

Magnieu

Plan Local d'Urbanisme



Règlement

SOMMAIRE

PRÉAMBULE	7
CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS GÉNÉRALES	8
1. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN	8
2. PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT À L'ÉGARD D'AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVE À L'OCCUPATION DES SOLS	8
3. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES	8
Les zones urbaines sont dites " zones U "	8
Les zones A urbaniser sont dites " zones AU "	8
Les zones agricoles sont dites " zones A "	9
Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N "	9
4. CHAMP D'APPLICATION DE LA RÈGLE D'URBANISME.....	10
Adaptations mineures	10
Travaux confortatifs et d'aménagement ou de reconstruction après sinistre des constructions existantes	10
Restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs (article L 111-23 du Code de l'Urbanisme).....	10
Occupations et utilisations du sol soumises à autorisation préalable ou à déclaration.....	10
Dérogations au PLU.....	11
5. PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES DU RÈGLEMENT.....	11
Définition, valeur juridique et champ d'application.....	11
6. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS.....	13
CHAPITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA	16
1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES	16
ARTICLE UA.1 - Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	16
ARTICLE UA.2 - Limitation de certaines constructions et activités	18
ARTICLE UA.3 - Mixité fonctionnelle et sociale.....	18
2. CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES.....	18
ARTICLE UA.4 - Volumétrie et implantation des constructions.....	18
ARTICLE UA.5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	20
ARTICLE UA.6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions	30
ARTICLE UA.7 - Stationnement	31
3. EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX	32
ARTICLE UA.8 – Desserte par les voies publiques ou privées	32
ARTICLE UA.9 - Desserte par les réseaux	32
CHAPITRE 3 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB	34
1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES	34
ARTICLE UB.1 - Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	34
ARTICLE UB.2 - Limitation de certaines constructions et activités	36
ARTICLE UB.3 - Mixité fonctionnelle et sociale.....	36
2. CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES.....	36

ARTICLE UB.4 - Volumétrie et implantation des constructions.....	36
ARTICLE UB.5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	38
ARTICLE UB.6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions	43
ARTICLE UB.7 - Stationnement	44
3. EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX	45
ARTICLE UB.8 – Desserte par les voies publiques ou privées.....	45
ARTICLE UB.9 - Desserte par les réseaux	45
CHAPITRE 4 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE	34
1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D’ACTIVITES	47
ARTICLE UE.1 - Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	47
CHAPITRE 5 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UI	49
1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D’ACTIVITES	49
ARTICLE UI.1 - Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités..	49
ARTICLE UI.2 - Limitation de certaines constructions et activités	51
ARTICLE UI.3 - Mixité fonctionnelle et sociale	51
2. CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES.....	52
ARTICLE UI.4 - Volumétrie et implantation des constructions	52
ARTICLE UI.5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	53
ARTICLE UI.6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions	54
ARTICLE UI.7 - Stationnement.....	55
3. EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX	55
ARTICLE UI.8 – Desserte par les voies publiques ou privées	55
ARTICLE UI.9 - Desserte par les réseaux.....	56
CHAPITRE 6 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UJ	57
1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D’ACTIVITES	57
ARTICLE Uj.1 - Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités..	57
ARTICLE Uj.2 - Limitation de certaines constructions et activités.....	59
ARTICLE Uj.3 - Mixité fonctionnelle et sociale	59
2. CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES.....	59
ARTICLE Uj.4 - Volumétrie et implantation des constructions	59
ARTICLE Uj.5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	61
ARTICLE Uj.6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions	65
CHAPITRE 7 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU	66
1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D’ACTIVITES	66
ARTICLE 1AU.1 - Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	66
ARTICLE 1AU.2 - Limitation de certaines constructions et activités.....	68
ARTICLE 1AU.3 - Mixité fonctionnelle et sociale.....	68
2. CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES.....	69
ARTICLE 1AU.4 - Volumétrie et implantation des constructions.....	69
ARTICLE 1AU.5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	70
ARTICLE 1AU.6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions	75

ARTICLE 1AU.7 - Stationnement	75
3. EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX	76
ARTICLE 1AU.8 – Desserte par les voies publiques ou privées	76
ARTICLE 1AU.9 - Desserte par les réseaux	77
CHAPITRE 8 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A	78
1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D’ACTIVITES	78
ARTICLE A.1 - Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités...	78
ARTICLE A.2 - Limitation de certaines constructions et activités	79
ARTICLE A.3 - Mixité fonctionnelle et sociale	81
2. CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES.....	81
ARTICLE A.4 - Volumétrie et implantation des constructions	81
ARTICLE A.5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	84
ARTICLE A.6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions	89
ARTICLE A.7 - Stationnement.....	90
3. EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX	90
ARTICLE A.8 – Desserte par les voies publiques ou privées	90
ARTICLE UA.9 - Desserte par les réseaux	91
CHAPITRE 9 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N	92
1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D’ACTIVITES	92
ARTICLE N.1 - Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités...	92
ARTICLE N.2 - Limitation de certaines constructions et activités	93
ARTICLE N.3 - Mixité fonctionnelle et sociale	95
2. CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES.....	95
ARTICLE N.4 - Volumétrie et implantation des constructions	95
ARTICLE N.5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	98
ARTICLE N.6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions	102
ARTICLE N.7 - Stationnement.....	103
3. EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX	103
ARTICLE N.8 - Desserte par les voies publiques ou privées	103
ARTICLE N.9 - Desserte par les réseaux.....	104
ANNEXE	105
VÉGÉTATION CONSEILLÉE POUR LES PLANTATIONS ET LES HAIES	105
LEXIQUE	107

PREAMBULE

Le règlement traduit juridiquement les orientations générales données par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). Il définit les servitudes d'utilisation du sol :

- la nature de l'occupation des sols ;
- les critères techniques, conditions à l'urbanisation ;
- les densités, formes urbaines et aspects architecturaux des constructions.

Le règlement est établi conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, notamment des articles R 151-9 à R 151-50 sur la base législative des articles L 101-1 à L 101-3 et L151-8 jusqu'à L 151-42.

Le règlement constitue l'un des guides de lecture avec les orientations d'aménagement et de programmation pour délivrer les autorisations d'urbanisme (permis d'aménager, permis de construire, permis de démolir...), et ce en articulation avec les servitudes d'utilité publique et les différentes annexes.

Les règles ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature des sols, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Le règlement comprend :

- des pièces écrites, objet du présent document ;
- des pièces graphiques avec lesquelles le règlement écrit s'articule.

CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS GENERALES

1. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à la commune de **MAGNIEU** (Département de l'Ain).

2. PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVE A L'OCCUPATION DES SOLS

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

1. Les articles relatifs au Règlement National d'Urbanisme (RNU) dit d'ordre public dont la liste figure aux articles R 111-2, R 111-4, R 111-20 à R 111-27 et R 111-31 à R 111-51 du Code de l'Urbanisme ;
2. Les articles relatifs aux dispositions communes aux diverses autorisations et aux déclarations préalables, notamment les articles L 421-1 à L 421-9, L 423-1 et R 420-1 à R 421-29 du Code de l'Urbanisme qui demeurent opposables à toute demande d'occupation du sol.
3. Les servitudes d'utilité publique instituant une limitation administrative au droit de propriété qui font l'objet d'une annexe au Plan Local d'Urbanisme.

3. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le règlement du plan local d'urbanisme distingue plusieurs grandes catégories de zones. Il est rappelé ci-dessous ce que prévoit le Code de l'Urbanisme pour chacune de ces zones.

LES ZONES URBAINES SONT DITES " ZONES U "

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

Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions du présent règlement comprennent :

- la zone UA ;
- la zone UB ;
- la zone UE ;
- la zone UI ;
- la zone Uj.

LES ZONES A URBANISER SONT DITES " ZONES AU "

Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation. Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions

à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

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

La zone à urbaniser à laquelle s'appliquent les dispositions du présent règlement correspond à la zone 1AU.

LES ZONES AGRICOLES SONT DITES " ZONES A "

Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Peuvent être autorisées en zone A :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;
- les constructions, 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 du Code de l'Urbanisme, dans les conditions fixées par ceux-ci.

La zone agricole à laquelle s'appliquent les dispositions du présent règlement correspond à la zone A.

LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES SONT DITES " ZONES N "

Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de :

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

Peuvent être autorisées en zone N :

- 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 ;
- 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.

La zone naturelle à laquelle s'appliquent les dispositions du présent règlement comprend :

- la zone N et ses sous-secteurs NL1, NL2 et Ner.

4. CHAMP D'APPLICATION DE LA REGLE D'URBANISME

Le présent chapitre rappelle certaines dispositions prévues au Code de l'Urbanisme.

ADAPTATIONS MINEURES

Conformément à l'article L 152-3 du Code de l'Urbanisme, les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. L'adaptation mineure doit rester strictement limitée et ne peut être apportée que pour un faible dépassement des normes prévues aux articles du règlement de chaque zone.

En outre, lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

TRAVAUX CONFORTATIFS ET D'AMENAGEMENT OU DE RECONSTRUCTION APRES SINISTRE DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

Les travaux confortatifs et d'aménagement à l'intérieur du volume bâti, sur les constructions existantes, non rendues à l'état de ruine sont autorisés.

Conformément à l'article L 111-15 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 le Plan Local d'Urbanisme en dispose autrement.

RESTAURATION D'UN BATIMENT DONT IL RESTE L'ESSENTIEL DES MURS PORTEURS (ARTICLE L 111-23 DU CODE DE L'URBANISME)

Peut également être autorisée sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L 111-11 du Code de l'Urbanisme, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A AUTORISATION PREALABLE OU A DECLARATION

Outre les constructions et occupations soumises au régime du permis de construire ou du permis d'aménager, certaines occupations ou utilisations du sol sont soumises à déclaration préalable conformément à l'article R 421-23 du Code de l'Urbanisme. Parmi elles figurent notamment :

- les lotissements autres que ceux mentionnés au a de l'article R 421-19 du Code de l'Urbanisme ;
- les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés au titre des articles L 113-1 et 113-2 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels au règlement graphique. Les demandes d'autorisation de défrichement ne sont pas recevables dans ces espaces boisés classés ;
- les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le Plan Local d'Urbanisme a identifié, en application de l'article L 151-19 ou de l'article L 151-23, comme présentant un intérêt d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique.

D'après l'article R 421-23-2 du Code de l'Urbanisme, par exception, une déclaration préalable n'est pas requise pour les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés :

- lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts ;
- lorsqu'il est fait application des dispositions du livre II du code forestier ;
- lorsqu'il est fait application d'un plan simple de gestion agréé conformément aux articles L 312-2 et L 312-3 du code forestier, d'un règlement type de gestion approuvé conformément aux articles L 124-1 et L. 313-1 du même code ou d'un programme des coupes et travaux d'un adhérent au code des bonnes pratiques sylvicoles agréé en application de l'article L 124-2 de ce code ;
- lorsque les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du Centre national de la propriété forestière.

DEROGATIONS AU PLU

Conformément à l'article L 152-5 du Code de l'Urbanisme, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire ou le permis d'aménager et prendre la décision sur une déclaration préalable peut, par décision motivée, dans des limites fixées par un décret en Conseil d'Etat, déroger aux règles des plans locaux d'urbanisme relatives à l'emprise au sol, à la hauteur, à l'implantation et à l'aspect extérieur des constructions afin d'autoriser :

- la mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes ;
- la mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes ;
- la mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades ;
- l'installation d'ombrières dotées de procédés de production d'énergies renouvelables situées sur des aires de stationnement.

La décision motivée peut comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant. Le présent article n'est pas applicable aux immeubles protégés en application de l'article L. 151-19 du présent code.

5. PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES DU REGLEMENT

DEFINITION, VALEUR JURIDIQUE ET CHAMP D'APPLICATION

Les dispositions graphiques et écrites du règlement ont la même valeur juridique. Les premières s'articulent avec la règle écrite (en complément ou substitution) et figurent dans la légende des documents graphiques. La présente section définit les outils utilisés, la localisation de leurs effets dans la règle et pour certains d'entre eux, les dispositions réglementaires afférentes.

Les prescriptions graphiques du règlement ont pour objet notamment l'édiction de dispositions relatives soit à la gestion de certaines destinations, soit à la protection ou à la mise en valeur d'ensembles bâtis, végétaux ou arborés, soit à la gestion des formes urbaines, soit à l'organisation et à la préservation d'éléments de la trame viaire, soit à des servitudes d'urbanisme particulières.

Espace Boisé Classé

D'après l'article L 113-1 du Code de l'Urbanisme, les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements.

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 et soumet les coupes et abattages d'arbres à un régime de déclaration préalable (sauf régime d'exceptions prévues aux articles L 421-4 et R 421-23-2 du Code de l'Urbanisme).

Patrimoine bâti, éléments paysagers et alignements d'arbres à protéger

Des éléments présentant un intérêt d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique ont été repérés au règlement graphique au titre des articles L 151-19 et L 151-23 du Code de l'Urbanisme afin d'en assurer la protection. Ces éléments doivent être préservés ainsi que leurs abords.

Pour les éléments bâtis, sont interdits tous travaux ayant pour effet de détruire un élément identifié hormis lorsqu'ils sont nécessaires pour assurer la sécurité des usagers ou la salubrité publique. En cas de travaux de rénovation, ceux-ci doivent être réalisés dans le respect de l'aspect et des matériaux d'origine et en évitant toute dénaturation des caractéristiques esthétiques, architecturales, culturelles ou historiques conférant l'intérêt de la construction.

Les éléments paysagers à protéger correspondent à des groupements ou à des arbres isolés. Les alignements d'arbres sont également pris en compte et repérés spécifiquement au règlement graphique. D'une façon générale, ces éléments sont protégés et doivent faire l'objet d'une mise en valeur. Les constructions, les aménagements de voirie, les travaux réalisés sur les terrains concernés par une telle prescription doivent être conçus pour garantir la mise en valeur des éléments de paysage. Toutefois, leur destruction partielle est admise dès lors qu'elle est compensée pour partie par des plantations restituant ou améliorant l'ambiance végétale initiale du terrain. Cette disposition n'est pas applicable aux travaux ou ouvrages relatifs aux voiries et réseaux d'intérêt public dès lors qu'ils poursuivent un objectif d'intérêt général et qu'ils sont incompatibles, du fait de leur nature ou de leur importance, avec la conservation des éléments de paysage repérés au règlement graphique.

Pour rappel, en application de l'article R 421-23 du Code de l'Urbanisme, tous travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié en application de l'article L 151-19 ou de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme, sont soumis à déclaration préalable.

Source de Billieu à protéger au titre de l'article R 151-31 2° du Code de l'Urbanisme

La source du village de Billieu n'est plus utilisée pour l'alimentation en eau potable. Cependant, afin de préserver cette ressource naturelle, les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols sont interdits dans le périmètre délimité au règlement graphique au titre de l'article R 151-31 2° du Code de l'Urbanisme.

6. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

L'arrêté du 10 novembre 2016 définit les destinations et sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par le Règlement National d'Urbanisme et les règlements des Plans Locaux d'Urbanisme ou les documents en tenant lieu.

Cinq destinations de constructions sont définies à l'article R 151-27 du Code de l'Urbanisme :

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 :

- **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 « habitat »

Prévue au 2° de l'article R 151-27 du Code de l'Urbanisme, comprend les deux sous-destinations suivantes :

- **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.

Cette sous-destination recouvre également :

- les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs (par exemple les yourtes) au sens de l'article L 151-13 du Code de l'Urbanisme ;
 - les chambres d'hôtes au sens de l'article D 324-13 du Code du tourisme, c'est-à-dire limitées à cinq chambres pour une capacité maximale de 15 personnes ;
 - les meublés de tourisme dès lors qu'ils ne proposent pas de prestations hôtelières au sens du b) du 4° de l'article 261-D du code général des impôts, c'est-à-dire au moins trois des prestations suivantes : petit déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture de linge de maison et réception, même non personnalisée de la clientèle. Les gîtes sont considérés comme des meublés de tourisme.
- **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. Elle comprend aussi les centres d'hébergement d'urgence, des centres d'hébergement et de réinsertion sociale et les centres d'accueil des demandeurs d'asile.

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 7 destinations suivantes :

- **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. Cette sous-destination n'inclut pas la restauration collective qui constitue une prestation proposée aux salariés ou usagers d'une entreprise, d'une administration ou d'un équipement ;
- **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 « activités 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 « hôtels »** recouvre les constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services.
- **la sous-destination « autres hébergements touristiques »** recouvre les constructions autres que les hôtels destinées à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs.
- **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 de services publics »

Prévue au 4° de l'article R 151-27 du code de l'urbanisme, comprend les 6 sous-destinations suivantes :

- **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. Elle comprend toutes les constructions des porteurs d'une mission de service public, que l'accueil du public soit une fonction principale du bâtiment ou annexe, ainsi qu'à l'ensemble des constructions permettant d'assurer des missions régaliennes de l'Etat (gendarmerie, caserne de pompier...). Elle s'applique également aux bureaux des organismes publics ou privés, délégataires d'un service public industriel et commercial (SNCF, RATP...). Elle recouvre également les maisons de services publics ;
- **la sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et ou 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 spectacle »** regroupe les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d’intérêt collectif (salles de concert, théâtre, opéra...). Cette sous-destination n’inclut pas les stades ;
- **la sous-destination « équipements sportifs »** recouvre les équipements d’intérêts collectifs destinées 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 destinées à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement 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 « autres activités des secteurs secondaires ou tertiaire » :

Prévue au 5° de l’article R 151-27 du Code de l’Urbanisme, comprend les 4 destinations suivantes :

- **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. Cette sous-destination inclut notamment les locaux logistiques dédiés à la vente en ligne et les centres de données ;
- **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 (ex : centres, palais et parcs d’exposition, parcs d’attraction, zéniths...).

CHAPITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

La zone UA correspond à une zone urbaine de centre ancien dans laquelle il est souhaitable de favoriser l'aménagement et la transformation des bâtiments existants, ainsi que l'intégration des constructions neuves en vue de conserver le caractère des lieux. Elle concerne la partie dense des villages, dans laquelle les constructions sont édifiées en règle générale à l'alignement des voies et en ordre continu. Les constructions et activités compatibles avec la vocation résidentielle de la zone y sont admis.

Prescriptions graphiques

Dans la zone UA sont identifiés au règlement graphique :

- des éléments de patrimoine bâti à protéger au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme ;
- des éléments paysagers à protéger au titre de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme.

1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

L'article 1.1 liste les sous-destinations de constructions interdites et l'article 2.1 précise celles qui sont soumises à des conditions particulières. Les sous-destinations qui ne sont pas interdites, ni soumises à des conditions particulières sont autorisées sans conditions. De plus, conformément à l'article R151-29 du Code de l'Urbanisme, les locaux accessoires sont réputés avoir la même sous-destination que le bâtiment principal auquel ils se rattachent. Un 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 (garage d'une habitation, local de stockage pour un commerce...). Dans certains cas, l'article 2.1 peut préciser des conditions particulières concernant les locaux accessoires.

ARTICLE UA.1 - INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

UA.1.1

Sous-destinations de constructions interdites

Catégories de destinations	Catégories de sous-destinations	Sous-destinations interdites	Sous-destinations admises <u>sans condition</u>	Sous-destinations admises <u>sous conditions</u>
Exploitation agricole et forestière	exploitation agricole			
	exploitation forestière			
Habitation	logement			
	hébergement			
Commerce et activités de services	artisanat et commerce de détail			Se reporter à l'article UA.2.1
	restauration			Se reporter à l'article UA.2.1
	commerce de gros			
	activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			Se reporter à l'article UA.2.1

Catégories de destinations	Catégories de sous-destinations	Sous-destinations interdites	Sous-destinations admises <u>sans</u> <u>condition</u>	Sous-destinations admises <u>sous</u> <u>conditions</u>
Commerce et activités de services	hôtels			Se reporter à l'article UA.2.1
	autres hébergements touristiques			
	cinéma			
Equipements d'intérêt collectif et services publics	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			
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	industrie			Se reporter à l'article UA.2.1
	entrepôt			
	bureau			
	centre de congrès et d'exposition			

UA.1.2

Usages, affectations des sols et types d'activités interdits

- Les usages, affectations et activités qui par leur nature, leur localisation, leur importance ou leur aspect seraient susceptibles d'entraîner pour le voisinage des inconvénients (insalubrité, nuisances, risques...).
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation.
- Les châssis et serres dont la hauteur est supérieure à 2 m.
- Les plates-formes et fosses agricoles.
- Les terrains de camping, parcs résidentiels de loisirs et villages de vacances classés en hébergement léger.
- L'installation de résidences mobiles constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.
- Les activités sportives ou de loisirs motorisées.
- Les parcs d'attraction et les golfs.
- Les dépôts de véhicules.
- Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- Les activités d'extraction de matériaux (carrières).

ARTICLE UA.2 - LIMITATION DE CERTAINES CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

UA.2.1

Sous-destinations de constructions soumises à des conditions particulières

Catégories de destinations	Catégories de sous-destinations	Conditions particulières à respecter
Commerce et activités de services	artisanat et commerce de détail	Sous-destinations admises sous réserve de ne présenter aucune nuisance pour le voisinage et l'environnement (esthétique, olfactive, sonore, rejets et risques divers de pollution...).
	restauration	
	activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
	hôtels	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	industrie	

UA.2.2

Types d'activités soumises à des conditions particulières

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou enregistrement sous réserve de ne présenter aucune nuisance pour le voisinage et l'environnement (esthétique, olfactive, sonore, rejets et risques divers de pollution...).
- Les affouillements et exhaussements de sol sous réserve d'être nécessaires aux usages, constructions et activités autorisés.

ARTICLE UA.3 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

- Non réglementé.

2. CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE UA.4 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

UA.4.1

Hauteur maximale

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

(souches de cheminées et de ventilation, antennes, locaux techniques d'ascenseurs, cages d'escaliers, panneaux solaires, garde-corps...) sont exclues du calcul de la hauteur.

Règles générales

- La hauteur maximale des constructions ne peut pas dépasser :

TOITURE A PANS	TOITURE-TERRASSE OU DE FAIBLE PENTE (JUSQU'À 15 %)
10 mètres, soit 2 niveaux (R+1) + combles aménageables. De plus, la hauteur des constructions doit assurer une insertion harmonieuse au regard de l'environnement bâti existant dans la zone.	3,50 mètres, soit 1 niveau (R).

- Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics autorisés dans la zone.

Règles alternatives

- Pour les constructions existantes ne respectant pas la règle générale, leur rénovation/réhabilitation et agrandissement sont autorisés, sans que leur hauteur ne puisse être augmentée.

UA.4.2

Principes volumétriques

- Les constructions nouvelles doivent présenter des volumes simples, homogènes et rectangulaires et doivent être en harmonie avec les volumes bâtis déjà existants dans la zone.
- Les extensions de constructions existantes doivent également respecter un principe de simplicité des volumétries, par des formes rectangles devant assurer une cohérence architecturale avec le volume bâti de la construction principale.
- La simplicité des volumes est assurée en évitant les décrochés inutiles et trop marqués induisant une perte de lisibilité du volume général qui doit se rapprocher d'une forme rectangulaire.
- Les toitures ne doivent pas souligner les éventuels décrochés de façade pour participer à la simplicité et à l'homogénéité des volumes bâtis.



Exemple de retrait dans le volume en long couvert par le toit.



Exemple de décrochements de façade soulignés par la toiture.

- Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics autorisés dans la zone.

UA.4.3

Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Le présent article s'applique par rapport aux limites actuelles ou futures des emprises publiques et des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, existantes ou à créer. La voie comprend, le cas échéant, 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'implantation des constructions par rapport à la limite de la voie ou de l'emprise publique doit respecter l'ordonnance général des constructions voisines. L'implantation dans le prolongement des constructions voisines jointives ou non de la limite séparative peut-être imposée afin d'assurer une implantation cohérente vis-à-vis du bâti existant.
- Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics autorisés dans la zone.

UA.4.4

Implantation par rapport aux limites séparatives

La règle d'implantation par rapport aux limites séparatives s'applique en tenant compte des débords de toit et des saillies en façade. Les règles de retrait sont calculées en fonction de la hauteur totale de la façade de la construction qui se calcule en prenant en compte l'égout de toiture pour le mur gouttereau ou le faîtage pour le mur pignon.

- Les constructions doivent être implantées :
 - soit en limite séparative ;
 - soit en retrait de la limite séparative, à une distance devant être au moins égale à la moitié de la hauteur totale de la façade de la construction ($D \geq H/2$).
- Il n'est pas fixé de règle pour les constructions annexes ni pour les extensions de constructions existantes à la date d'approbation du PLU.
- Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics autorisés dans la zone.

ARTICLE UA.5 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

UA.5.1

Principes d'insertion

Les critères à prendre en compte pour une bonne insertion sont nombreux. Les plus importants sont listés ci-après.

- La topographie du terrain

C'est le plan du bâtiment qui doit s'adapter au terrain et non l'inverse. Adapter une construction à la pente, c'est respecter le profil du terrain naturel en le modifiant le moins possible.

Toutes les constructions doivent s'adapter très étroitement à la topographie du terrain naturel, en tenant compte du niveau de la voie de desserte :

- sur les terrains plats ou à faibles pentes (jusqu'à 15 %), les accès principaux à la construction (entrée, garage), sont de plain-pied, à + 50 cm maximum par rapport au terrain naturel. Lorsqu'ils sont intégrés au volume principal, le garage et les annexes sont de même niveau que celui-ci.
- en cas de déclivité plus importante du terrain naturel ou de topographie irrégulière, la volumétrie de la construction s'adapte à la pente et l'accès à niveau depuis la voie publique est privilégié pour le garage. Des terrassements pourront être autorisés s'ils contribuent à une meilleure insertion de la construction dans l'environnement proche. Le principe étant la simplicité et l'économie, les terrassements se limitent à l'emprise de la construction et à ses prolongements immédiats ; éviter tout mouvement de terrain qui ne serait pas utile à l'implantation d'une construction notamment en limite séparative où le terrain naturel ne doit pas être modifié. Les murs de soutènement ou les talus seront en continuité avec la construction, leur hauteur est limitée à 1,5 m maximum. Le traitement doit assurer une insertion paysagère satisfaisante. Privilégier les murs en pierres appareillées ou en maçonnerie enduites. La création de talus disgracieux ou de murs de soutènement en enrochements bruts massifs est strictement interdite. Les constructions sur pilotis ou partiellement sur poteaux sont interdites, à l'exception des terrasses.

- L'accès depuis la voie publique.

A partir de la route, la voiture doit pouvoir accéder tout de suite au garage ; si le terrain est en pente, l'accès doit être :

- soit à niveau ;
 - soit assuré par un chemin (voie circulée) qui sera le plus court et le moins large possible afin de réduire son impact paysager et les contraintes qui lui sont liées : terrassement et entretien. La pente de ce chemin ne doit pas excéder 10 %.
- Les vues et les expositions, le sens du vent dominant pour s'en protéger...
- Le contexte et l'implantation des constructions environnantes : bien s'intégrer dans un paysage, ce n'est pas se dissimuler derrière un rideau végétal ou un mur, c'est s'y insérer et y trouver sa place en créant des liens harmonieux avec son environnement proche.

UA.5.2

Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures

*En l'absence de précision, les règles ci-dessous s'appliquent **aux constructions nouvelles et aux travaux effectués sur des constructions existantes.***

DISPOSITIONS GENERALES

- Pour rappel, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R 111-27 du Code de l'Urbanisme).
- Les constructions nouvelles et les travaux effectués sur des constructions existantes doivent établir une continuité évidente de perception et d'aménagement avec le bâti existant environnant, tant

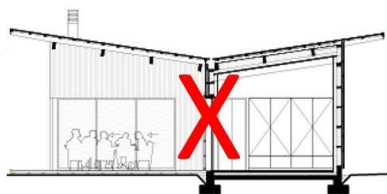
pour les visions proches que lointaines. Pour ce faire, elles seront composées dans un rapport étroit avec les constructions voisines en intégrant les grands principes de leur volumétrie, le rythme des percements et le lien avec l'espace public. De plus, les choix en matière d'implantation, et d'aspect des constructions à réaliser ou à modifier devront être faits en tenant compte de l'environnement bâti ou naturel.

- Les différentes parties d'un bâtiment doivent être traitées d'une façon harmonieuse. Les matériaux naturels sont à privilégier. L'emploi d'autres matériaux pourra être envisagé dans la mesure où leur texture, leur aspect, leur teinte s'harmonisent avec ceux des matériaux naturels.
- Toute nouvelle construction s'inscrivant dans une démarche de qualité environnementale et durable (isolation par l'extérieur, capteurs solaires ou photovoltaïques intégrés architecturalement...) est autorisée à condition de ne pas porter atteinte à la qualité des lieux avoisinants, des sites et des paysages.
- Les installations techniques (aérothermie, climatiseurs...) ne devront pas être perceptibles depuis l'espace public. Elles seront prioritairement installées à l'intérieur des constructions. En cas d'impossibilité technique, elles pourront être installées sur les façades à condition d'être encastrées et habillées d'une grille en métal ou en bois de couleur similaire à celle de la façade du bâtiment.
- Les antennes paraboliques sont formellement interdites en façade. Elles devront être installées en toiture de manière discrète. Toutefois, une implantation autre sera autorisée dans la mesure où le dispositif ne sera pas perceptible de l'espace public.
- Les constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics autorisés dans la zone ne sont pas soumises aux dispositions réglementaires relatives aux caractéristiques architecturales des façades et toitures ainsi que des clôtures. Cependant, leur architecture et leur aspect extérieur devront assurer une bonne intégration dans le paysage naturel ou urbain environnant.

CARACTERISTIQUES DES TOITURES

Règles particulières pour les nouvelles constructions et les constructions existantes ne correspondant pas à du bâti ancien traditionnel

- Les toitures sont à deux pans, avec ou sans croupe bugiste. Elles doivent respecter une pente minimum de 50 % avec un débord de 60 cm minimum et assurer une harmonie avec les toitures existantes environnantes. En cas d'implantation en limite séparative, les débords ne sont pas obligatoires.
- Les toitures à pentes inversées sont interdites.



Toiture à pentes inversées nommée aussi toiture papillon

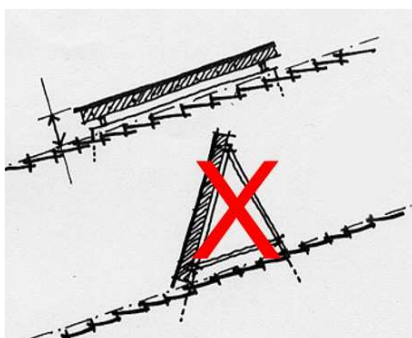
- Les couvertures des toitures à pans seront dans le ton général des toitures environnantes. En fonction du contexte local, elles seront : soit dans les tons de gris moyen, soit brun, soit rouge nuancé ou vieilli. Les teintes noires ou rouge vif sont interdites.

- Les toitures terrasses ou de faible pente (jusqu'à 15 %) sont admises sous réserve d'être intégrées, de façon accessoire, à une construction dont la toiture principale est à pans. De plus, elles devront être soit accessibles, soit végétalisées.



Illustration d'une toiture terrasse accessible et intégrée de façon accessoire à une construction dont la toiture principale est à pans.

- Les règles ci-dessus concernant la forme des toitures ne s'imposent pas :
 - aux vérandas, pergolas et carports adossés à une construction principale et disposant d'un accès direct à cette même construction. Cependant, ces éléments devront être conçus en veillant à leur intégration architecturale et paysagère ;
 - aux constructions annexes (accolées ou non à la construction principale et sans accès direct depuis la construction principale) sous réserve cependant d'être conçues en harmonie avec la construction principale dont elles dépendent ;
 - aux constructions existantes à la date d'approbation du PLU ne respectant pas les règles générales et à leurs éventuelles extensions.
- Les règles ci-dessus concernant la couleur des toitures ne s'imposent pas :
 - aux vérandas, pergolas et carports adossés à une construction principale et disposant d'un accès direct à cette même construction. Cependant, ces éléments devront être conçus en veillant à leur intégration architecturale et paysagère ;
 - aux constructions annexes (accolées ou non à la construction principale et sans accès direct depuis la construction principale) sous réserve cependant d'être conçues en harmonie avec la construction principale dont elles dépendent.
- Les panneaux solaires sont autorisés en toiture (photovoltaïque et thermique) sous réserve d'une intégration paysagère. Les panneaux devront être inclinés selon la même pente que celle du toit : les poses formant un angle avec le pan de toit sont interdites.

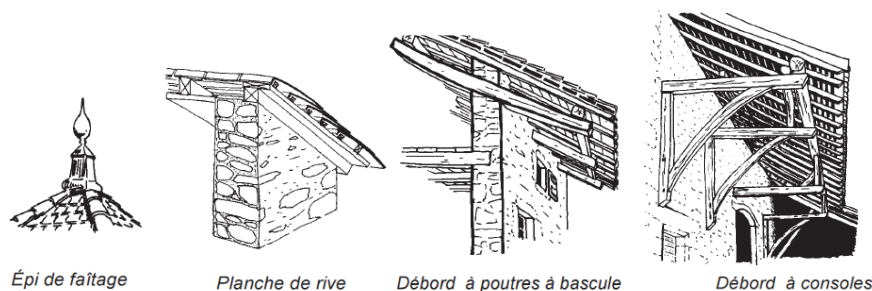


Panneau solaire incliné selon la même pente que celle du toit.

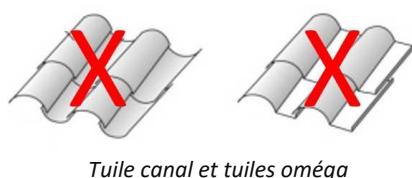
Panneau solaire dont la pose forme un angle avec le pan de toit.

Règles particulières pour les bâtiments anciens d'architecture traditionnelle¹

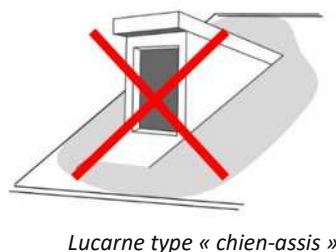
- Les caractéristiques des toitures anciennes traditionnelles du Bugey doivent être conservées (forme générale, pente, débords, consoles de soutiens, pignons à redents, épi de faîtage, souches de cheminées, couleur des couvertures...).



- Les tuiles d'aspect canal ou fortement galbées (type oméga) sont interdites.



- Les ouvertures de type « chien-assis » sont interdites.



- Dans le cas d'un projet d'extension d'un bâtiment ancien d'architecture traditionnelle :
 - les toitures terrasses ou de faible pente (jusqu'à 15 %) peuvent être admises sous réserve de rester accessoire à la toiture principale ancienne. De plus, elles devront être soit accessibles, soit végétalisées.
 - sinon, les toitures seront à pans et devront respecter les codes de la toiture ancienne (tant en terme de simplicité de forme, de pente, de débords, que de couleur).
- Les panneaux solaires sont autorisés en toiture (photovoltaïque et thermique) sous réserve d'une intégration paysagère. Les panneaux devront être inclinés selon la même pente que celle du toit : les poses formant un angle avec le pan de toit sont interdites.

¹ Source principale des illustrations : Recueil de fiches-conseils en architecture, urbanisme et environnement du Bugey, CAUE de l'Ain pour le Pays d'Accueil du Bugey, janvier 2000.

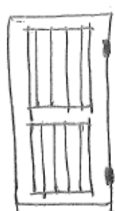
CARACTERISTIQUES DES FAÇADES

Règles particulières pour les nouvelles constructions et les constructions existantes ne correspondant pas à du bâti ancien traditionnel

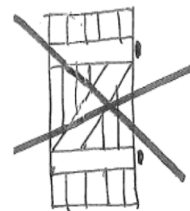
- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits et les imitations de matériaux sont interdits.
- Les traitements et finitions de surfaces des façades sont mats et non brillants.
- Les pastiches d'architecture étrangère à la région, tels que chalets alpins, maisons scandinaves ainsi que les systèmes constructifs apparents (rondins) sont interdits.
- Les éléments faussement rustiques (crépis grossiers, angles d'about, fausses pierres d'angles, faux linteaux en bois, placages, faux bois) sont interdits.
- Les surfaces des façades doivent être sobres et planes. L'enduit doit être le plus fin possible. Les finitions rustiques sont interdites : tout enduit grossier (écrasé, projeté...) est interdit.



- Les couleurs des façades doivent être en harmonie avec la gamme chromatique du bâti environnant, dans des tons proches, plus ou moins foncés : tons pierres, blancs cassés, gris, beiges, bruns, qui doivent rester dans l'esprit des couleurs des matériaux naturels utilisés traditionnellement (pierres et sables locaux). L'usage de couleurs vives est interdit.
- Les menuiseries (portes, portes de garage, fenêtres, volets) devront avoir une teinte de finition en harmonie avec la teinte de la façade. Chaque élément (portes, portes de garage, fenêtres, volets) devra être traité de façon uniforme (une teinte unique pour tous les volets, une teinte unique pour toutes les fenêtres...). Pour les portes et volets, la couleur est encouragée sous réserve d'une harmonisation avec celles des bâtiments avoisinants. Ils peuvent également être de teinte bois. La couleur blanche est interdite pour les volets, les portes et les portes de garage.
- Les volets sont :
 - soit battants : à panneaux ou à lames croisées. Les volets à écharpe en Z sont interdits ;
 - soit de type coulissants ;
 - soit de type roulants à condition que le caisson d'enroulement ne soit pas visible en façade.



Volet à panneaux ou à lames croisées



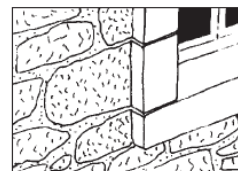
Volet à écharpes en Z

Exceptionnellement, en cas de rénovation/réhabilitation d'une construction existante, le caisson d'enroulement pourra être visible en façade dans l'embrasure de la fenêtre (installation en saillie de la façade strictement interdite) si aucune autre solution n'est envisageable pour des raisons techniques.

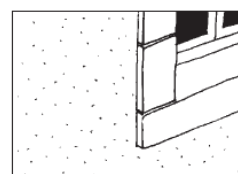
- Les constructions annexes doivent être traitées en harmonie (couleur, matériaux...) avec la construction principale dont ils dépendent.

Règles particulières pour la rénovation d'un bâtiment ancien d'architecture traditionnelle²

- Les parements en pierre de taille et les murs en moellons de calcaire doivent être conservés.
- Les pierres d'encadrement des portes et fenêtres et les chaînages d'angles en pierres taillées doivent être conservés et restés apparents (il est interdit de les enduire).



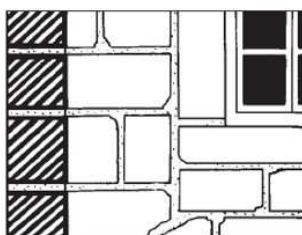
Encadrement en saillie...



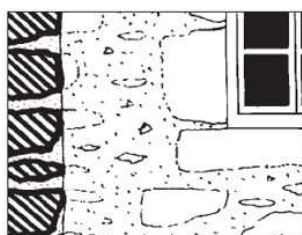
...mis en valeur par l'enduit

- Les murs en pierre peuvent être enduits, sauf pour les murs en pierre de taille où la pierre doit rester totalement apparente. Seuls les enduits à la chaux sont autorisés pour la restauration des maçonneries anciennes. Les couleurs des façades doivent être en harmonie avec la gamme chromatique du bâti environnant, dans des tons proches, plus ou moins foncés : tons pierres, blancs cassés, gris, beiges, bruns, qui doivent rester dans l'esprit des couleurs des matériaux naturels utilisés traditionnellement (pierres et sables locaux). L'usage de couleurs vives est interdit. Les finitions d'enduit doivent être de grain fin. Les finitions rustiques sont interdites : tout enduit grossier (écrasé, projeté...) est interdit.

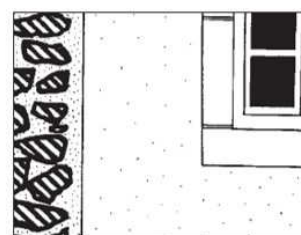
L'amortissement de l'enduit sur les pierres d'encadrement doit être en retrait ou dans le plan de la pierre. Les enduits en surépaisseur sont strictement interdits.



Pierre de taille



Joints à pierre vue



Enduit couvrant

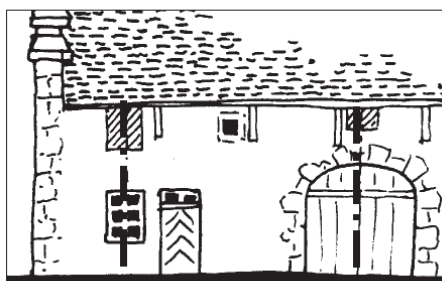
- S'ils ne sont pas enduits, les murs en pierre peuvent être traités « à pierre vue », c'est-à-dire en joints pleins largement beurrés et grattés à fleur de pierre (seule la tête des pierres émerge du mortier). Le rejointoiement en creux qui rend les maçonneries perméables et nuit à l'aspect d'ensemble du mur sont interdits. L'enduit « à pierre vue » doit affleurer sans bourrelet ni biseau à la surface des pierres d'encadrement.
- Si les murs en pierre ne sont pas enduits, les pierres apparentes doivent être jointoyées au mortier à base de chaux et sable grossier. Les finitions en relief et/ou lissées au fer sont interdites.

² Source principale des illustrations : Recueil de fiches-conseils en architecture, urbanisme et environnement du Bugey, CAUE de l'Ain pour le Pays d'Accueil du Bugey, janvier 2000.

- Les percements d'ouvertures devront être composés sur des axes verticaux sur des ouvertures existantes afin de respecter l'ordonnancement des façades et reprendre si possible les dimensions d'une ouverture déjà existante. Le doublement d'une fenêtre existante par une deuxième fenêtre de mêmes dimensions est également autorisé. Cette solution est à préférer à un élargissement d'une baie existante qui en modifie les proportions.



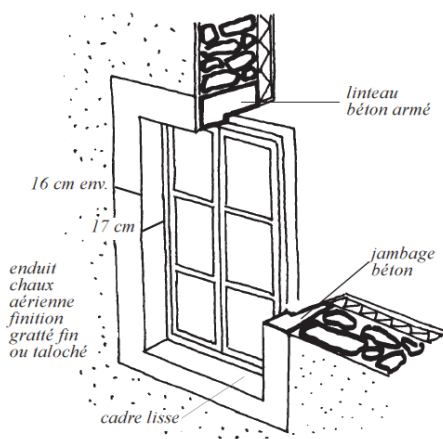
Doublement d'une fenêtre par une ouverture de mêmes dimensions



Alignement vertical sur des ouvertures existantes

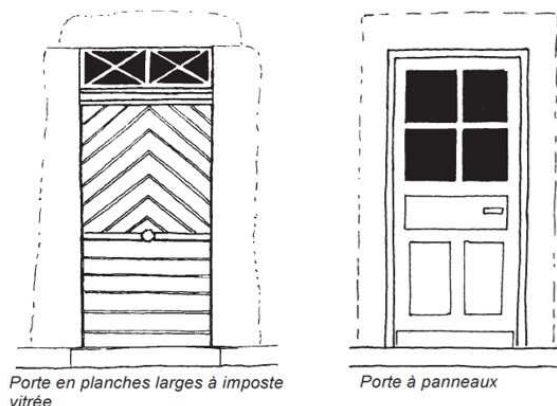
- Les encadrements des nouvelles ouvertures devront être traitées de façon harmonieuse avec ceux des ouvertures existantes : ils seront en pierres de même nature et de même teinte et le linteau sera soit en pierre, soit constitué d'une poutre.

Dans le cas de façades enduites, on pourra aussi opter pour un cadre peint en blanc cassé de largeur constante. Le traitement des encadrements des nouvelles ouvertures est obligatoire.

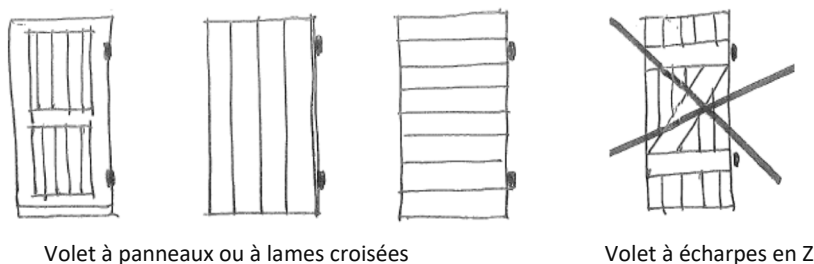


- Les balcons doivent être conservés et leurs éléments de décoration, s'ils ont un intérêt décoratif, maintenus ou remplacés à l'identique (ferronneries et gardes corps en bois).

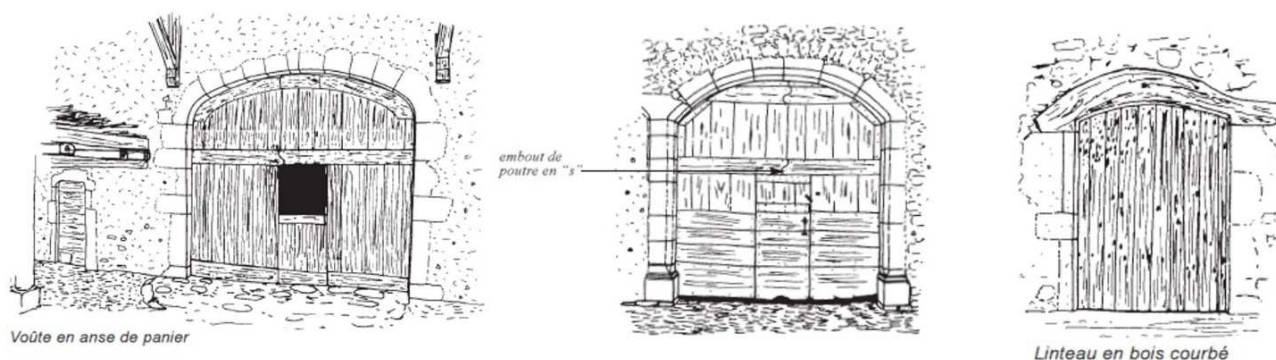
- Les principales caractéristiques des menuiseries présentant un intérêt esthétique doivent être maintenues (porte d'entrée à planches larges ou à panneaux, fenêtres à carreaux...).



- Les volets sont battants, à panneaux ou à lames croisées. Les volets à écharpe en Z sont interdits. En complément, des volets roulant peuvent être installés. Le caisson d'enroulement pourra être visible en façade dans l'embrasure de la fenêtre (installation en saillie de la façade strictement interdite) si aucune autre solution n'est envisageable pour des raisons techniques.



- Les caractéristiques architecturales des cadres des portes de granges doivent être préservées (pieds droits en pierre de taille, linteau voûté en anse de panier en pierre de taille ou constitué d'une poutre en bois courbée).



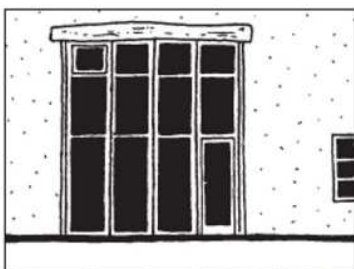
- En cas d'adaptation d'une porte de grange, il convient de concilier les nouvelles fonctions (ex : transformation en garage) avec la forme de l'ouverture, son encadrement et le respect de l'esthétique générale de la façade. La conservation de la porte existante peut être imposé si son intérêt architectural et esthétique le justifie, notamment pour celles dont les poutres centrales s'encastrent l'une dans l'autre en dessinant un « S ».



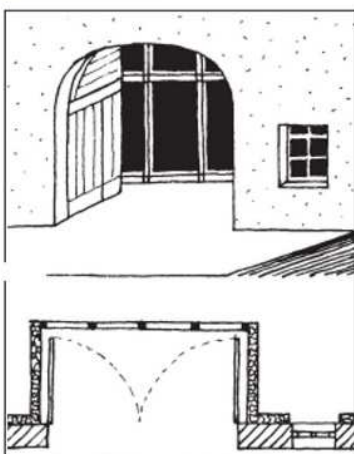
Une entrée éclairée



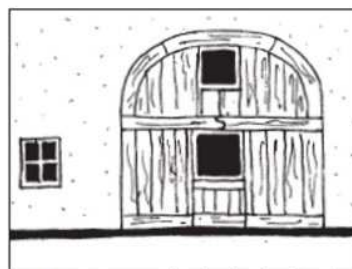
Ouverture sur séjour. Le linteau dissimule la dalle ou permet l'installation d'un volet roulant



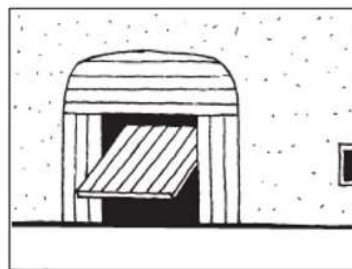
Un graphisme épuré qui privilégie les lignes verticales



L'ombre d'un porche permet de conserver la porte existante et d'employer une menuiserie plus contemporaine. Il permet de disposer d'un espace extérieur abrité.



Un éclairage ponctuel permet de conserver la porte.



Porte de garage. Habillage d'une porte basculante. Si la porte de grange existante est en bon état, il est souhaitable de la conserver.

CARACTERISTIQUES DES CLÔTURES

- Les murs et murets de pierres sèches doivent être conservés, avec toutefois la possibilité de modifier ou de créer des ouvertures si besoin.
- Les clôtures doivent en premier lieu présenter une harmonie de traitement au regard des constructions et clôtures déjà existantes. Elles doivent de plus prendre en compte les impératifs

d'écoulement des eaux, notamment par leur nature, leurs caractéristiques, leur mode d'ancrage, leurs dimensions et leur orientation.

- Les nouvelles clôtures seront composées :
 - de murets maçonnés surmontés ou non de dispositifs à claire-voie qui ne pourront en aucun cas être de couleur blanche ;
 - de haies vives d'essences locales et variées éventuellement doublées d'un grillage.
- Les claustras, canisses et panneaux pleins et tout dispositif occultant sont interdits.
- La hauteur maximale des clôtures tant sur le domaine public qu'en limite séparative est fixée à 2 mètres.
- Une hauteur différente pourra être imposée pour tenir compte de la hauteur des murets des parcelles voisines lorsqu'ils existent.
- Le choix de traitement des clôtures et du portail devra être harmonieux et devra être fixé en veillant à la cohérence avec la construction.
- Les coffrets techniques et les boîtes aux lettres seront intégrés dans la façade du bâtiment, dans un muret de clôture ou de soutènement, dans une porte ou un portail, ou dans une haie.

UA.5.3

Prescriptions relatives au patrimoine bâti identifié au règlement graphique

- Se reporter aux dispositions générales, chapitre 5. Prescriptions graphiques du règlement.

ARTICLE UA.6 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

UA.6.1

Espaces libres

- Les espaces laissés libres (hors espaces nécessaires à l'accès et au stationnement) seront traités en espaces verts de pleine terre, engazonnés et éventuellement plantés.
- Les aires de stationnement en surface sont conçues, tant dans le choix de leur localisation que dans le traitement paysager, pour limiter leur impact visuel depuis l'espace public. Le traitement au sol des aires de stationnement permet de faciliter l'infiltration des eaux pluviales par des techniques adaptées (sable, gravier, dalles alvéolées, pavés non joints, pavés poreux, enrobé drainant...).
- Privilégier pour les espaces nécessaires à l'accès des revêtements perméables (sable, gravier, dalles alvéolées, pavés non joints, pavés poreux, enrobé drainant ...). Leur tracé sera conçu pour réduire leur linéaire et leur emprise et pour s'insérer de façon discrète dans le paysage et la topographie du terrain. Le traitement des circulations piétonnes privilégie également l'emploi de revêtements perméables.
- La conception des projets privilégie une composition paysagère qui :
 - à l'échelle de l'ilot maintient et/ou renforce la trame verte par la recherche de continuités végétales ;
 - à l'échelle du terrain, inscrit les constructions dans un rapport cohérent et harmonieux entre les espaces bâtis et les espaces libres.

- Un soin particulier est apporté à l'aménagement des espaces libres situés en limite d'une zone naturelle ou agricole afin de garantir une transition paysagère qualitative notamment par le maintien ou la mise en valeur d'éléments paysagers existants (murs, haies, alignements d'arbres...).

UA.6.2

Plantations

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.
- Les essences locales doivent être privilégiées pour les plantations et la composition des haies (cf. liste en annexe).
- Les haies constituées d'une seule espèce ou variété sont interdites.
- Les espèces invasives (ex : érable negundo, renoué du japon, arbre aux papillons ou laurier d'Espagne, herbe de la pampa...) sont interdites.

UA.6.3

Prescriptions relatives aux éléments de paysage identifiés au règlement graphique pour des motifs d'ordre écologique

- Se reporter aux dispositions générales, chapitre 5. Prescriptions graphiques du règlement.

ARTICLE UA.7 - STATIONNEMENT

UA.7.1

Véhicules particuliers

- Un nombre minimal de places de stationnement est requis pour la sous-destination logement, selon les dispositions suivantes :

OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT POUR LES VEHICULES AUTOMOBILES MOTORISES		
Destinations et sous-destinations	>> Pour les constructions neuves	>> Pour les constructions existantes : <ul style="list-style-type: none"> ▪ en cas de changement de destination en habitation (impliquant la création d'un ou plusieurs logements) ; ▪ ou de travaux d'aménagement sur une habitation existante (impliquant ou non la création d'un ou plusieurs logements) ; ▪ ou de travaux d'extension d'une habitation existante (impliquant ou non la création d'un ou plusieurs logements).
HABITATION		
Logement	1 place minimum par logement à réaliser prioritairement sur le terrain d'assiette , ou dans son environnement immédiat, en dehors des voies publiques ou de desserte collective qui ne sont pas prévues à cet effet.	

- **Pour toutes les autres sous-destinations admises dans la zone**, le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins et caractéristiques des constructions. Il doit être réalisé prioritairement sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, en dehors des voies publiques ou de desserte collective qui ne sont pas prévues à cet effet.

3. EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UA.8 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

UA.8.1

Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

- Pour être constructibles, les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance du projet ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés. Les caractéristiques de ces voies ne doivent pas notamment rendre difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Les voies doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte (défense contre l'incendie, protection civile, sécurité routière...).

UA.8.2

Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé et carrossable en tout temps sur les fonds voisins.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Les accès ne doivent pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès, sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

ARTICLE UA.9 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

UA.9.1

Alimentation eau potable

- Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable et doit être desservie par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

UA.9.2

Assainissement

Eaux usées

- Le raccordement au réseau des eaux usées est obligatoire dans les zones d'assainissement collectif définies au zonage d'assainissement annexé au PLU.
- Dans les zones d'assainissement non collectif, un dispositif d'assainissement individuel doit être installé conformément aux règles du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC).

Eaux pluviales

- Les eaux pluviales doivent être collectées et évacuées avec un débit maîtrisé soit par branchement sur le réseau public d'assainissement des eaux pluviales lorsqu'il existe un réseau de type séparatif au droit de la parcelle, soit par infiltration à la parcelle ou restitution dans le milieu naturel, sans jamais les rejeter dans le collecteur d'eaux usées, ni dans un dispositif d'épuration individuel.
- Les aménagements nécessaires à la rétention et au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain sans porter préjudice aux fonds voisins ou à la voirie.

UA.9.3

Autres réseaux

Sécurité incendie

- Les constructions, travaux, ouvrages ou installations doivent disposer des moyens permettant d'assurer la lutte contre l'incendie.

Electricité, téléphone et réseaux de communication électroniques

- Les réseaux (électricité, téléphone, haut débit...) doivent être enfouis dans la propriété privée jusqu'au point de raccordement situé en limite des voies ou des emprises publiques, sauf en cas d'impossibilité technique dûment justifiée.
- Pour les constructions nouvelles, les fourreaux nécessaires au raccordement au réseau de communications électroniques doivent être prévus.

CHAPITRE 3 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

La zone UB correspond aux secteurs d'extension urbaine qui se sont développés en périphérie des centres anciens des villages. Sa vocation principale est résidentielle. Elle regroupe essentiellement de l'habitat pavillonnaire se caractérisant par une implantation en retrait des voies et en ordre discontinu. Les constructions et activités compatibles avec la vocation résidentielle de la zone y sont admis.

Prescriptions graphiques

Dans la zone UB sont identifiés au règlement graphique :

- des éléments de patrimoine bâti à protéger au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme ;
- des éléments paysagers à protéger au titre de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme.

1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

L'article 1.1 liste les sous-destinations de constructions interdites et l'article 2.1 précise celles qui sont soumises à des conditions particulières. Les sous-destinations qui ne sont pas interdites, ni soumises à des conditions particulières sont autorisées sans conditions. De plus, conformément à l'article R151-29 du Code de l'Urbanisme, les locaux accessoires sont réputés avoir la même sous-destination que le bâtiment principal auquel ils se rattachent. Un 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 (garage d'une habitation, local de stockage pour un commerce...). Dans certains cas, l'article 2.1 peut préciser des conditions particulières concernant les locaux accessoires.

ARTICLE UB.1 - INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

UB.1.1

Sous-destinations de constructions interdites

Catégories de destinations	Catégories de sous-destinations	Sous-destinations interdites	Sous-destinations admises <u>sans condition</u>	Sous-destinations admises <u>sous conditions</u>
Exploitation agricole et forestière	exploitation agricole			
	exploitation forestière			
Habitation	logement			
	hébergement			
Commerce et activités de services	artisanat et commerce de détail			Se reporter à l'article UB.2.1
	restauration			Se reporter à l'article UB.2.1
	commerce de gros			
	activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			Se reporter à l'article UB.2.1

Catégories de destinations	Catégories de sous-destinations	Sous-destinations interdites	Sous-destinations admises <u>sans</u> <u>condition</u>	Sous-destinations admises <u>sous</u> <u>conditions</u>
Commerce et activités de services	hôtels			Se reporter à l'article UB.2.1
	autres hébergements touristiques			
	cinéma			
Equipements d'intérêt collectif et services publics	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			
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	industrie			Se reporter à l'article UB.2.1
	entrepôt			
	bureau			
	centre de congrès et d'exposition			

UB.1.2

Usages, affectations des sols et types d'activités interdits

- Les usages, affectations et activités qui par leur nature, leur localisation, leur importance ou leur aspect seraient susceptibles d'entraîner pour le voisinage des inconvénients (insalubrité, nuisances, risques...).
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation.
- Les châssis et serres dont la hauteur est supérieure à 2 m.
- Les plates-formes et fosses agricoles.
- Les terrains de camping, parcs résidentiels de loisirs et villages de vacances classés en hébergement léger.
- L'installation de résidences mobiles constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.
- Les activités sportives ou de loisirs motorisées.
- Les parcs d'attraction et les golfs.
- Les dépôts de véhicules.
- Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- Les activités d'extraction de matériaux (carrières).

ARTICLE UB.2 - LIMITATION DE CERTAINES CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

UB.2.1

Sous-destinations de constructions soumises à des conditions particulières

Catégories de destinations	Catégories de sous-destinations	Conditions particulières à respecter
Commerce et activités de services	artisanat et commerce de détail	Sous-destinations admises sous réserve de ne présenter aucune nuisance pour le voisinage et l'environnement (esthétique, olfactive, sonore, rejets et risques divers de pollution...).
	restauration	
	activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
	hôtels	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	industrie	

UB.2.2

Types d'activités soumises à des conditions particulières

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou enregistrement sous réserve de ne présenter aucune nuisance pour le voisinage et l'environnement (esthétique, olfactive, sonore, rejets et risques divers de pollution...).
- Les affouillements et exhaussements de sol sous réserve d'être nécessaires aux usages, constructions et activités autorisés.

ARTICLE UB.3 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

- Non réglementé.

2. CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE UB.4 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

UB.4.1

Hauteur maximale

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

(souches de cheminées et de ventilation, antennes, locaux techniques d'ascenseurs, cages d'escaliers, panneaux solaires, garde-corps...) sont exclues du calcul de la hauteur.

Règles générales

- La hauteur maximale des constructions ne peut pas dépasser :

TOITURE A PANS	TOITURE-TERRASSE OU DE FAIBLE PENTE (JUSQU'À 15 %)
<p>10 mètres, soit 2 niveaux (R+1) + combles aménageables.</p> <p>De plus, la hauteur des constructions doit assurer une insertion harmonieuse au regard de l'environnement bâti existant dans la zone.</p>	<p>3,50 mètres, soit 1 niveau (R).</p>

- Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics autorisés dans la zone.

Règles alternatives

- Pour les constructions existantes ne respectant pas la règle générale, leur rénovation/réhabilitation et agrandissement sont autorisés, sans que leur hauteur ne puisse être augmentée.

UB.4.2

Principes volumétriques

- Les constructions nouvelles doivent présenter des volumes simples, homogènes et rectangulaires et doivent être en harmonie avec les volumes bâtis déjà existants dans la zone.
- Les extensions de constructions existantes doivent également respecter un principe de simplicité des volumétries, par des formes rectangles devant assurer une cohérence architecturale avec le volume bâti de la construction principale.
- La simplicité des volumes est assurée en évitant les décrochés inutiles et trop marqués induisant une perte de lisibilité du volume général qui doit se rapprocher d'une forme rectangulaire.
- Les toitures ne doivent pas souligner les éventuels décrochés de façade pour participer à la simplicité et à l'homogénéité des volumes bâtis.



Exemple de retrait dans le volume en long couvert par le toit.



Exemple de décrochements de façade soulignés par la toiture.

- Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics autorisés dans la zone.

UB.4.3

Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Le présent article s'applique par rapport aux limites actuelles ou futures des emprises publiques et des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, existantes ou à créer. La voie comprend, le cas échéant, 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.

- Les constructions doivent être implantées en retrait de la limite de la voie ou de l'emprise publique, à une distance minimale de 3 mètres.
- Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics autorisés dans la zone.

UB.4.4

Implantation par rapport aux limites séparatives

La règle d'implantation par rapport aux limites séparatives s'applique en tenant compte des débords de toit et des saillies en façade. Les règles de retrait sont calculées en fonction de la hauteur totale de la façade de la construction qui se calcule en prenant en compte l'égout de toiture pour le mur gouttereau ou le faîtage pour le mur pignon.

- Les constructions doivent être implantées :
 - soit en limite séparative ;
 - soit en retrait de la limite séparative, à une distance devant être au moins égale à la moitié de la hauteur totale de la façade de la construction sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ($D \geq H/2 \geq 3$ mètres).
- Il n'est pas fixé de règle pour les constructions annexes dont la hauteur est inférieure à 3 mètres.
- Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics autorisés dans la zone.

ARTICLE UB.5 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

UB.5.1

Principes d'insertion

Les critères à prendre en compte pour une bonne insertion sont nombreux. Les plus importants sont listés ci-après.

- La topographie du terrain

C'est le plan du bâtiment qui doit s'adapter au terrain et non l'inverse. Adapter une construction à la pente, c'est respecter le profil du terrain naturel en le modifiant le moins possible.

Toutes les constructions doivent s'adapter très étroitement à la topographie du terrain naturel, en tenant compte du niveau de la voie de desserte :

- sur les terrains plats ou à faibles pentes (jusqu'à 15 %), les accès principaux à la construction (entrée, garage), sont de plain-pied, à + 50 cm maximum par rapport au terrain naturel. Lorsqu'ils sont intégrés au volume principal, le garage et les annexes sont de même niveau que celui-ci.
- en cas de déclivité plus importante du terrain naturel ou de topographie irrégulière, la volumétrie de la construction s'adapte à la pente et l'accès à niveau depuis la voie publique est privilégié pour le garage. Des terrassements pourront être autorisés s'ils contribuent à une meilleure insertion de la construction dans l'environnement proche. Le principe étant la simplicité et l'économie, les terrassements se limitent à l'emprise de la construction et à ses prolongements immédiats ; éviter tout mouvement de terrain qui ne serait pas utile à l'implantation d'une construction notamment en limite séparative où le terrain naturel ne doit pas être modifié. Les murs de soutènement ou les talus seront en continuité avec la construction, leur hauteur est limitée à 1,5 m maximum. Le traitement doit assurer une insertion paysagère satisfaisante. Privilégier les murs en pierres appareillées ou en maçonnerie enduites. La création de talus disgracieux ou de murs de soutènement en enrochements bruts massifs est strictement interdite. Les constructions sur pilotis ou partiellement sur poteaux sont interdites, à l'exception des terrasses.

- L'accès depuis la voie publique.

A partir de la route, la voiture doit pouvoir accéder tout de suite au garage ; si le terrain est en pente, l'accès doit être :

- soit à niveau ;
- soit assuré par un chemin (voie circulée) qui sera le plus court et le moins large possible afin de réduire son impact paysager et les contraintes qui lui sont liées : terrassement et entretien. La pente de ce chemin ne doit pas excéder 10 %.
- Les vues et les expositions, le sens du vent dominant pour s'en protéger...
- Le contexte et l'implantation des constructions environnantes : bien s'intégrer dans un paysage, ce n'est pas se dissimuler derrière un rideau végétal ou un mur, c'est s'y insérer et y trouver sa place en créant des liens harmonieux avec son environnement proche.

UB.5.2

Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures

*En l'absence de précision, les règles ci-dessous s'appliquent **aux constructions nouvelles et aux travaux effectués sur des constructions existantes.***

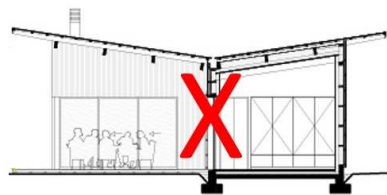
DISPOSITIONS GENERALES

- Pour rappel, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R 111-27 du Code de l'Urbanisme).

- Les constructions nouvelles et les travaux effectués sur des constructions existantes doivent établir une continuité évidente de perception et d'aménagement avec le bâti existant environnant, tant pour les visions proches que lointaines. Pour ce faire, elles seront composées dans un rapport étroit avec les constructions voisines en intégrant les grands principes de leur volumétrie, le rythme des percements et le lien avec l'espace public. De plus, les choix en matière d'implantation, et d'aspect des constructions à réaliser ou à modifier devront être faits en tenant compte de l'environnement bâti ou naturel.
- Les différentes parties d'un bâtiment doivent être traitées d'une façon harmonieuse. Les matériaux naturels sont à privilégier. L'emploi d'autres matériaux pourra être envisagé dans la mesure où leur texture, leur aspect, leur teinte s'harmonisent avec ceux des matériaux naturels.
- Toute nouvelle construction s'inscrivant dans une démarche de qualité environnementale et durable (isolation par l'extérieur, capteurs solaires ou photovoltaïques intégrés architecturalement...) est autorisée à condition de ne pas porter atteinte à la qualité des lieux avoisinants, des sites et des paysages.
- Les installations techniques (aérothermie, climatiseurs...) ne devront pas être perceptibles depuis l'espace public. Elles seront prioritairement installées à l'intérieur des constructions. En cas d'impossibilité technique, elles pourront être installées sur les façades à condition d'être encastrées et habillées d'une grille en métal ou en bois de couleur similaire à celle de la façade du bâtiment.
- Les antennes paraboliques sont formellement interdites en façade. Elles devront être installées en toiture de manière discrète. Toutefois, une implantation autre sera autorisée dans la mesure où le dispositif ne sera pas perceptible de l'espace public.
- Les constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics autorisés dans la zone ne sont pas soumises aux dispositions réglementaires relatives aux caractéristiques architecturales des façades et toitures ainsi que des clôtures. Cependant, leur architecture et leur aspect extérieur devront assurer une bonne intégration dans le paysage naturel ou urbain environnant.

CARACTERISTIQUES DES TOITURES

- Les toitures sont à deux pans, avec ou sans croupe bugiste. Elles doivent respecter une pente minimum de 50 % avec un débord de 60 cm minimum et assurer une harmonie avec les toitures existantes environnantes. En cas d'implantation en limite séparative, les débords ne sont pas obligatoires.
- Les toitures à pentes inversées sont interdites.



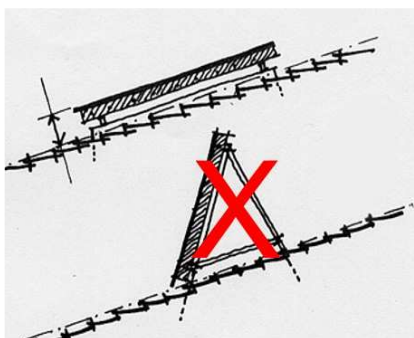
Toiture à pentes inversées nommée aussi toiture papillon

- Les couvertures des toitures à pans seront dans le ton général des toitures environnantes. En fonction du contexte local, elles seront : soit dans les tons de gris moyen, soit brun, soit rouge nuancé ou vieilli. Les teintes noires ou rouge vif sont interdites.
- Les toitures terrasses ou de faible pente (jusqu'à 15 %) sont admises sous réserve d'être intégrées, de façon accessoire, à une construction dont la toiture principale est à pans. De plus, elles devront être soit accessibles, soit végétalisées.



Illustration d'une toiture terrasse accessible et intégrée de façon accessoire à une construction dont la toiture principale est à pans.

- Les règles ci-dessus concernant la forme des toitures ne s'imposent pas :
 - aux vérandas, pergolas et carports adossés à une construction principale et disposant d'un accès direct à cette même construction. Cependant, ces éléments devront être conçus en veillant à leur intégration architecturale et paysagère ;
 - aux constructions annexes (accolées ou non à la construction principale et sans accès direct depuis la construction principale) sous réserve cependant d'être conçues en harmonie avec la construction principale dont elles dépendent ;
 - aux constructions existantes à la date d'approbation du PLU ne respectant pas les règles générales et à leurs éventuelles extensions.
- Les règles ci-dessus concernant la couleur des toitures ne s'imposent pas :
 - aux vérandas, pergolas et carports adossés à une construction principale et disposant d'un accès direct à cette même construction. Cependant, ces éléments devront être conçus en veillant à leur intégration architecturale et paysagère ;
 - aux constructions annexes (accolées ou non à la construction principale et sans accès direct depuis la construction principale) sous réserve cependant d'être conçues en harmonie avec la construction principale dont elles dépendent.
- Les panneaux solaires sont autorisés en toiture (photovoltaïque et thermique) sous réserve d'une intégration paysagère. Les panneaux devront être inclinés selon la même pente que celle du toit : les poses formant un angle avec le pan de toit sont interdites.



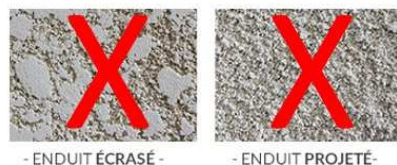
Panneau solaire incliné selon la même pente que celle du toit.

Panneau solaire dont la pose forme un angle avec le pan de toit.

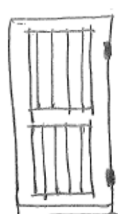
CARACTERISTIQUES DES FAÇADES

- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits et les imitations de matériaux sont interdits.
- Les traitements et finitions de surfaces des façades sont mats et non brillants.
- Les pastiches d'architecture étrangère à la région, tels que chalets alpins, maisons scandinaves ainsi que les systèmes constructifs apparents (rondins) sont interdits.
- Les éléments faussement rustiques (crépis grossiers, angles d'about, fausses pierres d'angles, faux linteaux en bois, placages, faux bois) sont interdits.

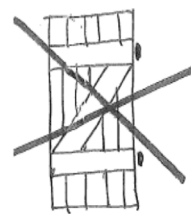
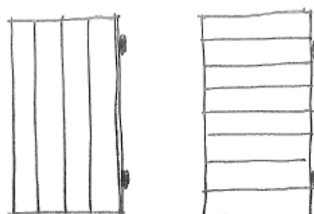
- Les surfaces des façades doivent être sobres et planes. L'enduit doit être le plus fin possible. Les finitions rustiques sont interdites : tout enduit grossier (écrasé, projeté...) est interdit.



- Les couleurs des façades doivent être en harmonie avec la gamme chromatique du bâti environnant, dans des tons proches, plus ou moins foncés : tons pierres, blancs cassés, gris, beiges, bruns, qui doivent rester dans l'esprit des couleurs des matériaux naturels utilisés traditionnellement (pierres et sables locaux). L'usage de couleurs vives est interdit.
- Les menuiseries (portes, portes de garage, fenêtres, volets) devront avoir une teinte de finition en harmonie avec la teinte de la façade. Chaque élément (portes, portes de garage, fenêtres, volets) devra être traité de façon uniforme (une teinte unique pour tous les volets, une teinte unique pour toutes les fenêtres...). Pour les portes et volets, la couleur est encouragée sous réserve d'une harmonisation avec celles des bâtiments avoisinants. Ils peuvent également être de teinte bois. La couleur blanche est interdite pour les volets, les portes et les portes de garage.
- Les volets sont :
 - soit battants : à panneaux ou à lames croisées. Les volets à écharpe en Z sont interdits ;
 - soit de type coulissants ;
 - soit de type roulants à condition que le caisson d'enroulement ne soit pas visible en façade.



Volet à panneaux ou à lames croisées



Volet à écharpes en Z

Exceptionnellement, en cas de rénovation/réhabilitation d'une construction existante, le caisson d'enroulement pourra être visible en façade dans l'embrasure de la fenêtre (installation en saillie de la façade strictement interdite) si aucune autre solution n'est envisageable pour des raisons techniques.

- Les constructions annexes doivent être traitées en harmonie (couleur, matériaux...) avec la construction principale dont ils dépendent.

CARACTERISTIQUES DES CLÔTURES

- Les murs et murets de pierres sèches doivent être conservés, avec toutefois la possibilité de modifier ou de créer des ouvertures si besoin.
- Les clôtures doivent en premier lieu présenter une harmonie de traitement au regard des constructions et clôtures déjà existantes. Elles doivent de plus prendre en compte les impératifs d'écoulement des eaux, notamment par leur nature, leurs caractéristiques, leur mode d'ancrage, leurs dimensions et leur orientation.

- Les nouvelles clôtures seront composées :
 - de murets maçonnés surmontés ou non de dispositifs à claire-voie qui ne pourront en aucun cas être de couleur blanche ;
 - de haies vives d'essences locales et variées éventuellement doublées d'un grillage.
- Les claustras, canisses et panneaux pleins et tout dispositif occultant sont interdits.
- La hauteur maximale des clôtures tant sur le domaine public qu'en limite séparative est fixée à 2 mètres.
- Une hauteur différente pourra être imposée pour tenir compte de la hauteur des murets des parcelles voisines lorsqu'ils existent.
- Le choix de traitement des clôtures et du portail devra être harmonieux et devra être fixé en veillant à la cohérence avec la construction.
- Les coffrets techniques et les boîtes aux lettres seront intégrés dans la façade du bâtiment, dans un muret de clôture ou de soutènement, dans une porte ou un portail, ou dans une haie.

UB.5.3

Prescriptions relatives au patrimoine bâti identifié au règlement graphique

- Se reporter aux dispositions générales, chapitre 5. Prescriptions graphiques du règlement.

ARTICLE UB.6 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

UB.6.1

Espaces libres

- Les espaces laissés libres (hors espaces nécessaires à l'accès et au stationnement) seront traités en espaces verts de pleine terre, engazonnés et éventuellement plantés. Ils devront représenter une surface minimale de 50 % de l'unité foncière support du projet.
- Les aires de stationnement en surface sont conçues, tant dans le choix de leur localisation que dans le traitement paysager, pour limiter leur impact visuel depuis l'espace public. Le traitement au sol des aires de stationnement permet de faciliter l'infiltration des eaux pluviales par des techniques adaptées (sable, gravier, dalles alvéolées, pavés non joints, pavés poreux, enrobé drainant...).
- Privilégier pour les espaces nécessaires à l'accès des revêtements perméables (sable, gravier, dalles alvéolées, pavés non joints, pavés poreux, enrobé drainant ...). Leur tracé sera conçu pour réduire leur linéaire et leur emprise et pour s'insérer de façon discrète dans le paysage et la topographie du terrain. Le traitement des circulations piétonnes privilégie également l'emploi de revêtements perméables.
- La conception des projets privilégie une composition paysagère qui :
 - à l'échelle de l'ilot maintient et/ou renforce la trame verte par la recherche de continuités végétales ;
 - à l'échelle du terrain, inscrit les constructions dans un rapport cohérent et harmonieux entre les espaces bâtis et les espaces libres.
- Un soin particulier est apporté à l'aménagement des espaces libres situés en limite d'une zone naturelle ou agricole afin de garantir une transition paysagère qualitative notamment par le maintien ou la mise en valeur d'éléments paysagers existants (murs, haies, alignements d'arbres...).

UB.6.2

Plantations

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.
- Les essences locales doivent être privilégiées pour les plantations et la composition des haies (cf. liste en annexe).
- Les haies constituées d'une seule espèce ou variété sont interdites.
- Les espèces invasives (ex : érable negundo, renoué du japon, arbre aux papillons ou laurier d'Espagne, herbe de la pampa...) sont interdites.

UB.6.3

Prescriptions relatives aux éléments de paysage identifiés au règlement graphique pour des motifs d'ordre écologique

- Se reporter aux dispositions générales, chapitre 5. Prescriptions graphiques du règlement.

ARTICLE UB.7 - STATIONNEMENT

UB.7.1

Véhicules particuliers

- Un nombre minimal de places de stationnement est requis pour la sous-destination logement, selon les dispositions suivantes :

OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT POUR LES VEHICULES AUTOMOBILES MOTORISES		
Destinations et sous-destinations	>> Pour les constructions neuves	>> Pour les constructions existantes : <ul style="list-style-type: none">▪ en cas de changement de destination en habitation (impliquant la création d'un ou plusieurs logements) ;▪ ou de travaux d'aménagement sur une habitation existante (impliquant ou non la création d'un ou plusieurs logements) ;▪ ou de travaux d'extension d'une habitation existante (impliquant ou non la création d'un ou plusieurs logements).
HABITATION		
Logement	2 places minimum par logement à réaliser prioritairement sur le terrain d'assiette , ou dans son environnement immédiat, en dehors des voies publiques ou de desserte collective qui ne sont pas prévues à cet effet.	

- **Pour toutes les autres sous-destinations admises dans la zone**, le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins et caractéristiques des constructions. Il doit être réalisé prioritairement sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, en dehors des voies publiques ou de desserte collective qui ne sont pas prévues à cet effet.

3. EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UB.8 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

UB.8.1

Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

- Pour être constructibles, les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance du projet ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés. Les caractéristiques de ces voies ne doivent pas notamment rendre difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Les voies doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte (défense contre l'incendie, protection civile, sécurité routière...).

UB.8.2

Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé et carrossable en tout temps sur les fonds voisins.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Les accès ne doivent pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès, sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

ARTICLE UB.9 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

UB.9.1

Alimentation eau potable

- Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable et doit être desservie par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

UB.9.2

Assainissement

Eaux usées

- Le raccordement au réseau des eaux usées est obligatoire dans les zones d'assainissement collectif définies au zonage d'assainissement annexé au PLU.
- Dans les zones d'assainissement non collectif, un dispositif d'assainissement individuel doit être installé conformément aux règles du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC).

Eaux pluviales

- Les eaux pluviales doivent être collectées et évacuées avec un débit maîtrisé soit par branchement sur le réseau public d'assainissement des eaux pluviales lorsqu'il existe un réseau de type séparatif au droit de la parcelle, soit par infiltration à la parcelle ou restitution dans le milieu naturel, sans jamais les rejeter dans le collecteur d'eaux usées, ni dans un dispositif d'épuration individuel.
- Les aménagements nécessaires à la rétention et au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain sans porter préjudice aux fonds voisins ou à la voirie.

UB.9.3

Autres réseaux

Sécurité incendie

- Les constructions, travaux, ouvrages ou installations doivent disposer des moyens permettant d'assurer la lutte contre l'incendie.

Electricité, téléphone et réseaux de communication électroniques

- Les réseaux (électricité, téléphone, haut débit...) doivent être enfouis dans la propriété privée jusqu'au point de raccordement situé en limite des voies ou des emprises publiques, sauf en cas d'impossibilité technique dûment justifiée.
- Pour les constructions nouvelles, les fourreaux nécessaires au raccordement au réseau de communications électroniques doivent être prévus.

CHAPITRE 4 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

La zone UE est une zone urbaine dont la vocation est d'accueillir des équipements d'intérêt collectif et des services publics.

1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

L'article 1.1 liste les sous-destinations de constructions interdites et l'article 2.1 précise celles qui sont soumises à des conditions particulières. Les sous-destinations qui ne sont pas interdites, ni soumises à des conditions particulières sont autorisées sans conditions. De plus, conformément à l'article R151-29 du Code de l'Urbanisme, les locaux accessoires sont réputés avoir la même sous-destination que le bâtiment principal auquel ils se rattachent. Un 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 (garage d'une habitation, local de stockage pour un commerce...). Dans certains cas, l'article 2.1 peut préciser des conditions particulières concernant les locaux accessoires.

ARTICLE UE.1 - INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

UE.1.1

Sous-destinations de constructions interdites

Catégories de destinations	Catégories de sous-destinations	Sous-destinations interdites	Sous-destinations admises <u>sans condition</u>
Exploitation agricole et forestière	exploitation agricole		
	exploitation forestière		
Habitation	logement		
	hébergement		
Commerce et activités de services	artisanat et commerce de détail		
	restauration		
	commerce de gros		
	activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		
	hôtels		
	autres hébergements touristiques		
	cinéma		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	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		

Catégories de destinations	Catégories de sous-destinations	Sous-destinations interdites	Sous-destinations admises <u>sans condition</u>
Equipements d'intérêt collectif et services publics	salles d'art et de spectacles		
	équipements sportifs		
	autres équipements recevant du public		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	industrie		
	entrepôt		
	bureau		
	centre de congrès et d'exposition		

UE.1.2

Usages, affectations des sols et types d'activités interdits

- Les usages, affectations et activités qui par leur nature, leur localisation, leur importance ou leur aspect seraient susceptibles d'entraîner pour le voisinage des inconvénients (insalubrité, nuisances, risques...).
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation.
- Les châssis et serres dont la hauteur est supérieure à 2 m.
- Les plates-formes et fosses agricoles.
- Les terrains de camping, parcs résidentiels de loisirs et villages de vacances classés en hébergement léger.
- L'installation de résidences mobiles constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.
- Les activités sportives ou de loisirs motorisées.
- Les parcs d'attraction et les golfs.
- Les dépôts de véhicules.
- Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- Les activités d'extraction de matériaux (carrières).

CHAPITRE 5 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UI

La zone UI est une zone urbaine destinée aux activités économiques incompatibles avec la proximité de secteurs résidentiels.

1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

L'article 1.1 liste les sous-destinations de constructions interdites et l'article 2.1 précise celles qui sont soumises à des conditions particulières. Les sous-destinations qui ne sont pas interdites, ni soumises à des conditions particulières sont autorisées sans conditions. De plus, conformément à l'article R151-29 du Code de l'Urbanisme, les locaux accessoires sont réputés avoir la même sous-destination que le bâtiment principal auquel ils se rattachent. Un 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 (garage d'une habitation, local de stockage pour un commerce...). Dans certains cas, l'article 2.1 peut préciser des conditions particulières concernant les locaux accessoires.

ARTICLE UI.1 - INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

UI.1.1

Sous-destinations de constructions interdites

Catégories de destinations	Catégories de sous-destinations	Sous-destinations interdites	Sous-destinations admises <u>sans condition</u>	Locaux accessoires à usage de logements admis <u>sous conditions</u>
Exploitation agricole et forestière	exploitation agricole			
	exploitation forestière			
Habitation	logement			
	hébergement			
Commerce et activités de services	artisanat et commerce de détail			Se reporter à l'article UI.2.1
	restauration			
	commerce de gros			Se reporter à l'article UI.2.1
	activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	hôtels			
	autres hébergements touristiques			
	cinéma			

Catégories de destinations	Catégories de sous-destinations	Sous-destinations interdites	Sous-destinations admises <u>sans condition</u>	Locaux accessoires à usage de logements admis <u>sous conditions</u>
Equipements d'intérêt collectif et services publics	locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			
	locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			Se reporter à l'article UI.2.1
	établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	salles d'art et de spectacles			
	équipements sportifs			
	autres équipements recevant du public			
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	industrie			Se reporter à l'article UI.2.1
	entrepôt			Se reporter à l'article UI.2.1
	bureau			Se reporter à l'article UI.2.1
	centre de congrès et d'exposition			

UI.1.2

Usages, affectations des sols et types d'activités interdits

- Les châssis et serres dont la hauteur est supérieure à 2 m.
- Les plates-formes et fosses agricoles.
- Les terrains de camping, parcs résidentiels de loisirs et villages de vacances classés en hébergement léger.
- L'installation de résidences mobiles constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.
- Les activités sportives ou de loisirs motorisées.
- Les parcs d'attraction et les golfs.
- Les dépôts de véhicules.
- Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- Les activités d'extraction de matériaux (carrières).

ARTICLE UI.2 - LIMITATION DE CERTAINES CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

UI.2.1

Sous-destinations de constructions soumises à des conditions particulières

- Les sous-destination ci-dessous sont admises sans conditions particulières, à l'exception de leurs locaux accessoires qui seraient à usage de logements :

Catégories de destinations	Catégories de sous-destinations	Conditions particulières à respecter pour les locaux accessoires à usage de logements
Commerce et activités de services	artisanat et commerce de détail	<p>Les locaux accessoires à usage de logements sont admis sous réserve du respect des conditions cumulatives suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none">- être nécessaire au bon fonctionnement ou à la surveillance d'une construction autorisée dans la zone ;- ne pas dépasser un local accessoire à usage de logement par unité foncière ;- être intégré dans le même volume bâti que la construction à usage d'activité économique autorisée dans la zone. <p>De plus, les constructions annexes (abris de jardin, piscines, garage isolé) aux locaux accessoires à usage de logement sont strictement interdits.</p>
	commerce de gros	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	industrie	
	entrepôt	
	bureau	

UI.2.2

Types d'activités soumises à des conditions particulières

- Les affouillements et exhaussements de sol sous réserve d'être nécessaires aux usages, constructions et activités autorisés, ou à la gestion des eaux pluviales.

ARTICLE UI.3 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

- Non réglementé.

2. CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE UI.4 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

UI.4.1

Hauteur maximale

La hauteur totale d'une construction correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses. Les installations techniques (souches de cheminées et de ventilation, antennes, locaux techniques d'ascenseurs, cages d'escaliers, panneaux solaires, garde-corps...) sont exclues du calcul de la hauteur.

- La hauteur des constructions est limitée à 16 mètres.
- La hauteur des installations (ex : un silo) n'est pas réglementée.
- Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics autorisés dans la zone.

Règles alternatives

- Pour les constructions existantes ne respectant pas la règle générale, leur rénovation/réhabilitation et agrandissement sont autorisés, sans que leur hauteur ne puisse être augmentée.

UI.4.2

Emprise au sol maximale

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.

- L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à **70 % de la surface de l'unité foncière**.
- Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics autorisés dans la zone.

UI.4.3

Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Le présent article s'applique par rapport aux limites actuelles ou futures des emprises publiques et des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, existantes ou à créer. La voie comprend, le cas échéant, 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.

- Les constructions doivent être implantées :

RD 107	- en retrait de la limite de la voie, à une distance minimale de 10 mètres.
Autres voies	- en retrait de la limite de la voie, à une distance minimale de 5 mètres.

- Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics autorisés dans la zone.

UI.4.4

Implantation par rapport aux limites séparatives

La règle d'implantation par rapport aux limites séparatives s'applique en tenant compte des débords de toit et des saillies en façade. Les règles de retrait sont calculées en fonction de la hauteur totale de la façade de la construction qui se calcule en prenant en compte l'égout de toiture pour le mur gouttereau ou le faîtage pour le mur pignon.

- Les constructions doivent être implantées :
 - en retrait de la limite séparative, à une distance devant être au moins égale à la moitié de la hauteur totale de la façade de la construction sans pouvoir être inférieure à 5 mètres ($D \geq H/2 \geq 5$ mètres).
- Une implantation en limite séparative peut être admise :
 - dans le cas de constructions de volumes et d'aspect homogènes édifiées simultanément sur des tènements contigus ;
 - pour les constructions annexes sous réserve que leur hauteur en limite séparative n'excède pas 3,5 m.
- Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics autorisés dans la zone.

ARTICLE UI.5 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

UI.5.1

Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures

Les règles ci-dessous s'appliquent aux constructions nouvelles et aux travaux effectués sur des constructions existantes.

L'aspect d'ensemble et l'architecture des constructions, installations et leurs annexes doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement bâti et en s'y intégrant le mieux possible.

Principes d'insertion

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement naturel et bâti en s'y intégrant le mieux possible.

Mouvements de terrain

En cas de réalisation de plateforme, les fronts de remblais devront être soignés en minimisant les talus et en adoucissant les pentes.

Aspect des façades et des toitures

L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.

Les façades devront comporter trois couleurs au plus dans une gamme de gris et chaque volume devra être traité avec harmonie.

Les couvertures d'aspect brillant sont interdites.

Les imitations de matériaux telles que fausses pierres ou briques, faux pans de bois, les pastiches d'une architecture étrangère à la région sont interdits.

Clôtures

Les clôtures seront composées de haies vives d'essences locales et variées éventuellement doublées d'un grillage dont la hauteur ne pourra excéder 1,5 m. Les grillages doivent permettre le passage de la petite faune : des ouvertures ponctuelles, de dimensions avoisinant 20 x 20 cm, seront intégrées en partie basse du grillage environ tous les 50 m.

ARTICLE UI.6 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

UI.6.1

Espaces libres

- Les espaces laissés libres (hors espaces nécessaires à l'accès, aux circulations internes, au stockage et au stationnement) seront traités en espaces verts de pleine terre, engazonnés et éventuellement plantés. Ces espaces représenteront a minima 5 % de la surface de l'unité foncière.
- Les aires de stationnement en surface sont conçues, tant dans le choix de leur localisation que dans le traitement paysager, pour limiter leur impact visuel depuis l'espace public. Le traitement au sol des aires de stationnement permet de faciliter l'infiltration des eaux pluviales par des techniques adaptées (sable, gravier, dalles alvéolées, pavés non joints, pavés poreux, enrobé drainant...).
- Les espaces de stockage extérieur doivent être implantés de manière à en limiter la perception depuis l'espace public : soit en étant situés à l'arrière des constructions, soit par la mise en place d'un filtre végétal visant à les masquer au mieux.

UI.6.2

Plantations

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.

- Les essences locales doivent être privilégiées pour les plantations et la composition des haies (cf. liste en annexe).
- Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre à haute tige par 8 places de stationnement.
- Les haies constituées d'une seule espèce ou variété sont interdites.
- Les espèces invasives (ex : érable negundo, renoué du japon, arbre aux papillons ou laurier d'Espagne, herbe de la pampa...) sont interdites.

ARTICLE UI.7 - STATIONNEMENT

UI.7.1

Véhicules motorisés

- Le stationnement des véhicules motorisés correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

3. EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UI.8 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

UI.8.1

Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

- Pour être constructibles, les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance du projet ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés. Les caractéristiques de ces voies ne doivent pas notamment rendre difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Les voies doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte (défense contre l'incendie, protection civile, sécurité routière...).

UI.8.2

Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé et carrossable en tout temps sur les fonds voisins.
- Chaque unité foncière ne peut être raccordée à la voie publique que par deux accès au maximum.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Les accès ne doivent pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès, sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.
- Les accès directs sur la RD 107 sont interdits.

ARTICLE UI.9 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

UI.9.1

Alimentation eau potable

- Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable et doit être desservie par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- Un système de déconnexion est à prévoir pour les usages autres que sanitaire ou alimentaire.

UI.9.2

Assainissement

Eaux usées

- Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées par un dispositif d'évacuation séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- L'évacuation des eaux usées d'origine industrielle et artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée doit, si nécessaire, être assortie d'un prétraitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

Eaux pluviales

- Les eaux pluviales doivent être collectées et évacuées avec un débit maîtrisé afin d'éviter tout apport d'eau soudain et important dans les milieux récepteurs. Pour cela, des aménagements tels que puits d'infiltration ou bassins d'orage sont à prévoir. Ils permettront de rendre au milieu naturel avec un débit maîtrisé tout ou partie des eaux qui lui reviennent naturellement. La gestion des trop pleins doit être assurée par un raccordement au réseau public d'assainissement des eaux pluviales.
- Si la nature géotechnique du sol ne permet pas l'infiltration des eaux pluviales, les eaux collectées doivent être évacuées avec un débit maîtrisé au réseau public d'assainissement des eaux pluviales.

UI.9.3

Autres réseaux

Sécurité incendie

- Les constructions, travaux, ouvrages ou installations doivent disposer des moyens permettant d'assurer la lutte contre l'incendie.

Electricité, téléphone et réseaux de communication électroniques

- Les réseaux (électricité, téléphone, haut débit...) doivent être enfouis dans la propriété privée jusqu'au point de raccordement situé en limite des voies ou des emprises publiques, sauf en cas d'impossibilité technique dûment justifiée.
- Pour les constructions nouvelles, les fourreaux nécessaires au raccordement au réseau de communications électroniques doivent être prévus.

CHAPITRE 6 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Uj

La zone Uj est une zone urbaine destinée à des secteurs de jardins. Seules l'extension des habitations existantes situées à proximité directe ou en limite de zone Uj sont admises ainsi que les constructions annexes liées à ces mêmes habitations.

Prescriptions graphiques

Dans la zone Uj sont identifiés au règlement graphique :

- des espaces boisés classés ;
- des éléments paysagers à protéger au titre de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme.

1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

L'article 1.1 liste les sous-destinations de constructions interdites et l'article 2.1 précise celles qui sont soumises à des conditions particulières. Les sous-destinations qui ne sont pas interdites, ni soumises à des conditions particulières sont autorisées sans conditions. De plus, conformément à l'article R151-29 du Code de l'Urbanisme, les locaux accessoires sont réputés avoir la même sous-destination que le bâtiment principal auquel ils se rattachent. Un 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 (garage d'une habitation, local de stockage pour un commerce...). Dans certains cas, l'article 2.1 peut préciser des conditions particulières concernant les locaux accessoires.

ARTICLE Uj.1 - INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Uj.1.1

Sous-destinations de constructions interdites

Catégories de destinations	Catégories de sous-destinations	Sous-destinations interdites	Sous-destinations admises <u>sous conditions</u>
Exploitation agricole et forestière	exploitation agricole		
	exploitation forestière		
Habitation	logement		Se reporter à l'article Uj.2.1
	hébergement		
Commerce et activités de services	artisanat et commerce de détail		
	restauration		
	commerce de gros		
	activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		

Catégories de destinations	Catégories de sous-destinations	Sous-destinations interdites	Sous-destinations admises <u>sous conditions</u>
Commerce et activités de services	hôtels		
	autres hébergements touristiques		
	cinéma		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	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		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	industrie		
	entrepôt		
	bureau		
	centre de congrès et d'exposition		

Uj.1.2

Usages, affectations des sols et types d'activités interdits

- Les usages, affectations et activités qui par leur nature, leur localisation, leur importance ou leur aspect seraient susceptibles d'entraîner pour le voisinage des inconvénients (insalubrité, nuisances, risques...).
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation.
- Les châssis et serres dont la hauteur est supérieure à 2 m.
- Les plates-formes et fosses agricoles.
- Les terrains de camping, parcs résidentiels de loisirs et villages de vacances classés en hébergement léger.
- L'installation de résidences mobiles constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.
- Les activités sportives ou de loisirs motorisées.
- Les parcs d'attraction et les golfs.
- Les dépôts de véhicules.
- Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- Les activités d'extraction de matériaux (carrières).

ARTICLE Uj.2 - LIMITATION DE CERTAINES CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Uj.2.1

Sous-destinations de constructions soumises à des conditions particulières

Catégories de destinations	Catégories de sous-destinations	Conditions particulières à respecter
Habitation	Logement	<p>Cette sous-destination est admise exclusivement sous réserve :</p> <ul style="list-style-type: none">- soit de correspondre à l'extension des habitations existantes situées à proximité directe ou en limite de la zone Uj ;- soit de correspondre à des constructions annexes aux habitations existantes situées à proximité directe ou en limite de la zone Uj.

Uj.2.2

Types d'activités soumises à des conditions particulières

- Les affouillements et exhaussements de sol sous réserve d'être nécessaires aux usages, constructions et activités autorisés.

ARTICLE Uj.3 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

- Non réglementé.

2. CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE Uj.4 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Uj.4.1

Hauteur maximale

La hauteur totale d'une construction correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de

la construction ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses. Les installations techniques (souches de cheminées et de ventilation, antennes, locaux techniques d'ascenseurs, cages d'escaliers, panneaux solaires, garde-corps...) sont exclues du calcul de la hauteur.

Règles générales

- La hauteur maximale des constructions ne peut pas dépasser :

	TOITURE A PANS	TOITURE-TERRASSE OU DE FAIBLE PENTE (JUSQU'À 15 %)
Extension admise dans la zone	La hauteur ne peut excéder celle de la construction existante qui fait l'objet de l'extension.	3,50 mètres, soit 1 niveau (R)
Construction annexes admise dans la zone	La hauteur est limitée à 3,50 m (<u>à mesurer exceptionnellement à l'égout du toit</u> dans le cas d'une toiture à pans).	

Uj.4.2

Emprise au sol maximale

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.

- Pour les extensions admises dans la zone : l'emprise au sol ne doit pas excéder 50 % de l'emprise au sol de la construction existante qui fait l'objet de l'extension.
- Pour les constructions annexes admises dans la zone : l'emprise au sol de la totalité des annexes (y compris celles existantes à la date d'approbation du PLU, et hors piscines) ne doit pas excéder 50 m². La superficie du bassin d'une piscine n'est pas réglementée.

Uj.4.3

Principes volumétriques

- Les extensions de constructions existantes doivent respecter un principe de simplicité des volumétries, par des formes rectangles devant assurer une cohérence architecturale avec le volume bâti de la construction principale.
- Les constructions annexes doivent présenter des volumes simples, homogènes et rectangulaires.
- La simplicité des volumes est assurée en évitant les décrochés inutiles et trop marqués induisant une perte de lisibilité du volume général qui doit se rapprocher d'une forme rectangulaire.
- Les toitures ne doivent pas souligner les éventuels décrochés de façade pour participer à la simplicité et à l'homogénéité des volumes bâtis.



Exemple de retrait dans le volume en long couvert par le toit.



Exemple de décrochements de façade soulignés par la toiture.

Uj.4.4

Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Le présent article s'applique par rapport aux limites actuelles ou futures des emprises publiques et des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, existantes ou à créer. La voie comprend, le cas échéant, 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.

- Pour les extensions admises dans la zone : si la construction existante faisant l'objet de l'extension est implantée à l'alignement, l'extension autorisée devra respecter la même implantation.
- Il n'est pas fixé de règle pour les constructions annexes.

ARTICLE Uj.5 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Uj.5.1

Principes d'insertion

Les critères à prendre en compte pour une bonne insertion sont nombreux. Les plus importants sont listés ci-après.

- La topographie du terrain

C'est le plan du bâtiment qui doit s'adapter au terrain et non l'inverse. Adapter une construction à la pente, c'est respecter le profil du terrain naturel en le modifiant le moins possible.

Toutes les constructions doivent s'adapter très étroitement à la topographie du terrain naturel, en tenant compte du niveau de la voie de desserte :

- sur les terrains plats ou à faibles pentes (jusqu'à 15 %), les accès principaux à la construction (entrée, garage), sont de plain-pied, à + 50 cm maximum par rapport au terrain naturel. Lorsqu'ils sont intégrés au volume principal, le garage et les annexes sont de même niveau que celui-ci.
- en cas de déclivité plus importante du terrain naturel ou de topographie irrégulière, la volumétrie de la construction s'adapte à la pente et l'accès à niveau depuis la voie publique est privilégié pour le garage. Des terrassements pourront être autorisés s'ils contribuent à une meilleure insertion de la construction dans l'environnement proche. Le principe étant la simplicité et l'économie, les terrassements se limitent à l'emprise de la construction et à ses prolongements immédiats ; éviter tout mouvement de terrain qui ne serait pas utile à l'implantation d'une construction notamment en limite séparative où le terrain naturel ne doit pas être modifié. Les murs de soutènement ou les talus seront en continuité avec la construction, leur hauteur est limitée à 1,5 m maximum. Le traitement doit assurer une insertion paysagère satisfaisante. Privilégier les murs en

pierres appareillées ou en maçonnerie enduites. La création de talus disgracieux ou de murs de soutènement en enrochements bruts massifs est strictement interdite. Les constructions sur pilotis ou partiellement sur poteaux sont interdites, à l'exception des terrasses.

- L'accès depuis la voie publique.

A partir de la route, la voiture doit pouvoir accéder tout de suite au garage ; si le terrain est en pente, l'accès doit être :

- soit à niveau ;
 - soit assuré par un chemin (voie circulée) qui sera le plus court et le moins large possible afin de réduire son impact paysager et les contraintes qui lui sont liées : terrassement et entretien. La pente de ce chemin ne doit pas excéder 10 %.
- Les vues et les expositions, le sens du vent dominant pour s'en protéger...
 - Le contexte et l'implantation des constructions environnantes : bien s'intégrer dans un paysage, ce n'est pas se dissimuler derrière un rideau végétal ou un mur, c'est s'y insérer et y trouver sa place en créant des liens harmonieux avec son environnement proche.

Uj.5.2

Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures

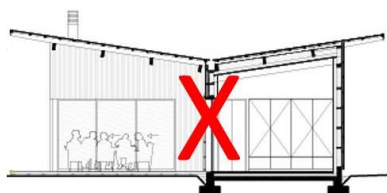
DISPOSITIONS GENERALES

- Pour rappel, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R 111-27 du Code de l'Urbanisme).
- Les constructions nouvelles et les extensions effectuées sur des constructions existantes doivent établir une continuité évidente de perception et d'aménagement avec le bâti existant environnant, tant pour les visions proches que lointaines. Pour ce faire, elles seront composées dans un rapport étroit avec les constructions voisines en intégrant les grands principes de leur volumétrie, le rythme des percements et le lien avec l'espace public. De plus, les choix en matière d'implantation, et d'aspect des constructions à réaliser ou à modifier devront être faits en tenant compte de l'environnement bâti ou naturel.
- Les différentes parties d'un bâtiment doivent être traitées d'une façon harmonieuse. Les matériaux naturels sont à privilégier. L'emploi d'autres matériaux pourra être envisagé dans la mesure où leur texture, leur aspect, leur teinte s'harmonisent avec ceux des matériaux naturels.
- Toute nouvelle construction s'inscrivant dans une démarche de qualité environnementale et durable (isolation par l'extérieur, capteurs solaires ou photovoltaïques intégrés architecturalement...) est autorisée à condition de ne pas porter atteinte à la qualité des lieux avoisinants, des sites et des paysages.
- Les installations techniques (aérothermie, climatiseurs...) ne devront pas être perceptibles depuis l'espace public. Elles seront prioritairement installées à l'intérieur des constructions. En cas d'impossibilité technique, elles pourront être installées sur les façades à condition d'être encastrées et habillées d'une grille en métal ou en bois de couleur similaire à celle de la façade du bâtiment.
- Les antennes paraboliques sont formellement interdites en façade. Elles devront être installées en toiture de manière discrète. Toutefois, une implantation autre sera autorisée dans la mesure où le dispositif ne sera pas perceptible de l'espace public.

CARACTERISTIQUES DES TOITURES

Dans le cas d'un projet d'extension d'une habitation existante

- Les toitures terrasses ou de faible pente (jusqu'à 15 %) peuvent être admises sous réserve de rester accessoires à la toiture principale ancienne. De plus, elles devront être soit accessibles, soit végétalisées.
Sinon, les toitures seront à pans et devront respecter les codes de la toiture ancienne (tant en terme de simplicité de forme, de pente, de débords, que de couleur).
- Les toitures à pentes inversées sont interdites.



Toiture à pentes inversées nommée aussi toiture papillon

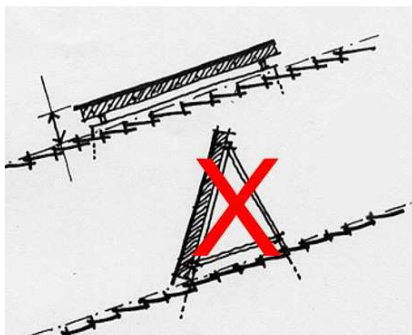
- Les couvertures des toitures à pans seront dans le ton général des toitures environnantes. En fonction du contexte local, elles seront : soit dans les tons de gris moyen, soit brun, soit rouge nuancé ou vieilli. Les teintes noires ou rouge vif sont interdites.
- Les règles ci-dessus concernant l'aspect des couvertures - forme et couleur - ne sont pas applicables :
 - aux vérandas, pergolas et carports considérés comme des extensions s'ils sont adossés à une construction principale et s'ils disposent d'un accès direct à cette même construction. Cependant, ces éléments devront être conçus en veillant à leur intégration architecturale et paysagère.

Dans le cas d'une construction annexe (accollées ou non à la construction principale et sans accès direct depuis la construction principale)

- La couleur et la forme des toitures des constructions annexes devront être traitées en harmonie avec la construction principale dont elles dépendent.

Dans tous les cas

- Les panneaux solaires sont autorisés en toiture (photovoltaïque et thermique) sous réserve d'une intégration paysagère. Les panneaux devront être inclinés selon la même pente que celle du toit : les poses formant un angle avec le pan de toit sont interdites.



Panneau solaire incliné selon la même pente que celle du toit.

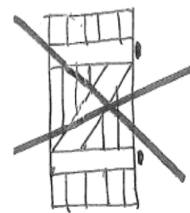
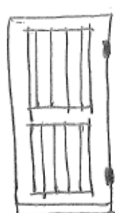
Panneau solaire dont la pose forme un angle avec le pan de toit.

CARACTERISTIQUES DES FAÇADES

- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits et les imitations de matériaux sont interdits.
- Les traitements et finitions de surfaces des façades sont mats et non brillants.
- Les pastiches d'architecture étrangère à la région, tels que chalets alpins, maisons scandinaves ainsi que les systèmes constructifs apparents (rondins) sont interdits.
- Les éléments faussement rustiques (crépis grossiers, angles d'about, fausses pierres d'angles, faux linteaux en bois, placages, faux bois) sont interdits.
- Les surfaces des façades doivent être sobres et planes. L'enduit doit être le plus fin possible. Les finitions rustiques sont interdites : tout enduit grossier (écrasé, projeté...) est interdit.



- Les couleurs des façades doivent être en harmonie avec la gamme chromatique du bâti environnant, dans des tons proches, plus ou moins foncés : tons pierres, blancs cassés, gris, beiges, bruns, qui doivent rester dans l'esprit des couleurs des matériaux naturels utilisés traditionnellement (pierres et sables locaux). L'usage de couleurs vives est interdit.
- Les menuiseries (portes, portes de garage, fenêtres, volets) devront avoir une teinte de finition en harmonie avec la teinte de la façade. Chaque élément (portes, portes de garage, fenêtres, volets) devra être traité de façon uniforme (une teinte unique pour tous les volets, une teinte unique pour toutes les fenêtres...). Pour les portes et volets, la couleur est encouragée sous réserve d'une harmonisation avec celles des bâtiments avoisinants. Ils peuvent également être de teinte bois. La couleur blanche est interdite pour les volets, les portes et les portes de garage.
- Les volets sont :
 - soit battants : à panneaux ou à lames croisées. Les volets à écharpe en Z sont interdits ;
 - soit de type coulissants ;
 - soit de type roulants à condition que le caisson d'enroulement ne soit pas visible en façade.



Volet à panneaux ou à lames croisées

Volet à écharpes en Z

- Les constructions annexes doivent être traitées en harmonie (couleur, matériaux...) avec la construction principale dont ils dépendent.

CARACTERISTIQUES DES CLÔTURES

- Les murs et murets de pierres sèches doivent être conservés, avec toutefois la possibilité de modifier ou de créer des ouvertures si besoin.

- Les clôtures doivent en premier lieu présenter une harmonie de traitement au regard des constructions et clôtures déjà existantes. Elles doivent de plus prendre en compte les impératifs d'écoulement des eaux, notamment par leur nature, leurs caractéristiques, leur mode d'ancrage, leurs dimensions et leur orientation.
- Les nouvelles clôtures seront composées :
 - de murets maçonnés surmontés ou non de dispositifs à claire-voie qui ne pourront en aucun cas être de couleur blanche ;
 - de haies vives d'essences locales et variées éventuellement doublées d'un grillage.
- Les claustras, canisses et panneaux pleins et tout dispositif occultant sont interdits.
- La hauteur maximale des clôtures tant sur le domaine public qu'en limite séparative est fixée à 2 mètres.
- Une hauteur différente pourra être imposée pour tenir compte de la hauteur des murets des parcelles voisines lorsqu'ils existent.
- Le choix de traitement des clôtures et du portail devra être harmonieux et devra être fixé en veillant à la cohérence avec la construction.
- Les coffrets techniques et les boîtes aux lettres seront intégrés dans la façade du bâtiment, dans un muret de clôture ou de soutènement, dans une porte ou un portail, ou dans une haie.

ARTICLE Uj.6 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Uj.6.1

Espaces libres

- Les espaces laissés libres doivent être traités en espaces verts de pleine terre, engazonnés et plantés.
- Les aires de stationnement sont interdites.

Uj.6.2

Plantations

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.
- Les essences locales doivent être privilégiées pour les plantations et la composition des haies (cf. liste en annexe).
- Les haies constituées d'une seule espèce ou variété sont interdites.
- Les espèces invasives (ex : érable negundo, renoué du japon, arbre aux papillons ou laurier d'Espagne, herbe de la pampa...) sont interdites.

Uj.6.3

Prescriptions relatives aux éléments de paysage identifiés au règlement graphique pour des motifs d'ordre écologique

- Se reporter aux dispositions générales, chapitre 5. Prescriptions graphiques du règlement.

CHAPITRE 7 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

La zone 1AU est une zone insuffisamment équipée pour permettre une urbanisation immédiate. Tous les modes d'occupation du sol y sont provisoirement interdits.

Elle est destinée à une opération d'habitation et peut accueillir des activités compatibles avec la vocation résidentielle de la zone sous réserve de s'inscrire dans un aménagement cohérent et de disposer de l'ensemble des viabilités requises.

Les constructions y sont autorisées lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité des terrains classés en zone 1AU. Cette opération d'aménagement d'ensemble est de plus soumise au respect des conditions d'aménagement et d'équipement inscrites à l'Orientement d'Aménagement et de Programmation et au présent règlement.

Prescriptions graphiques

Dans la zone 1AU est identifié au règlement graphique :

- un périmètre d'Orientement d'Aménagement et de Programmation.

1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

L'article 1.1 liste les sous-destinations de constructions interdites et l'article 2.1 précise celles qui sont soumises à des conditions particulières. Les sous-destinations qui ne sont pas interdites, ni soumises à des conditions particulières sont autorisées sans conditions. De plus, conformément à l'article R151-29 du Code de l'Urbanisme, les locaux accessoires sont réputés avoir la même sous-destination que le bâtiment principal auquel ils se rattachent. Un 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 (garage d'une habitation, local de stockage pour un commerce...). Dans certains cas, l'article 2.1 peut préciser des conditions particulières concernant les locaux accessoires.

ARTICLE 1AU.1 - INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

1AU.1.1

Sous-destinations de constructions interdites

Catégories de destinations	Catégories de sous-destinations	Sous-destinations interdites	Sous-destinations admises <u>sous conditions</u>
Exploitation agricole et forestière	exploitation agricole		
	exploitation forestière		
Habitation	logement		Se reporter à l'article 1AU.2.1
	hébergement		

Catégories de destinations	Catégories de sous-destinations	Sous-destinations interdites	Sous-destinations admises <u>sous conditions</u>
Commerce et activités de services	artisanat et commerce de détail		<i>Se reporter à l'article 1AU.2.1</i>
	restauration		<i>Se reporter à l'article 1AU.2.1</i>
	commerce de gros		
	activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		<i>Se reporter à l'article 1AU.2.1</i>
	hôtels		<i>Se reporter à l'article 1AU.2.1</i>
	autres hébergements touristiques		
	cinéma		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		<i>Se reporter à l'article 1AU.2.1</i>
	locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		<i>Se reporter à l'article 1AU.2.1</i>
	établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		<i>Se reporter à l'article 1AU.2.1</i>
	salles d'art et de spectacles		<i>Se reporter à l'article 1AU.2.1</i>
	équipements sportifs		
	autres équipements recevant du public		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	industrie		<i>Se reporter à l'article 1AU.2.1</i>
	entrepôt		
	bureau		<i>Se reporter à l'article 1AU.2.1</i>
	centre de congrès et d'exposition		

1AU.1.2

Usages, affectations des sols et types d'activités interdits

- Les usages, affectations et activités qui par leur nature, leur localisation, leur importance ou leur aspect seraient susceptibles d'entraîner pour le voisinage des inconvénients (insalubrité, nuisances, risques...).
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation.
- Les châssis et serres dont la hauteur est supérieure à 2 m.
- Les plates-formes et fosses agricoles.
- Les terrains de camping, parcs résidentiels de loisirs et villages de vacances classés en hébergement léger.
- L'installation de résidences mobiles constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.
- Les activités sportives ou de loisirs motorisées.
- Les parcs d'attraction et les golfs.
- Les dépôts de véhicules.
- Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.

- Les activités d'extraction de matériaux (carrières).

ARTICLE 1AU.2 - LIMITATION DE CERTAINES CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

1AU.2.1

Sous-destinations de constructions soumises à des conditions particulières

- Toutes les sous-destinations de constructions qui ne sont pas interdites à l'article 1AU.1.1 sont autorisées **à condition** d'être réalisées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation définies pour le secteur et à condition que cette opération porte sur la totalité des terrains de la zone concernée.
- A cette condition s'ajoute des conditions particulières complémentaires pour les sous-destinations suivantes :

Catégories de destinations	Catégories de sous-destinations	Conditions particulières à respecter
Commerce et activités de services	artisanat et commerce de détail	Sous-destinations admises sous réserve de ne présenter aucune nuisance pour le voisinage et l'environnement (esthétique, olfactive, sonore, rejets et risques divers de pollution...).
	restauration	
	activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
	hôtels	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	industrie	

1AU.2.2

Types d'activités soumises à des conditions particulières

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou enregistrement sous réserve de ne présenter aucune nuisance pour le voisinage et l'environnement (esthétique, olfactive, sonore, rejets et risques divers de pollution...).
- Les affouillements et exhaussements de sol sous réserve d'être nécessaires aux usages, constructions et activités autorisés.

ARTICLE 1AU.3 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

- Non réglementé.

2. CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE 1AU.4 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1AU.4.1

Hauteur maximale

La hauteur totale d'une construction correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses. Les installations techniques (souches de cheminées et de ventilation, antennes, locaux techniques d'ascenseurs, cages d'escaliers, panneaux solaires, garde-corps...) sont exclues du calcul de la hauteur.

- La hauteur maximale des constructions ne peut pas dépasser :

TOITURE A PANS	TOITURE-TERRASSE OU DE FAIBLE PENTE (JUSQU'À 15 %)
10 mètres , soit 2 niveaux (R+1) + combles aménageables.	3,50 mètres , soit 1 niveau (R).

- Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics autorisés dans la zone.

1AU.4.2

Principes volumétriques

- Les constructions doivent présenter des volumes simples, homogènes et rectangulaires et doivent être en harmonie avec les volumes bâtis déjà existants autour de la zone.
- La simplicité des volumes est assurée en évitant les décrochés inutiles et trop marqués induisant une perte de lisibilité du volume général qui doit se rapprocher d'une forme rectangulaire.
- Les toitures ne doivent pas souligner les éventuels décrochés de façade pour participer à la simplicité et à l'homogénéité des volumes bâtis.



Exemple de retrait dans le volume en long couvert par le toit.



Exemple de décrochements de façade soulignés par la toiture.

- Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics autorisés dans la zone.

1AU.4.3

Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Le présent article s'applique par rapport aux limites actuelles ou futures des emprises publiques et des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, existantes ou à créer. La voie comprend, le cas échéant, 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.

- Les constructions doivent être implantées en retrait de la limite de la voie ou de l'emprise publique, à une distance minimale de 3 mètres.
- Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics autorisés dans la zone.

1AU.4.4

Implantation par rapport aux limites séparatives

La règle d'implantation par rapport aux limites séparatives s'applique en tenant compte des débords de toit et des saillies en façade. Les règles de retrait sont calculées en fonction de la hauteur totale de la façade de la construction qui se calcule en prenant en compte l'égout de toiture pour le mur gouttereau ou le faîtage pour le mur pignon.

- Les constructions doivent être implantées :
 - soit en limite séparative ;
 - soit en retrait de la limite séparative, à une distance devant être au moins égale à la moitié de la hauteur totale de la façade de la construction sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ($D \geq H/2 \geq 3$ mètres).
- Il n'est pas fixé de règle pour les constructions annexes dont la hauteur est inférieure à 3 mètres.
- Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics autorisés dans la zone.

ARTICLE 1AU.5 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1AU.5.1

Principes d'insertion

Les critères à prendre en compte pour une bonne insertion sont nombreux. Les plus importants sont listés ci-après.

- La topographie du terrain

C'est le plan du bâtiment qui doit s'adapter au terrain et non l'inverse. Adapter une construction à la pente, c'est respecter le profil du terrain naturel en le modifiant le moins possible.

Toutes les constructions doivent s'adapter très étroitement à la topographie du terrain naturel, en tenant compte du niveau de la voie de desserte.

Les accès principaux à la construction (entrée, garage), sont de plain-pied, à + 50 cm maximum par rapport au terrain naturel. Lorsqu'ils sont intégrés au volume principal, le garage et les annexes sont de même niveau que celui-ci.

Des terrassements pourront être autorisés s'ils contribuent à une meilleure insertion de la construction dans l'environnement proche. Le principe étant la simplicité et l'économie, les terrassements se limitent à l'emprise de la construction et à ses prolongements immédiats ; éviter tout mouvement de terrain qui ne serait pas utile à l'implantation d'une construction notamment en limite séparative où le terrain naturel ne doit pas être modifié. Les murs de soutènement ou les talus seront en continuité avec la construction, leur hauteur est limitée à 1 m maximum. Le traitement doit assurer une insertion paysagère satisfaisante. La création de talus disgracieux ou de murs de soutènement en enrochements bruts massifs est strictement interdite. Les éventuelles dénivellations doivent être traitées en pentes douces ou avec des murets de soutènement réalisés en matériaux naturels adaptés à l'environnement (bois et pierres de petites sections ou en maçonnerie enduites).

- Les vues et les expositions, le sens du vent dominant pour s'en protéger...
- Le contexte et l'implantation des constructions environnantes : bien s'intégrer dans un paysage, ce n'est pas se dissimuler derrière un rideau végétal ou un mur, c'est s'y insérer et y trouver sa place en créant des liens harmonieux avec son environnement proche.

1AU.5.2

Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures

DISPOSITIONS GENERALES

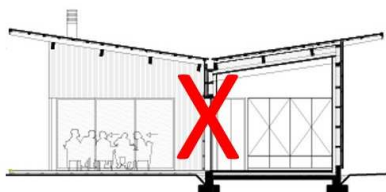
- Pour rappel, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R 111-27 du Code de l'Urbanisme).
- Les constructions nouvelles doivent établir une continuité évidente de perception et d'aménagement avec le bâti existant environnant, tant pour les visions proches que lointaines. Pour ce faire, elles seront composées dans un rapport étroit avec les constructions voisines en intégrant les grands principes de leur volumétrie, le rythme des percements et le lien avec l'espace public. De plus, les choix en matière d'implantation, et d'aspect des constructions à réaliser ou à modifier devront être faits en tenant compte de l'environnement bâti ou naturel.
- Les différentes parties d'un bâtiment doivent être traitées d'une façon harmonieuse. Les matériaux naturels sont à privilégier. L'emploi d'autres matériaux pourra être envisagé dans la mesure où leur texture, leur aspect, leur teinte s'harmonisent avec ceux des matériaux naturels.
- Toute nouvelle construction s'inscrivant dans une démarche de qualité environnementale et durable (isolation par l'extérieur, capteurs solaires ou photovoltaïques intégrés architecturalement...) est autorisée à condition de ne pas porter atteinte à la qualité des lieux avoisinants, des sites et des paysages.
- Les installations techniques (aérothermie, climatiseurs...) ne devront pas être perceptibles depuis l'espace public. Elles seront prioritairement installées à l'intérieur des constructions. En cas

d'impossibilité technique, elles pourront être installées sur les façades à condition d'être encastrées et habillées d'une grille en métal ou en bois de couleur similaire à celle de la façade du bâtiment.

- Les antennes paraboliques sont formellement interdites en façade. Elles devront être installées en toiture de manière discrète. Toutefois, une implantation autre sera autorisée dans la mesure où le dispositif ne sera pas perceptible de l'espace public.
- Les constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics autorisés dans la zone ne sont pas soumises aux dispositions réglementaires relatives aux caractéristiques architecturales des façades et toitures ainsi que des clôtures. Cependant, leur architecture et leur aspect extérieur devront assurer une bonne intégration dans le paysage naturel ou urbain environnant.

CARACTERISTIQUES DES TOITURES

- Les toitures sont à deux pans, avec ou sans croupe bugiste. Elles doivent respecter une pente minimum de 50 % avec un débord de 60 cm minimum et assurer une harmonie avec les toitures existantes environnantes. En cas d'implantation en limite séparative, les débords ne sont pas obligatoires.
- Les toitures à pentes inversées sont interdites.



Toiture à pentes inversées nommée aussi toiture papillon

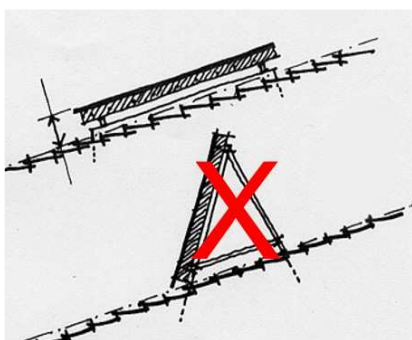
- Les couvertures des toitures à pans seront dans le ton général des toitures environnantes. En fonction du contexte local, elles seront : soit dans les tons de gris moyen, soit brun, soit rouge nuancé ou vieilli. Les teintes noires ou rouge vif sont interdites.
- Les toitures terrasses ou de faible pente (jusqu'à 15 %) sont admises sous réserve d'être intégrées, de façon accessoire, à une construction dont la toiture principale est à pans. De plus, elles devront être soit accessibles, soit végétalisées.



Illustration d'une toiture terrasse accessible et intégrée de façon accessoire à une construction dont la toiture principale est à pans.

- Les règles ci-dessus concernant la forme des toitures ne s'imposent pas :
 - aux vérandas, pergolas et carports adossés à une construction principale et disposant d'un accès direct à cette même construction. Cependant, ces éléments devront être conçus en veillant à leur intégration architecturale et paysagère ;

- aux constructions annexes (accolées ou non à la construction principale et sans accès direct depuis la construction principale) sous réserve cependant d'être conçues en harmonie avec la construction principale dont elles dépendent.
- Les règles ci-dessus concernant la couleur des toitures ne s'imposent pas :
 - aux vérandas, pergolas et carports adossés à une construction principale et disposant d'un accès direct à cette même construction. Cependant, ces éléments devront être conçus en veillant à leur intégration architecturale et paysagère ;
 - aux constructions annexes (accolées ou non à la construction principale et sans accès direct depuis la construction principale) sous réserve cependant d'être conçues en harmonie avec la construction principale dont elles dépendent.
- Les panneaux solaires sont autorisés en toiture (photovoltaïque et thermique) sous réserve d'une intégration paysagère. Les panneaux devront être inclinés selon la même pente que celle du toit : les poses formant un angle avec le pan de toit sont interdites.

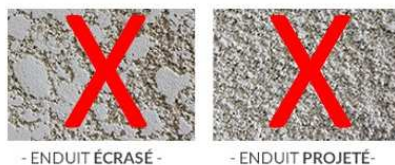


Panneau solaire incliné selon la même pente que celle du toit.

Panneau solaire dont la pose forme un angle avec le pan de toit.

CARACTERISTIQUES DES FAÇADES

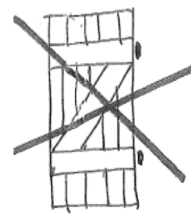
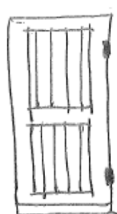
- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits et les imitations de matériaux sont interdits.
- Les traitements et finitions de surfaces des façades sont mats et non brillants.
- Les pastiches d'architecture étrangère à la région, tels que chalets alpins, maisons scandinaves ainsi que les systèmes constructifs apparents (rondins) sont interdits.
- Les éléments faussement rustiques (crépis grossiers, angles d'about, fausses pierres d'angles, faux linteaux en bois, placages, faux bois) sont interdits.
- Les surfaces des façades doivent être sobres et planes. L'enduit doit être le plus fin possible. Les finitions rustiques sont interdites : tout enduit grossier (écrasé, projeté...) est interdit.



- Les couleurs des façades doivent être en harmonie avec la gamme chromatique du bâti environnant, dans des tons proches, plus ou moins foncés : tons pierres, blancs cassés, gris, beiges, bruns, qui doivent rester dans l'esprit des couleurs des matériaux naturels utilisés traditionnellement (pierres et sables locaux). L'usage de couleurs vives est interdit.
- Les menuiseries (portes, portes de garage, fenêtres, volets) devront avoir une teinte de finition en harmonie avec la teinte de la façade. Chaque élément (portes, portes de garage, fenêtres, volets) devra être traité de façon uniforme (une teinte unique pour tous les volets, une teinte unique pour

toutes les fenêtres...). Pour les portes et volets, la couleur est encouragée sous réserve d'une harmonisation avec celles des bâtiments avoisinants. Ils peuvent également être de teinte bois. La couleur blanche est interdite pour les volets, les portes et les portes de garage.

- Les volets sont :
 - soit battants : à panneaux ou à lames croisées. Les volets à écharpe en Z sont interdits ;
 - soit de type coulissants ;
 - soit de type roulants à condition que le caisson d'enroulement ne soit pas visible en façade.



Volet à panneaux ou à lames croisées

Volet à écharpes en Z

- Les constructions annexes doivent être traitées en harmonie (couleur, matériaux...) avec la construction principale dont ils dépendent.

CARACTERISTIQUES DES CLÔTURES

- Les clôtures doivent en premier lieu présenter une harmonie de traitement au regard des constructions et clôtures déjà existantes. Elles doivent de plus prendre en compte les impératifs d'écoulement des eaux, notamment par leur nature, leurs caractéristiques, leur mode d'ancrage, leurs dimensions et leur orientation.
- Les nouvelles clôtures seront composées :
 - de murets maçonnés surmontés ou non de dispositifs à claire-voie qui ne pourront en aucun cas être de couleur blanche ;
 - de haies vives d'essences locales et variées éventuellement doublées d'un grillage.
- Les claustras, canisses et panneaux pleins et tout dispositif occultant sont interdits.
- La hauteur maximale des clôtures tant sur le domaine public qu'en limite séparative est fixée à 1,50 mètres, considérant que la hauteur maximale admise pour les murets maçonnés ne peut dépasser 0,50 m.
- Une hauteur différente pourra être imposée pour tenir compte de la hauteur des murets des parcelles voisines lorsqu'ils existent.
- Le choix de traitement des clôtures et du portail devra être harmonieux et devra être fixé en veillant à la cohérence avec la construction.
- Les coffrets techniques et les boîtes aux lettres seront intégrés dans la façade du bâtiment, dans un muret de clôture ou de soutènement, dans une porte ou un portail, ou dans une haie.

ARTICLE 1AU.6 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1AU.6.1

Espaces libres

- Les espaces laissés libres (hors espaces nécessaires à l'accès et au stationnement) seront traités en espaces verts de pleine terre, engazonnés et éventuellement plantés. Ils devront représenter une surface minimale de 50 % de l'unité foncière support du projet.
- Les aires de stationnement en surface sont conçues, tant dans le choix de leur localisation que dans le traitement paysager, pour limiter leur impact visuel depuis l'espace public. Le traitement au sol des aires de stationnement permet de faciliter l'infiltration des eaux pluviales par des techniques adaptées (sable, gravier, dalles alvéolées, pavés non joints, pavés poreux, enrobé drainant...).
- Privilégier pour les espaces nécessaires à l'accès des revêtements perméables (sable, gravier, dalles alvéolées, pavés non joints, pavés poreux, enrobé drainant ...). Leur tracé sera conçu pour réduire leur linéaire et leur emprise et pour s'insérer de façon discrète dans le paysage et la topographie du terrain. Le traitement des circulations piétonnes privilégie également l'emploi de revêtements perméables.
- La conception des projets privilégie une composition paysagère qui :
 - à l'échelle de l'ilot maintient et/ou renforce la trame verte par la recherche de continuités végétales ;
 - à l'échelle du terrain, inscrit les constructions dans un rapport cohérent et harmonieux entre les espaces bâtis et les espaces libres.

1AU.6.2

Plantations

- Les essences locales doivent être privilégiées pour les plantations et la composition des haies (cf. liste en annexe).
- La plantation, a minima, d'un arbre de haute tige est obligatoire (cf. liste en annexe).
- Les haies constituées d'une seule espèce ou variété sont interdites. Les haies devront obligatoirement être composées d'un mélange de trois essences locales minimum (cf. liste en annexe).
- Les espèces invasives (ex : érable negundo, renoué du japon, arbre aux papillons ou laurier d'Espagne, herbe de la pampa...) sont interdites.

ARTICLE 1AU.7 - STATIONNEMENT

1AU.7.1

Véhicules particuliers

- Un nombre minimal de places de stationnement est requis pour la sous-destination logement, selon les dispositions suivantes :

OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT POUR LES VEHICULES AUTOMOBILES MOTORISES	
Destinations et sous-destinations	>> Pour les constructions neuves
HABITATION	
Logement	2 places minimum par logement à réaliser sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat

- **Pour toutes les autres sous-destinations admises dans la zone**, le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins et caractéristiques des constructions. Il doit être réalisé prioritairement sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, en dehors des voies publiques ou de desserte collective qui ne sont pas prévues à cet effet.

3. EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE 1AU.8 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

1AU.8.1

Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

- Les voies nouvelles à aménager pour permettre la desserte interne de la zone doivent comporter un trottoir assurant la sécurisation des cheminements piétons.
- Pour être constructibles, les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance du projet ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés. Les caractéristiques de ces voies ne doivent pas notamment rendre difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Les voies doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte (défense contre l'incendie, protection civile, sécurité routière...).

1AU.8.2

Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé et carrossable en tout temps sur les fonds voisins.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Les accès ne doivent pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès, sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.
- Les accès carrossables directs sur la route de la Potière et le chemin des Pommiers sont interdits.

ARTICLE 1AU.9 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1AU.9.1

Alimentation eau potable

- Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable et doit être desservie par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

1AU.9.2

Assainissement

Eaux usées

- Le raccordement au réseau des eaux usées est obligatoire dans les zones d'assainissement collectif définies au zonage d'assainissement annexé au PLU.
- Dans les zones d'assainissement non collectif, un dispositif d'assainissement individuel doit être installé conformément aux règles du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC).

Eaux pluviales

- A l'échelle de l'ensemble de la zone, les eaux pluviales doivent être collectées et faire l'objet d'une rétention avant rejet à débit maîtrisé au réseau public d'assainissement des eaux pluviales.

1AU.9.3

Autres réseaux

Sécurité incendie

- Les constructions, travaux, ouvrages ou installations doivent disposer des moyens permettant d'assurer la lutte contre l'incendie.

Electricité, téléphone et réseaux de communication électroniques

- Les réseaux (électricité, téléphone, haut débit...) doivent être enfouis dans la propriété privée jusqu'au point de raccordement situé en limite des voies ou des emprises publiques, sauf en cas d'impossibilité technique dûment justifiée.
- Pour les constructions nouvelles, les fourreaux nécessaires au raccordement au réseau de communications électroniques doivent être prévus.

CHAPITRE 8 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

La zone A correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Prescriptions graphiques

Dans la zone A sont identifiés au règlement graphique :

- des éléments paysagers et des alignements d'arbres à protéger au titre de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme ;
- des espaces boisés classés ;
- la source de Billieu à protéger au titre de l'article R 151-31 2° du Code de l'Urbanisme.

1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

L'article 1.1 liste les sous-destinations de constructions interdites et l'article 2.1 précise celles qui sont soumises à des conditions particulières. Les sous-destinations qui ne sont pas interdites, ni soumises à des conditions particulières sont autorisées sans conditions. De plus, conformément à l'article R151-29 du Code de l'Urbanisme, les locaux accessoires sont réputés avoir la même sous-destination que le bâtiment principal auquel ils se rattachent. Un 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 (garage d'une habitation, local de stockage pour un commerce...). Dans certains cas, l'article 2.1 peut préciser des conditions particulières concernant les locaux accessoires.

ARTICLE A.1 - INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

A.1.1

Sous-destinations de constructions interdites

- Les sous-destinations de constructions non mentionnées à l'article A.2.1 sont interdites.

A.1.2

Usages, affectations des sols et types d'activités interdits

- Les usages, affectations du sol et types d'activités non mentionnés à l'article A.2.2 sont interdits.

ARTICLE A.2 - LIMITATION DE CERTAINES CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

A.2.1

Sous-destinations de constructions soumises à des conditions particulières

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS
Exploitation agricole et forestière	<ul style="list-style-type: none">▪ Exploitation agricole, seules sont admises :<ul style="list-style-type: none">- les constructions nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L 525-1 du code rural et de la pêche maritime. Les nouveaux bâtiments d'élevage doivent respecter un retrait minimal de 100 mètres aux limites de zones urbaines ou de zones à urbaniser.- les constructions nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;- les constructions liées aux activités d'accueil à la ferme (gîtes, chambres d'hôtes, ferme pédagogique, camping à la ferme) sous réserve d'être accessoires à une activité agricole, d'être localisées à proximité immédiate des bâtiments agricoles existants (moins de 100 mètres), et de privilégier la réutilisation de bâtiments existants, sauf impossibilité technique ou liée à la nature de l'exploitation.▪ Tout local accessoire à usage de logement doit respecter les conditions cumulatives suivantes :<ul style="list-style-type: none">- être destiné au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement de l'exploitation agricole, dans la limite maximale de 2 logements par exploitation ;- être implanté à proximité immédiate des bâtiments d'exploitation (moins de 100 m) sauf impossibilité technique ou liée à la nature de l'exploitation ;- les constructions annexes (garage, piscine...) des locaux accessoires à usage de logement sont admises sous réserve d'être implantées à moins de 30 m du logement dont elles dépendent.
Habitation	<ul style="list-style-type: none">▪ Logement : seuls sont admis les travaux d'aménagement et l'extension limitée des constructions existantes dont le clos et le

	<p>couvert sont assurés³ et relevant de la sous-destination logement à la date d'approbation du PLU sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole et la qualité paysagère du site et sous réserve des conditions cumulatives suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - que l'habitation existante à la date d'approbation du PLU soit elle-même située en zone A ; - que la surface de plancher de l'habitation existante à la date d'approbation du PLU soit supérieure ou égale à 50 m² ; - que la surface de plancher de l'extension admise (qui peut être réalisée en une ou plusieurs fois) n'excède pas 50 % de la surface de plancher de la construction existante à la date d'approbation du PLU, dans la limite d'une surface de plancher totale après travaux (existant + extension) de 250 m². <p>Les annexes (y compris les piscines) aux bâtiments d'habitation existants situés dans la zone A à la date d'approbation du PLU sont autorisées à condition de ne pas compromettre l'activité agricole et la qualité paysagère du site dans les conditions cumulatives suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - que l'habitation existante à la date d'approbation du PLU dont elles dépendent soit elle-même située en zone A ; - que ces annexes soient implantées à moins de 30 m du bâtiment principal dont elles dépendent ; - que l'emprise au sol de la totalité des annexes (y compris celles existantes à la date d'approbation du PLU, et hors piscine) n'excède pas 50 m². <p>Les travaux d'aménagement des constructions annexes existantes à la date d'approbation du PLU sont autorisés, sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole et la qualité paysagère du site.</p>
--	--

- Les constructions nécessaires à des équipements collectifs sont admises dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

A.2.2

Types d'activités soumises à des conditions particulières

- Les affouillements et exhaussements de sol sont admis à condition d'être liés aux constructions, travaux ou installations autorisés dans la zone et sous réserve de leur intégration dans le paysage.
- Les 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 ; y compris les installations classées.
- Les installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou forestière sur le

³ Le bâtiment d'habitation doit présenter une parfaite étanchéité à l'eau et à l'air : le gros œuvre du bâtiment et de ses accès doit être en bon état d'entretien et de solidité et doit protéger contre les eaux de ruissellement et les remontées d'eau ; les menuiseries extérieures et la couverture avec ses raccords et accessoires doivent assurer la protection contre les infiltrations dans le bâtiment.

terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

- Le camping à la ferme sous réserve d'être implanté à proximité immédiate des bâtiments d'exploitation (moins de 100 m), sauf impossibilité technique ou liée à la nature de l'exploitation
- Les installations, travaux, aménagements, activités et affectations du sol liés à la gestion, à la mise en valeur ou à l'entretien des milieux naturels.
- Les installations nécessaires à des équipements collectifs à condition de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

ARTICLE A.3 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

- Non réglementé.

2. CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE A.4 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

A.4.1

Hauteur maximale

La hauteur totale d'une construction correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses. Les installations techniques (souches de cheminées et de ventilation, antennes, locaux techniques d'ascenseurs, cages d'escaliers, panneaux solaires, garde-corps...) sont exclues du calcul de la hauteur.

Règles générales

- La hauteur maximale des constructions ne peut pas dépasser :

<u>SOUS-DESTINATION</u> <u>EXPLOITATION AGRICOLE</u>	HAUTEUR MAXIMALE	
	TOITURE A PANS	TOITURE-TERRASSE OU DE FAIBLE PENTE (JUSQU’A 15 %)
Construction nécessaire à l’activité agricole	15 mètres	3,50 mètres, soit 1 niveau (R)
Local accessoire à usage de logement	10 mètres, soit 2 niveaux (R+1) + combles aménageables.	
Construction annexe à un local accessoire à usage de logement	La hauteur est limitée à 3,50 m (<i>à mesurer exceptionnellement à l’égout du toit</i> dans le cas d’une toiture à pans).	

<u>SOUS-DESTINATION</u> <u>LOGEMENT</u>	HAUTEUR MAXIMALE	
	TOITURE A PANS	TOITURE-TERRASSE OU DE FAIBLE PENTE (JUSQU'À 15 %)
Extension admise dans la zone	La hauteur ne peut excéder celle de la construction existante qui fait l'objet de l'extension.	3,50 mètres , soit 1 niveau (R)
Construction annexes admise dans la zone	La hauteur est limitée à 3,50 m (<u>à mesurer exceptionnellement à l'égout du toit</u> dans le cas d'une toiture à pans).	

- Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations destinées aux équipements collectifs autorisés dans la zone.

Règles alternatives

- Des hauteurs différentes peuvent être autorisées pour des installations agricoles qui compte tenu de leur nature ou de raisons techniques justifiées nécessitent des hauteurs plus importantes (silos...).

A.4.2

Principes volumétriques

- Les constructions nouvelles doivent présenter des volumes simples, homogènes et rectangulaires et doivent être en harmonie avec les volumes bâtis déjà existants dans la zone.
- Les extensions de constructions existantes doivent également respecter un principe de simplicité des volumétries, par des formes rectangles devant assurer une cohérence architecturale avec le volume bâti de la construction principale.
- La simplicité des volumes est assurée en évitant les décrochés inutiles et trop marqués induisant une perte de lisibilité du volume général qui doit se rapprocher d'une forme rectangulaire.
- Les toitures ne doivent pas souligner les éventuels décrochés de façade pour participer à la simplicité et à l'homogénéité des volumes bâtis.



Exemple de retrait dans le volume en long couvert par le toit.



Exemple de décrochements de façade soulignés par la toiture.

- Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics autorisés dans la zone.

A.4.3

Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Le présent article s'applique par rapport aux limites actuelles ou futures des emprises publiques et des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, existantes ou à créer. La voie comprend, le cas échéant, 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.

Règles générales

- Les constructions doivent être implantées :

RD 1504 et RD 992	- en retrait de la limite de la voie, à une distance minimale de 35 mètres.
Autres voies	- en retrait de la limite de la voie, à une distance minimale de 10 mètres.

- Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations destinées aux équipements collectifs autorisés dans la zone.

Règles alternatives

- Les constructions existantes à la date d'approbation du PLU ne respectant pas les dispositions réglementaires générales peuvent faire l'objet d'extensions sous réserve du respect d'une harmonie d'ensemble de la construction et d'une intégration architecturale et paysagère cohérente avec le bâti existant dans l'environnement immédiat.

A.4.4

Implantation par rapport aux limites séparatives

La règle d'implantation par rapport aux limites séparatives s'applique en tenant compte des débords de toit et des saillies en façade. Les règles de retrait sont calculées en fonction de la hauteur totale de la construction mesurée à partir du terrain existant avant travaux à la date de dépôt de la demande jusqu'au sommet de la construction.

Règles générales

- Les constructions doivent être implantées :
 - en retrait de la limite séparative, à une distance devant être au moins égale à la moitié de la hauteur totale de la façade de la construction sans pouvoir être inférieure à 4 mètres ($D \geq H/2 \geq 4$ mètres).
- Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations destinées aux équipements collectifs autorisés dans la zone.

Règles alternatives

- Les constructions existantes à la date d'approbation du PLU ne respectant pas les dispositions réglementaires générales peuvent faire l'objet d'extensions sous réserve du respect d'une harmonie d'ensemble de la construction et d'une intégration architecturale et paysagère cohérente avec le bâti existant dans l'environnement immédiat.

ARTICLE A.5 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

A.5.1

Principes d'implantation

- Les constructions s'adapteront très étroitement au profil du terrain naturel. Les mouvements de sol seront limités au maximum.
- L'implantation des grands volumes sera étudiée en fonction du relief. Un faîtage principal unique doit être privilégié. Ce faîtage principal doit être dans le sens de la plus grande longueur de la construction et respecter un principe de parallélisme aux courbes de niveaux, sauf si la configuration du relief ne s'y prête pas.
Pour atténuer l'effet massif et linéaire de grands volumes (façades de construction d'une longueur supérieure à 20 m), il est possible :
 - d'utiliser une couleur identique pour la façade et la toiture (matériaux contrastant en termes de couleur ou de texture interdits) ;
 - de rythmer la façade, notamment par la création d'ouvertures, ou l'utilisation de plusieurs matériaux,
 - d'opter pour plusieurs volumes bâtis plutôt qu'un volume unique et imposant ;
 - de prévoir la plantation d'espèces végétales (essences locales, cf. liste en annexe) à proximité et au pied de la construction pour rompre le caractère linéaire de la construction.

A.5.2

Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures

*En l'absence de précision, les règles ci-dessous s'appliquent **aux constructions nouvelles et aux travaux effectués sur des constructions existantes.***

DISPOSITIONS GENERALES

- Pour rappel, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R 111-27 du Code de l'Urbanisme).
- Les constructions nouvelles et les travaux effectués sur des constructions existantes doivent établir une continuité évidente de perception et d'aménagement avec le bâti existant environnant, tant pour les visions proches que lointaines. Pour ce faire, elles seront composées dans un rapport étroit avec les constructions voisines en intégrant les grands principes de leur volumétrie, le rythme des percements et le lien avec l'espace public. De plus, les choix en matière d'implantation, et d'aspect

des constructions à réaliser ou à modifier devront être faits en tenant compte de l'environnement bâti ou naturel.

- Les différentes parties d'un bâtiment doivent être traitées d'une façon harmonieuse. Les matériaux naturels sont à privilégier. L'emploi d'autres matériaux pourra être envisagé dans la mesure où leur texture, leur aspect, leur teinte s'harmonisent avec ceux des matériaux naturels.
- Toute nouvelle construction s'inscrivant dans une démarche de qualité environnementale et durable (isolation par l'extérieur, capteurs solaires ou photovoltaïques intégrés architecturalement...) est autorisée à condition de ne pas porter atteinte à la qualité des lieux avoisinants, des sites et des paysages.
- Les installations techniques (aérothermie, climatiseurs...) ne devront pas être perceptibles depuis l'espace public. Elles seront prioritairement installées à l'intérieur des constructions. En cas d'impossibilité technique, elles pourront être installées sur les façades à condition d'être encastrées et habillées d'une grille en métal ou en bois de couleur similaire à celle de la façade du bâtiment.
- Les antennes paraboliques sont formellement interdites en façade. Elles devront être installées en toiture de manière discrète. Toutefois, une implantation autre sera autorisée dans la mesure où le dispositif ne sera pas perceptible de l'espace public.
- Les constructions et installations destinées aux équipements collectifs autorisés dans la zone ne sont pas soumises aux dispositions réglementaires relatives aux caractéristiques architecturales des façades et toitures. Cependant, leur architecture et leur aspect extérieur devront assurer une bonne intégration dans le paysage naturel ou urbain environnant.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX BATIMENTS D'EXPLOITATION AGRICOLE

CARACTERISTIQUES DES FAÇADES

- Les couleurs des façades et revêtements devront être discrets, sobres, en cohérence avec les tonalités des matériaux locaux. Privilégier des tons qui s'intègrent avec l'environnement immédiat et général, de teintes sombre (marron, brun, gris-vert, kaki). Les teintes vives, claires (blanc, gris clair, beige) ou saturées qui peuvent générer un contraste important dans le paysage et menacer la cohérence avec les bâtiments environnants seront proscrites. Une harmonie des teintes, aspects des matériaux et ouvertures est obligatoire sur la totalité de la construction principale et des bâtiments annexes. Par ailleurs l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit est interdit (briques creuses, carreaux de plâtre, agglo de ciment...).
- Le choix et la qualité des matériaux sont en cohérence avec les caractéristiques végétales du site et aussi en adéquation avec la fonctionnalité de la construction. Le recours à des matériaux et à des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction visant à améliorer le confort des usagers et à limiter l'impact sur l'environnement de la construction ou à renforcer l'utilisation d'énergie renouvelable, est encouragé.

CARACTERISTIQUES DES TOITURES

- Les toitures seront à 2 pans. La pente de toit sera comprise entre 15 et 45 %.
- Afin d'apporter plus de légèreté à l'ensemble, une dénivelée de toiture pourra être réalisée.
- Les toitures terrasses ou de faible pente (jusqu'à 15 %) sont admises sous réserve d'être intégrées, de façon accessoire, à une construction dont la toiture principale est à pans. De plus, elles devront être végétalisées.
- La couleur des toitures doit être mate et en harmonie avec la façade.

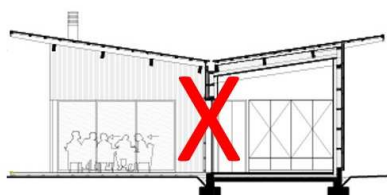
CARACTERISTIQUES DES CLÔTURES

- Les clôtures doivent être perméables pour permettre la circulation de la petite faune et l'écoulement des eaux de ruissellement.

**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX HABITATIONS EXISTANTES, AUX LOCAUX ACCESSOIRES A
USAGE DE LOGEMENTS RELEVANT DE LA SOUS-DESTINATION EXPLOITATION AGRICOLE,
ET A LEURS ANNEXES**

CARACTERISTIQUES DES TOITURES

- Les toitures sont à deux pans, avec ou sans croupe bugiste. Elles doivent respecter une pente minimum de 50 % avec un débord de 60 cm minimum et assurer une harmonie avec les toitures existantes environnantes. En cas d'implantation en limite séparative, les débords ne sont pas obligatoires.
- Les toitures à pentes inversées sont interdites.



Toiture à pentes inversées nommée aussi toiture papillon

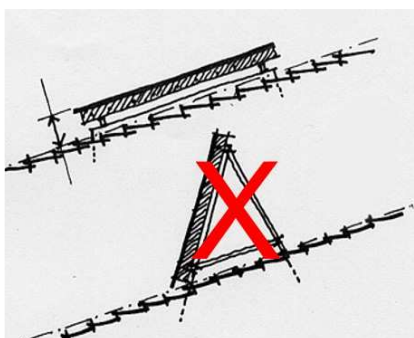
- Les couvertures des toitures à pans seront dans le ton général des toitures environnantes. En fonction du contexte local, elles seront : soit dans les tons de gris moyen, soit brun, soit rouge nuancé ou vieilli. Les teintes noires ou rouge vif sont interdites.
- Les toitures terrasses ou de faible pente (jusqu'à 15 %) sont admises sous réserve d'être intégrées, de façon accessoire, à une construction dont la toiture principale est à pans. De plus, elles devront être soit accessibles, soit végétalisées.



*Illustration d'une toiture terrasse accessible et intégrée de façon accessoire
à une construction dont la toiture principale est à pans.*

- Les règles ci-dessus concernant la forme des toitures ne s'imposent pas :
 - aux vérandas, pergolas et carports adossés à une construction principale et disposant d'un accès direct à cette même construction. Cependant, ces éléments devront être conçus en veillant à leur intégration architecturale et paysagère ;
 - aux constructions annexes (accolées ou non à la construction principale et sans accès direct depuis la construction principale) sous réserve cependant d'être conçues en harmonie avec la construction principale dont elles dépendent ;
 - aux constructions existantes à la date d'approbation du PLU ne respectant pas les règles générales et à leurs éventuelles extensions.

- Les règles ci-dessus concernant la couleur des toitures ne s'imposent pas :
 - aux vérandas, pergolas et carports adossés à une construction principale et disposant d'un accès direct à cette même construction. Cependant, ces éléments devront être conçus en veillant à leur intégration architecturale et paysagère ;
 - aux constructions annexes (accolées ou non à la construction principale et sans accès direct depuis la construction principale) sous réserve cependant d'être conçues en harmonie avec la construction principale dont elles dépendent.
- Les panneaux solaires sont autorisés en toiture (photovoltaïque et thermique) sous réserve d'une intégration paysagère. Les panneaux devront être inclinés selon la même pente que celle du toit : les poses formant un angle avec le pan de toit sont interdites.

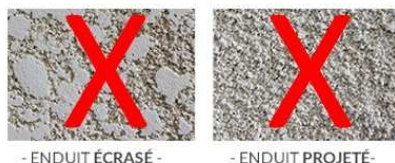


Panneau solaire incliné selon la même pente que celle du toit.

Panneau solaire dont la pose forme un angle avec le pan de toit.

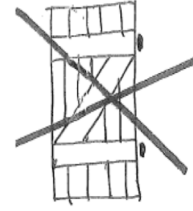
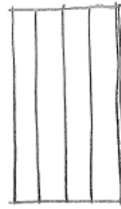
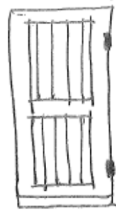
CARACTERISTIQUES DES FAÇADES

- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits et les imitations de matériaux sont interdits.
- Les traitements et finitions de surfaces des façades sont mats et non brillants.
- Les pastiches d'architecture étrangère à la région, tels que chalets alpins, maisons scandinaves ainsi que les systèmes constructifs apparents (rondins) sont interdits.
- Les éléments faussement rustiques (crépis grossiers, angles d'about, fausses pierres d'angles, faux linteaux en bois, placages, faux bois) sont interdits.
- Les surfaces des façades doivent être sobres et planes. L'enduit doit être le plus fin possible. Les finitions rustiques sont interdites : tout enduit grossier (écrasé, projeté...) est interdit.



- Les couleurs des façades doivent être en harmonie avec la gamme chromatique du bâti environnant, dans des tons proches, plus ou moins foncés : tons pierres, blancs cassés, gris, beiges, bruns, qui doivent rester dans l'esprit des couleurs des matériaux naturels utilisés traditionnellement (pierres et sables locaux). L'usage de couleurs vives est interdit.
- Les menuiseries (portes, portes de garage, fenêtres, volets) devront avoir une teinte de finition en harmonie avec la teinte de la façade. Chaque élément (portes, portes de garage, fenêtres, volets) devra être traité de façon uniforme (une teinte unique pour tous les volets, une teinte unique pour toutes les fenêtres...). Pour les portes et volets, la couleur est encouragée sous réserve d'une harmonisation avec celles des bâtiments avoisinants. Ils peuvent également être de teinte bois. La couleur blanche est interdite pour les volets, les portes et les portes de garage.

- Les volets sont :
 - soit battants : à panneaux ou à lames croisées. Les volets à écharpe en Z sont interdits ;
 - soit de type coulissants ;
 - soit de type roulants à condition que le caisson d'enroulement ne soit pas visible en façade.



Volet à panneaux ou à lames croisées

Volet à écharpes en Z

Exceptionnellement, en cas de rénovation/réhabilitation d'une construction existante, le caisson d'enroulement pourra être visible en façade dans l'embrasure de la fenêtre (installation en saillie de la façade strictement interdite) si aucune autre solution n'est envisageable pour des raisons techniques.

- Les constructions annexes doivent être traitées en harmonie (couleur, matériaux...) avec la construction principale dont ils dépendent.

CARACTERISTIQUES DES CLÔTURES

- Les murs et murets de pierres sèches doivent être conservés, avec toutefois la possibilité de modifier ou de créer des ouvertures si besoin.
- Les clôtures doivent en premier lieu présenter une harmonie de traitement au regard des constructions et clôtures déjà existantes. Elles doivent de plus prendre en compte les impératifs d'écoulement des eaux, notamment par leur nature, leurs caractéristiques, leur mode d'ancrage, leurs dimensions et leur orientation.
- Les nouvelles clôtures seront composées :
 - de murets maçonnés surmontés ou non de dispositifs à claire-voie qui ne pourront en aucun cas être de couleur blanche ;
 - de haies vives d'essences locales et variées éventuellement doublées d'un grillage.
- Les clôtures doivent être perméables pour permettre la circulation de la petite faune et l'écoulement des eaux de ruissellement.
- Les claustras, canisses et panneaux pleins et tout dispositif occultant sont interdits.
- La hauteur maximale des clôtures tant sur le domaine public qu'en limite séparative est fixée à 2 mètres.
- Une hauteur différente pourra être imposée pour tenir compte de la hauteur des murets des parcelles voisines lorsqu'ils existent.
- Le choix de traitement des clôtures et du portail devra être harmonieux et devra être fixé en veillant à la cohérence avec la construction.
- Les coffrets techniques et les boîtes aux lettres seront intégrés dans la façade du bâtiment, dans un muret de clôture ou de soutènement, dans une porte ou un portail, ou dans une haie.

ARTICLE A.6 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

A.6.1

Espaces libres

- Les espaces laissés libres (hors espaces nécessaires à l'accès et au stationnement) seront traités en espaces verts de pleine terre, engazonnés et éventuellement plantés.
- Les aires de stationnement en surface sont conçues, tant dans le choix de leur localisation que dans le traitement paysager, pour limiter leur impact visuel depuis l'espace public. Le traitement au sol des aires de stationnement doit permettre de faciliter l'infiltration des eaux pluviales par des techniques adaptées (sable, gravier, dalles alvéolées, pavés non joints, pavés poreux, enrobé drainant...).
- Les espaces nécessaires à l'accès seront traités avec des revêtements perméables (sable, gravier, dalles alvéolées, pavés non joints, pavés poreux, enrobé drainant ...). Leur tracé sera conçu pour réduire leur linéaire et leur emprise et pour s'insérer de façon discrète dans le paysage et la topographie du terrain.
- Une attention particulière devra être portée au traitement paysager des abords immédiats de l'exploitation agricole qui devront être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau. Dans ce cadre, ces aménagements doivent tenir compte :
 - de la composition des espaces libres environnants, afin de participer à une mise en valeur globale de la zone ;
 - de la topographie et de la configuration du terrain, afin que leur composition soit adaptée ;
 - de la composition végétale du terrain préexistant dès lors qu'elle est de qualité afin de la préserver et de la mettre en valeur ;
 - de la situation du bâti sur le terrain, afin d'en constituer un accompagnement.

A.6.2

Plantations

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.
- Les essences locales doivent être privilégiées pour les plantations et la composition des haies (cf. liste en annexe).
- Les haies constituées d'une seule espèce ou variété sont interdites.
- Les espèces invasives (ex : érable negundo, renoué du japon, arbre aux papillons ou laurier d'Espagne, herbe de la pampa...) sont interdites.

A.6.3

Prescriptions relatives aux éléments de paysage identifiés au règlement graphique pour des motifs d'ordre écologique

- Se reporter aux dispositions générales, chapitre 5. Prescriptions graphiques du règlement.

ARTICLE A.7 - STATIONNEMENT

A.7.1

Véhicules particuliers

- Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins et caractéristiques des constructions et doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

3. EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE A.8 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

A.8.1

Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

- Pour être constructibles, les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance du projet ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés. Les caractéristiques de ces voies ne doivent pas notamment rendre difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Les voies doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte (défense contre l'incendie, protection civile, sécurité routière...).

A.8.2

Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé et carrossable en tout temps sur les fonds voisins.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Les accès ne doivent pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès, sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

ARTICLE UA.9 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

A.9.1

Alimentation eau potable

- Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable et doit être desservie par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
Toutefois, l'utilisation de ressources en eau autres que celles provenant du réseau public (puisage, pompage, captage) peut être admise en fonction des données locales et pour les seuls usages agricoles (à l'exclusion des usages sanitaires et de l'alimentation humaine), sous réserve de la réglementation en vigueur.

A.9.2

Assainissement

Eaux usées

- Le raccordement au réseau des eaux usées est obligatoire dans les zones d'assainissement collectif définies au zonage d'assainissement annexé au PLU.
- Dans les zones d'assainissement non collectif, un dispositif d'assainissement individuel doit être installé conformément aux règles du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC).

Eaux pluviales

- Les eaux pluviales doivent être collectées et évacuées avec un débit maîtrisé par infiltration à la parcelle ou restitution dans le milieu naturel.
- Les aménagements nécessaires à la rétention et au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain sans porter préjudice aux fonds voisins ou à la voirie.

A.9.3

Autres réseaux

Sécurité incendie

- Les constructions, travaux, ouvrages ou installations doivent disposer des moyens permettant d'assurer la lutte contre l'incendie.

Electricité, téléphone et réseaux de communication électroniques

- Les réseaux (électricité, téléphone, haut débit...) doivent être enfouis dans la propriété privée jusqu'au point de raccordement situé en limite des voies ou des emprises publiques, sauf en cas d'impossibilité technique dûment justifiée.

CHAPITRE 9 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

La zone N correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, de leur caractère d'espaces naturels, et de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Elle est composée de trois sous-secteurs :

- le sous-secteur NL1 : correspond aux zones naturelles dans lesquelles des installations et équipements publics à vocation sportive et de loisirs sont admis ;
- le sous-secteur NL2 : correspond à un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées en vue de permettre des constructions nécessaires à une activité de service marchand proposant des loisirs de plein air ;
- le sous-secteur Ner : correspond à un secteur dans lequel les installations de production d'énergie renouvelable de source solaire sont admises.

Les règles ci-dessous s'appliquent dans la zone N et ses sous-secteurs NL1, NL2 et Ner. Certaines règles peuvent cependant être différentes entre la zone N et ses sous-secteurs, ce qui est alors précisé.

Prescriptions graphiques

Dans la zone N sont identifiés au règlement graphique :

- des éléments de patrimoine bâti à protéger au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme ;
- des éléments paysagers et des alignements d'arbres à protéger au titre de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme ;
- des espaces boisés classés.

1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

L'article 1.1 liste les sous-destinations de constructions interdites et l'article 2.1 précise celles qui sont soumises à des conditions particulières. Les sous-destinations qui ne sont pas interdites, ni soumises à des conditions particulières sont autorisées sans conditions. De plus, conformément à l'article R151-29 du Code de l'Urbanisme, les locaux accessoires sont réputés avoir la même sous-destination que le bâtiment principal auquel ils se rattachent. Un 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 (garage d'une habitation, local de stockage pour un commerce...). Dans certains cas, l'article 2.1 peut préciser des conditions particulières concernant les locaux accessoires.

ARTICLE N.1 - INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

N.1.1

Sous-destinations de constructions interdites

Zones N, NL1, NL2 et Ner	<ul style="list-style-type: none">- Les sous-destinations de constructions non mentionnées à l'article N.2.1 sont interdites.
---------------------------------	---

N.1.2

Usages, affectations des sols et types d'activités interdits

Zones N, NL1, NL2 et Ner	<ul style="list-style-type: none">- Les usages, affectations du sol et types d'activités non mentionnés à l'article N.2.2 sont interdits, notamment le remblaiement, l'affouillement ou l'assèchement des zones humides telles que mares, fossés, prairies humides, bois rivulaires et bois humides.
---------------------------------	--

ARTICLE N.2 - LIMITATION DE CERTAINES CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

N.2.1

Sous-destinations de constructions soumises à des conditions particulières

- **Zones N, NL1, NL2 et Ner** : les constructions nécessaires à des équipements collectifs sont admises dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- **Zones N, NL1 et Ner** : les constructions nécessaires à l'entretien, à l'exploitation et au renouvellement des ouvrages de la CNR.
- De plus :

	DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS
Zone N	Habitation	<ul style="list-style-type: none">▪ Logement : seuls sont admis l'aménagement et l'extension limitée des constructions existantes dont le clos et le couvert sont assurés⁴ et relevant de la sous-destination logement à la date d'approbation du PLU sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole et la qualité paysagère du site et sous réserve des conditions cumulatives suivantes :<ul style="list-style-type: none">- que l'habitation existante à la date d'approbation du PLU soit elle-même située en zone N ;- que la surface de plancher de l'habitation existante à la date d'approbation du PLU soit supérieure ou égale à 50 m² ;- que la surface de plancher de l'extension admise (qui peut être réalisée en une ou plusieurs fois) n'excède pas 50 % de la surface de plancher de la construction existante à la date d'approbation du PLU, dans la limite d'une surface de plancher totale après travaux (existant + extension) de 250 m².

⁴ Le bâtiment d'habitation doit présenter une parfaite étanchéité à l'eau et à l'air : le gros œuvre du bâtiment et de ses accès doit être en bon état d'entretien et de solidité et doit protéger contre les eaux de ruissellement et les remontées d'eau ; les menuiseries extérieures et la couverture avec ses raccords et accessoires doivent assurer la protection contre les infiltrations dans le bâtiment.

		<p>Les annexes (y compris les piscines) aux bâtiments d'habitation existants situés dans la zone N à la date d'approbation du PLU sont autorisées à condition de ne pas compromettre l'activité agricole et la qualité paysagère du site dans les conditions cumulatives suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - que l'habitation existante à la date d'approbation du PLU dont elles dépendent soit elle-même située en zone N ; - que ces annexes soient implantées à moins de 30 m du bâtiment principal dont elles dépendent ; - que l'emprise au sol de la totalité des annexes (y compris celles existantes à la date d'approbation du PLU, et hors piscine) n'excède pas 50 m². <p>Les travaux d'aménagement des constructions annexes existantes à la date d'approbation du PLU sont autorisés, sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole et la qualité paysagère du site.</p>
Zone NL2	Commerce et activités de services	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, seules sont admises : <ul style="list-style-type: none"> - les constructions nécessaires à la pratique d'activités de loisirs de plein air sous réserve de ne pas dépasser une emprise au sol totale de 150 m² et du respect des conditions de hauteur et d'implantation définies au présent règlement permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel de la zone.

N.2.2

Types d'activités soumises à des conditions particulières

Zones N, NL1 et Ner	<ul style="list-style-type: none"> - Les affouillements et exhaussements de sol sont admis à condition d'être liés aux constructions, travaux ou installations autorisés dans la zone ou d'être liés à l'aménagement de pistes forestières nécessaires à l'exploitation des forêts, et sous réserve de leur intégration dans le paysage. - Les installations, travaux, aménagements, activités et affectations du sol liés à la gestion, à la mise en valeur ou à l'entretien des milieux naturels. - Les installations, travaux, aménagements et ouvrages hydrauliques liés à la gestion des cours d'eau, à la mise en valeur de leur potentiel écologique, à la prévention et à la gestion des risques. - Les installations nécessaires à l'entretien, à l'exploitation et au renouvellement des ouvrages de la CNR. - Les installations nécessaires à des équipements collectifs à condition de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
----------------------------	--

Zone NL1	- Les aménagements et installations liés à des aires de loisirs, de jeux et de sport ouvertes au public.
Zone NL2	- Les installations légères nécessaires à l'accueil du public – de type tente de réception – dans le cadre d'activités de service marchand liées aux loisirs de plein air.
Zone Ner	- Les installations produisant de l'énergie renouvelable sous réserve d'être de source solaire.

ARTICLE N.3 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

- Non réglementé.

2. CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE N.4 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

N.4.1

Hauteur maximale

La hauteur totale d'une construction correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses. Les installations techniques (souches de cheminées et de ventilation, antennes, locaux techniques d'ascenseurs, cages d'escaliers, panneaux solaires, garde-corps...) sont exclues du calcul de la hauteur.

Règles générales

- La hauteur maximale des constructions ne peut pas dépasser :

Zone N	<u>SOUS-DESTINATION LOGEMENT</u>	HAUTEUR MAXIMALE	
		TOITURE A PANS	TOITURE-TERRASSE OU DE FAIBLE PENTE (JUSQU'À 15 %)
	Extension admise dans la zone	La hauteur ne peut excéder celle de la construction existante qui fait l'objet de l'extension.	3,50 mètres , soit 1 niveau (R)
	Construction annexes admise dans la zone	La hauteur est limitée à 3,50 m (<u>à mesurer exceptionnellement à l'égout du toit</u> dans le cas d'une toiture à pans).	
Zone NL2	<u>SOUS-DESTINATION ACTIVITES DE SERVICE OU S'EFFECTUE L'ACCUEIL D'UNE CLIENTELE</u>	La hauteur est limitée à 4,50 m .	

- Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics autorisés dans la zone.

N.4.2

Emprise au sol maximale

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.

Zone NL2	SOUS-DESTINATIONS	EMPRISE AU SOL MAXIMALE
	Activités de service s'effectue l'accueil d'une clientèle	<ul style="list-style-type: none"> L'emprise au sol maximale admise est de 150 m².

- Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics autorisés dans la zone.

N.4.3

Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Le présent article s'applique par rapport aux limites actuelles ou futures des emprises publiques et des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, existantes ou à créer. La voie comprend, le cas

échéant, 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.

Règles générales

- Les constructions doivent être implantées :
 - en retrait de la limite séparative, à une distance devant être au moins égale à la moitié de la hauteur totale de la façade de la construction sans pouvoir être inférieure à 4 mètres ($D \geq H/2 \geq 4$ mètres).
- Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations destinées aux équipements collectifs autorisés dans la zone.

Règles alternatives

- Les constructions existantes à la date d'approbation du PLU ne respectant pas les dispositions réglementaires générales peuvent faire l'objet d'extensions sous réserve du respect d'une harmonie d'ensemble de la construction et d'une intégration architecturale et paysagère cohérente avec le bâti existant dans l'environnement immédiat.

N.4.4

Implantation par rapport aux limites séparatives

La règle d'implantation par rapport aux limites séparatives s'applique en tenant compte des débords de toit et des saillies en façade. Les règles de retrait sont calculées en fonction de la hauteur totale de la construction mesurée à partir du terrain existant avant travaux à la date de dépôt de la demande jusqu'au sommet de la construction.

Règles générales

- Les constructions doivent être implantées :
 - en retrait de la limite séparative, à une distance devant être au moins égale à la moitié de la hauteur totale de la façade de la construction sans pouvoir être inférieure à 4 mètres ($D \geq H/2 \geq 4$ mètres).
- Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations destinées aux équipements collectifs autorisés dans la zone.

Règles alternatives

- Les constructions existantes à la date d'approbation du PLU ne respectant pas les dispositions réglementaires générales peuvent faire l'objet d'extensions sous réserve du respect d'une harmonie d'ensemble de la construction et d'une intégration architecturale et paysagère cohérente avec le bâti existant dans l'environnement immédiat.

ARTICLE N.5 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

N.5.1

Principes d'implantation

- Les constructions s'adapteront très étroitement au profil du terrain naturel. Les mouvements de sol seront limités au maximum.

N.5.2

Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures

*En l'absence de précision, les règles ci-dessous s'appliquent **aux constructions nouvelles et aux travaux effectués sur des constructions existantes.***

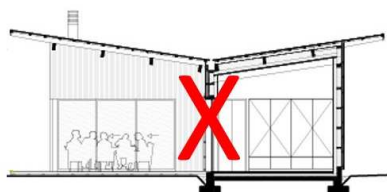
DISPOSITIONS GENERALES

- Pour rappel, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R 111-27 du Code de l'Urbanisme).
- Les constructions nouvelles et les travaux effectués sur des constructions existantes doivent établir une continuité évidente de perception et d'aménagement avec le bâti existant environnant, tant pour les visions proches que lointaines. Pour ce faire, elles seront composées dans un rapport étroit avec les constructions voisines en intégrant les grands principes de leur volumétrie, le rythme des percements et le lien avec l'espace public. De plus, les choix en matière d'implantation, et d'aspect des constructions à réaliser ou à modifier devront être faits en tenant compte de l'environnement bâti ou naturel.
- Les différentes parties d'un bâtiment doivent être traitées d'une façon harmonieuse. Les matériaux naturels sont à privilégier. L'emploi d'autres matériaux pourra être envisagé dans la mesure où leur texture, leur aspect, leur teinte s'harmonisent avec ceux des matériaux naturels.
- Toute nouvelle construction s'inscrivant dans une démarche de qualité environnementale et durable (isolation par l'extérieur, capteurs solaires ou photovoltaïques intégrés architecturalement...) est autorisée à condition de ne pas porter atteinte à la qualité des lieux avoisinants, des sites et des paysages.
- Les installations techniques (aérothermie, climatiseurs...) ne devront pas être perceptibles depuis l'espace public. Elles seront prioritairement installées à l'intérieur des constructions. En cas d'impossibilité technique, elles pourront être installées sur les façades à condition d'être encastrées et habillées d'une grille en métal ou en bois de couleur similaire à celle de la façade du bâtiment.
- Les antennes paraboliques sont formellement interdites en façade. Elles devront être installées en toiture de manière discrète. Toutefois, une implantation autre sera autorisée dans la mesure où le dispositif ne sera pas perceptible de l'espace public.
- Les constructions et installations destinées aux équipements collectifs autorisés dans la zone ne sont pas soumises aux dispositions réglementaires relatives aux caractéristiques architecturales des façades et toitures. Cependant, leur architecture et leur aspect extérieur devront assurer une bonne intégration dans le paysage naturel ou urbain environnant.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX HABITATIONS EXISTANTES ET A LEURS ANNEXES

CARACTERISTIQUES DES TOITURES

- Les toitures sont à deux pans, avec ou sans croupe bugiste. Elles doivent respecter une pente minimum de 50 % avec un débord de 60 cm minimum et assurer une harmonie avec les toitures existantes environnantes. En cas d'implantation en limite séparative, les débords ne sont pas obligatoires.
- Les toitures à pentes inversées sont interdites.



Toiture à pentes inversées nommée aussi toiture papillon

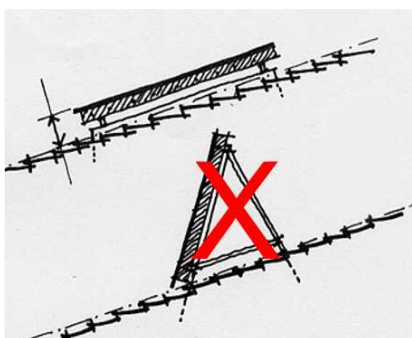
- Les couvertures des toitures à pans seront dans le ton général des toitures environnantes. En fonction du contexte local, elles seront : soit dans les tons de gris moyen, soit brun, soit rouge nuancé ou vieilli. Les teintes noires ou rouge vif sont interdites.
- Les toitures terrasses ou de faible pente (jusqu'à 15 %) sont admises sous réserve d'être intégrées, de façon accessoire, à une construction dont la toiture principale est à pans. De plus, elles devront être soit accessibles, soit végétalisées.



Illustration d'une toiture terrasse accessible et intégrée de façon accessoire à une construction dont la toiture principale est à pans.

- Les règles ci-dessus concernant la forme des toitures ne s'imposent pas :
 - aux vérandas, pergolas et carports adossés à une construction principale et disposant d'un accès direct à cette même construction. Cependant, ces éléments devront être conçus en veillant à leur intégration architecturale et paysagère ;
 - aux constructions annexes (accolées ou non à la construction principale et sans accès direct depuis la construction principale) sous réserve cependant d'être conçues en harmonie avec la construction principale dont elles dépendent ;
 - aux constructions existantes à la date d'approbation du PLU ne respectant pas les règles générales et à leurs éventuelles extensions.

- Les règles ci-dessus concernant la couleur des toitures ne s'imposent pas :
 - aux vérandas, pergolas et carports adossés à une construction principale et disposant d'un accès direct à cette même construction. Cependant, ces éléments devront être conçus en veillant à leur intégration architecturale et paysagère ;
 - aux constructions annexes (accolées ou non à la construction principale et sans accès direct depuis la construction principale) sous réserve cependant d'être conçues en harmonie avec la construction principale dont elles dépendent.
- Les panneaux solaires sont autorisés en toiture (photovoltaïque et thermique) sous réserve d'une intégration paysagère. Les panneaux devront être inclinés selon la même pente que celle du toit : les poses formant un angle avec le pan de toit sont interdites.

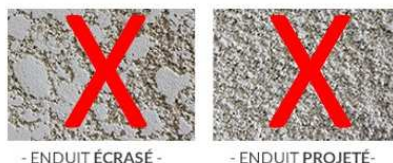


Panneau solaire incliné selon la même pente que celle du toit.

Panneau solaire dont la pose forme un angle avec le pan de toit.

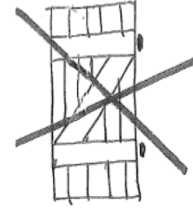
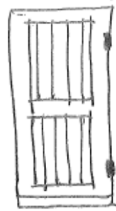
CARACTERISTIQUES DES FAÇADES

- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits et les imitations de matériaux sont interdits.
- Les traitements et finitions de surfaces des façades sont mats et non brillants.
- Les pastiches d'architecture étrangère à la région, tels que chalets alpins, maisons scandinaves ainsi que les systèmes constructifs apparents (rondins) sont interdits.
- Les éléments faussement rustiques (crépis grossiers, angles d'about, fausses pierres d'angles, faux linteaux en bois, placages, faux bois) sont interdits.
- Les surfaces des façades doivent être sobres et planes. L'enduit doit être le plus fin possible. Les finitions rustiques sont interdites : tout enduit grossier (écrasé, projeté...) est interdit.



- Les couleurs des façades doivent être en harmonie avec la gamme chromatique du bâti environnant, dans des tons proches, plus ou moins foncés : tons pierres, blancs cassés, gris, beiges, bruns, qui doivent rester dans l'esprit des couleurs des matériaux naturels utilisés traditionnellement (pierres et sables locaux). L'usage de couleurs vives est interdit.
- Les menuiseries (portes, portes de garage, fenêtres, volets) devront avoir une teinte de finition en harmonie avec la teinte de la façade. Chaque élément (portes, portes de garage, fenêtres, volets) devra être traité de façon uniforme (une teinte unique pour tous les volets, une teinte unique pour toutes les fenêtres...). Pour les portes et volets, la couleur est encouragée sous réserve d'une harmonisation avec celles des bâtiments avoisinants. Ils peuvent également être de teinte bois. La couleur blanche est interdite pour les volets, les portes et les portes de garage.

- Les volets sont :
 - soit battants : à panneaux ou à lames croisées. Les volets à écharpe en Z sont interdits ;
 - soit de type coulissants ;
 - soit de type roulants à condition que le caisson d'enroulement ne soit pas visible en façade.



Volet à panneaux ou à lames croisées

Volet à écharpes en Z

Exceptionnellement, en cas de rénovation/réhabilitation d'une construction existante, le caisson d'enroulement pourra être visible en façade dans l'embrasure de la fenêtre (installation en saillie de la façade strictement interdite) si aucune autre solution n'est envisageable pour des raisons techniques.

- Les constructions annexes doivent être traitées en harmonie (couleur, matériaux...) avec la construction principale dont ils dépendent.

CARACTERISTIQUES DES CLÔTURES

- Les murs et murets de pierres sèches doivent être conservés, avec toutefois la possibilité de modifier ou de créer des ouvertures si besoin.
- Les clôtures doivent en premier lieu présenter une harmonie de traitement au regard des constructions et clôtures déjà existantes. Elles doivent de plus prendre en compte les impératifs d'écoulement des eaux, notamment par leur nature, leurs caractéristiques, leur mode d'ancrage, leurs dimensions et leur orientation.
- Les nouvelles clôtures seront composées :
 - de murets maçonnés surmontés ou non de dispositifs à claire-voie qui ne pourront en aucun cas être de couleur blanche ;
 - de haies vives d'essences locales et variées éventuellement doublées d'un grillage.
- Les clôtures doivent être perméables pour permettre la circulation de la petite faune et l'écoulement des eaux de ruissellement.
- Les claustras, canisses et panneaux pleins et tout dispositif occultant sont interdits.
- La hauteur maximale des clôtures tant sur le domaine public qu'en limite séparative est fixée à 2 mètres.
- Une hauteur différente pourra être imposée pour tenir compte de la hauteur des murets des parcelles voisines lorsqu'ils existent.
- Le choix de traitement des clôtures et du portail devra être harmonieux et devra être fixé en veillant à la cohérence avec la construction.
- Les coffrets techniques et les boîtes aux lettres seront intégrés dans la façade du bâtiment, dans un muret de clôture ou de soutènement, dans une porte ou un portail, ou dans une haie.

N.5.3

Prescriptions relatives au patrimoine bâti identifié au règlement graphique

- Se reporter aux dispositions générales, chapitre 5. Prescriptions graphiques du règlement.

ARTICLE N.6 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

N.6.1

Espaces libres

- Les espaces laissés libres (hors espaces nécessaires à l'accès et au stationnement) seront traités en espaces verts de pleine terre, engazonnés et éventuellement plantés.
- Les aires de stationnement en surface sont conçues, tant dans le choix de leur localisation que dans le traitement paysager, pour limiter leur impact visuel depuis l'espace public. Le traitement au sol des aires de stationnement doit permettre de faciliter l'infiltration des eaux pluviales par des techniques adaptées (sable, gravier, dalles alvéolées, pavés non joints, pavés poreux, enrobé drainant...).
- Les espaces nécessaires à l'accès seront traités avec des revêtements perméables (sable, gravier, dalles alvéolées, pavés non joints, pavés poreux, enrobé drainant ...). Leur tracé sera conçu pour réduire leur linéaire et leur emprise et pour s'insérer de façon discrète dans le paysage et la topographie du terrain.

N.6.2

Plantations

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.
- Les essences locales doivent être privilégiées pour les plantations et la composition des haies (cf. liste en annexe).
- Les haies constituées d'une seule espèce ou variété sont interdites.
- Les espèces invasives (ex : érable negundo, renoué du japon, arbre aux papillons ou laurier d'Espagne, herbe de la pampa...) sont interdites.

N.6.3

Prescriptions relatives aux éléments de paysage identifiés au règlement graphique pour des motifs d'ordre écologique

- Se reporter aux dispositions générales, chapitre 5. Prescriptions graphiques du règlement.

ARTICLE N.7 - STATIONNEMENT

N.7.1

Véhicules particuliers

- Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins et caractéristiques des constructions et doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

3. EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE N.8 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

N.8.1

Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

- Pour être constructibles, les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance du projet ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés. Les caractéristiques de ces voies ne doivent pas notamment rendre difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Les voies doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte (défense contre l'incendie, protection civile, sécurité routière...).

N.8.2

Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé et carrossable en tout temps sur les fonds voisins.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Les accès ne doivent pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès, sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

ARTICLE N.9 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

N.9.1

Alimentation eau potable

- Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément à la réglementation en vigueur.
- Toutefois l'utilisation de ressources en eau autres que celles provenant du réseau public (puisage, pompage, captage) peut être admise en fonction des données locales, sous réserve de la réglementation en vigueur.

N.9.2

Assainissement

Eaux usées

- Le raccordement au réseau des eaux usées est obligatoire dans les zones d'assainissement collectif définies au zonage d'assainissement annexé au PLU.
- Dans les zones d'assainissement non collectif, un dispositif d'assainissement individuel doit être installé conformément aux règles du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC).

Eaux pluviales

- Les eaux pluviales doivent être collectées et évacuées avec un débit maîtrisé par infiltration à la parcelle ou restitution dans le milieu naturel.
- Les aménagements nécessaires à la rétention et au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain sans porter préjudice aux fonds voisins ou à la voirie.

N.9.3

Autres réseaux

Sécurité incendie

- Les constructions, travaux, ouvrages ou installations doivent disposer des moyens permettant d'assurer la lutte contre l'incendie.

Electricité, téléphone et réseaux de communication électroniques

- Les réseaux (électricité, téléphone, haut débit...) doivent être enfouis dans la propriété privée jusqu'au point de raccordement situé en limite des voies ou des emprises publiques, sauf en cas d'impossibilité technique dûment justifiée.

ANNEXE

VEGETATION CONSEILLÉE POUR LES PLANTATIONS ET LES HAIES

Les haies dans la campagne sont composées d'essences multiples - saules, noisetiers, petits fruits, sorbiers, viornes, aubépine - qui entrent dans leur composition. Elles procurent abri et nourriture pour la petite faune, les oiseaux et insectes. Elles changent de teintes au cours des saisons... On peut retrouver l'esprit des haies de campagne dans son jardin en mélangeant les espèces locales aux espèces ornementales.

Plusieurs critères déterminent le choix des végétaux à planter : l'adaptation au sol, à l'altitude et au climat, la rapidité de la croissance, la silhouette de l'espèce, la fonction du végétal (agrément, ombrage, production...).

Privilégier pour la composition d'une haie végétale la plantation, à intervalles réguliers, d'arbres et/ou d'arbustes plus ou moins alignés. Si la fonction d'une haie est de clôturer, on lui attribue aussi souvent un rôle de protection : se protéger de la vue et garder l'intimité de son jardin, amortir le bruit (écran anti-bruit), filtrer (sans arrêter) les vents dominants (brise-vent), se protéger d'intrusions (haies défensives épineuses)...

A plus grande échelle, les haies constituent le squelette d'un paysage, elles le structurent et en assurent l'unité. Elles reflètent alors un certain environnement pédoclimatique typique d'une région, d'un terroir. Leur fonction écologique est déterminante pour le maintien de la petite faune, des oiseaux et des insectes.

La liste de végétaux conseillés ci-dessous vise à préserver les caractéristiques du paysage communal en privilégiant l'usage d'essences adaptées sur le territoire.

▪ Essences d'arbres

Les arbres tempèrent : ils apportent ombrage et fraîcheur en été et laissent passer la lumière et la chaleur du soleil en hiver quand leurs feuilles sont tombées.

Saule marsault *Salix caprea* (croissance moyenne, taille maxi 10 - 12 m)
Sorbier des oiseleurs *Sorbus aucuparia* (croissance rapide, taille maxi 10 m)
Bouleau verruqueux *Betula verrucosa* (croissance moyenne, taille maxi 15 m - 20 m)
Alisier torminal *Sorbus torminalis* (croissance lente, taille maxi 10 – 25 m)
Erable plane *Acer platanooides* (croissance moyenne, taille maxi 20 – 25 m)
Sapin *Abies* (croissance lente, taille maxi 10 - 20 m)
Épicéa *Picea abies* (croissance lente, taille maxi 30 m)
Robinier *Robinia pseudoacacia* (croissance rapide, taille maxi 15 – 20 m)
Tilleul *Tilia* (croissance rapide, taille maxi 40 m)
Chêne *Quercus* (croissance rapide, taille variable selon l'espèce)
Frêne *Fraxinus* (croissance rapide, taille maxi 30 – 40 m)
Hêtre *Fagus sylvatica* (croissance lente, taille maxi 10 – 40 m)



Saule marsault

Sorbier des oiseleurs

Bouleau verruqueux

Alisier torminal

Erable plane

▪ **Essences d'arbustes**

- Cassissier *Ribes nigrum* (fruits en confiture, taille 1 à 1,5 m)
 Groseillier rouge *Ribes rubrum* (buissonnant, fruits appréciés, taille maxi 1,5 m)
 Groseillier épineux *Ribes grossularia* (buissonnant, taille 0,80 à 1,50 m)
 Eglantier des jardins *Rosa canina* (buissonnant, taille maxi 5 m)
 Rosier rugueux *Rosa rugosa* (port dressé, taille maxi 2 m)
 Cornouiller mâle *Cornus mas* (feuillage ornemental, floraison ornementale, taille moyenne 2 - 5 m)
 Cornouiller sanguin *Cornus sanguinea* (rameaux en vannerie, taille moyenne 4 - 5 m)
 Viorne obier *Viburnum opulis* (floraison ornementale, taille moyenne 2 - 4 m)
 Chèvrefeuille à balais *Lonicera xylosteum* (taille moyenne 2 - 3 m)
 Lilas commun *Syringa vulgaris* (floraison odorante – taille maxi 5 - 7 m)
 Amélanchier commun *Amelanchier vulgaris* (floraison ornementale, taille moyenne 1 - 3 m)
 Aubépine *Crataegus monogyna* (port dressé, floraison abondante, taille maxi 10 m)
 Cytise aubour *Laburnum anagyroides* (fleurs toxiques, croissance rapide, taille moyenne 5 – 10 m)
 Noisetier *Corylus avellana* (buissonnant, espèce à fruits secs, taille moyenne 3 à 4 m)
 Charme *Carpinus Betulus* (buissonnant élancé, taille moyenne 5 -10 m)
 Forthysia *Forsythia Intermedia* (floraison ornementale, taille moyenne 1 – 2,5 m)
 Fusains *Euonymus* (fruits très colorés, taille moyenne 3 - 8 m)
 Seringuat *Philadelphus* (floraison odorante – taille moyenne 2 – 3 m)
 Sureau noir *Sambucus nigra* (floraison odorante – taille maxi 6 m)
 Amélanchier à feuilles ovale *Amelanchier ovalis* (buissonnant – taille moyenne 1 – 3 m)
 Laurier *Laurus nobilis* (feuille aromatique– taille moyenne 10 m)
 Buis *Buxus* (buissonnant– taille moyenne 2,5 m)
 Photinias *Photinia fraseri* (feuilles bicolores, taille moyenne 1,5 m)
 Cotonéasters *Cotoneaster* (fruits rouges très décoratifs, taille moyenne 4 -6 m)



Cassissier



Eglantier des jardins



Chèvrefeuille



Viorne obier

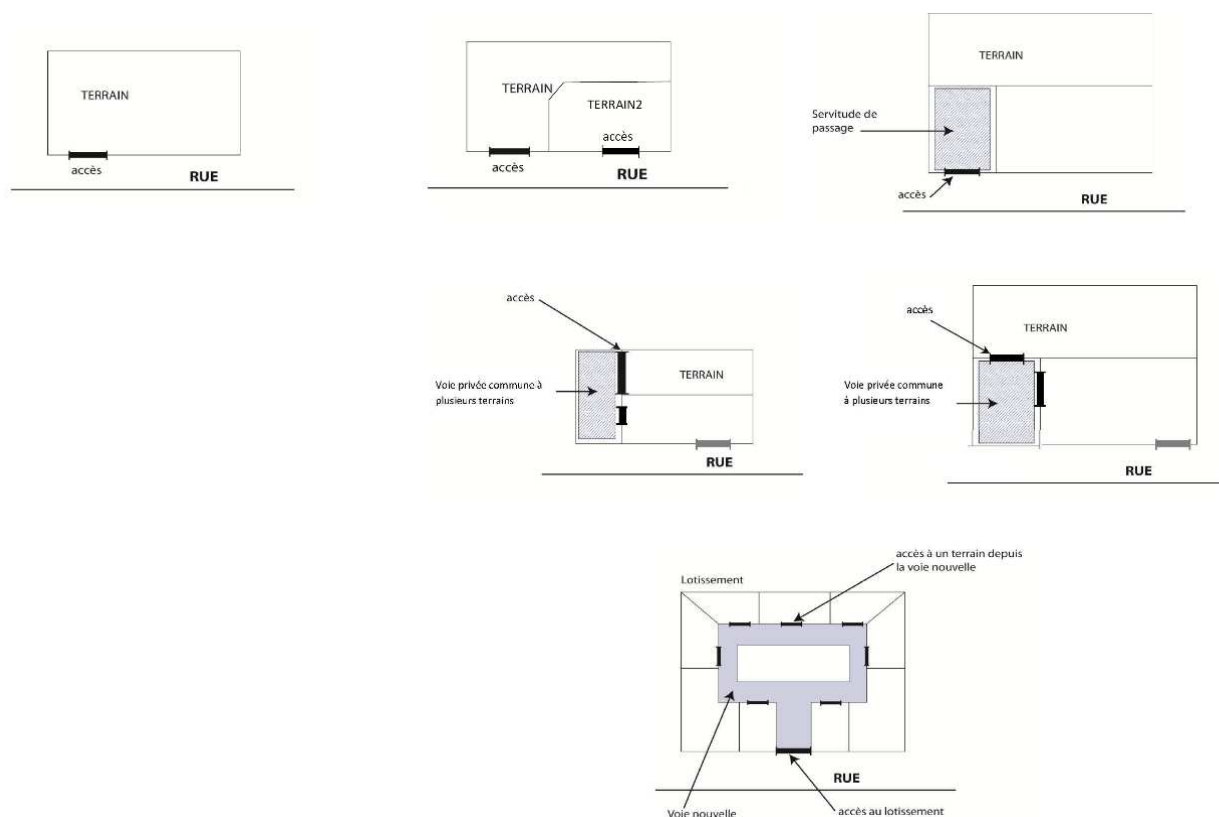


Aubépine

LEXIQUE

Accès

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



Acrotère

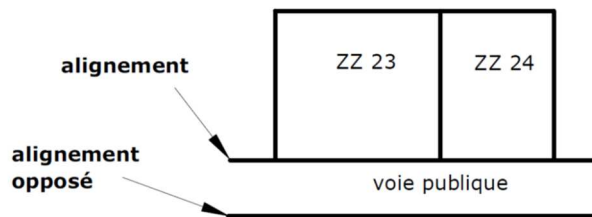
- L'acrotère est le muret situé en bordure de toiture-terrasse permettant le relevé de l'étanchéité, non compris les éléments d'ornementations et garde-corps pleins ou à claire-voie.

Affouillement

- Creusement de terrain par extraction de terre. En application des dispositions du Code de l'Urbanisme, les affouillements doivent faire l'objet d'une autorisation si leur superficie est supérieure à 100 m² et si leur profondeur est égale ou supérieure à 2 m.

Alignement

- L'alignement correspond à la limite entre le domaine public routier et les propriétés privées riveraines. Il s'agit soit de l'alignement actuel (voie ne faisant pas l'objet d'élargissement), soit de l'alignement futur dans les autres cas.
- L'alignement opposé correspond à la limite de la propriété située en vis-à-vis.



Aménagement

- Tous travaux (même créateur de surface de plancher) n'ayant pas pour effet de modifier le volume existant. Il s'agit ici d'arranger un local, un lieu visant à une meilleure adéquation de quelque chose à sa destination.

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. Les piscines sont comprises comme étant des annexes.

Assainissement individuel

Filière d'assainissement réalisée sur une parcelle privée pour une habitation individuelle, composée d'un prétraitement, d'un traitement et d'une évacuation dans le milieu environnant conforme à la réglementation en vigueur.

Auvent

- Petit toit en saillie, servant à couvrir une fenêtre ou une porte de la pluie ou du vent. L'auvent peut être aussi bien en toile (une banne) ou dans un matériau plus dur (ex : en verre il s'agit d'une marquise).

Bâtiment

- Un bâtiment est une construction couverte et close.

Carport

- Appelé également abri d'auto, il s'agit d'un abri couvert, situé à côté d'une maison et ouvert sur les côtés. La structure repose sur des poteaux et permet de garer une ou des voitures pour les protéger des aléas climatiques. C'est une alternative au garage classique.

Changement de destination

- Constitue un changement de destination la modification d'usage d'un bâtiment ou d'une partie de bâtiment. Un changement de destination s'accompagne ou non de travaux.

Chaussée

- Partie d'une voie où les voitures circulent.

Construction

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

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.

Cuve de rétention

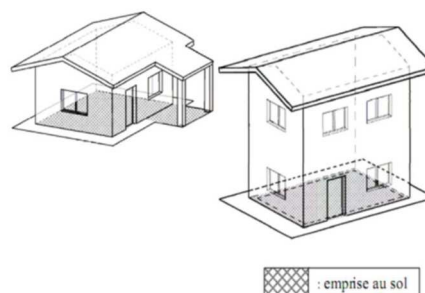
- Cuve enterrée qui permet de recueillir et de retenir l'eau de pluie en vue de la renvoyer avec un débit maîtrisé dans les réseaux ou dans un puit d'infiltration. Elle peut également servir pour la récupération de l'eau de pluie pour un usage domestique.

Déblais

- Décombres enlevées ou matériaux extraits en déblayant.

Emprise au sol

- L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements. Le coefficient d'emprise au sol est le rapport de la surface de l'emprise au sol des constructions à la surface de l'unité foncière.



Exhaussement

- Action d'augmenter la hauteur de quelque chose.

Extension

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

Exploitation agricole

- D'après l'article L 311.1 du code rural et de la pêche : « Sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation. Les activités de cultures marines et d'exploitation de marais salants sont réputées agricoles, nonobstant le statut social dont relèvent ceux qui les pratiquent. Il en est de même des activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation, à l'exclusion des

activités de spectacle. Il en est de même de la production et, le cas échéant, de la commercialisation, par un ou plusieurs exploitants agricoles, de biogaz, d'électricité et de chaleur par la méthanisation, lorsque cette production est issue pour au moins 50 % de matières provenant d'exploitations agricoles. Les revenus tirés de la commercialisation sont considérés comme des revenus agricoles, au prorata de la participation de l'exploitant agricole dans la structure exploitant et commercialisant l'énergie produite. Les modalités d'application du présent article sont déterminées par décret. Les activités agricoles ainsi définies ont un caractère civil. Toutefois, pour la détermination des critères d'affiliation aux régimes de protection sociale des non-salariés et des salariés des professions agricoles, sont considérées comme agricoles les activités mentionnées respectivement aux articles L. 722-1 et L. 722-20. »

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.

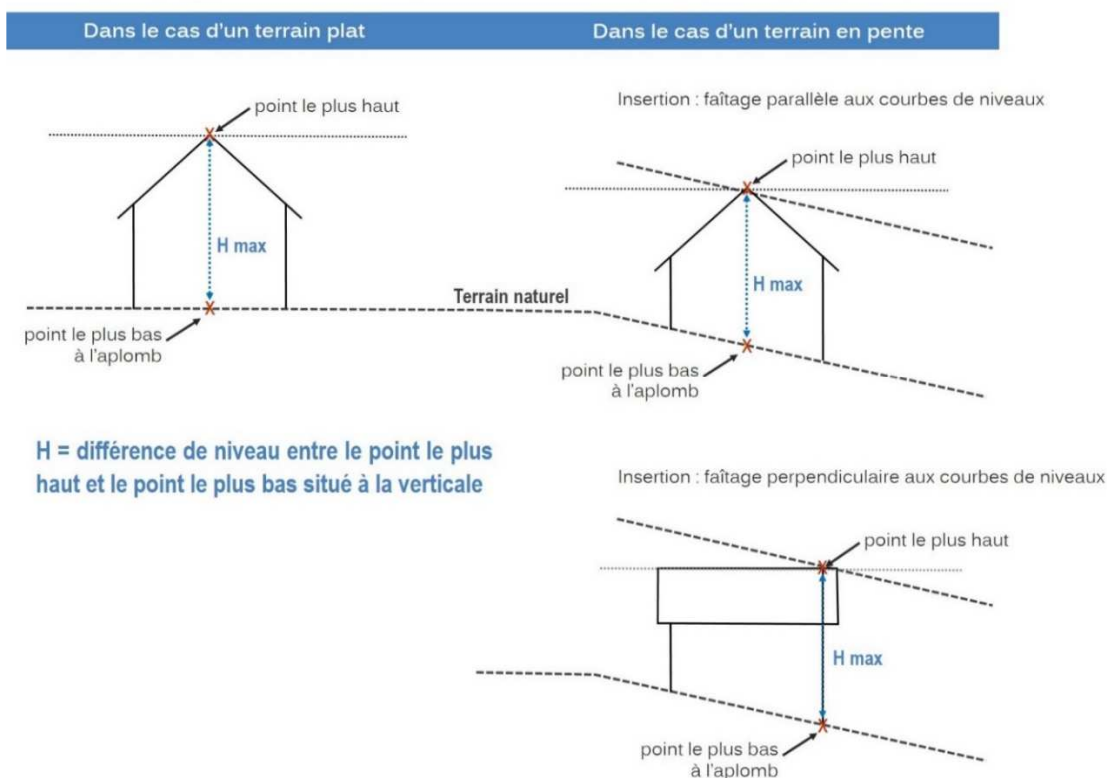
Faîtage

- Ligne de jonction supérieure entre deux pans de toiture inclinés suivant des pentes opposées, par conséquent la partie la plus élevée d'un toit.

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 naturel. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

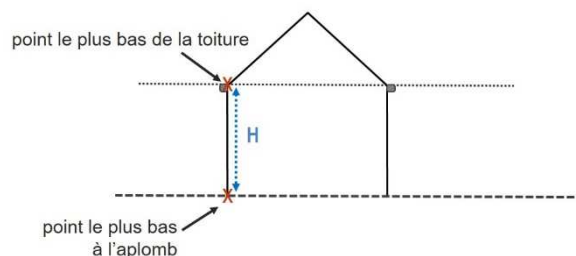
Schémas illustratifs pour le calcul de la hauteur maximale



Hauteur d'une construction à l'égout de toiture

- L'égout du toit s'entend comme étant la partie basse de la toiture. La hauteur d'une construction à l'égout de toiture se mesure à la dernière tuile de la toiture avant l'égout (TA. Toulon, 3 avril 2018, req. n°15-04150).

Schéma illustratif pour le calcul de la hauteur à l'égout du toit



H = différence entre le point le plus bas de la toiture et le point le plus bas situé à la verticale

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.

Lotissement

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

Le lot à bâtir est classé en zone urbaine ou à urbaniser au PLU, il est réglementairement constructible. Il peut être vendu avec le terrain attenant classé en zone agricole ou naturelle et non constructible. Dans ce cas de figure, l'instruction des autorisations d'urbanisme (notamment l'application des règles d'emprise) est considérée uniquement sur la partie de la propriété classée en zone urbaine ou à urbaniser correspondant à la limite du lot à bâtir.

Mur de soutènement

- Mur dont la fonction est de retenir un remblai ou un déblai de terre. Il est à distinguer des clôtures, dont la fonction est d'empêcher l'accès à une propriété, même s'il a été construit en limite de propriété. En revanche, tout partie d'un dispositif, n'ayant pas pour fonction de retenir un remblai ou un déblai en limite de propriété, surmontant un mur de soutènement, consiste en une clôture.

Niveau

- Volume compris entre deux planchers successifs.

Pergola

- Petite construction de jardin qui sert de support à des plantes grimpantes.

Pergola bioclimatique

- La pergola bioclimatique est une pergola dépourvue de plantes grimpantes et comportant en remplacement des lames orientables au regard du soleil ou de la pluie.

Local accessoire

- Le local accessoire dépend ou fait partie intégrante d'une construction principale à laquelle il apporte une fonction complémentaire et indissociable. Il peut s'agir soit d'une annexe, soit d'une extension. Il peut recouvrir des constructions de nature très variée et être affecté à des usages divers : garage d'une habitation ou d'un bureau, atelier de réparation, entrepôt d'un commerce, remise, logement pour le personnel, lieu de vie d'un gardien d'un bâtiment industriel, local de stockage pour un commerce, laverie d'une résidence étudiante... De plus, conformément à l'article R.151-29 du Code de l'urbanisme, les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal auquel ils se rattachent.

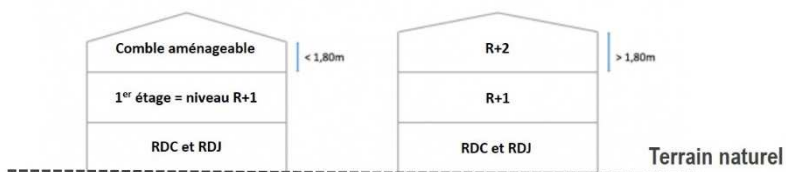
R+1

- Une maison en R+1 est une maison constituée de **deux niveaux** (pour rappel un niveau est un volume compris entre deux planchers successifs) : rez-de chaussée et 1^{er} étage. Si cette maison comporte une toiture à pans, le niveau au-dessus du 1^{er} étage est surmonté de combles qui peuvent être aménagés ou non.
Un comble est l'ensemble constitué par la charpente et la couverture. Il désigne par extension l'espace situé sous la toiture, volume intérieur délimité par les versants de toiture et le dernier plancher d'un bâtiment (ou plancher haut). Il est plus courant d'utiliser ce terme au pluriel. Les combles sont dits perdus ou visitables si la hauteur ou l'encombrement des charpentes ne permettent pas d'envisager un aménagement mais qu'ils restent accessibles par une trappe pour les visites techniques et ils sont dits aménageables si l'on peut y établir des locaux habitables.
Les combles sont constitués de l'espace compris entre le plancher haut et la toiture d'un bâtiment à condition que le pied droit ne dépasse pas 1,80 m. Si le pied droit présente une

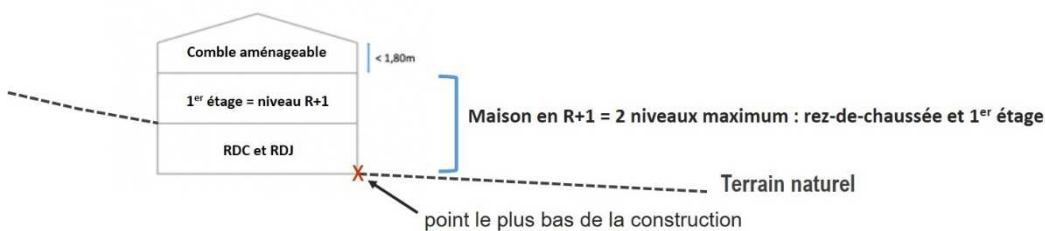
hauteur supérieure à 1,80 m, l'étage est considéré comme un niveau entier de la construction.



Une maison de plain pied ne comporte qu'un seul niveau pour faciliter l'accès à l'ensemble des pièces.



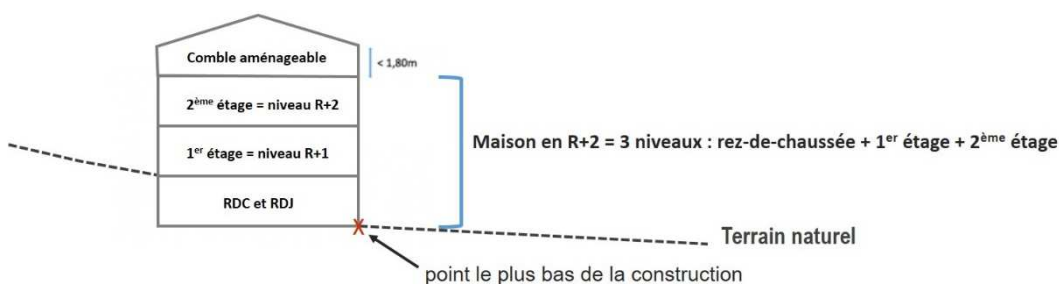
Le rez-de-chaussée est la partie d'un bâtiment dont le sol se trouve au niveau du terrain environnant.
Le rez-de-jardin est la partie d'un bâtiment qui se trouve de plain-pied avec un jardin.



Quand le terrain naturel est en pente, le nombre de niveaux est calculé à partir du point le plus bas de la construction.

Le 1^{er} étage peut dans ce cas avoir un accès à l'extérieur, à un jardin par exemple ou à la chaussée.

Il reste cependant le niveau R+1 de la construction.



Remblai

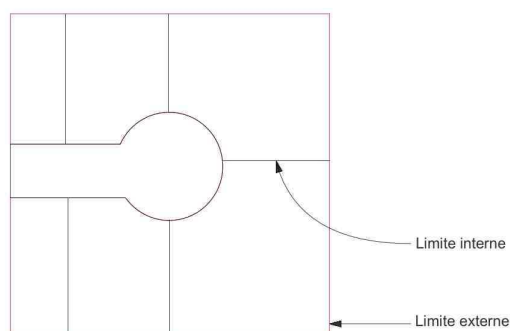
- Opération de terrassement consistant à rapporter des terres pour faire une levée ou combler une cavité.

Retrait aux limites séparatives (cas des opérations d'ensemble)

- Les opérations d'ensemble regroupent toutes les opérations ayant pour effet de porter à 2 au moins le nombre de lots ou de constructions issus de ladite opération : division,

lotissement, permis groupé, Zone d'Aménagement Concerté, association foncière urbaine. Dans le cas d'une opération d'ensemble, l'article R 151-21 du Code de l'urbanisme prévoit que : « Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, **l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose** ».

Aussi, en l'absence de précision au règlement, le retrait des constructions par rapport aux limites séparatives s'applique uniquement sur les limites externes de l'opération.



Surface de plancher

- La surface de plancher correspond à la somme des surfaces de tous les niveaux construits, clos et couvert, dont la hauteur de plafond est supérieure à 1,80 m. Elle se mesure au nu intérieur des murs de façades de la construction : elle ne prend ainsi pas en compte l'épaisseur des murs extérieurs, porteurs ou non, et quel que soit le matériau dont ils sont constitués (brique, verre, pierre...). L'épaisseur des matériaux isolants doit également être déduite.

La surface de plancher s'obtient après déduction des surfaces suivantes :

- surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- vides et trémies (qui correspondent aux escaliers et ascenseurs) ;
- surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 m ;
- surfaces de plancher aménagées pour le stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial (par exemple, des combles avec un encombrement de la charpente important ou un plancher qui ne peut pas supporter des charges).

Terrain existant avant travaux ou également terrain naturel

- Relief d'un terrain tel qu'il est à la date de la demande d'autorisation d'urbanisme. Le niveau du sol précité peut intégrer les modifications de niveau intervenues avant le dépôt de la demande, lesquelles ne doivent pas avoir de lien avec les travaux envisagés. En outre, ces aménagements ne doivent pas avoir été réalisés dans un objectif frauduleux visant à fausser l'appréciation de l'administration sur la conformité de la construction projetée à la réglementation d'urbanisme applicable.

Unité foncière

- La notion d'unité foncière, ou tènement, a été définie par le Conseil d'Etat comme un « îlot de propriété d'un seul tenant composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision » (CE, 27 juin 2005, *commune Chambéry c/ Balmat*, n°264667). Un ensemble de terrains, de parcelles cadastrales ou lots réunis entre les mains d'un même propriétaire ne constitue une unité foncière que si et seulement si elle représente un ensemble d'un seul tenant dont la continuité foncière n'est pas interrompue.

Véranda

- Galerie vitrée, fermée ou ouverte, en appentis devant une façade. Une véranda sert de pièce supplémentaire. Ses parois sont majoritairement vitrées et elle est utilisée généralement comme salon ou jardin d'hiver.

Voies et emprises publiques

- La voie publique s'entend comme la voie ouverte à la circulation publique. Les voies ouvertes à la circulation publique recouvrent toutes les voies publiques ou voies privées ouvertes à la circulation publique, y compris les futures voies des lotissements, quel que soit leur statut ou leur fonction : circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons et les fossés et talus la bordant.
Les emprises publiques correspondent à tous les types d'espaces ouverts à la circulation publique (voies de chemin de fer, cours d'eau domaniaux, canaux, jardins et parcs publics) ...