéder 2 annexes et 60 m² de d'emprise au sol.
- Les piscines liées aux habitations existantes si elles sont situées à moins de 15 m de la construction principale d'habitation.

2- Dans le secteur NL

Les installations et aménagements nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et des services publics (voirie, réseaux divers, antennes) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux et l'équilibre écologique des milieux existants et est rendue indispensable par des nécessités techniques.

Les aménagements, ouvrages, constructions et installations nécessaires aux activités de loisir dans la limite de 150 m² de surface de plancher au total sur la zone N considérée.

3- Dans le secteur Nt

Les aménagements, constructions, ouvrages et installations nécessaires aux activités de camping dans la limite de 170 m² de surface de plancher sur l'ensemble de la zone Nt.

Article N 3 - Accès et voirie

ACCES :

L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique, ou privée et aménagée de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des biens et des usagers des voies publiques 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 gestionnaire de la voie devra être consulté pour tout aménagement.

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 N 4 - Desserte par les réseaux

Eaux usées :

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

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

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

Le déversement des eaux de piscine est interdit dans le réseau collectif d'assainissement. Le rejet est accepté dans le réseau d'eaux pluviales uniquement s'il est séparatif. En l'absence de réseau d'eaux pluviales séparatif, le déversement des eaux de piscine est interdit dans les fossés et sur les voiries. Les eaux de piscines devront être infiltrées sur la parcelle après traitement

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

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

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

Eaux pluviales :

Toute surface imperméabilisée par l'aménagement et la construction (terrasse, toiture, voirie...) doit être compensée par un système de gestion des eaux de ruissellement sur le tènement de l'opération : les eaux de ruissellement seront soit infiltrées sur la parcelle (le rejet doit être prévu et adapté au milieu récepteur) soit stockées dans des ouvrages de façon à ralentir le rejet, soit les deux. L'ensemble du dispositif doit être conçu de façon à ce que le débit généré après l'aménagement soit équivalent à ce qu'il était avant l'aménagement.

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

3 – Électricité, téléphone et réseaux câblés :

Toute construction qui requiert une alimentation électrique doit être raccordée au réseau électrique. Les réseaux devront être enfouis jusqu'au point de raccordement au réseau public.

Article N 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé

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

Lorsque le plan ne mentionne aucune distance de recul, le retrait minimum est de 5 m par rapport à l'alignement des voies actuelles ou futures.

Ce retrait ne s'applique pas pour les extensions des constructions existantes édifiées avec un retrait inférieur dans ce cas l'extension devra être édifiée avec un retrait au moins équivalent à celui existant.

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

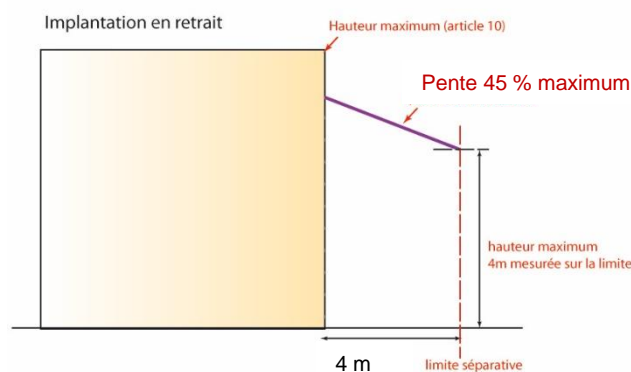
Les extensions, des constructions déjà édifiées sur limite séparative, peuvent être édifiées dans la continuité de la construction existante, et à condition que la hauteur de l'extension sur la limite n'excède pas la hauteur du faîtage de la construction existante.

Implantation sur limite :

- Les constructions peuvent être édifiées sur une ou plusieurs limites séparatives, à condition que la hauteur sur limite n'excède pas 4m

Si les constructions ne sont pas implantées sur limite :

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



- Sinon la construction s'implante avec un retrait minimal de 4 m. Le retrait est mesuré en tout point de la construction ;
- Ces règles concernent aussi les annexes aux habitations.
- Pour les piscines le retrait doit au moins être égal à 2 m (le retrait est mesuré depuis le bord du bassin).

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

Non réglementé

Article N 9 - Emprise au sol

Non réglementé

Article N 10 - Hauteur maximum des constructions

- La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel avant travaux au faîtage ne pourra excéder 8 m
- En cas d'aménagement ou d'extension d'une construction existante dépassant la hauteur maximale définie ci-dessus, cette hauteur peut être portée à la hauteur du faîtage du bâtiment existant.
- La hauteur des constructions à usage d'annexes est limitée au faîtage à 4 m
- La hauteur des clôtures ne peut excéder 1,60 m sauf en cas de reconstruction d'un mur de clôture pré-existant. Dans ce cas la hauteur sera identique à la hauteur pré-existante

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.

Article N 11 - Aspect extérieur – Aménagement des abords

Se reporter au Titre VI – Aspect extérieur des constructions.

Article N 12 – Stationnement

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

Notamment pour les changements de destination autorisés pour des activités artisanales, de bureau ou touristiques, devront être prévus les stationnements pour le personnel, les visiteurs et les aires de manœuvre des véhicules de livraison.

Il est exigé deux places de stationnement par logement créé.

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

Les haies seront constituées d'essences variées composées d'espèces locales et comporteront majoritairement des espèces caduques.

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

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

Article N 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

Non réglementé

TITRE VI – Aspect extérieur des constructions (Article 11)

Article 11 - aspect extérieur des constructions

11.1 Prescriptions générales applicables à toutes les constructions

11.1.1/ Aspect

L'aspect et l'implantation des constructions (y compris les piscines et vérandas) doivent être en harmonie avec le paysage naturel ou bâti existant.

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

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



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

11.1.2/ Enduits et couleurs des façades

Doivent être recouverts d'un enduit, 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 est interdite en grande surface. La coloration des façades sera compatible avec la palette établie pour la commune et consultable en Mairie.

Pour toutes les constructions les couleurs des façades et des menuiseries doivent être en harmonie avec le site environnant.

Toute construction d'habitation ayant une façade de plus de 20 m de long devra être recoupée dans la volumétrie. Toute construction à usage d'activité industrielle, commerciale, artisanale ou de bureau activités ayant une façade de plus de 20 m de long devra être recoupée dans la volumétrie sauf en cas de contraintes techniques.

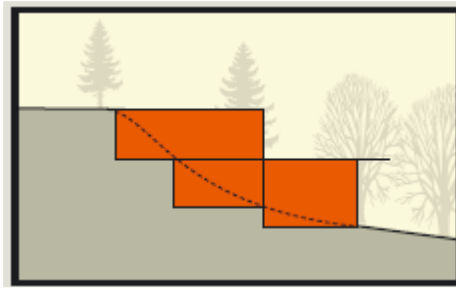
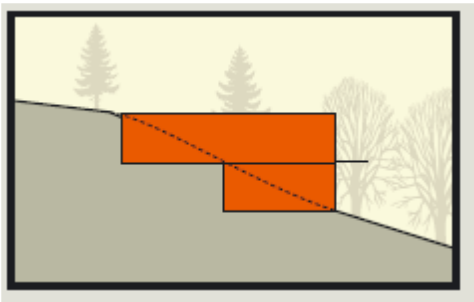
11.1.3/ Mouvements de sol et talus, et implantation des bâtiments

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

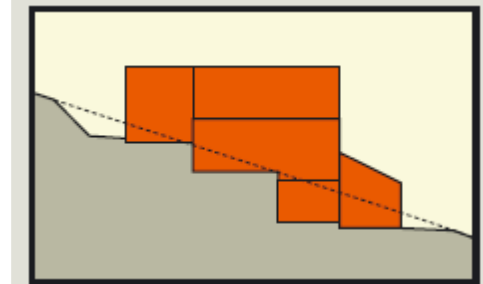
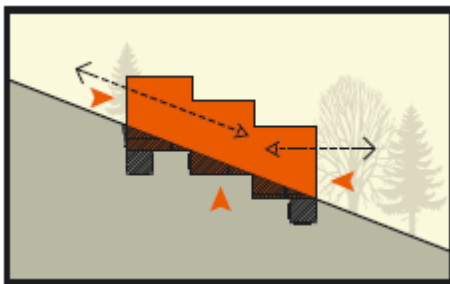
- les exhaussements de sol sans lien avec des constructions ou des aménagements susceptibles de s'intégrer dans le paysage naturel ou bâti (exemple : buttes de terres interdites),
- les exhaussements de sol liés à la construction d'un bâtiment mais susceptibles de porter atteinte au caractère ou à l'intérêt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

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

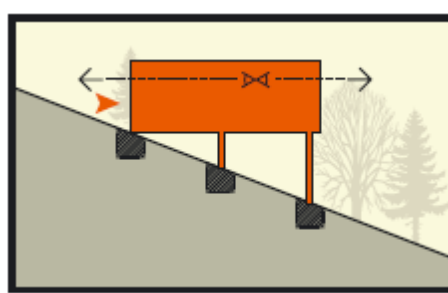
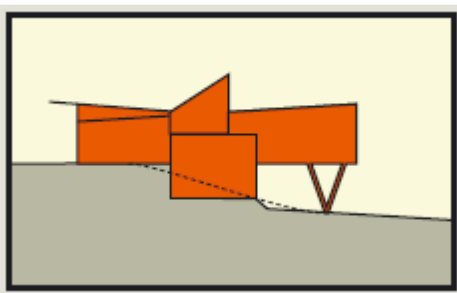
- Par encastrement dans le terrain :



- En accompagnant la pente (étagement en cascade) :



- Ou en utilisant les pilotis :



- Composition des talus :

La topographie du terrain naturel devra être respectée. Les niveaux de sol devront s'implanter le plus près possible du terrain naturel. Seuls les accès aux garages en sous-sol pourront faire l'objet de dispositions particulières.

Les talus doivent être plantés.

Les enrochements et les soutènements doivent rester limités et de taille adaptée à l'échelle du site paysager. Dans le cas d'enrochements, ceux-ci devront être de la couleur locale des pierres.

11.1.4 - Clôtures

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

Pour les clôtures nouvelles :

Elles doivent être édifiées à l'alignement actuel ou futur des voies sauf contrainte technique, dans les zones A et N un retrait pourra être exigé pour des raisons techniques (déneigement etc.)

La hauteur des clôtures ne peut excéder 1,60 m sauf en cas de reconstruction d'un mur de clôture pré- existant. Dans ce cas la hauteur sera identique à la hauteur pré- existante

Pour les constructions d'habitation :

Elles seront constituées :

- Soit d'un grillage sans support visible,
- Soit d'un muret enduit d'une hauteur maximale de 0,6 m qui pourra être surmonté d'un système à claire voie. Soit d'un mur d'une hauteur maximale de 1,30 m. il sera enduit dans le même ton que la façade avec un enduit de finition lisse. Les couvertines sont imposées sur les murs.

Pour les bâtiments d'activité :

Les clôtures seront constituées soit d'un système à claire voie, soit d'un muret enduit d'une hauteur maxi de 60 cm, surmonté d'un système à claire voie. Des murs en entrée charretière sont admis pour intégrer des éléments techniques (boîtes électriques, boîtes aux lettres etc.). Leur hauteur est limitée à 1.60 m et leur longueur à 2.50 m de part et d'autre de l'entrée. Cette longueur peut être portée à la longueur du retrait en cas de retrait de l'accès. Si plusieurs entrées sont aménagées, seule l'entrée principale pourra être bordée de murs.

Les couvertines sont imposées sur les murs

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

- les panneaux solaires doivent s'intégrer dans l'épaisseur de la toiture qui leur sert de support sauf en cas d'impossibilité technique.
- Les paraboles et antennes de toit devront être le moins possible perceptibles depuis l'espace public. Elles seront implantées sur le toit et dans la mesure du possible près d'une cheminée. Leur implantation sur les loggias et balcons est interdite.
- Les climatiseurs, pompes à chaleur devront être implantés dans la mesure du possible sur les espaces privatifs (cours, jardins...). Dans le cas où ils seraient disposés en façade donnant sur l'espace public, ils devront être intégrés à la façade et non saillants sur l'emprise publique. S'ils sont posés sur des toitures terrasses ils devront être intégrés à des éléments de décor ou à l'architecture.

Un espace collectif réservé aux poubelles est obligatoire pour les ensembles d'habitation : il sera aménagé hors du domaine public et sera masqué (par des plantations, bardages bois...)

11.1.6 - autres éléments techniques

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

11.2 Prescriptions applicables aux constructions neuves à usage d'habitation

11.2.1/ Toitures (pentes)

Les toitures doivent être de disposition simple dans le sens convexe. Les pans de toiture devront être plans (sans cassure).

Pour les toitures avec pente, la pente doit être comprise entre 25 et 45 % avec un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction.

Les toitures terrasses doivent s'intégrer dans une cohérence architecturale et seront de préférence végétalisées quand elles ne sont pas accessibles.

Toutefois, des pentes inférieures à 25% peuvent être admises pour les vérandas, sauf dans le cas d'une continuité avec un toit où elles auront la même pente ou seront traitées en toitures terrasses.

Les génoises devront être de même type que celles rencontrées sur le territoire.

Les volumes annexes auront des pans dans le même sens que la toiture du volume principal ou seront traités en toiture terrasse.

11.2.2/ Débords

Les toitures à pentes doivent avoir un débord hors tout compris entre 40 et 60 cm sauf en cas d'implantation en limite séparative.

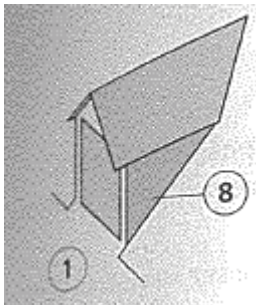
11.2.3/ Type de couverture

Les toitures à pentes des bâtiments principaux doivent être couvertes de tuiles creuses ou romanes de grandes ondulations, ou de tuiles plates de teinte rouge ou rouge nuancé. Le panachage des couleurs des tuiles est interdit. En cas d'extension d'une construction les tuiles devront être de même nature que celles du bâtiment existant (sauf contrainte technique).

Les vérandas pourront être différentes.

11.2.4/ Ouvertures dans les toitures

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



Jacobine



chien assis

Les châssis de toitures, fenêtre de toit sont limités à trois sur la surface globale de la toiture.

11.2.5/ Balcons et galeries

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



Type de balustres interdites

11.2.6/ Cheminées

Les gaines de cheminées en saillie, en pignon ou en façade sont interdites.

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

La restauration relevant d'une démarche de création architecturale n'est pas soumise aux dispositions suivantes.

« Sont considérés comme relevant d'une démarche de création architecturale les projets de construction faisant preuve d'une conception originale et pour lesquels le concepteur est en mesure de motiver et justifier qu'elle s'insère de façon harmonieuse dans le paysage environnant »

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

Les volumes bâtis existants seront respectés.

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

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

11.3.2/ Les 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 murs constitués de moellons de pierre seront enduits ou rejointés.

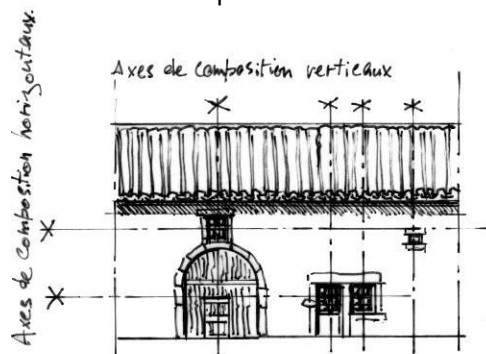
11.3.3/ Les volets seront de préférence pleins ou persiennés. Ils seront de teinte neutre, le blanc est interdit. Les caissons des volets roulants ne seront pas saillants.

11.3.4/ Toitures (pentes)

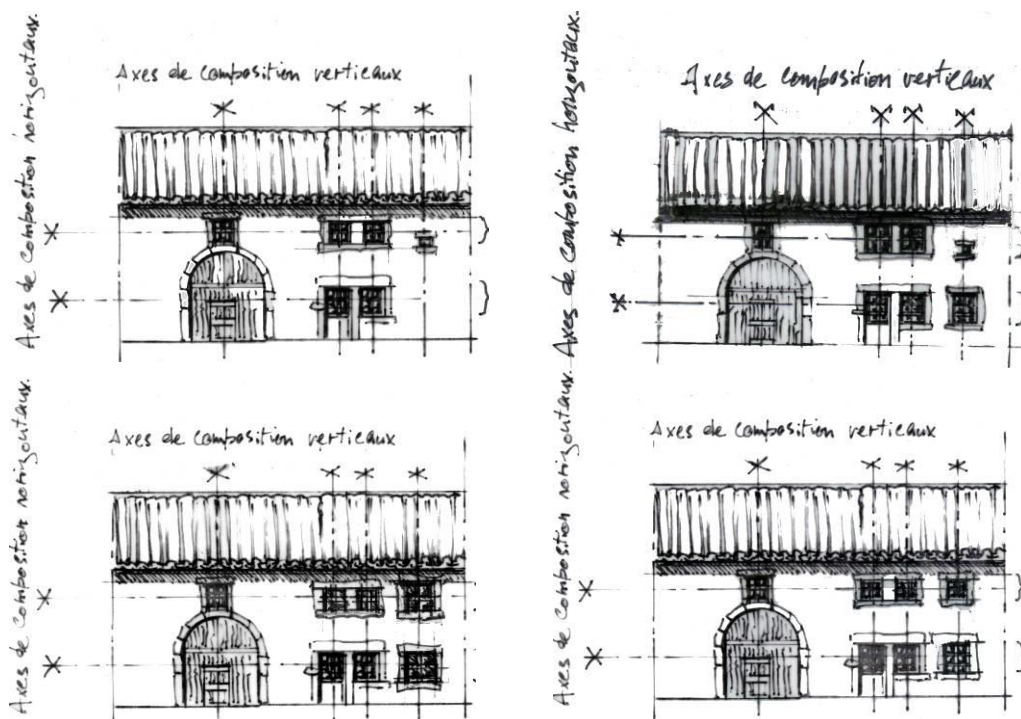
Leur pente doit être comprise entre 25 et 45 %.

11.3.5/ Les ouvertures : les proportions et les modénatures existantes seront respectées avec la plus grande dimension dans le sens de la hauteur Les ouvertures en Rez de Chaussée pourront avoir d'autres proportions. La création d'ouvertures nouvelles devra respecter les axes de composition verticaux et horizontaux selon les schémas ci-après :

Construction d'origine :



Lignes de composition des percements :



11.3.6/Les couvertures

Les toitures doivent être d'aspect traditionnel (de type tuiles creuses ou romanes de grandes ondulations ou plates si les tuiles sont de ce type) de teinte rouge. Elles doivent être d'aspect terre cuite

La tuile creuse traditionnelle (ou tige de botte)

Description :

La tuile creuse est une tuile demi cylindrique légèrement conique. Ces tuiles s'emboîtent les unes dans les autres et sont posées alternativement l'arrondi dessous (tuile de canal ou de courant), l'arrondi dessus (tuile de couvert). Ce mode de couverture est utilisé pour des toitures à faible pente (de 25 à 45%).

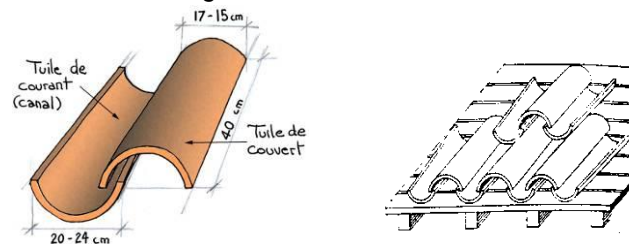
Recommandations :

Pour les changements de toitures dont l'existant est déjà en tuile creuse, une couverture en tuiles creuses sera de préférence conservée (avec possibilité de réemploi des tuiles en chapeaux).

Pour respecter le bâti traditionnel, mais également l'esthétique de la toiture en favorisant les jeux d'ombre et de lumière, il faut privilégier les couvertures en tuiles creuses.

La tuile creuse ancienne peut être réemployée chaque fois que cela est possible. Les tuiles endommagées seront remplacées par des tuiles neuves en courant, tandis que les tuiles récupérables seront réutilisées comme tuiles de couvert (dites tuiles de réemploi en chapeau).

Il est préférable de ne pas utiliser d'éléments de zinguerie au niveau des rives, des faîtages, des noues et des arêtières.



11.3.7/ Ouvertures dans les toitures

Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites (chiens assis, jacobines, etc.). sauf si ce type d'ouverture existe sur la construction.

Les châssis de toitures, fenêtre de toit sont limités à trois (comme sur le neuf)

11.3.8/ Balcons et galeries

Les balcons suspendus hors du volume bâti sont interdits.

11.3.9/Cheminées

Les gaines de cheminées en saillie, en pignon ou en façade sont interdites

11.4 - Bâtiments agricoles (dont stabulations) et à usage d'activité

11.4.1/ Rappel des prescriptions générales

Article 11 1 s'applique

11.4.2/ Toitures

Les toitures terrasses ainsi que les toitures à faible pente inférieures à 25% sont admises. Dans ce cas il est recommandé de les végétaliser.

Pour les toitures traditionnelles en tuiles La pente des toitures doit être comprise entre 25 et 45 % dans le sens convexe, avec un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction.

Les édicules (cheminée, ouvrages techniques etc.) devront être limités en toiture. Ou intégré dans un élément architectural

Recommandation : dans le cas d'une longueur de bâtiment- supérieure à 30 m, il est recommandé de réaliser plusieurs volumes décrochés.

11.4.3/ Bardages

L'utilisation de bardages doit être strictement limitée, et s'inscrire dans un projet architectural de qualité. Leurs couleurs devront s'intégrer dans l'environnement immédiat. La couleur blanche et les couleurs vives sont interdites, la couleur devra s'intégrer dans le site.

11.4.4/ pour les bâtiments industriels dans la zone Ui

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

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

11.5- Palette de couleur (annexe au règlement)

