



La Chapelle-sur-Coise

Révision du Plan Local d'Urbanisme



Latitude u.e.p. – Le Fiatet - 69210 SAIN BEL

Tel : 04 74 01 21 46 – Courriel : secretariat@latitude-uep.com

SARL au capital de 100 000 euros - SIRET : 451 675 110 00022 - Code APE 7112B



Sommaire

TITRE I – DISPOSITIONS GÉNÉRALES	3
Article 1 - Champ d'application territoriale	3
Article 2 - Division du territoire en zones	3
Article 3 - Autres éléments portés sur le document graphique.....	4
Article 4 - Adaptations mineures de certaines règles.....	4
Article 5 - Règles applicables aux secteurs présentant des risques naturels	5
Article 6 - Droit de préemption urbain.....	8
Article 7 - Éléments identifiés au titre des articles L.151-19, L.151-23 et L.151-38° du code de l'urbanisme	8
Article 9 – Définitions issues du lexique national	13
Article 10 – Définitions supplémentaires	14
Article 10 : Destinations et sous-destinations	20
 TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	 23
Chapitre I - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (Ua et Ub).....	24
 TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....	 29
Chapitre I - DISPOSITIONS APPLICABLES AU ZONES AU.....	29
 TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.....	 30
Chapitre I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A.....	30
Chapitre I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N.....	36
 TITRE VI – Caractéristiques architecturales des constructions, façades, toitures, clôtures (article 2).....	 41



TITRE I – DISPOSITIONS GÉNÉRALES

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

Article 1 - Champ d'application territoriale

Ce règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de LA CHAPELLE SUR COISE

Article 2 - Division du territoire en zones

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

Zones urbaines

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 ».

Zones agricoles (R.151-23 et R.151-22)

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.

Peuvent être autorisées, en zone A :

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

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



Zones naturelles et forestières (R.151-24 et R.151-25)

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

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

Peuvent être autorisées en zone N :

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

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

Article 3 - Autres éléments portés sur le document graphique

Le plan comporte aussi :

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

Article 4 - Adaptations mineures de certaines règles

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

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

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

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



Article 5 - Règles applicables aux secteurs présentant des risques naturels

Les risques mouvements de terrain

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

		Zone naturelle Zone agricole	Zone urbanisée Zone urbanisable
Aléa Fort		Inconstructible (R)	Inconstructible (R)
Aléa Moyen		Inconstructible (R)	Constructible avec prescriptions (B1)
Aléa	Faible	Constructible avec recommandations (B2, B3)	Constructible avec recommandations (B2, B3)
Hors aléa		Constructible	Constructible

➤ ZONES « R »	NON CONSTRUCTIBLES
<p>Les zones agricoles et naturelles du PLU situées en secteur d'aléa moyen « glissement de terrain », et toutes les zones du PLU situées en secteur d'aléa fort « glissement de terrain » ne pourront faire l'objet d'aucune construction nouvelle ni travaux ni installation sauf pour les cas suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> la surélévation et l'extension des constructions existantes dans les limites autorisées par le PLU, et à condition qu'il n'y ait pas d'augmentation du nombre de personnes exposées au risque. la reconstruction de bâtiment si un phénomène naturel (glissement de terrain, coulée de boue, inondation...) n'est pas la cause du sinistre et sous réserve qu'il n'y ait ni augmentation de l'emprise au sol ni augmentation du nombre de personnes exposées au risque ni changement de destination, sauf si ce changement tend à réduire la vulnérabilité. les travaux de protection des constructions et infrastructures existantes destinés à réduire les risques liés aux mouvements de terrain. les travaux publics de voirie et réseaux divers. <p>Les travaux d'aménagement et d'entretien des constructions existantes sont autorisés dans les zones de risque fort à condition qu'il n'y ait pas d'augmentation de la vulnérabilité.</p>	

➤ ZONES « B2 »	CONSTRUCTIBLES AVE RECOMMANDATIONS
<p>Toutes les zones du PLU situées en secteur d'aléa faible « glissement de terrain » et « coulée de boue » (B2) :</p> <ul style="list-style-type: none"> pourront être construites sans dispositions particulières vis-à-vis des risques mouvements de terrains autres que le respect des D.T.U. et règles de l'art, notamment pour les fondations, les terrassements et la gestion des eaux. pour les zones de fond de vallées ou situées au débouché d'un talweg, il est recommandé de poser les remblais sur base drainante épaisse (50cm). 	
➤ ZONES « B3 »	CONSTRUCTIBLES AVE RECOMMANDATIONS
<p>Toutes les zones du PLU situées en secteur d'aléa faible « chute de blocs » (B3) :</p> <ul style="list-style-type: none"> si les fronts rocheux dominent des enjeux humains importants (zones d'urbanisation), il est conseillé d'inspecter régulièrement ces fronts par un géologue géotechnicien, afin de mieux prévenir toute menace de chutes de blocs, de permettre des actions préventives de purge et/ou de confortement. 	

**➤ ZONES « B1 »****CONSTRUCTIBLES AVEC PRESCRIPTIONS**

Les zones urbanisées et urbanisables du PLU situées en secteur d'aléa moyen « glissement de terrain » pourront être construites sous réserve du suivi des dispositions suivantes :

- étude de sol : la construction devra être adaptée à la nature du terrain. Il est recommandé dans ce cas de faire réaliser, avant le démarrage des travaux, une étude géotechnique de sol par un bureau d'étude spécialisé (étude niveau G2 au sens de la norme NF P94-500).
- terrassements :
 - en l'absence d'ouvrage de soutènement, la hauteur des déblais et remblais sera limitée à 2m. Pour des hauteurs supérieures, un dispositif de soutènement devra être prévu qui sera dimensionné par une étude spécifique.
 - les pentes maximum des talus de déblai seront de 3 horizontal pour 2 vertical (3H/2V) dans les terrains meubles et de 1 horizontal pour 1 vertical (1H/1V) dans le rocher sain à peu fracturé. Pour des pentes supérieures, un procédé de renforcement des terrains devra être prévu qui sera dimensionné par une étude spécifique.
 - les remblais dans les pentes seront posés sur redans d'accrochage avec base drainante épaisse (50cm).
 - la réalisation de sous-sols est fortement déconseillée en première approche, des terrassements importants étant susceptibles de déstabiliser les matériaux. En cas d'absolue nécessité, la construction d'un tel ouvrage pourra s'envisager au cas par cas, mais devra faire l'objet au préalable d'une étude de dimensionnement spécifique.
- fondations et implantation des constructions :
 - les fondations seront si possible descendues jusqu'au substratum compact.
 - on veillera à respecter une distance minimum de 4m en retrait des crêtes de versants dont la pente est supérieure à 25°.
 - les extensions seront fondées de la même manière que les existants.
 - Les DTU et règles de l'art seront respectées.
- gestion des eaux :
 - toutes les venues d'eau mises à jour à l'occasion des terrassements devront être drainées. On veillera à la bonne évacuation des eaux captées par le dispositif de drainage.
 - on veillera à bien gérer les eaux de ruissellement (formes de pentes, cunettes...) en évitant notamment de les concentrer à proximité des bâtiments ainsi qu'en en crête de versant et de talus.
 - si les eaux pluviales ne sont pas collectées, des dispositifs tampon avec rejet limité au milieu devront être prévus.
 - pour les nouvelles constructions impliquant des murs et/ou parois en maçonneries ou béton banché, si l'étude de sol révèle des terrains de fondation peu perméables (argiles, limons...), les murs devront être drainés par un réseau ceinturant le bâtiment. Ce dispositif sera conforme aux règles du DTU 20.1 partie 2.
- piscines : pour les bassins enterrés en terrain meuble, des ouvrages en béton armé seront prévus, notamment en zone de remblai. Le bassin sera posé sur une base drainante avec évacuation gravitaires des eaux de drainage au réseau. Il sera équipé de plages étanches.



PRESCRIPTIONS DE CONSTRUCTIBILITE DES PARCELLES

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

	Règles d'urbanisme	Règles de construction	Autres règles
<p>➤ ZONES « R »</p> <p>NON CONSTRUCTIBLES</p> <p><u>Les zones agricoles et naturelles du PLU situées en secteur d'aléa moyen « glissement de terrain », et toutes les zones du PLU situées en secteur d'aléa fort « glissement de terrain » ne pourront faire l'objet d'aucune construction nouvelle ni travaux ni installation sauf pour les cas suivants :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> la surélévation et l'extension des constructions existantes dans les limites autorisées par le PLU, et à condition qu'il n'y ait pas d'augmentation du nombre de personnes exposées au risque. la reconstruction de bâtiment si un phénomène naturel (glissement de terrain, coulée de boue, inondation...) n'est pas la cause du sinistre et sous réserve qu'il n'y ait ni augmentation de l'emprise au sol ni augmentation du nombre de personnes exposées au risque ni changement de destination, sauf si ce changement tend à réduire la vulnérabilité. les travaux de protection des constructions et infrastructures existantes destinés à réduire les risques liés aux mouvements de terrain <p>Les travaux d'aménagement et d'entretien des constructions existantes sont autorisés dans les zones de risque fort à condition qu'il n'y ait pas d'augmentation de la vulnérabilité.</p>	<p>X</p> <p>X</p> <p>X</p> <p>X</p>		
<p>➤ ZONES « B1 »</p> <p>CONSTRUCTIBLES AVEC PRESCRIPTIONS</p> <p><u>Les zones urbanisées et urbanisables du PLU situées en secteur d'aléa moyen pourront être construites sous réserve du suivi des dispositions suivantes :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <u>étude de sol</u> : la construction devra être adaptée à la nature du terrain. Il est recommandé dans ce cas de faire réaliser, avant le démarrage des travaux, une étude géotechnique de sol par un bureau d'étude spécialisé (étude niveau G2 au sens de la norme NF P94-500). <u>terrassements</u> : <ul style="list-style-type: none"> en l'absence d'ouvrage de soutènement, la hauteur des déblais et remblais sera limitée à 2m. Pour des hauteurs supérieures, un dispositif de soutènement devra être prévu qui sera dimensionné par une étude spécifique. les pentes maximum des talus de déblai seront de 3 horizontal pour 2 vertical (3H/2V) dans les terrains meubles et de 1 horizontal pour 1 vertical (1H/1V) dans le rocher sain à peu fracturé. Pour des pentes supérieures, un procédé de renforcement des terrains devra être prévu qui sera dimensionné par une étude spécifique. les remblais dans les pentes seront posés sur redans d'accrochage avec base drainante épaisse (50cm). la réalisation de sous-sols est fortement déconseillée en première approche, des terrassements importants étant susceptibles de déstabiliser les matériaux. En cas d'absolue nécessité, la construction d'un tel ouvrage pourra s'envisager au cas par cas, mais devra faire l'objet au préalable d'une étude de dimensionnement spécifique. <u>fondations et implantation des constructions</u> : <ul style="list-style-type: none"> les fondations seront si possible descendues jusqu'au substratum compact. 	<p>X</p> <p>X</p> <p>X</p> <p>X</p> <p>X</p>	<p>X</p>	



Article 6 - Droit de préemption urbain

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

Article 7 - Éléments identifiés au titre des articles L.151-19, L.151-23 et L.151-38° du code de l'urbanisme

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

En référence à l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, le PLU peut « identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, ces prescriptions sont celles prévues aux articles L. 113-2 et L. 421-4 ».

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

Sur la commune de La Chapelle sur Coise, des "éléments remarquables à protéger" sont délimités sur plusieurs secteurs de la commune afin d'établir une protection des éléments arborés, des corridors écologiques, des zones humides, des murs et bâtiments de qualités patrimoniales.

Pour les boisements identifiés pour des motifs d'ordre écologique ou paysager (article L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme)

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

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

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



Pour les haies identifiées au titre de l'article L151-19

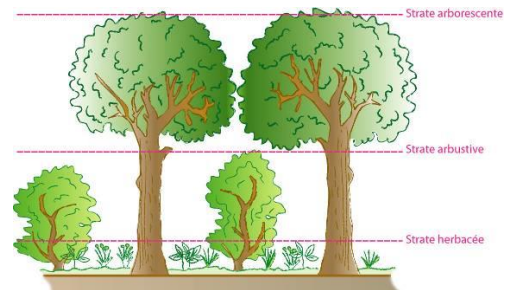
Dans les secteurs avec un trait en pointillé sur le document graphique, une reconstitution et/ou la création de haie est imposée.

Dans les secteurs avec un trait plein sur le document graphique, ces continuums végétaux ne doivent pas être détruits, toutefois de façon dérogatoire, une destruction partielle peut être autorisée uniquement si cette destruction est nécessitée par des aménagements ou des travaux rendus obligatoires par des nécessités techniques ou par des problèmes phytosanitaires.

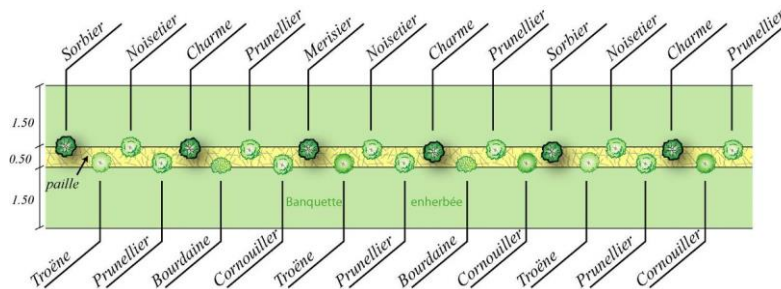
Dans ce cas toute intervention détruisant un de ces éléments est soumise à déclaration préalable (art L.151-19 et 23 et R421-17 et R421-23 du Code de l'Urbanisme). En cas d'intervention (abattage partiel) sur ces haies protégées au titre de l'article L.151-19, une replantation est obligatoire de façon à reconstituer les continuités végétales. Elles devront être replantées par des essences équivalentes en respectant de préférence les préconisations suivantes.

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

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



Schémas de principe de plantation d'une haie champêtre :



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

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

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



Les arbres isolés et alignements d'arbres

Ces arbres ne doivent pas être détruits. Néanmoins, certaines dérogations peuvent être accordées (problèmes phytosanitaires, nécessité technique). Dans ce cas toute intervention détruisant un de ces éléments est soumise à déclaration préalable (art L.151-19 et 23 et R421-17 et R421-23 du Code de l'Urbanisme). D'autre part, dans le cas d'une destruction d'alignement d'arbres, un nouvel alignement devra être replanté avec des essences équivalentes.

Pour les zones humides :

Sur le principe :

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

Toutefois :

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

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

Pour les corridors écologiques :

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

Les clôtures devront maintenir une perméabilité pour la petite faune : notamment la construction de murs et murets est interdite.

Les éléments arborés existants seront préservés, notamment le long des cours d'eau (maintien des ripisylves, des haies et alignements d'arbres). Seul l'entretien est permis (coupe et abattage) mais aucun défrichement n'est autorisé. Toute coupe ou abattage est soumise à déclaration préalable (art L.151-19 et 23 et R421-17 et R421-23 du Code de l'Urbanisme). Une replantation, par des essences équivalentes, est obligatoire de façon à reconstituer les continuités végétales.

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

Pour les murs et les éléments de bâtis

Les éléments identifiés ne peuvent pas être détruits et doivent être restaurés dans l'aspect d'origine. Les fermes traditionnelles des monts du lyonnais doivent garder leur typicité : porche, galerie, forme en U, pilier de pierre...

Les extensions des bâtiments repérés en éléments remarquables sont autorisées sous condition qu'elles se réalisent uniquement dans un volume bâti déjà existant.

Les photos des éléments remarquables figurent ci-après.



1



2



3



4



5



6



7



8



9



10



11



12



13



14



15



16



17



18



19



20



21



22



23



24



25



26



27



28



Article 9 – Définitions issues du lexique national

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

Annexe

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

Bâtiment

Un bâtiment est une construction couverte et close.

Construction

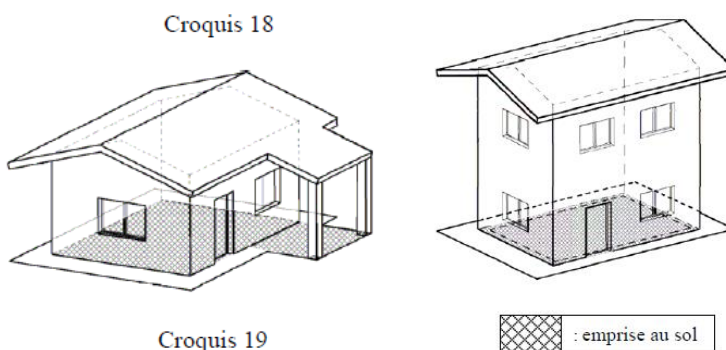
Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non

Construction existante

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

Emprise au sol

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



Extension

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

Façade

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

Gabarit

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

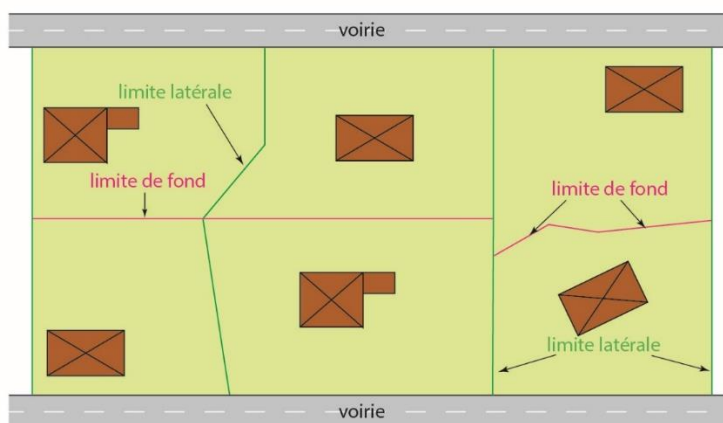


Hauteur

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

Limites séparatives

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



Local accessoire

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

Voies ou emprises publiques

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

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

Article 10 – Définitions supplémentaires

Affouillement – Exhaussement des sols hors emprise des constructions

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

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

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



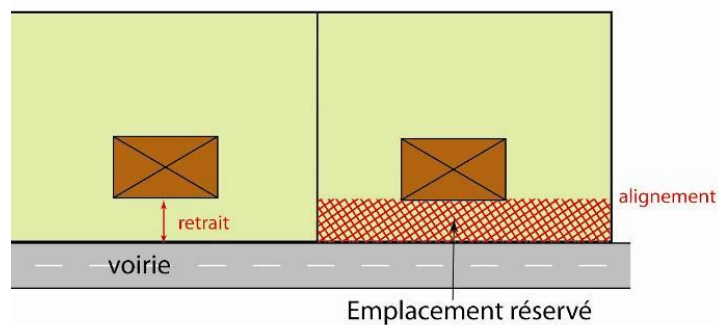
Alignement :

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

L'alignement désigne, dans le présent règlement :

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

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



L'emplacement réservé crée un nouvel alignement

Aménagement :

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

Acrotère

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

Clôture

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

Coupe et abattage d'arbres

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

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



Constructions à usage d'équipement collectif

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

Constructions à usage de stationnement

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

Défrichement

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

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

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

Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

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

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



Espaces boisés classés

Article L113-1 du code de l'urbanisme :

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

Article L113-2 du code de l'urbanisme :

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

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

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

Impasse

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

Implantation :

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

En cas d'implantation en retrait, les encorbellements, saillies de toitures, balcons, ne sont pas pris en compte dans la limite de 0.50 mètre de débordement.

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

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

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

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

Modénature

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



Mur de soutènement :

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

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

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

Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics

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

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

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

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

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

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

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

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

Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

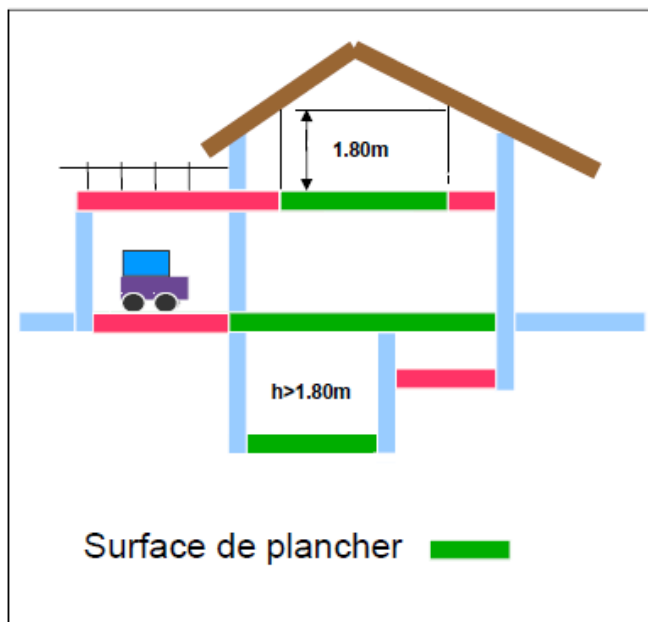
- 1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;
- 2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;
- 3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires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



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

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

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



La surface taxable procède d'un autre calcul :

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

Il faut en déduire :

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

Constituent donc de la surface taxable :

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

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

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



Terrain naturel

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

Article 10 : Destinations et sous-destinations

Les destinations des constructions sont :

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

Les sous-destinations sont :

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

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

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

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



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

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

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

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



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

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



TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES 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.

Deux types de zones U sont instaurées :

- *La zone Ua sur le centre bourg*
- *La zone Ub sur les secteurs pavillonnaires*



Chapitre I - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (Ua et Ub)

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

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

Les interdictions et les limitations sont inscrites dans le tableau ci-dessous.

	Zones U
<i>Destination : Exploitations agricoles et forestières</i>	Interdiction
<i>Destination : Habitations</i>	Autorisé
<i>Destination : commerces et activités de services</i>	Voir le détail des sous-destination ci-dessous
Artisanat et Commerce de détail	Autorisé
Restauration	Autorisé
Commerce de gros	Interdiction
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Autorisé
Hébergement hôtelier et touristique	Autorisé
Cinéma	Autorisé
<i>Destination : équipement d'intérêt collectif et services publics</i>	Autorisé
<i>Destination : autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</i>	Voir le détail des sous-destination ci-dessous
Industrie	Autorisé sous réserve que la surface de plancher soit inférieure à 50 m ²
Entrepôt	Interdiction
Bureau	Autorisé
Centre de congrès et d'exposition	Interdiction
Affouillements/exhaussements de sols non nécessaires aux constructions de la zone	Interdiction
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.	Interdiction
Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation	Interdiction

Article 3 mixité fonctionnelle et sociale

Non règlementé



U2- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 1 Volumétrie et implantation des constructions

Les hauteurs :

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

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

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

De plus, en zone Ua :

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

De plus, en zone Ub :

La hauteur des constructions est limitée à R+1. Les hauteurs devront s'intégrer dans l'environnement bâti en harmonie avec les hauteurs des constructions existantes sur les parcelles adjacentes.

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

Implantation libre pour :

- Les annexes à l'habitation y compris les piscines
- Les équipements d'intérêts collectifs et services publics

De plus, en zone Ua :

Les façades des rez-de-chaussée sur rue des constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies publiques existantes à modifier ou à créer d'une limite latérale à l'autre. Les étages peuvent être en retrait par rapport au RDC.

De plus, en zone Ub :

Les constructions s'implantent avec un retrait minimal de 3m.



Les retraits des constructions par rapport aux limites séparatives :

Implantation libre pour :

- Les annexes à l'habitation y compris les piscines
- Les équipements d'intérêts collectifs et services publics

De plus, en zone Ua :

Les constructions doivent s'implanter sur au moins une limite séparative.

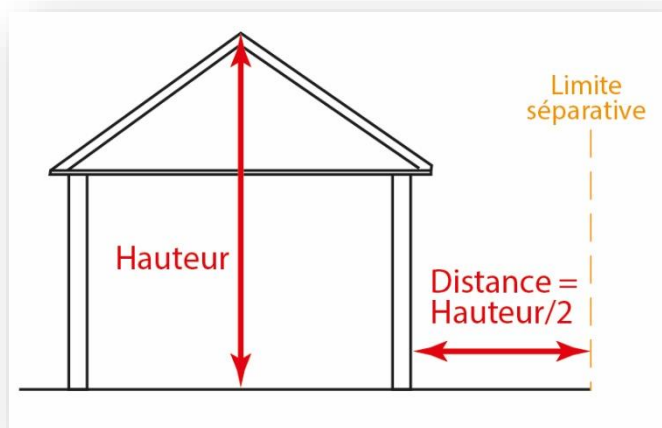
De plus, en zone Ub :

Si implantation sur limite :

- Les constructions peuvent être édifiées sur une ou plusieurs limites séparatives latérales ou de fond, à condition que la hauteur mesurée sur limite n'excède pas 4m.
- La construction sur limite de bâtiments dont la hauteur excède 4 m est autorisée si deux constructions sont édifiées en limite, de façon contiguë (les décalages entre les alignements des façades sont possibles).
- Lorsqu'une construction est déjà édifiée en limite avec une hauteur supérieure à 4 m, la construction nouvelle et les extensions pourront être édifiées sur limite jusqu'à la hauteur de l'existant.

Si les constructions ne sont pas implantées sur limite :

- Le retrait sera de type H/2, conformément au schéma ci-dessous.



Article 2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Le volet « Caractéristiques architecturales des constructions, façades, toitures, clôtures » est traité dans un chapitre commun « Titre VI »



Article 3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

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

Les espèces végétales utilisées seront variées et constituées de plusieurs espèces.

De plus, en zone Ub :

Il est imposé 300m² d'espaces végétalisés de pleine terre plantés par logement. Les ouvrages de rétention des eaux pluviales peuvent être intégrés dans cette surface s'ils sont plantés (noues...).

Article 4 Stationnement

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

De plus, pour la zone Ub

Pour les logements neufs, il est exigé : 2 places par logement sur le tènement de l'opération.

U 3- Equipement et réseaux

Article 1 Desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Accès :

Un retrait des portails permettant le stationnement d'un véhicule de 6 m² minimum est imposé.

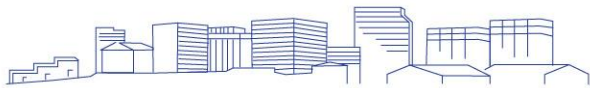
L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée et aménagé de façon à ne pas présenter de risques pour la sécurité des biens et des usagers des voies ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

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

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

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 2 Desserte par les réseaux

Eau :

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

Assainissement collectif :

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

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

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

Eaux pluviales :

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

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

Toute opération d'aménagement, de plus de 20 m² d'emprise au sol, ou construction nouvelle ne doit pas augmenter le débit naturel en eaux pluviales de la parcelle (ou du tènement).

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

Electricité, téléphone et réseaux numériques :

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

Toute construction à usage d'habitation devra prévoir les installations nécessaires au câblage des constructions aux réseaux numériques



TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Les zones AU sont des zones à urbaniser.

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

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

Chapitre I - DISPOSITIONS APPLICABLES AU ZONES AU

Les zone AU font l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation au titre de l'article L.151-8 du code de l'urbanisme.



TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Chapitre I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

CARACTÉRISTIQUES DE LA ZONE

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

Un sous-secteur est mis en place : Une zone Ap de protection du paysage



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

Article 1 Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Article A1 : Occupations et utilisations du sol interdites

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

Article A2 : Occupations et utilisations du sol autorisées sous condition :

Dans les zones A sont autorisées sous condition les sous destinations suivantes

Les exploitations agricoles :

- Les constructions à usage technique pourront être sollicitées par des exploitations justifiant d'au moins une demi-SMI. Par contre, celles à usage d'habitation ne peuvent être sollicitées que par une exploitation agricole justifiant d'au moins une SMI.
- Les constructions d'habitations des sièges d'exploitation nécessaires à l'exploitation agricole sont limitées à 200 m² de surface de plancher.
- Les constructions doivent s'implanter à proximité immédiate du siège d'exploitation, en continuité ou en contiguïté du bâti existant, de manière à former un ensemble cohérent avec les autres bâtiments de l'exploitation. Toute construction à usage d'habitation, dont la nécessité à l'exploitation agricole est justifiée, devra être liée à la présence d'un bâtiment technique sur place et sera combinée ou contiguë au bâtiment technique. En cas de contraintes particulières la distance entre l'habitation et les bâtiments techniques pourra être admise sur justifications, sans toutefois excéder 100 m. Par contraintes particulières, on entend soit des contraintes liées à la topographie du terrain, soit des contraintes liées à la nature de l'exploitation.
- Les constructions et installations nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées.

Les logements :

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

- L'aménagement et l'extension des habitations existantes dans la limite de :
 - o 33% de l'emprise au sol de l'habitation telle qu'elle existait à l'approbation du PLU.
- Deux annexes à l'habitation sous réserve de ne pas dépasser :
 - o 50 m² d'emprise au sol au total des annexes sur le tènement. Elles doivent être situées à moins de 20 m de la construction principale d'habitation. La taille de chaque annexe est limitée à 30 m² d'emprise au sol.
- Une piscine liée à l'habitation existante sous réserve qu'elles soient situées à moins de 20 m de la construction principale d'habitation et que son emprise au sol ne dépasse pas 40 m² (taille de bassin).



Autres installations autorisées sous condition :

- Les constructions et installations à caractère technique nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics non destinés à l'accueil de personnes, à condition de ne pas dénaturer le caractère des lieux avoisinants et de ne pas apporter une gêne excessive à l'exploitation agricole.
- Les ouvrages et les aménagements nécessaires à la gestion des risques.
- Les affouillements/exhaussements de sols s'ils sont nécessaires à la construction et à l'exploitation agricole.
- Les changements de destination identifiés sur le document graphique.
- La réfection et l'aménagement des constructions existantes sans changement de destination.

Dans les zones Ap sont autorisés sous condition :

Les logements :

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

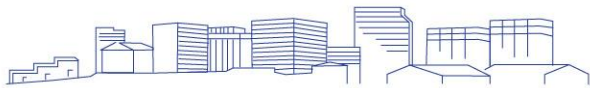
- L'aménagement et l'extension des habitations existantes dans la limite de :
 - o 33% de l'emprise au sol de l'habitation telle qu'elle existait à l'approbation du PLU.
- Deux annexes à l'habitation sous réserve de ne pas dépasser :
 - o 50 m² d'emprise au sol au total des annexes sur le tènement. Elles doivent être situées à moins de 20 m de la construction principale d'habitation. La taille de chaque annexe est limitée à 30 m² d'emprise au sol.
- Une piscine liée à l'habitation existante sous réserve qu'elles soient situées à moins de 20 m de la construction principale d'habitation et que son emprise au sol ne dépasse pas 40 m² (taille de bassin).

Autres installations autorisées sous condition :

- Les constructions et installations à caractère technique nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics non destinés à l'accueil de personnes, à condition de ne pas dénaturer le caractère des lieux avoisinants et de ne pas apporter une gêne excessive à l'exploitation agricole.

Article 2 mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.



A2- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 1 Volumétrie et implantation des constructions

Les hauteurs :

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

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

Les constructions à usages d'habitation sont limitées à R+1

Les autres constructions sont limitées à 12 m au faîtage. Cette limite peut ne pas être appliquée à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques.

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 bâtiment existant.

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

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

Implantation libre pour :

- Les annexes à l'habitation y compris les piscines
- Les équipements d'intérêts collectifs et services publics

Implantation avec un retrait minimal de 5m de la voie pour les autres constructions. En cas d'extension d'une construction existante ayant une implantation inférieure à 5m de la voie : l'extension pourra être réalisée dans la continuité de la construction existante.

Les retraits des constructions par rapport aux limites séparatives :

Implantation libre pour :

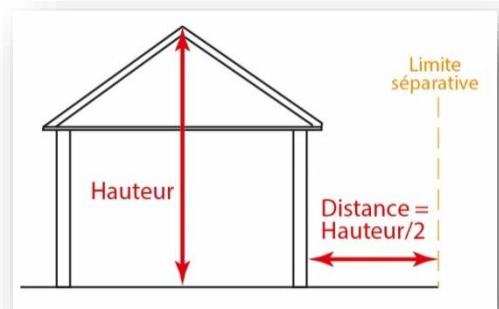
- Les annexes à l'habitation y compris les piscines
- Les équipements d'intérêts collectifs et services publics

Si implantation sur limite :

- Les constructions peuvent être édifiées sur une ou plusieurs limites séparatives latérales ou de fond, à condition que la hauteur mesurée sur limite n'excède pas 4m.
- La construction sur limite de bâtiments dont la hauteur excède 4 m est autorisée si deux constructions sont édifiées en limite, de façon contiguë (les décalages entre les alignements des façades sont possibles).
- Lorsqu'une construction est déjà édifiée en limite avec une hauteur supérieure à 4 m, la construction nouvelle et les extensions pourront être édifiées sur limite jusqu'à la hauteur de l'existant.

Si les constructions ne sont pas implantées sur limite :

- Le retrait sera de type $H/2$, conformément au schéma ci-contre.



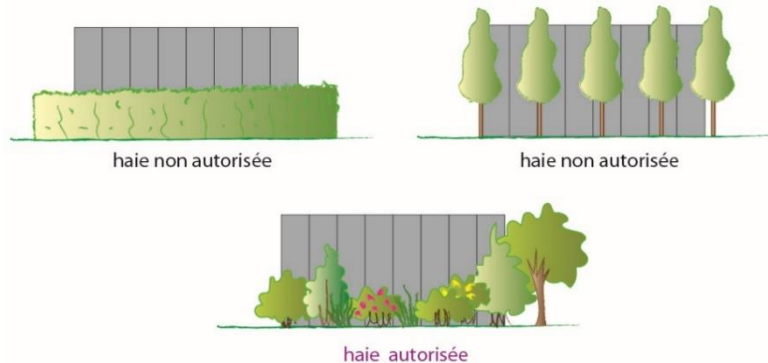


Article 2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Le volet « Caractéristiques architecturales des constructions, façades, toitures, clôtures » est traité dans un chapitre commun « Titre VI ».

Article 3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

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



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

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

Article 4 Stationnement

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

A3 Equipement et réseaux

Article 1 Desserte par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public

Accès :

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

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

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 2 Desserte par les réseaux

Eau :

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

Assainissement en présence d'un réseau d'assainissement collectif :

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

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

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

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

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

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 :

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

Toute opération d'aménagement, de plus de 20 m² d'emprise au sol, ou construction nouvelle ne doit pas augmenter le débit naturel en eaux pluviales de la parcelle (ou du tènement).

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

Electricité, téléphone et réseaux numériques :

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

Toute construction à usage d'habitation devra prévoir les installations nécessaires au câblage des constructions aux réseaux numériques.



TITRE V – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES

Chapitre I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

CARACTÉRISTIQUES DE LA ZONE

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



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

Article 1 Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Article N1 : Occupations et utilisations du sol interdites

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

Article N2 : Occupations et utilisations du sol autorisées sous condition :

Dans la zone N

Les logements :

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

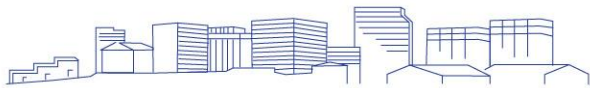
- L'aménagement et l'extension des habitations existantes dans la limite de :
 - o 33% de l'emprise au sol de l'habitation telle qu'elle existait à l'approbation du PLU.
- Deux annexes à l'habitation sous réserve de ne pas dépasser :
 - o 50 m² d'emprise au sol au total des annexes sur le tènement. Elles doivent être situées à moins de 20 m de la construction principale d'habitation. La taille de chaque annexe est limitée à 30 m² d'emprise au sol.
- Une piscine liée à l'habitation existante sous réserve qu'elles soient situées à moins de 20 m de la construction principale d'habitation et que son emprise au sol ne dépasse pas 40 m² (taille de bassin).

Autres installations autorisées sous condition :

- Les constructions et installations à caractère technique nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics non destinés à l'accueil de personnes, à condition de ne pas dénaturer le caractère des lieux avoisinants et de ne pas apporter une gêne excessive à l'exploitation agricole.
- Les ouvrages et les aménagements nécessaires à la gestion des risques.
- Les affouillements/exhaussements de sols s'ils sont nécessaires à la construction et à l'exploitation agricole.
- Les changements de destination identifiés sur le document graphique.
- La réfection et l'aménagement des constructions existantes sans changement de destination.

Article 2 mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé



N2- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 1 Volumétrie et implantation des constructions

Les hauteurs :

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

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

Les constructions à usages d'habitation sont limitées à R+1

Les autres constructions sont limitées à 12 m au faîtage. Cette limite peut ne pas être appliquée à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques.

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 bâtiment existant.

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

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

Implantation libre pour :

- Les annexes à l'habitation y compris les piscines
- Les équipements d'intérêts collectifs et services publics

Implantation avec un retrait minimal de 5m de la voie pour les autres constructions. En cas d'extension d'une construction existante ayant une implantation inférieure à 5m de la voie : l'extension pourra être réalisée dans la continuité de la construction existante.

Les retraits des constructions par rapport aux limites séparatives :

Implantation libre pour :

- Les annexes à l'habitation y compris les piscines
- Les équipements d'intérêts collectifs et services publics

Implantation avec un retrait minimal de 5m des limites séparatives. En cas d'extension d'une construction existante ayant une implantation inférieure à 5 m de la limite : l'extension pourra être réalisée dans la continuité de la construction existante.

La construction sur limite de bâtiments dont la hauteur excède 5 m est autorisée si deux constructions sont édifiées en limite, de façon contiguë, (les décalages entre les alignements des façades sont possibles).

Article 2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Le volet « Caractéristiques architecturales des constructions, façades, toitures, clôtures » est traité dans un chapitre commun « Titre VI »

Article 3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

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



Article 4 Stationnement

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

N3- Equipement et réseaux

Article 1 Desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Accès :

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

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

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 2 Desserte par les réseaux

Eau :

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

Assainissement en présence d'un réseau d'assainissement collectif :

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

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

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

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

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

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 :

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

Toute opération d'aménagement, de plus de 20 m² d'emprise au sol, ou construction nouvelle ne doit pas augmenter le débit naturel en eaux pluviales de la parcelle (ou du tènement).

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

Electricité, téléphone et réseaux numériques :

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

Toute construction à usage d'habitation devra prévoir les installations nécessaires au câblage des constructions aux réseaux numériques.



TITRE VI – Caractéristiques architecturales des constructions, façades, toitures, clôtures (article 2)

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

- Article 11.1 - Prescriptions générales applicables à toutes les constructions
- Article 11.2 - Prescriptions applicables aux constructions neuves d'habitation
- Article 11.3 - Restauration des bâtiments anciens
- Article 11.4 - Bâtiments agricoles et industriels.

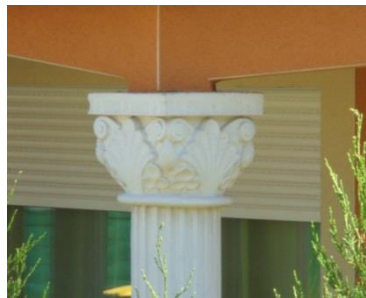


11.1 - Prescriptions générales applicables à toutes les constructions

11.1.1/ Aspect

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

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



11.1.2/ Enduits et couleurs et des façades

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

Les enduits devront respecter par leur couleur les tons des enduits et badigeons traditionnels locaux. La couleur blanche et les couleurs primaires sont interdites en grande surface. Les couleurs devront respecter la palette mise en place par la commune et inséré ci-après au présent règlement.

Les façades bois et végétalisées sont admises.










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

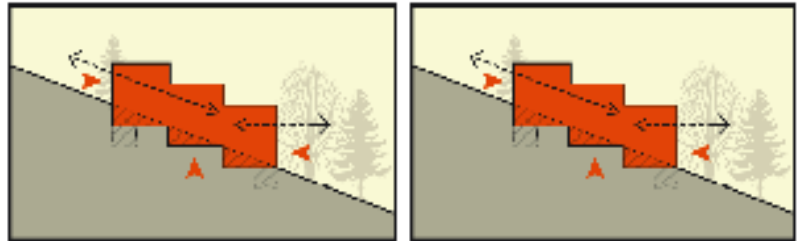
Les constructions doivent s'adapter au terrain naturel, par conséquent sont interdits :

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


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

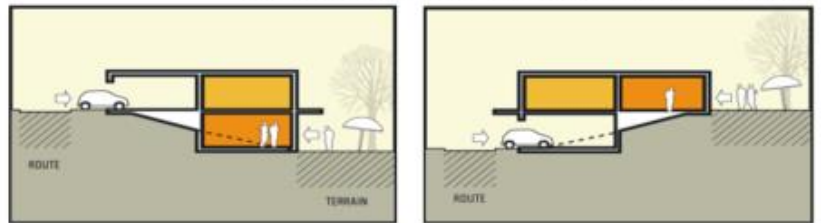
 **Illustration de la règle :** réduire les terrassements en s'adaptant à la pente



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

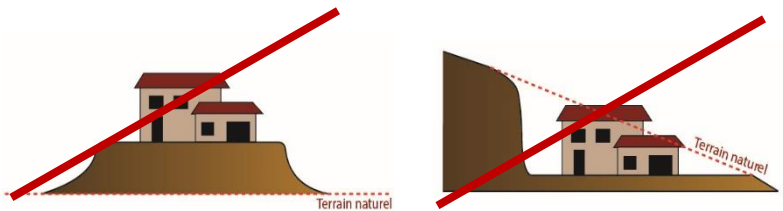
- Minimiser les accès voitures en utilisant la pente

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



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

- Limiter l'impact sur le paysage



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.



11.1.4/ Clôtures

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

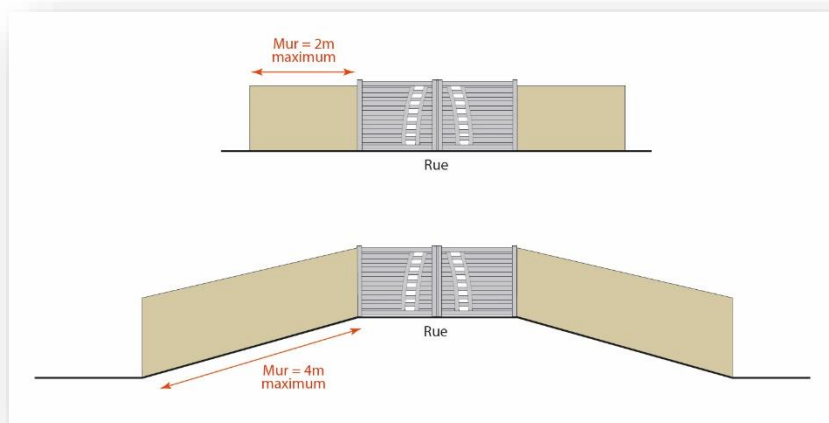
Pour les clôtures nouvelles, elles doivent être édifiées à l'alignement des voies sauf contrainte technique.

Pour l'ensemble des constructions

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

Elles seront constituées :

- Soit d'un grillage sans support visible d'une hauteur maximale de 2 m.
- Soit d'un muret enduit d'une hauteur maximale de 0,60 m qui pourra être surmonté d'un système à claire voie. La hauteur totale ne devant pas dépasser 2 m.
- De chaque côté de l'accès automobile, est autorisé un mur d'une hauteur coordonnée à celle du portail avec une longueur maximale (correspondant au schéma ci-dessous) de part et d'autre de l'entrée.



Lorsque les murs sont recouverts de tuiles, celles-ci ne doivent pas déborder de la limite séparative (sauf en cas de mur mitoyen).

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

Les haies seront d'espèces variées.

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

Les couleurs vives, les couleurs primaires sont interdites sur les clôtures.



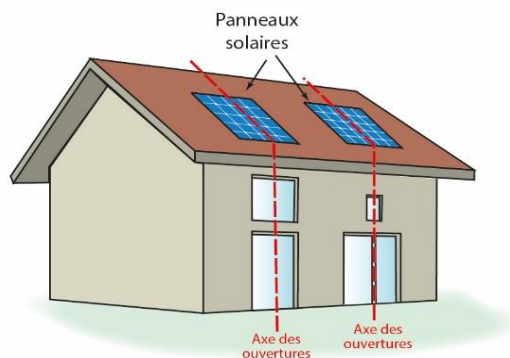
11.1.5/ Panneaux solaires, paraboles, climatiseurs, pompes à chaleur et autres éléments techniques

Panneaux solaires sur les toitures à pentes :

Pour les constructions neuves : les panneaux devront être alignés entre eux. Ils doivent être axés le plus possible avec les ouvertures de façade.

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

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



Les paraboles et antennes de toit

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

Climatiseurs et pompes à chaleur

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

11.1.6/ Autres éléments techniques

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



11.2 - Prescriptions applicables aux constructions neuves (hors agricoles, industrielles, artisanales et de bureaux)

11.2.1/ Toitures (pentes)

Les toitures avec des pentes doivent être de disposition simple dans le sens convexe et composées au minimum de deux pans.

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

Leur pente doit être comprise entre 20 et 40 % avec un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction.

Les toitures-terrasses sont admises si elles sont accessibles ou végétalisées.

Un pan est autorisé pour les volumes annexes accolés à la construction principale.

11.2.2/ Débords

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

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

11.2.3/ Type de couverture

Lorsque que les toitures à pentes sont couvertes de tuiles, celles-ci doivent être de type tuiles creuses, romanes ou plates, de coloration rouge ou rouge nuancé ou d'aspect « tuile vieillie ». Le panachage des tuiles est interdit.

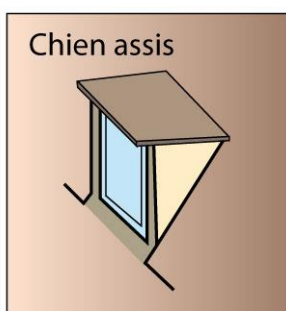
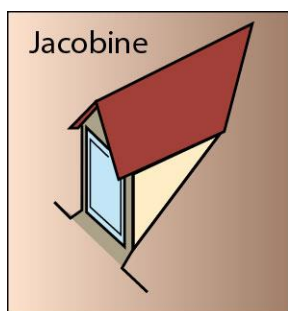
En cas d'extension d'une construction, si la toiture est à pente, les couvertures devront être de même nature que celles du bâtiment existant (sauf contrainte technique).

Les couvertures des vérandas et des annexes ne sont pas réglementées. Les couleurs vives, la couleur blanche et les couleurs primaires sont interdites.



11.2.4/ Ouvertures dans les toitures

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



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

11.2.5/ Cheminées

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

11.3 - Bâtiments agricoles et industriels.

11.3.1/ Rappel des prescriptions générales

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

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

11.3.2/ Toitures

Leur pente doit être au maximum de 40% dans le sens convexe, avec un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction.

Les toitures-terrasses sont admises. Elles seront de préférences végétalisées.

Les édicules (cheminée, ouvrages techniques, etc.) devront être limités en toiture. Quand pour des raisons de fonctionnement, la construction doit avoir plusieurs éléments techniques en toiture, ceux-ci seront intégrés ou masqués par un élément architectural.

Les toitures non constituées de tuiles devront être de couleur neutre (rouge, vert sombre, gris, brun...).

Les tunnels devront être de couleur neutre (rouge, vert sombre, gris, brun...).

11.3.3/ Façades

L'utilisation de bardages est autorisée leur couleur respectera le nuancier mis en place.

Les murs seront enduits ou d'aspect pierre.



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

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

11.4.1/ Rappel des prescriptions générales

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

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

11.4.2/ Toitures

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

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

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

Lorsque que les toitures à pentes sont couvertes de tuiles, celles-ci doivent être d'aspect rouge. Le panachage de couleurs de tuiles est interdit.

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

11.4.3/ Façades

Les murs seront enduits. Les couleurs vives, la couleur blanche et les couleurs primaires ne sont autorisées que ponctuellement.

11.4.4/ Menuiseries

Les caissons de volets roulants seront non saillants en façade.



Exemple pour projet de règle spécifique sur les anciens bâtis

11.3 - Restauration des bâtiments anciens (construits avant 1940)

Sont considérés comme bâtiments anciens les constructions réalisées avant 1940.

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

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

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

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

11.3.2/ Murs

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

Les murs constitués de moellons de pierre seront enduits ou rejointés. Si les murs sont enduits : les enduits seront traités avec une finition homogène.

Ces règles ne s'appliquent pas aux isolations extérieures.

Les murs seront enduits (à l'exception des murs en pierre de taille appareillées ou du pisé en bon état.

Les enduits seront de finition lisse. Les éléments de modénature (tels que les corniches) seront maintenus.

Les façades et éléments en pierre de taille à l'origine, doivent rester apparents à l'exception des murs composites (maçonnerie de tout-venant avec du pisé ou/et des éléments de structure en pierres ou galets) auxquels un enduit sera appliqué à fleur des encadrements.

Aucune canalisation (eau, vidange ...) ne devra être visible en façade à l'exception des descentes d'eaux pluviales qui seront obligatoirement verticales. Les réseaux électriques ou de télécommunication devront être dissimulés sous les forêts ou des éléments d'architecture ou de modénature (corniches par exemple). Il ne sera pas autorisé de « pénétrantes ou de câblage en milieu de façade » ;

La couleur blanche et les couleurs vives et sont interdites.

Les conduits de cheminée anciens seront à conserver et à restaurer. La configuration des nouveaux conduits sera conforme aux dispositions d'origine (boisseau de proportion rectangulaire) ;

La création d'ouvrage en saillie (balcon, bow-windows) est interdite. Les loggias et les balcons intégrés dans le volume bâti sont autorisés ;

Les accès en saillies sont autorisés ;

Les gardes corps devront présenter une composition sobre et épurée



11.3.3/ Menuiseries

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

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

Les volets roulants sont autorisés et devront être masqués (sans contrainte technique) avec un lambrequin. De plus, les volets à battants devront être conservés s'ils existent, sauf impératif technique.

OU habillage encadrement

Les volets à battants devront être à un ou deux battants et se rabattre sur la façade, à l'exception des baies en rez de chaussée.

Les jalousies et brises soleils orientables sont autorisés sous réserve d'être intégrés à l'arrière d'un lambrequin.

Les couleurs vives sont interdites.

11.3.4/ Toitures (pentes)

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

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

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

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

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



11.3.5/ Couvertures

Les tuiles devront soit :

- avoir un aspect similaire à l'existant
- restaurer l'aspect d'origine.

11.3.6/ Ouvertures dans les toitures

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

11.3.7/ Cheminées

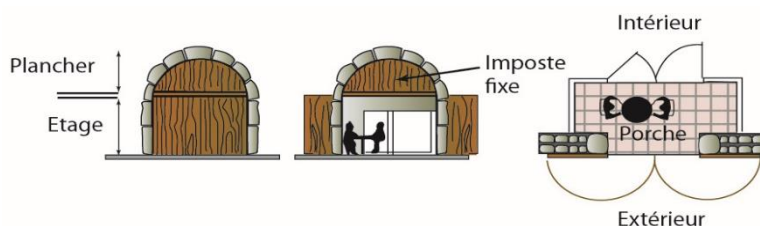
Les gaines de cheminées en saillie, en pignon ou en façade sur rue sont interdites sauf impératif technique et sauf si elles sont intégrées dans la rive du toit. Si elles sont maçonnées, elles doivent être enduites dans le même ton que la façade.

11.3.8/ Traitement des portes de granges en cas de fermeture

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



Illustration de fermetures vitrées de porte de grange à privilégier



Pour un traitement de porte de grange