

PLAN **L**OCAL D'**U**RBANISME

ECHALAS - 69

4A-REGLEMENT ECRIT

Vu la délibération du Conseil Municipal
en date du :
approuvant le Plan Local d'Urbanisme

Cachet de la Mairie et signature :

.....

SOMMAIRE

TITRE I DISPOSITIONS GENERALES ET DEFINITION	1
DISPOSITIONS GENERALES	2
DEFINITION GENERALE	3
DEFINITION DES DESTINATIONS	6
DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES	9
TITRE II DISPOSITIONS COMMUNES A PLUSIEURS ZONES	1
A - LE PLAN DE PREVENTION DES RISQUES NATURELS INONDATION DU GIER	2
B - LES ALEAS MOUVEMENTS DE TERRAIN ET DISPOSITIONS COMMUNES	3
C - MODALITE DE CALCUL DES HAUTEURS – ZONES UA, UB, UC, UI, 1AU, AUE, AUI	6
D – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	7
D1 – ADAPTATION DU BATI AU SITE	7
D2 – LES VOLUMES	10
D3 – FACADE - LES ELEMENTS EXTERIEURS	11
D4 – LES CLOTURES	14
E - CONSTRUCTIONS PATRIMONIALES ET ENSEMBLES PATRIMONIAUX : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	15
E1 – INTEGRATION AU SITE	15
E2 – TOITURE ET VOLUME	16
E3 – FACADE - OUVERTURES	16
E4 – FACADE – ELEMENTS EXTERIEURS	17
E5 – CLOTURES	18
TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	19
CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA	20
CHAPITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB	27
CHAPITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC	36
CHAPITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UI	46
CHAPITRE V – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UXN	50
TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES D'URBANISATION FUTURE	52
CHAPITRE VI – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU	53
CHAPITRE VII – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUE	60
CHAPITRE VIII – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUI	64
TITRE V DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	68
CHAPITRE – IX DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A	69
TITRE VI DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES	78
CHAPITRE X – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N	79

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES ET DEFINITION

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION DU REGLEMENT

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire d'Echalas.

ARTICLE 2 – PORTEE DU REGLEMENT ET DES AUTRES REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL

- 1/ Demeurent applicables les articles du Code de l'Urbanisme R.111-2, R.111-4, R.111-20 et R.111-27 (Cf. R.111-1) du code de l'urbanisme
- 2/ Les règles d'urbanisme particulières contenues dans les règlements de lotissement :
Aucune demande de reconduction n'a été demandée.
Seuls s'appliquent les règlements des lotissements de moins de dix ans.
- 3/ Par ailleurs, il est rappelé que :
 - Conformément aux dispositions de l'article R.421-28 du Code de l'Urbanisme (*Extrait*), doivent en outre être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction :
 - Identifiée comme devant être protégée en étant située à l'intérieur d'un périmètre délimité par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu en application de l'article L. 151-19 ou de l'article L.151-23, [...]

ARTICLE 3 – LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Toutes les zones d'urbanisation future sont couvertes par des OAP présentées en pièce 3 du PLU.
Leur contenu est précisé aux articles L.151- et L.151-7 du Code de l'urbanisme.

ARTICLE 4 – LES ELEMENTS PROTEGES AU TITRE DU PATRIMOINE

Au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, Le PLU identifie les constructions patrimoniales. Elles sont identifiées sur le plan de zonage par un aplat marron et un numéro.

ARTICLE 5 – LES CONSTRUCTIONS POUVANT FAIRE L'OBJET D'UN CHANGEMENT DE DESTINATIONS

Au titre de l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme, Le PLU identifie des constructions pouvant faire l'objet d'un changement de destination. Elles sont identifiées sur le plan de zonage par une flèche rouge.

ARTICLE 6 – SEISME

Les décrets n°2010- 1254 et 1255 du 22 octobre 2010 portant délimitation des zones de sismicité du territoire français a modifié, de façon conséquente, le zonage sismique de la France.

La commune est située en **zone de sismicité 3 (aléa modéré)**. Pour rappel des règles de construction parasismique s'appliquent à certaines classes de bâtiment.

ARTICLE 7 – ALEA RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES

La commune est concernée par un aléa faible de retrait-gonflement des argiles sur une petite partie de son territoire. La carte est présentée dans le rapport de présentation.

ARTICLE 8 – REGLEMENT DU SERVICE PUBLIC DE L'ASSAINISSEMENT COLLECTIF

Le service de collecte et de traitement des eaux pluviales est un service public non obligatoire. Les usagers peuvent ne pas y recourir et décider de ne procéder à aucun rejet sur le réseau public.

Le service n'est pas tenu d'accepter les rejets qui par leur quantité, leur qualité, leur nature ou leurs modalités de raccordement, ne répondraient pas aux prescriptions du règlement.

DEFINITION GENERALE

ANNEXES

Construction non attenante à l'habitation, située sur le même tènement, dont le fonctionnement est lié à cette habitation.
Exemples : garage, abri de jardin, piscine...

CONSTRUCTION PRINCIPALE

Une construction est dite principale lorsqu'elle renferme les locaux notamment d'habitation, de bureau ou de commerce.

COEFFICIENT D'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.

ELEMENTS DE PAYSAGE A PROTEGER

Article L.151-19 du Code de l'Urbanisme

Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation

Extrait de l'article R.421-23

Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, installations et aménagements suivants :

h) Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu 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.

EMPLACEMENTS RESERVES

Ce sont des espaces destinés à recevoir des équipements collectifs, soumis à un statut spécial, afin qu'ils ne fassent pas l'objet d'une utilisation entrant en contradiction avec un projet présentant un intérêt général pour la collectivité. Ils sont numérotés et figurés aux documents graphiques.

Article L.152-2 du Code de l'Urbanisme :

Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un plan local d'urbanisme en application de l'article L. 151-41 peut, dès que ce plan est opposable aux tiers, et même si une décision de sursis à statuer qui lui a été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L.230-1 et suivants.

Lorsqu'une servitude mentionnée à l'article L. 151-41 est instituée, les propriétaires des terrains concernés peuvent mettre en demeure la commune de procéder à l'acquisition de leur terrain, dans les conditions et délais prévus aux articles L. 230-1 et suivants.

Article L230-1

Les droits de délaissement prévus par les articles L. 152-2, L. 311-2 ou L. 424-1, s'exercent dans les conditions prévues par le présent titre.

La mise en demeure de procéder à l'acquisition d'un terrain bâti ou non est adressée par le propriétaire à la mairie de la commune où se situe le bien. Elle mentionne les fermiers, locataires, ceux qui ont des droits d'emphytéose, d'habitation ou d'usage et ceux qui peuvent réclamer des servitudes.

Les autres intéressés sont mis en demeure de faire valoir leurs droits par publicité collective à l'initiative de la collectivité ou du service public qui fait l'objet de la mise en demeure. Ils sont tenus de se faire connaître à ces derniers, dans le délai de deux mois, à défaut de quoi ils perdent tout droit à indemnité.

LES ESPACES BOISES

Les terrains classés par le plan comme **espaces boisés** à conserver, à protéger ou à créer, auxquels s'appliquent des dispositions spéciales rappelées au titre VII, sont figurés aux documents graphiques par un quadrillage de lignes verticales et horizontales et un rond.

Ce 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 aux chapitres I et II du titre I du livre III du Code Forestier. (...) dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages sont soumis à autorisation préalable

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.

Article L.113-2 du Code de l'Urbanisme :

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

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

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

Article L.113-3 du Code de l'Urbanisme :

Pour sauvegarder les espaces boisés et sites naturels situés dans les agglomérations ou leurs environs et pour en favoriser l'aménagement :

1° L'Etat, les départements, les communes ou les établissements publics ayant pour objet la réalisation d'opérations d'urbanisme peuvent offrir, à titre de compensation, un terrain à bâtir aux propriétaires qui consentent à leur céder gratuitement un terrain classé en application de l'article L. 113-1 ;

2° L'Etat peut accorder au propriétaire une autorisation de construire sur une partie du terrain classé en application de l'article L. 113-1 n'excédant pas un dixième de la superficie dudit terrain, à titre de compensation de la cession du surplus. Les 1° et 2° ne sont applicables que si la dernière acquisition à titre onéreux dont le terrain classé a fait l'objet a date certaine depuis cinq ans au moins.

La valeur du terrain à bâtir offert en application du 1° ou le surcroît de valeur pris, du fait de l'autorisation de construire, par la partie du terrain classé conservée par le propriétaire en application du 2°, ne doit pas dépasser la valeur du terrain cédé à la collectivité

ESPACES LIBRES

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par l'emprise au sol des constructions telle qu'elle est définie ci-dessus.

EXTENSION :

Est appelé extension, toutes constructions dans la continuité de la construction principale, avec ou sans communication entre l'extension projetée et le bâtiment existant. Une extension peut être contiguë ou en surélévation de la construction existante.

LARGEUR DE FAÇADE D'UN TERRAIN

La largeur de façade d'un terrain correspond au linéaire du terrain en limite de voie, mesuré entre les deux limites séparatives latérales (voir définition ci-dessus).

LIMITE DE VOIE OU D'EMPRISE PUBLIQUE

Ne peuvent être considérés comme voies futures que :

- Les voies de tout statut dont la réalisation est prévue par un permis d'aménager précédemment délivrer,
- Ou celles qui sont soit programmées par la collectivité et dont le tracé est défini de façon certaine.

La limite de voie désigne, dans le présent règlement :

- La limite actuelle ou future telle qu'elle figure au projet, entre le domaine public et le domaine privé, déterminé ou non par un plan général d'alignement ;
- La limite d'un emplacement réservé, figurant au plan de zonage, prévu pour la création d'une voie, d'une place, d'un cheminement ou d'un élargissement de voie.

LIMITES SEPARATIVES (LATERALES ET DE FOND DE TERRAIN)

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

- **Limites de fonds de parcelles** : Pour les terrains de forme quadrilatère, est dénommée fond de parcelle, la limite du terrain opposée à celle par laquelle s'effectue l'accès principal à la construction. Dans les autres cas, le fond de parcelle est constitué par la limite opposée la plus éloignée de celle supportant cet accès principal, à l'exception des terrains de forme triangulaire pour lesquels il n'y a pas de fond de parcelle. Une limite pour laquelle doivent être appliquées en premier lieu les prescriptions de l'article « implantation par rapport aux voies » des règlements de zones ne peut se voir attribuer le caractère de fond de parcelle.

SURFACE DE PLANCHER

Selon les termes de l'article R.111-22 du code de l'urbanisme, la surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

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

DEFINITION DES DESTINATIONS

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

- **Exploitation agricole** : 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.
- **Exploitation forestière** : recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

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

- **Logement** : 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 intègre, sans les distinguer, tous les statuts d'occupation : propriétaire, accédant, locataire, occupant à titre gratuit, et tous les logements quel que soit leur financement.
Cette sous-destination recouvre également :
 - Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs (par exemple les yourtes) au sens du 3° de l'article L151-13 du code de l'urbanisme ;
 - Les chambres d'hôtes au sens de l'article D324-13 du code du tourisme, c'est-à-dire limitées à 5 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. Pour l'application de l'arrêté, les gîtes sont considérés comme des meublés de tourisme.
- **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.

C- La destination de construction « **commerce et activité de service** » prévue au 3° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les six sous-destinations suivantes :

- **Artisanat et commerce de détail** : 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 recouvre tous les commerces de détail, notamment les épiceries, les supermarchés, les hypermarchés, les points permanents de retrait par la clientèle, d'achats au détail commandés par voie télématique, ou organisés pour l'accès en automobile. Cette sous-destination inclut également l'artisanat avec une activité commerciale de vente de biens, tels que les boulangeries, les charcutiers, les poissonniers ainsi que l'artisanat avec une activité commerciale de vente de services : cordonnerie, coiffeurs... L'activité artisanale peut se définir en application de l'article 19 de la loi n° 96-603 du 5 juillet 1996 modifié par l'article 45 de la loi n°2015-990 du 6 août 2015.
- **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.
- **Commerce de gros** : recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.
- **Activités de services 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.
Cette sous-destination inclut les assurances, les banques, les agences immobilières, les agences destinées à la location de véhicules, de matériel, les « showrooms » ... Les magasins de téléphonie mobile entrent également dans cette catégorie, il est en effet considéré que la vente de forfait téléphonique constitue l'activité principale des opérateurs (et non la vente de téléphone qui est accessoire). On y trouve également les salles de sport privées, les spa...

- **Hébergement hôtelier et touristique** : recouvre les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.
Elle s'applique à tous les hôtels ainsi qu'à toutes les constructions démontables ou non destinées à délivrer des prestations hôtelières au sens du b) du 4° de l'article 261-D du code général des impôts, c'est-à-dire réunissant 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. Cette sous-destination recouvre notamment l'ensemble des constructions à vocations touristiques :
 - Les résidences de tourisme,
 - Les villages résidentiels de tourisme ;
 - Les villages et maisons familiales de vacances...*Cette sous-destination recouvre également les bâtiments nécessaires au fonctionnement des terrains de campings et des parcs résidentiels de loisirs*
- **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.

D- La destination de construction « **équipements d'intérêt collectif et services publics** » prévue au 4° de l'article R.151-27 du code de l'urbanisme comprend les six sous-destinations suivantes :

- **Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés** : recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public.
Cette sous-destination recouvre toutes les constructions des porteurs d'une mission de service public, que l'accueil du public soit une fonction principale du bâtiment (mairie, préfecture...) ou annexe (ministère, services déconcentrés de l'État), ainsi qu'à l'ensemble des constructions permettant d'assurer des missions régaliennes de l'État (commissariat, gendarmerie, caserne de pompiers, pénitenciers...). Elle s'applique également aux bureaux des organismes publics ou privés, délégataires d'un service public administratif (Ex : ACOSS, URSSAF...) ou d'un service industriel et commercial (SNCF, RATP, régie de transports public, VNF...). Cette sous-destination recouvre également les maisons de services publics.
- **Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés** : recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle.
Elle recouvre les équipements d'intérêt collectif nécessaires à certains services publics, tels que les fourrières automobiles, les dépôts de transports en communs, les stations d'épuration... Elle recouvre également les constructions permettant la production d'énergie reversée dans les réseaux publics de distribution et de transport d'énergie, et les locaux techniques nécessaires comme les transformateurs électriques, les constructions permettant la transformation d'énergie produites par des installations d'éoliennes ou de panneaux photovoltaïques.
- **Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale** :
Recouvre l'ensemble des établissements d'enseignement (maternelle, primaire, collège, lycée, université, grandes écoles...), les établissements d'enseignement professionnels et techniques, les établissements d'enseignement et de formation pour adultes, les hôpitaux, les cliniques, les maisons de convalescence, les maisons de santé privées ou publics (art.L6323-3 du code de la santé publique) assurant le maintien de services médicaux dans les territoires sous-équipés (lutte contre les « déserts médicaux »). Les maisons de santé ne répondant pas à ces critères seront classées dans la sous-destination activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle.
- **Salles d'art et de spectacles** : recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
Cette sous-destination n'inclut pas les stades qui peuvent occasionnellement accueillir des concerts ou spectacles mais dont la vocation principale est d'être un équipement sportif.
- **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.
- **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 les autres équipements collectifs dont la fonction est l'accueil du public à titre temporaire, pour pratiquer un culte (églises, mosquées, temples ...), pour tenir des réunions publiques, organiser des activités de loisirs ou de fête (salles polyvalentes, maisons de quartier ...), assurer la permanence d'un parti politique, d'un syndicat, d'une association, pour accueillir des gens du voyage.

E- La destination de construction « **autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire** » prévue au 5° de l'article R.151-27 du code de l'urbanisme comprend les quatre sous-destinations suivantes :

- **Industrie** : 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 les constructions industrielles ou artisanales affiliées à l'industrie (construction automobile, construction aéronautique, ateliers métallurgique, maçonnerie, menuiserie, peinture...). Le caractère industriel d'une activité peut s'apprécier au regard de la nature des opérations de transformation ou de production qu'elle effectue et de l'importance des moyens techniques qu'elle met en œuvre pour les réaliser. L'activité artisanale peut se définir en application de l'article 19 de la loi n° 96-603 du 5 juillet 1996 modifié par l'article 45 de la loi n°2015-990 du 6 août 2015.

- **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.
- **Bureau** : recouvre les constructions destinées au travail tertiaire, les sièges sociaux des entreprises privées et les différents établissements assurant des activités de gestion financière, administrative et commerciale.
- **Centre de congrès et d'exposition** : recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) est divisé en quatre zones délimitées sur les documents graphiques du P.L.U. : zones urbaines « U » (Art R.151-18) et en zones à urbaniser « AU » (Art R.151-20), zones agricoles « A » (Art R.151-22), zones naturelles et forestières « N » (Art R.151-24).

➤ Zones urbaines

- **Zone UA** : présentant une morphologie bâtie dense où le bâti est principalement en ordre continu ou semi-continu. Cette zone correspond au centre historique du bourg et au hameau du Coin.
- **Zone UB** : correspondant aux extensions pavillonnaires du bourg.
 - Dont les secteurs
 - UB1** correspondant aux extensions Est et Sud du centre historique, accueillant des équipements et des formes pavillonnaires. Cette zone se situe sur le « point haut » du bourg.
 - UB2** correspondant à l'extension Nord-Ouest du centre historique, à vocation principale d'habitat. Cette zone se situe sur le « point bas » du bourg.
 - UBj** : secteur en corridor écologique accueillant une aire de jeux.
- **Zone UC** : correspond aux hameaux
 - Dont le secteur **UCn** relevant d'un assainissement individuel
- **Zone UI** : zone à vocation d'activités artisanales et de services.
- **Zone UXn** : zone identifiant le poste électrique RTE (réseau de transport d'électricité).

➤ Zones à urbaniser

- **Zone 1AU** : zone destinée au développement de l'habitat et des équipements sur le bourg
- **Zone AUE** : zone destinée au développement des équipements publics et soumise à modification du PLU pour être ouverte à l'urbanisation
- **Zone AUi** : zone destinée à l'extension de la zone d'activités

➤ Zones agricoles

- **Zone A** : zone de protection des activités agricoles et des terres en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique.
 - Dont les secteurs
 - Aco** : secteur agricole en corridor écologique.
 - Ahn** : secteurs de taille et de capacité d'accueil limités identifiés sur le site du Préjeurin, sur le local de chasse et sur les Tuilières d'en bas.

➤ Zones naturelles

- **Zone N** : zone de protection des terrains naturels et forestiers à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique et de leur caractère d'espaces naturels.
 - Dont les secteurs
 - Nco** : secteur naturel en corridor écologique
 - Nj** : secteur de jardins au bourg

TITRE II

DISPOSITIONS COMMUNES A PLUSIEURS ZONES

A - LE PLAN DE PREVENTION DES RISQUES NATURELS INONDATION DU GIER

Le territoire de la Commune est couvert par le Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles d'Inondation du Gier et de ses affluents, prescrit par arrêté inter-préfectoral (Loire et Rhône) du 9 septembre 2009. Le PPR porte à la fois sur les débordements directs des cours d'eau et les phénomènes contribuant à la formation des crues (ruissellement pluvial). A ce jour il n'est pas encore approuvé.

⇒ *Aucune zone d'aléas inondation fort et moyen n'a été identifiée sur la commune d'Echalas.*

⇒ *En revanche, la Commune d'Echalas est concernée par les dispositions de la zone blanche du PPR, qui comprend deux prescriptions :*

1. la maîtrise du ruissellement, selon le principe de compensation de toute nouvelle imperméabilisation pour tous les événements pluviaux jusqu'à l'occurrence 100 ans :

- *Dans un délai de 5 ans à compter de l'approbation du PPRNi, la Commune doit établir un zonage pluvial selon le principe ci-dessus, et pour un débit de fuite au maximum égal au débit naturel généré par la parcelle avant aménagement pour une pluie d'occurrence 5 ans,*
- *Les projets soumis à autorisation ou déclaration en application de la nomenclature annexée à l'article R214-1 du code de l'environnement seront soumis individuellement aux dispositions ci-dessus, – pour tous les autres projets, y compris ceux pour lesquels le rejet se fait dans un réseau existant, entraînant une imperméabilisation nouvelle supérieure à 100m², les débits seront écrêtés au débit naturel avant aménagement. Le dispositif d'écrêtement sera dimensionné pour limiter ce débit de restitution jusqu'à une pluie d'occurrence 100 ans. Pour des raisons techniques, si le débit sortant calculé à l'aide de la valeur énoncée précédemment, s'établit à moins de 5l/s pour une opération, il pourra être amené à 5l/s.*

Pour les opérations d'aménagement (ZAC, lotissements, ...), cette obligation pourra être remplie par un traitement collectif des eaux pluviales sans dispositif spécifique à la parcelle, ou par la mise en œuvre d'une solution combinée.

2. la prise en compte du risque d'érosion et d'inondation par la mise en place d'une marge de recul de 10m de part et d'autre des berges des cours d'eau, pour tous les cours d'eau.

Le règlement du PPRN s'imposera à terme aux règles du PLU en tant que servitude d'utilité publique.

B - LES ALEAS MOUVEMENTS DE TERRAIN ET DISPOSITIONS COMMUNES

LES ALEAS

Glissement de terrain - Trois niveaux d'aléas

Niveau d'aléa	Critères	Zonage
Faible	zones de pentes faibles à modérées ($>10^\circ$ et $<25^\circ$) formées dans des matériaux de couverture et/ou produits d'altération des roches cristallines	
Moyen	zones de pentes modérées à fortes ($\geq 25^\circ$ et $<35^\circ$) formées dans des matériaux de couverture et/ou produits d'altération des roches cristallines ; zones montrant des indices de glissements anciens	
Fort	zones de pentes fortes ($\geq 35^\circ$) formées dans des matériaux de couverture et/ou produits d'altération des roches cristallines ; zones montrant des indices de glissements actifs	

Coulée de boue : 1 seul niveau d'aléa

Niveau d'aléa	Critères	Zonage
Faible	zones dans l'axe d'écoulements à l'aval de matériaux de couverture à composante limono-argileuse (pente modérées à forte)	

Chute de blocs : aucun secteur exposé

LA CONSTRUCTIBILITE

- **des zones inconstructibles**, appelées zones « Rouges » R qui regroupent respectivement les zones d'aléa fort et certaines zones d'aléas moyen (voir tableau suivant). Sont toutefois admis sous conditions, certains travaux d'aménagement, d'extension limitée, d'entretien, de réparation des constructions existantes et certains ouvrages techniques et d'infrastructures ;
- **des zones constructibles sous conditions** de conception, de réalisation, d'utilisation et d'entretien de façon à ne pas aggraver l'aléa, appelées zones « Bleues » B qui regroupent certaines zones d'aléas moyen et plus généralement des zones d'aléa faible. On distingue les zones avec prescriptions (B1), des zones avec de simples recommandations (B2).

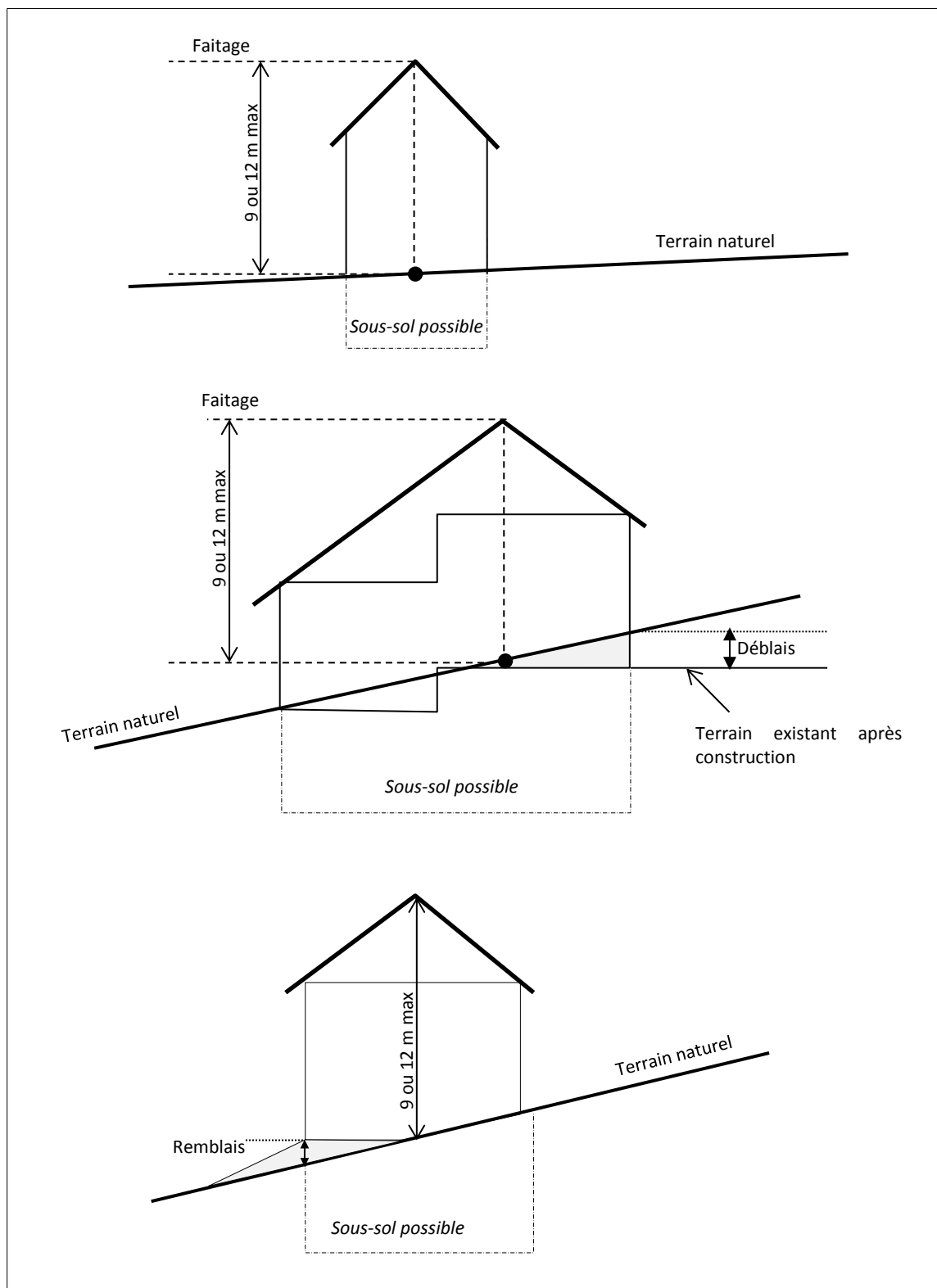
	Zone naturelle Zone agricole	Zone urbanisée Zone urbanisable
Aléa Fort	Inconstructible (R)	Inconstructible (R)
Aléa Moyen	Inconstructible (R)	Constructible avec prescriptions (B1)
Aléa Faible	Constructible avec recommandations (B2)	Constructible avec recommandations (B2)
Hors aléa	Constructible	Constructible

DISPOSITIONS COMMUNES

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

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

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

C - MODALITE DE CALCUL DES HAUTEURS – ZONES UA, UB, UC, UI, 1AU, AUE, AUI

D – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

D1 – ADAPTATION DU BATI AU SITE

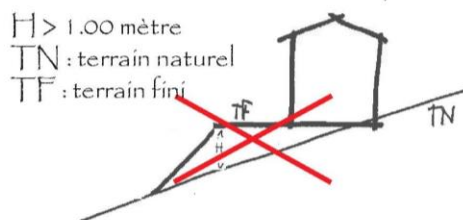
INTERDICTIONS COMMUNES

Sont interdits :

- Les mouvements de sol portant atteinte au caractère d'un site naturel ou bâti
- Les talus visibles de plus d'un mètre de hauteur, mesuré au point le plus éloigné du terrassement dans une partie horizontale, par rapport au terrain naturel, quelle que soit la pente du terrain naturel
- Les enrochements de type cyclopéen et les imitations de matériaux.



Exemple de mouvement de sol proscrit



Exemple d'enrochements de type cyclopéen

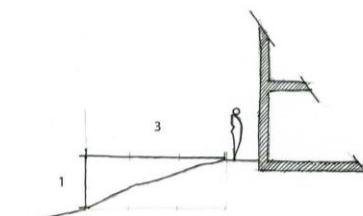
PRESCRIPTIONS COMMUNES

Les mouvements de terrain (déblais, remblais) nécessaires à l'implantation du bâtiment doivent être limités aux stricts besoins techniques de la construction et ne doivent pas conduire à une émergence de la construction dans le paysage.

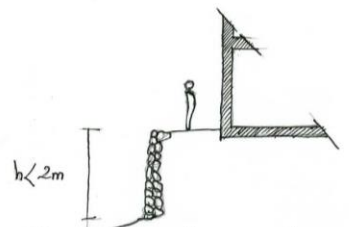
La construction doit être adaptée à la pente naturelle des terrains par encastrement ou étagement dans la pente naturelle des volumes qui la compose.

- Si la pente du terrain naturel est inférieure à 15 %, les talus créés doivent être plantés de préférence d'essences locales et seront de l'ordre de 1 m pour 3 m.

- Si la pente du terrain naturel est supérieure à 15 %, les murs de soutènement créés ne doivent pas excéder 2 mètres de haut et doivent être mis en oeuvre en pierres de pays, mur en gabions ou en maçonnerie enduite d'une teinte brun foncé proche de celle de la pierre locale.



Pente $< 15\%$, talus de l'ordre de 1 mètre pour 3 mètres



Pente $> 15\%$, hauteur du mur de soutènement < 2 mètres

Cas particulier des bâtiments agricoles de grande capacité

INTERDICTIONS COMMUNES

Sont interdits :

- Les mouvements de sol portant atteinte au caractère d'un site naturel ou bâti
- Les enrochements de type cyclopéen et les imitations de matériaux.

PRESCRIPTIONS COMMUNES

Pour ce type de bâtiment, lorsqu'il y a création d'une plate-forme, support de son assiette, celle-ci est orientée de manière à prendre en compte au mieux la topographie des lieux et à minorer les terrassements.

Les déblais-remblais doivent être équilibrés sans apport de terres extérieur et les terres excédentaires doivent être évacuées.

La hauteur des talus visibles est portée à une hauteur maximale de 2 mètres.

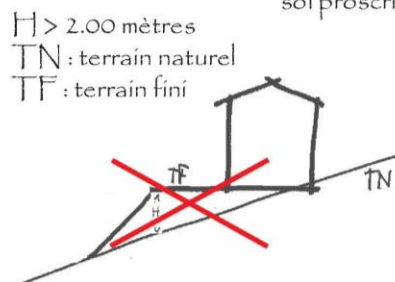
Au delà, les déblais-remblais sont :

- limités par un mur de soutènement maçonné et enduit de teinte brun foncé, en gabion ou en pierres de pays ou ;
- régalez en pente douce sur le terrain et plantés d'essences locales

Toutefois, si la pente du terrain est supérieure à 15 %, la hauteur du déblai en amont est supérieure à la hauteur du remblai en aval.



Exemple de mouvement de sol proscrit



Exemple d'enrochements de type cyclopéen

RECOMMANDATIONS

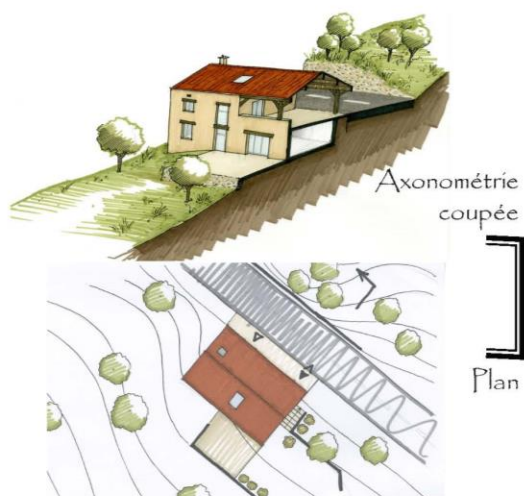
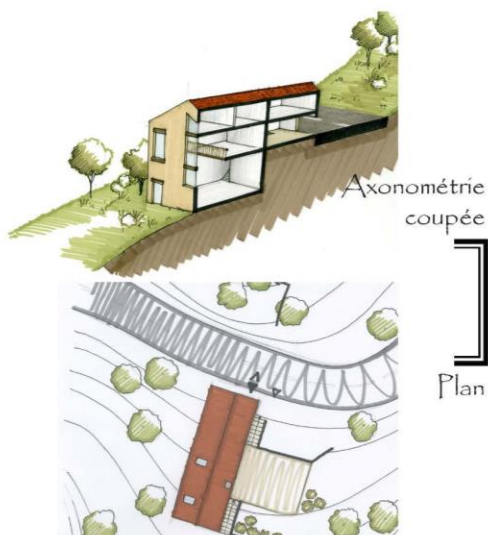
Solutions permettant de limiter les volumes de déblais et de remblais :

- *Implantation des volumes bâtis parallèlement aux courbes de niveau*

- *Positionnement du sens de faîtage parallèlement à la pente naturelle du terrain*

- *Implantation des volumes bâtis le plus près possible de l'accès. Dans ce cas, soit la maison est à proximité de la rue ou bien le garage est déconnecté de la maison et est implanté à proximité de la rue.*

Afin de mieux valoriser les espaces extérieurs et de favoriser leur usage tout en facilitant les accès au garage, il est préférable d'opter pour des plates-formes maintenues par un mur de soutènement ou bien une succession de terrasses ou de talus de hauteur limitée.

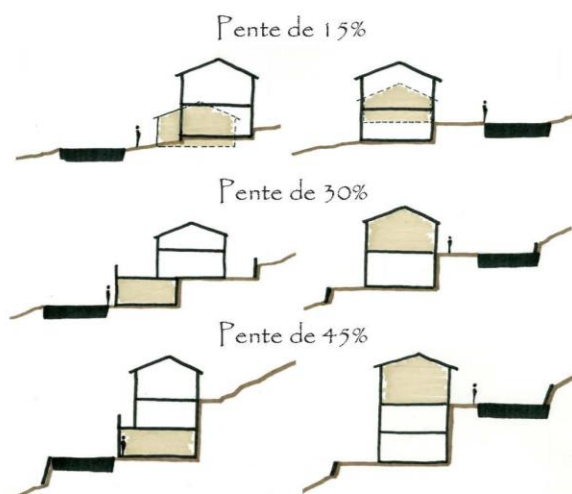


Exemples d'implantations tirant profit de la pente naturelle

La pente peut rendre une partie de la conception complexe. Mais elle est vecteur d'une richesse architecturale. Si celle-ci est pensée et réfléchie, l'édifice proposera des qualités spatiales uniques qui, en aucun cas, ne pourront être retrouvées sur un terrain plan.



Exemple d'aménagement des abords de la maison sur un terrain en pente

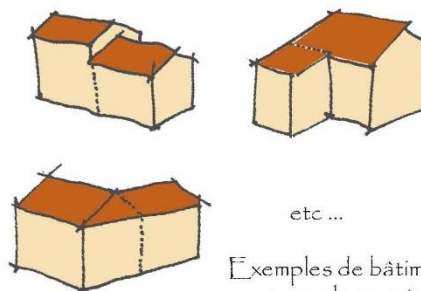


Exemples d'insertions dans la pente avec la rue de desserte en haut ou en bas de la parcelle (garage en beige)

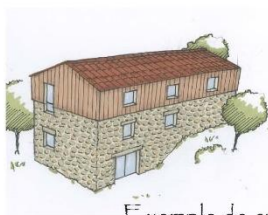
D2 – LES VOLUMES**PRESCRIPTIONS COMMUNES**

Les bâtiments devront être composés de volumes simples rectangulaires ou carrés pouvant être accolés.

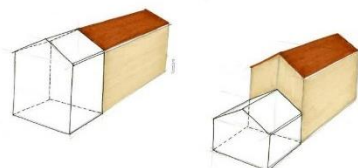
Les adjonctions, extensions, surélévations devront présenter des volumes tels que l'aspect initial de la construction puisse transparaître après les travaux et respecter les règles de l'architecture originelle.



Exemples de bâtiments aux volumes simples

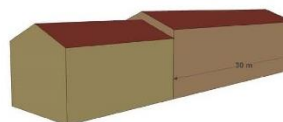
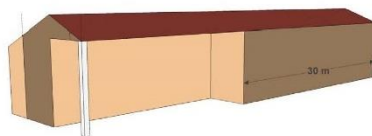


Exemple de surélévation



Exemples d'adjonction

Si le bâtiment présente une façade de plus de 30 mètres linéaires, il devra être fractionné en plusieurs volumes.



Exemples de fractionnement en plusieurs volumes.

RECOMMANDATIONS

Les habitations individualisées ou groupées s'insérant dans un tissu urbain existant ou prolongeant celui-ci seront traitées en harmonie de volume, adaptées à l'échelle générale du bâti avoisinant.

Les équipements collectifs, par leur nature ou leur fonction, peuvent nécessiter des gabarits plus importants. Ce sont des bâtiments signifiants qui sont l'expression d'une volonté collective. A ce titre, ils disposent de prescriptions particulières (voir ci-dessous).

Thermique du bâtiment : Un volume compact (avec un faible développé de façades) réduit la surface à isoler thermiquement et induit donc une réduction des coûts de construction et de chauffage.



Exemple d'insertion en rupture par rapport au contexte



Exemple d'inscription en continuité par rapport au contexte

D3 – FACADE - LES ELEMENTS EXTERIEURS**INTERDICTIONS COMMUNES**

Sont interdits :

- Les caissons de volet faisant saillie en façade
- Les éléments de décoration tels que les chapiteaux, frontons, colonnes
- Les gaines de cheminées en saillie et en façade
- Tous les éléments architecturaux faisant office de signalétique pour les locaux commerciaux.



Épis de faîtage



Cheminée en façade

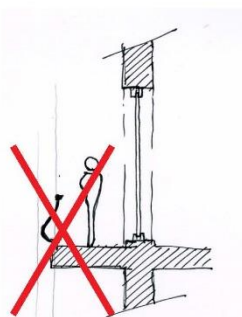


Volets roulants en saillie

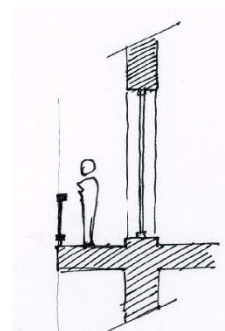
PRESCRIPTIONS COMMUNES

Les garde-corps doivent être de conception simple.

Tous les éléments techniques tels que VMC (Ventilation Mécanique Contrôlée), pompes à chaleur, climatiseurs, logettes électriques et gaz, descente des eaux pluviales, ventouses, machinerie d'ascenseurs et paraboles seront dissimulés ou intégrés dans l'architecture.



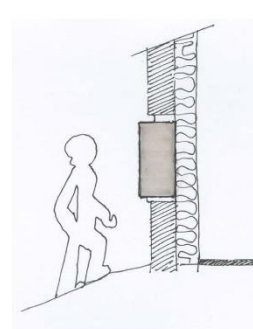
Garde-corps sous plusieurs plans



Garde-corps sous un seul plan



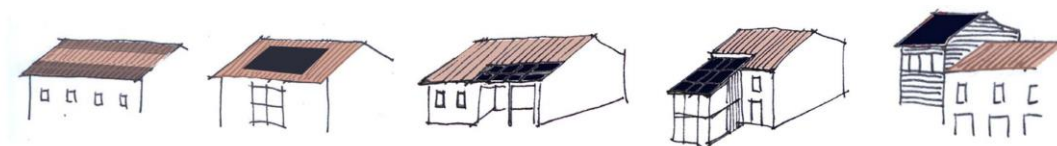
Élément non intégré à la façade



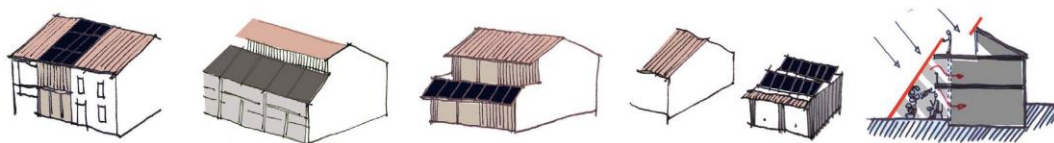
Élément intégré à la façade

RECOMMANDATIONS

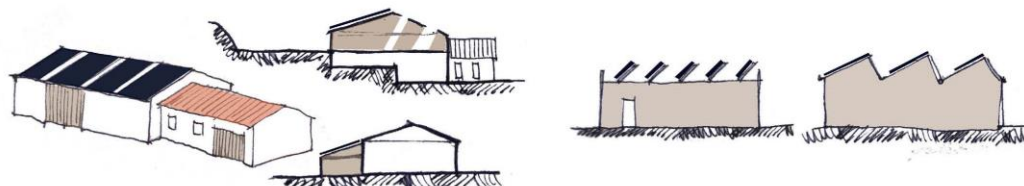
Concernant les panneaux solaires photovoltaïques ou thermiques, il est recommandé d'installer ces dispositifs en s'assurant qu'il n'y a pas d'ombre portée sur le dispositif, en tenant compte de la composition de la façade et en évitant les découpages. Ceci pour des raisons esthétiques mais aussi pour des raisons liées à l'optimisation du rendement des cellules et des problèmes éventuels d'étanchéité.



Exemples d'intégration des panneaux sur un bâtiment d'habitation existant : en bande sur toute la longueur de toiture, centrée sur l'axe d'une ouverture, sur une serre, un auvent, une véranda, sur toute une partie de l'habitation ...



Exemples d'intégration des panneaux sur un bâtiment d'habitation neuf : en verrière ou en serre, faisant office de garde-corps ou de pare-soleil ... Le panneau doit être considéré comme un élément de projet.



Exemples d'insertion des panneaux sur des bâtiments de grandes dimensions ou sur des équipements.

Les enseignes sont autorisées sous réserve qu'elles soient conformes à la réglementation du Code de l'Environnement relative à la publicité extérieure, aux enseignes et aux pré-enseignes.

Leur installation est soumise à Demande d'autorisation au titre du Code de l'environnement.



Exemple d'enseigne qualitative en lettres découpées

Thermique du bâtiment : afin d'assurer le confort d'été des logements, des débords de toiture et des pare-soleil peuvent être judicieusement placés et dimensionnés en fonction de l'exposition de la façade.

Ils protègent les murs des rayonnements solaires. Ils peuvent être de trois types : fixes, mobiles ou constitués de masques végétaux.

Les pare-soleil fixes verticaux (redents ou plans verticaux) offrent une protection efficace contre les rayonnements solaires bas, de l'est ou de l'ouest. Les pare-soleil fixes horizontaux (avancées de toitures, porche, auvent...) offrent une protection efficace contre les rayonnements solaires zénithaux, du sud. Il est aussi possible de combiner pare-soleil horizontal et vertical (loggja).



Exemple de loggia



Exemple de lames orientées fixes



Exemple de débord de toiture



Exemple de débord de toiture et lames fixes

Il existe une grande variété de protections solaires mobiles : volets ouvrants, coulissants, toile, dispositifs à lamelles orientables...

L'utilisation de la végétation environnante permet de moduler la protection solaire en fonction des saisons (treillis, pergolas végétalisés, arbres à haut jet avec des feuilles caduques...).



Exemple de lames orientables mobiles

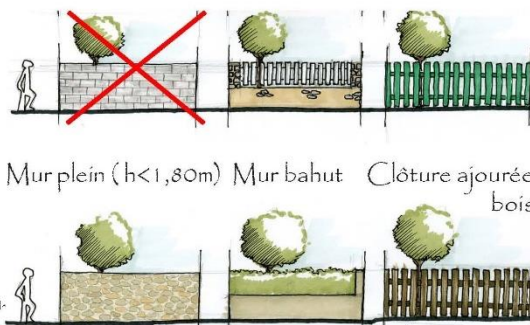
Sources : La conception bioclimatique, S Courgey, JP Oliva

D4 – LES CLOTURES

INTERDICTIONS COMMUNES

Sont interdits :

- Les matériaux d'imitation ou composites
- L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts
- Les couleurs blanches, vives ou présentant une qualité de brillance
- Les haies opaques, composées d'espèces végétales dites monospécifiques et persistantes.



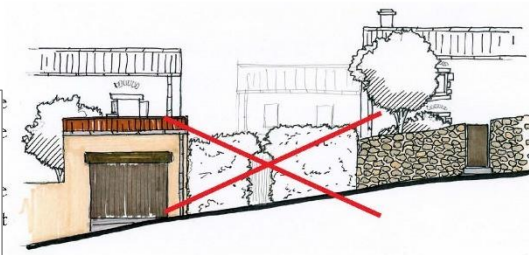
Mur plein ($h < 1,80\text{m}$) Mur bahut Clôture ajourée bois

PRESCRIPTIONS COMMUNES

S'il est prévu d'édifier une clôture, celle-ci doit être de conception simple et s'inscrire en harmonie avec son contexte.

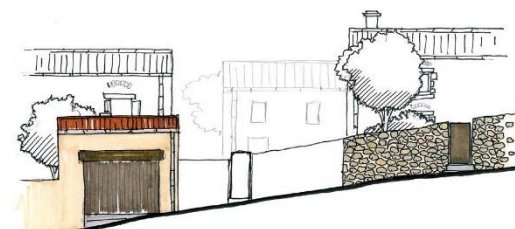
Les clôtures doivent être constituées :

Voir règlement de chaque zone

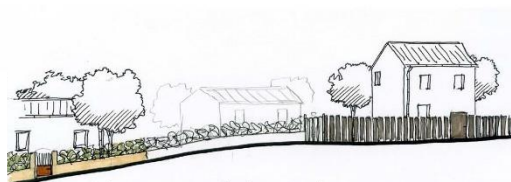


Les murs pleins en pierre locale, coulé en place ou enduit d'une teinte foncée, brun, gris-brun ne sont autorisés que dans le cas de reconstruction ou réhabilitation. La hauteur maximale est fixée à 1,80 m. Une hauteur différente peut être prescrite pour la reconstruction ou la restauration d'une clôture existante ou pour permettre le prolongement ou le raccordement à une clôture existante.

Les supports de coffrets électriques ou gaz, les boîtes à lettres, les commandes d'accès doivent être intégrés au dispositif de clôture lorsqu'ils ne sont pas intégrés dans le bâti.



Dans le bourg ou dans un hameau, la continuité avec les clôtures alentours est recherchée



A l'extérieur du bourg, la continuité avec les clôtures alentour, plus discrète, est recherchée

E - CONSTRUCTIONS PATRIMONIALES ET ENSEMBLES PATRIMONIAUX : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

E1 – INTEGRATION AU SITE

INTERDICTIONS COMMUNES

Sont interdits :

- Les constructions dont l'aspect général ou certains détails sont d'un type régional affirmé étranger à la région
- Les mouvements de sol portant atteinte au caractère d'un site naturel ou bâti
- Tous les éléments architecturaux faisant office de signalétique pour les locaux commerciaux.



Exemple de construction de type «chalets» et madriers à assemblage croisé



Exemple d'architecture faisant office de signalétique

PRESCRIPTIONS COMMUNES

Les éléments d'architecture anciens présentant un caractère technologique ou archéologique ayant valeur de patrimoine doivent être conservés ou remis en valeur à l'occasion de travaux de restauration.

La construction neuve, l'extension, la réhabilitation d'un bâtiment situé dans un rayon de 50 mètres autour d'un bâtiment répertorié parmi les bâtiments d'intérêt architectural et/ou patrimonial ou d'un ensemble patrimonial répertorié doit procéder d'une technologie harmonique de celle du bâtiment ou ensemble patrimonial en ce qui concerne la couverture, les ouvertures, le volume, la toiture, l'aspect des matériaux.



Exemple d'élément d'architecture ayant valeur de patrimoine : linteau cintré en pierre

RECOMMANDATIONS

Lors de l'instruction de la demande d'autorisation, une attention particulière est portée sur :

- 1 - L'adaptation des constructions et des abords à la pente naturelle du terrain
- 2 - Le gabarit et la forme des volumes
- 3 - La forme et les couvertures des toitures
- 4 - L'organisation et l'aspect des façades
- 5 - Le traitement des limites de la parcelle ainsi que des abords des constructions.

Parmi les constructions dont l'aspect général ou certains détails sont d'un type régional affirmé étranger à la région on peut citer le mas provençal, le chalet type « savoyard », la maison dite « Louisiane », la maison nordique en briques...

Le diagnostic du document d'urbanisme fait un inventaire des bâtiments ou ensembles de bâtiments d'intérêt architectural et/ou patrimonial et des éléments d'architecture anciens présentant un caractère technologique ou archéologique ayant valeur de patrimoine. Ces éléments, s'ils existent, sont mis en annexe du règlement du document d'urbanisme conformément à l'article du Code de l'urbanisme y faisant référence.

E2 – TOITURE ET VOLUME

Cas particulier des bâtiments et ensembles patrimoniaux

Afin de conserver les caractéristiques du bâtiment (formes, volumes, façades, percements...), les extensions doivent être envisagées selon les exemples ci-contre :

1 et 2 : Si le volume est accolé sur un pignon, la différence d'altitude entre l'égout de toiture du bâtiment principal et le faîtage de l'extension est de 1 mètre au moins.

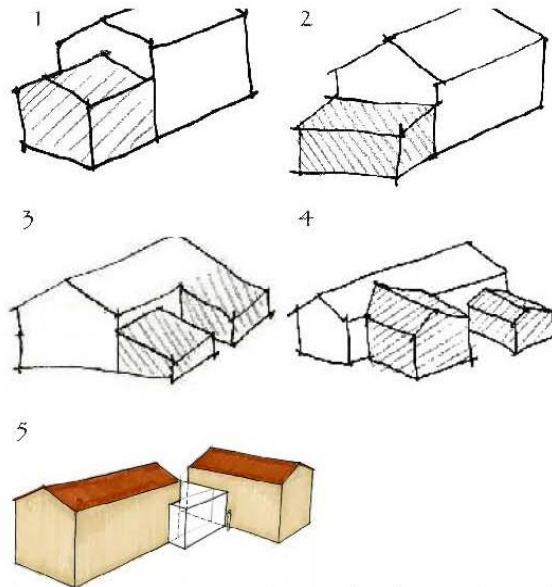
3 : Si le volume est greffé sur le long pan du bâtiment, sa toiture est réalisée dans la continuité de la toiture du bâtiment existant, ou 50 cm au moins sous l'égout de toiture.

4 : Si le volume est greffé sur le long pan du bâtiment, les toitures à 2 pans sont implantées sous la gouttière existante à une distance minimum de 50 cm ou reprises dans la toiture existante par création de noues.

5. En cas d'impossibilité technique à réaliser une extension selon les exemples 1, 2, 3 et 4, les toitures terrasses accessibles et aménagées, les toitures terrasses végétalisées ne sont autorisées que :

- sur des bâtiments annexes mitoyens à la construction principale ;
- en jonction immédiate avec le terrain naturel ;
- sur des bâtiments de jonction entre deux volumes».

Ceci à condition que le volume concerné présente des dimensions inférieures à 4 mètres.



Exemples d'extensions de bâtiments patrimoniaux

E3 – FACADE - OUVERTURES

Cas particulier des bâtiments existants

Les jambages et les linteaux des ouvertures créées respecteront les matériaux utilisés dans le bâtiment initial.

Un traitement plus moderne de ces ouvertures (dimensions et encadrement) est autorisé dans la mesure où il a pour effet de renforcer les caractéristiques de forme du bâtiment initial.

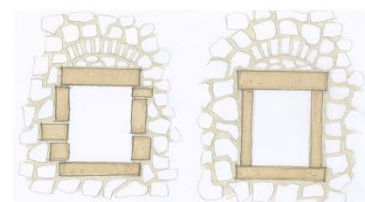


Exemple de traitement d'ouvertures permettant de conserver la verticalité du percement

Cas particulier des bâtiments patrimoniaux

Les jambages et les linteaux des ouvertures créées respecteront les matériaux utilisés dans le bâtiment initial.

Dans le cas de réhabilitation, les jambages et linteaux en pierre (voûtés ou droits) ou en bois de forte section doivent être conservés pour les ouvertures existantes ou repris pour les ouvertures à créer.



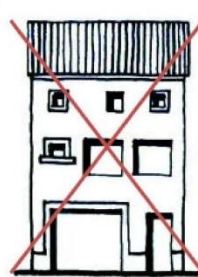
Exemple de jambages et linteaux en pierre ou en bois

La taille, le traitement et la forme des ouvertures existantes doivent être maintenus sauf à en justifier l'incapacité technique.

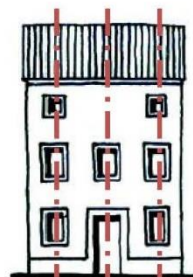
Les dimensions des ouvertures doivent être différentes en fonction de l'étage de l'immeuble auquel elles appartiennent; plus l'étage est élevé, plus les dimensions sont réduites.

Toutefois, des dimensions différentes peuvent être envisagées à condition que les dimensions et les proportions de ces ouvertures aient pour effet de souligner et d'accompagner les formes générales du bâti concerné et d'améliorer la performance thermique du bâtiment.

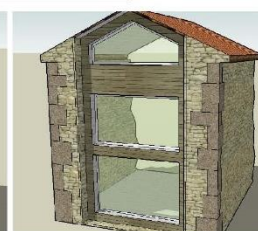
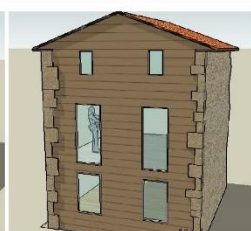
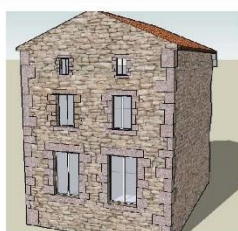
Les caissons des volets roulants, s'ils doivent être installés, ne seront pas en saillie et seront dissimulés, s'ils sont à l'extérieur, derrière un lambrequin de confection simple et de teinte conforme au nuancier communal concernant les menuiseries.



Exemples :
Façade détruite



Cohérence d'aspect sur la globalité de la façade



Exemples de percements dans l'existant :
différents traitements architecturaux possibles

RECOMMANDATIONS

L'implantation urbaine, l'orientation et l'usage des façades définissent les modénatures, le choix des matériaux et la proportion des ouvertures.

Les façades des logements peuvent faire apparaître clairement trois composantes de base :

- socle / rez-de-chaussée
- étage(s)
- couronnement (attique éventuel, volume de toiture,...).

D'autres technologies d'encadrement d'ouvertures ont été mises en œuvre sur le territoire du Parc (ex: briques) et peuvent être utilisées dans le cadre de réhabilitations.

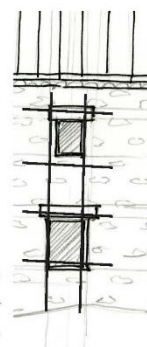
Thermique du bâtiment : afin d'assurer le confort d'été des logements, des débords de toiture et des pare-soleils peuvent être judicieusement placés et dimensionnés en fonction de l'exposition (voir le chapitre «Éléments extérieurs»).



Couronnement

Étages

Rez-de-chaussée
Exemple



Exemple
d'ordonnement
d'une façade

E4 – FACADE – ELEMENTS EXTERIEURS

Même réglementation que le point D3.

E5 – CLOTURES

INTERDICTIONS COMMUNES

Sont interdits :

- Les matériaux d'imitation ou composites
- L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts
- Les couleurs blanches, vives ou présentant une qualité de brillance
- Les haies opaques, composées d'espèces végétales dites monospécifiques et persistantes.



Mur plein ($h < 1,80m$) Mur bahut Clôture ajourée bois

Cas particulier des bâtiments et ensembles de bâtiments ayant valeur de patrimoine

Toutes les interdictions communes s'appliquent. S'il est prévu d'édifier une clôture, celle-ci doit être de conception simple et s'inscrire en harmonie avec

son contexte.

Les murs en pierres repérés au titre du patrimoine de la commune doivent être maintenus. Leur percement est envisageable à condition d'être limités au strict minimum.

Les clôtures, s'il est prévu d'en édifier, doivent être constituées :

- d'un mur plein en pierre locale d'une hauteur maximale de 1,20 m
- ou d'un dispositif rigide à claire-voie (serrurerie, barreaudage métallique ou bois) de teinte sombre d'une hauteur maximale de 1,20 m
- ou d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,60 m en pierre locale éventuellement surmonté d'un dispositif rigide à claire-voie (serrurerie, barreaudage métallique ou bois) de teinte sombre d'une hauteur maximale de 0,60 m

Une hauteur différente peut être prescrite pour la reconstruction ou la restauration d'une clôture existante ou pour permettre le prolongement ou le raccordement à une clôture existante.

Les supports de coffrets électriques ou gaz, les boîtes à lettres, les commandes d'accès doivent être intégrés avec soin au dispositif de clôture lorsqu'ils ne sont pas intégrés dans le bâti.

RECOMMANDATIONS

Il est recommandé de choisir des espèces végétales locales pour l'aménagement des abords de la construction. Pour les haies faisant office de clôture, des espèces diversifiées d'arbres et d'arbustes permettent d'élargir les possibilités d'aménagement et d'ambiance.

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Les zones urbaines sont définies conformément à l'article R.151-18 du Code de l'Urbanisme.

Elles se déclinent en zones UA, UB1, UB2, UBj pour les espaces bâtis du bourg
 UC, UCn pour les hameaux
 UI pour un espace d'activités économiques au bourg
 UXn pour le poste électrique RTE

Ces zones englobent les parties déjà urbanisées, où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

En annexe, pièce 5-8, sont reportés à titre d'information des périmètres de réciprocité de 50m et 100m des bâtiments agricoles recevant des animaux.

CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

Une partie de la zone UA est concernée par l'aléa faible mouvement de terrain – B2.

⇒ Les dispositions liées à la prise en compte de l'aléa sont présentées au titre II du présent règlement.

I. USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

I.A. Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

- **Interdiction de certains usages et affectations des sols ainsi que certains types d'activités**

- Les dépôts de véhicules et de ferrailles en vue de leur récupération, et les décharges de toutes natures,
- Le stationnement isolé de caravanes,
- Les affouillements et exhaussements de sols non conditionnés ci-dessous.

- **Interdiction des constructions**

- Les exploitations agricoles et forestières,
- Les entrepôts.

- **Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités**

Sont admis sous condition :

- Les annexes à condition d'une habitation existante sur la parcelle.
- Les constructions à destination de commerce et activité de service, et les sous-destinations industries et bureaux aux conditions suivantes :
Pour toutes ces activités, à condition qu'elles ne présentent pas de risque reconnu, de nuisances permanentes ou nocturnes non réductibles, ou bien de nuisances inacceptables pour le voisinage, telles que nuisances sonores, olfactives ou visuelles, pollutions de toutes formes par rejet de poussières ou d'éléments toxiques.
- Les affouillements et exhaussements de sol, à condition d'être justifiés par des raisons techniques de construction (ex : habitation, piscine, ...) ou de viabilisation, ou bien de fouilles archéologiques.

I.B. Mixité fonctionnelle et sociale

- **Pour les constructions identifiées au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme :**

⇒ Rappel : Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager doivent faire l'objet d'une déclaration préalable (article R.421-23 h du Code de l'Urbanisme).

⇒ Se référer à la pièce 4A2 pour connaître les prescriptions et recommandations qui s'appliquent.

- **Les rez-de-chaussée commerciaux identifiés sur le document graphique au titre des articles L.151-16 du Code de l'Urbanisme :**

- Le changement de destination des locaux existants affectés au commerce ou activités de service, vers une vocation d'habitat, est interdit.

II. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

II.A. Volumétrie et implantation des constructions

- **Emprise au sol**

Non réglementé

- **Hauteur**

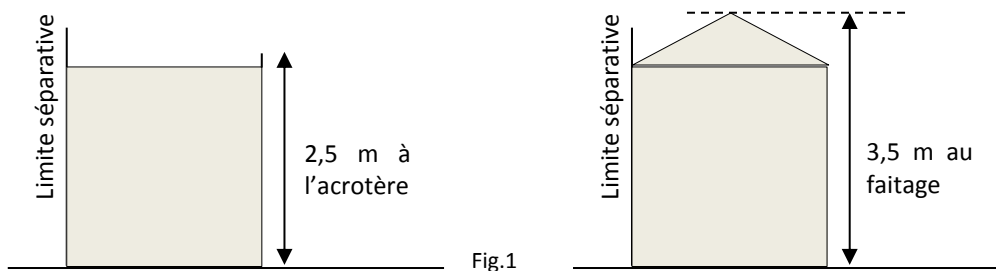
- ↳ **Conditions de mesure**

La hauteur des constructions est mesurée au point le plus haut de la construction à l'aplomb de ce point sur le terrain naturel avant travaux (les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures étant exclus).

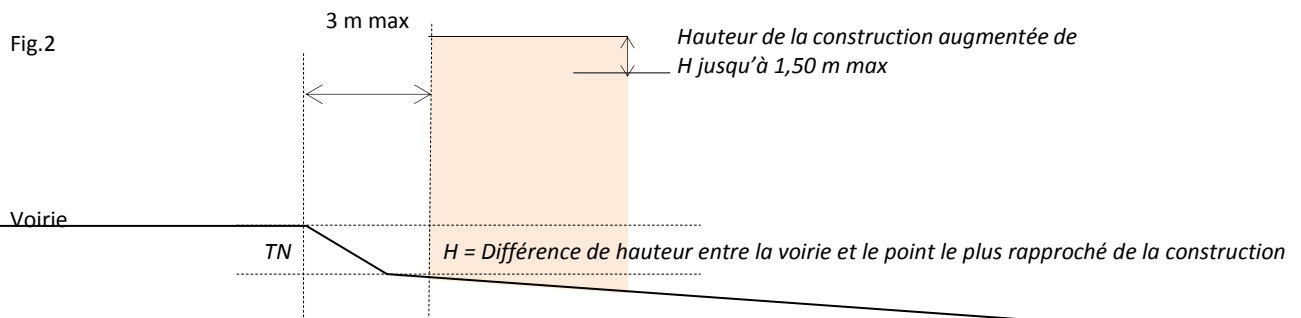
Cf. Règles communes à plusieurs zones : modalités de calcul des hauteurs Titre II-C du présent règlement, qui prend comme référence le faitage.

- ↳ **Règle**

- La hauteur des constructions principales :
 - La hauteur maximum des constructions est de 12 mètres au faitage.
 - En cas de réalisation de toits terrasses, la hauteur maximum des constructions est de 10 mètres à l'acrotère.
- La hauteur des bâtiments annexes implantés en limite séparative est de 3,5 mètres maximum au faitage ou 2,5 m à l'acrotère (Fig.1).



- Pour les constructions implantées entre 0 et 3 mètres de l'emprise publique, dans le cas où la voirie a une altimétrie supérieure à 0,50 mètre du sol naturel, les hauteurs maximales définies pourront être augmentées de la différence de hauteur constatée entre ces deux points, dans une limite de 1,50 mètre maximum. (Fig. 2)



- ↳ **Dépassement**

Le dépassement de la limitation de hauteur est admis :

- Pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- En cas de reconstruction de bâtiments existants dépassant déjà cette limite (article L.111-3 du CU).

- **Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

- ↳ **Règles générales**

- Tout ou partie de la façade (au nu du mur) de la construction principale doit être implantée dans une bande entre 0 à 3 mètres.
- Cette disposition ne s'applique pas dans le cas de terrains situés en second rang par rapport à la voie, et desservis par une bande d'accès ou une servitude de passage.

↳ **Adaptation sous réserve que l'aménagement proposé ne compromette pas l'aspect de l'ensemble de la voie et sa structuration :**

Des implantations avec un retrait plus important sont autorisées :

- Lorsque la construction projetée prolonge un bâtiment existant déjà avec un recul supérieur (cas des extensions de bâtiments), (Fig. 3)
- Dans le cas d'un bâtiment annexe à implanter derrière une construction de premier rang et sur une parcelle déjà occupée par une construction principale,
- Dans le cas d'équipements ou de bâtiments publics ou d'intérêt collectif.

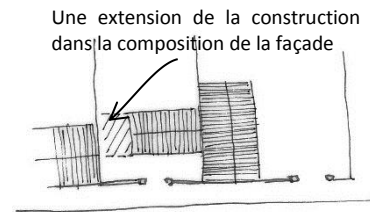


Fig. 3

• **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

↳ **Généralités**

Pour l'application des règles ci-après, le calcul tient compte des éléments de débords éventuels, tels que débords de toitures et tout ouvrage en saillie.

↳ **Règles générales**

Limites latérales

Tout ou partie des constructions doivent s'implanter :

- Soit sur au moins une limite séparative.

Sur la limite opposée : la construction doit être implantée avec un retrait minimum par rapport aux limites séparatives au moins égal à la moitié de sa hauteur (H) et jamais inférieur à 3 mètres. (Fig. 4 ci-dessous)

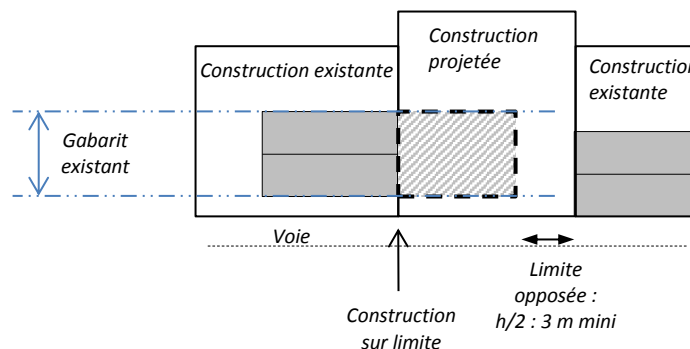


Fig. 4

Cas particuliers : En cas d'appui sur un bâtiment existant sur la parcelle voisine, la nouvelle construction ne devra pas dépasser le gabarit de la construction existante. (Fig. 4 ci-dessus)

- Soit de limites séparatives à limites séparatives.

Limites de fond de parcelle

- Les constructions principales doivent être implantées avec un retrait de 5 mètres minimum de la limite.
- Dans cette bande de 5 mètres, sont autorisées : Les annexes et les extensions des constructions à condition de ne pas dépasser 3,5 mètres au faitage ou 2,5 à l'acrotère.

II.B. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

• **Pour les constructions patrimoniales identifiées au plan de zonage :**

⇒ Se référer au titre II-E du présent règlement.

Les règles suivantes s'appliquent pour le reste de la zone :

- **Les constructions bois :**

- Les constructions bois sont autorisées dans le respect de l'architecture locale.
- Pour les constructions constituant une habitation ou une activité utilisant les techniques de bois massif empilé : seules les constructions en madriers sont autorisées à condition que les angles des constructions soient traités sans découpe. (Fig. 5)
- Les constructions en rondins sont interdites.

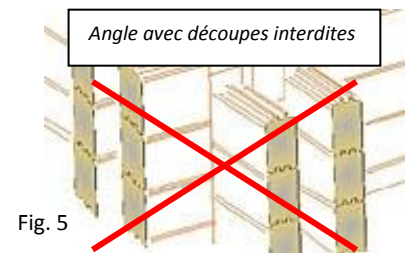


Fig. 5

- **Dans l'ensemble de la zone, les restaurations et extensions** du bâti ancien devront respecter le caractère architectural originel de la construction, notamment en ce qui concerne les matériaux et techniques de façades et de couvertures, les volumes, les ouvertures, ...
- Les constructions nouvelles doivent s'intégrer à la séquence de voie dans laquelle elles s'insèrent en tenant compte des caractéristiques des constructions avoisinantes, notamment de la trame bâtie, de la composition des façades limitrophes, de la volumétrie générale des toitures.

- **Volume**

- Toutes les constructions présenteront une volumétrie simple, composée d'une forme rectangulaire ou d'un assemblage de formes rectangulaires.
- Se référer au titre II-D du présent règlement

- **Façades**

- Toutes les façades et murs extérieurs doivent être traités avec le même soin que les façades dites "principales", et l'ensemble de la construction doit présenter une unité d'aspect.
- Les façades seront enduites ou peintes à moins que le matériau et sa mise en œuvre soient de qualité suffisante pour rester apparents (pierre, bois, verre, ...)
- Les imitations de matériaux (fausses briques, fausses pierres, ...) sont interdites.
- Les détails architecturaux de type colonne, chapiteau, arcade, ... sont interdits.
- Cas des vérandas :
 - Elles doivent s'inscrire dans les proportions, les formes, les matériaux et les couleurs ou faire appel à une architecture moderne, s'inscrivant dans la composition d'ensemble de la construction. Les formes simples seront privilégiées.
- En complément, se référer au titre II-D du présent règlement

- **Ouvertures en façade :**

- Les volets roulants seront posés de façon à ce que leur coffre soit dans l'encadrement des ouvertures. (Fig. 6)

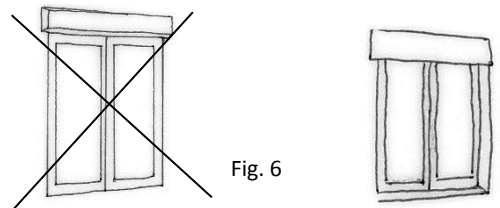


Fig. 6

- **Toitures**

- Les toitures auront une pente comprise entre 25 et 50%, et seront composées de 2 à 4 pans.
- Les toitures à un pan sont autorisées uniquement pour les appentis, annexes isolées et vérandas accolés à la construction.
- Des formes et des couleurs de toit différentes sont possibles pour des raisons :
 - Architecturales,
 - D'économie ou de production d'énergie ou de qualité environnementale.
- Les matériaux de couverture seront de ton terre cuite vieillie, brun et similaire à la tuile. Le panachage est interdit.
- Les capteurs solaires devront être intégrés dans le plan de la toiture.
- L'utilisation de verre ou matériaux composites est autorisée pour les vérandas et les piscines. Dans ce cas, d'autres formes pentes de couvertures sont autorisées.

- **Teintes et couleurs**

- Les enduits ou peintures des façades devront être de teintes naturelles claires. Les couleurs vives sont interdites.
- Un nuancier est disponible en mairie

- **Locaux techniques et équipements techniques**

- Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrées dans la construction ou les clôtures.
- Les locaux techniques visibles depuis l'espace public doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante et les plantations à créer.
- Les projets de construction d'équipements techniques liés aux différents réseaux doivent s'intégrer à l'environnement et au bâti existant.

II.C. traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

- **Pour les constructions patrimoniales identifiées au plan de zonage :**

⇒ Se référer au titre II-E du présent règlement.

Les règles suivantes s'appliquent pour le reste de la zone :

- **Principes d'adaptation au sol**

- Se référer au titre II-D du présent règlement
- Les sous-sols sont autorisés à condition que les mouvements de terre apparents finaux respectent la règle ci-dessus.

- **Clôtures le long des voies publiques**

De manière générale, l'aspect et la hauteur des clôtures doivent satisfaire aux exigences d'insertion par rapport à l'environnement bâti existant.

Les clôtures doivent être composées :

- Soit de murets de 0,60 m maximum surmontés ou non d'éléments à clairevoie. Le tout ne doit pas excéder 1,80m.
 - Soit de haies végétales d'essences mixtes doublées ou non d'un grillage. Les haies monovégétales sont interdites.
 - Les murs pleins sont autorisés uniquement :
 - En cas de reconstruction, de réhabilitation de clôtures existantes dépassant déjà cette limite dans le respect de la hauteur initiale
 - En cas de prolongement d'une clôture existante dépassant déjà cette limite sur la propriété dans le respect de la hauteur initiale.
- ⇒ En complément, se référer au titre II-D du présent règlement
- Les maçonneries et menuiseries des clôtures devront être enduites ou peintes dans les tons gris, pierre, pisé ou terre.
 - Les clôtures en angle de rue doivent être aménagées de façon à préserver un triangle de visibilité des carrefours (ex : pan coupé).

- **Mur de clôture identifié au titre de l'article L.151-19 du CU :**

- En l'absence d'accès à la parcelle, un seul percement est autorisé d'une largeur maximale de 5 mètres. En cas de division parcellaire, les accès devront être mutualisés afin de ne réaliser qu'un seul percement.
- Ces clôtures existantes ne devront pas être peintes ni enduites.
- Dans le cadre de réhabilitation, rénovation voire reconstitution, l'aspect des clôtures devra respecter l'esprit des clôtures traditionnelles :
 - Le mur sera plein,
 - La hauteur sera respectueuse de la hauteur initiale de la clôture,

- **Espaces libres et plantations**

- L'utilisation d'essences non envahissantes est imposée en cas de plantations de haies vives.
- Les haies devront présenter un caractère varié dans les essences employées et privilégier les variétés locales. Les haies monovégétales sont interdites.
- En cas d'activités : le stockage extérieur devra se situer autant que possible dans le prolongement du bâtiment et être le moins visible possible depuis la voie publique.

II.D. Stationnement

- En application de l'article L.151-35 du code de l'urbanisme, il est imposé une place de stationnement par unité pour :
 - Les logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat,
 - Des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées, mentionnés au 6° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles.
- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Les manœuvres des véhicules ne doivent pas gêner l'écoulement du trafic des voies environnantes.
- Les places de stationnement existantes dans un bâtiment à rénover devront être conservées dans le bâti ou recrées sur le tènement et incluses dans le nouveau plan.
- Les normes de stationnement véhicule sont ainsi définies :
 - **Pour les constructions à destination d'habitation**, 1 place de stationnement minimum devra être matérialisée soit sur la parcelle soit par une aire de stationnement commune. Le nombre de place minimum à réaliser est fonction de la surface de plancher :
 - 1 place de stationnement minimum jusqu'à un logement de 50m² de surface de plancher,
 - 2 places de stationnement minimum au-delà de 50m² de surface de plancher.

Il est exigé une place supplémentaire par tranche de 3 logements.
 - **Exemptions :**
Extensions de faible importance : les travaux correspondant à des extensions de moins de 60 m² de surface de plancher sont exemptés, sous réserve de ne pas créer de nouveaux logements.
 - **Cas des réhabilitations / changement de destination**
 - Dans le cadre des réhabilitations accompagnées de création de nouveaux logements, le nombre de places exigibles correspond aux besoins nouveaux générés (différence entre besoin avant et après travaux).
 - Dans le cadre des changements de destination, le nombre de places exigibles correspond à la nouvelle activité.

⇒ Dans le cas de travaux sur l'existant conduisant à augmenter le nombre de places exigibles, les éventuelles places excédentaires dans l'état initial sont prises en compte si elles sont conservées.¹
 - **Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**
Ils doivent disposer d'un nombre de places leur permettant d'assurer leurs besoins propres (capacité d'accueil, personnel, ...).
Le stationnement des 2 roues motorisés et non motorisés doit être pris en compte.

III. EQUIPEMENTS ET RESEAUX

III.A. Desserte par les voies publiques et privés

Les caractéristiques des accès et voies nouvelles doivent permettre de satisfaire aux besoins minimaux de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, enlèvement des ordures ménagères, etc.

¹ Exemple 1 : soit un commerce existant disposant d'1 place de stationnement. Celui-ci est transformé en logement de plus de 50m². La différence entre ce qui est exigible entre l'état initial (0 place) et l'état futur (2 places) est de 2. Mais on tient compte de la place déjà existante et conservée, par conséquent on exige seulement 1 place en plus.

Exemple 2 :

Soit une maison existante de 180 m² et dotée d'une seule place de stationnement. D'une part celle-ci fait l'objet d'un changement de destination partiel de 120 m², pour y exercer une activité libérale. D'autre part, au 60m² restant à destination de logement, une extension de 55 m² est réalisée.

D'un côté on a donc une extension de moins de 60 m², mais sans création de nouveau logement, il s'agit donc de travaux exemptés de la règle de stationnement mais qui conserve la place de stationnement existante.

Et de l'autre un changement de destination partiel qui doit répondre aux règles de stationnement du PLU.

L'esprit du PLU est de conserver la place existante avec la destination initiale.

- **Accès**

- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.
- 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 peut être interdit.
- Pour recevoir les constructions, ou permettre les extensions et modifications, ou installations non interdites par les articles précédents, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou une voie privée ouverte au public soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.
- L'aménagement des accès et de leurs débouchés sur la voie de desserte doit être tel qu'il soit adapté au mode d'occupation des sols envisagé, et qu'il ne nuise pas à la sécurité et à la fluidité de la circulation.

- **Voirie**

- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Les caractéristiques de ces voies doivent notamment permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

III.B. Desserte par les réseaux

- **Eau potable**

- Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes.

- **Assainissement**

- **Eaux Usées :**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau d'assainissement des eaux usées en respectant ses caractéristiques et les dispositions définies au règlement du service.

- **Eaux pluviales :**

Rappel : la gestion des eaux pluviales doit respecter les dispositions définies au règlement du service.

Généralités :

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les eaux pluviales d'une propriété doivent être infiltrées sur la propriété même par tous moyens et en aucun cas rejetées dans le réseau d'eau usée.

Les eaux pluviales s'écoulant sur les voies publiques seront collectées par canalisations, gargouilles ou caniveaux, selon l'exutoire et les dispositions arrêtées par le service.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération ou au terrain dans le cadre de la réglementation en vigueur.

Règles particulières :

- **Rappel :** Une partie de la zone UA est concernée par l'axe de ruissellement du bassin versant du ruisseau Le Noyelon et du bassin versant du ruisseau de Vareilles. Cf. *annexe du PLU*.

- **Electricité et téléphone**

Pour toute construction ou installation nouvelle sur une propriété privée, les branchements au réseau public de distribution d'électricité doivent être réalisés en souterrain sur la parcelle, sauf impossibilité technique.

Tout transformateur ou appareil d'éclairage public, nouveau ou remis à neuf, sera aménagé pour garantir une insertion à son environnement.

- **Collecte des déchets**

Toute opération d'habitat collectif ou intermédiaire doit être dotée de locaux ou d'aires spécialisés aisément accessibles destinés à recevoir les conteneurs d'ordures ménagères. Ils devront être positionnés de manière à ne pas nuire à la visibilité des déplacements.

CHAPITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

Elle se compose de 3 secteurs :

- **UB1** correspondant aux extensions Est et Sud du centre historique, accueillant des équipements et des formes pavillonnaires. Cette zone se situe sur le « point haut » du bourg.
- **UB2** correspondant à l'extension Nord-Ouest du centre historique, à vocation principale d'habitat. Cette zone se situe sur le « point bas » du bourg.
- **UBj** : secteur en corridor écologique accueillant une aire de jeux.

Une partie de la zone UB fait l'objet d'**orientations d'aménagement et de programmation**-OAP, présentées en pièce 3 du PLU.

Une partie de la zone UB est concernée par l'aléa faible mouvement de terrain – B2.

⇒ **Les dispositions liées à la prise en compte de l'aléa sont présentées au titre II du présent règlement.**

I. USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

I.A. Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

- **Interdiction de certains usages et affectations des sols ainsi que certains types d'activités**
 - Les activités industrielles,
 - Les terrains de camping et de caravanning, le stationnement isolé de caravanes,
 - Les dépôts de véhicules et de ferrailles en vue de leur récupération, et les décharges de toutes natures,
 - Les affouillements et exhaussements de sols sauf conditionnés à l'article 2.
 - Les rives des cours d'eau doivent être maintenues en espace libre de toute construction et de tout remblai, sur 10 mètres de largeur minimum de part et d'autre des rives.
- **Interdiction des constructions**
 - Dans l'ensemble de la zone et des secteurs :
 - Les exploitations agricoles et forestières,
 - Secteur UBj : les constructions de toute nature.
- **Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités**

Sont admis sous condition :

 - Les annexes à condition d'une habitation existante sur la parcelle.
 - Les constructions à destination de commerce et activité de service, et les sous-destinations industries et bureaux aux conditions suivantes :
Pour toutes ces activités, à condition qu'elles ne présentent pas de risque reconnu, de nuisances permanentes ou nocturnes non réductibles, ou bien de nuisances inacceptables pour le voisinage, telles que nuisances sonores, olfactives ou visuelles, pollutions de toutes formes, par rejet de poussières ou d'éléments toxiques.
 - Les entrepôts : à condition d'une emprise au sol de 80m² maximum.
 - Les affouillements et exhaussements de sol, à condition d'être justifiés par des raisons techniques de construction (ex : habitation, piscine, ...) ou de viabilisation,

I.B. Mixité fonctionnelle et sociale

- **Pour les constructions identifiées au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme :**
 - ⇒ Rappel : Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager doivent faire l'objet d'une déclaration préalable (article R.421-23 h du Code de l'Urbanisme).
 - ⇒ Se référer au titre II-E du présent règlement.

II. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

II.A. Volumétrie et implantation des constructions

- **Emprise au sol**

- Les annexes hors surface du bassin des piscines :
 - L'emprise des annexes est limitée à 40m², toutes annexes comprises.
 - Pour les constructions ayant déjà atteint le seuil de 40 m² à la date d'approbation du PLU, une seule annexe de 40m² est autorisée.
- Les entrepôts : l'emprise au sol est limitée à 80m².

- **Hauteur**

- ↳ Conditions de mesure

La hauteur des constructions est mesurée au point le plus haut de la construction à l'aplomb de ce point sur le terrain naturel avant travaux (les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures étant exclus).

Cf. Dispositions communes à plusieurs zones : modalités de calcul des hauteurs au titre II-C du présent règlement, qui prend comme référence le faitage.

- ↳ Règle

- **UB1 :**

La hauteur des constructions principales :

- La hauteur maximum des constructions est de 9 mètres au faitage.
- En cas de réalisation de toits terrasses, la hauteur maximum des constructions est de 6 mètres à l'acrotère

- **UB2 :**

La hauteur des constructions principales :

- La hauteur maximum des constructions est de 12 mètres au faitage.
- En cas de réalisation de toits terrasses, la hauteur maximum des constructions est de 10 mètres à l'acrotère.

- **UB1 et UB2 :**

La hauteur des bâtiments annexes est limitée à 3,5 mètres au faitage maximum et 2,5 mètres à l'acrotère.

En cas d'extension d'une construction existante dépassant la hauteur ci-dessus : la hauteur de l'extension pourra être au maximum égale à la hauteur de la construction existante.

- ↳ Dépassement

Le dépassement de la limitation de hauteur est admis :

- Pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- En cas de reconstruction de bâtiments existants dépassant cette limite.

- **Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les saillies, les balcons et dépassées de toiture ne sont pas pris en compte dans le recul des constructions par rapport aux voies et emprises publiques dans la limite de 1 mètre de dépassement en plan horizontal.

- Les constructions doivent être implantées avec un recul de 5 mètres minimum.
- Dans le cas de constructions existantes ne respectant pas la règle de recul : l'aménagement et l'agrandissement des constructions existantes à l'intérieur de la marge de recul pourront être autorisés, dans la mesure où ils n'aggravent pas la situation de ces constructions par rapport à la voie. Fig. 1.

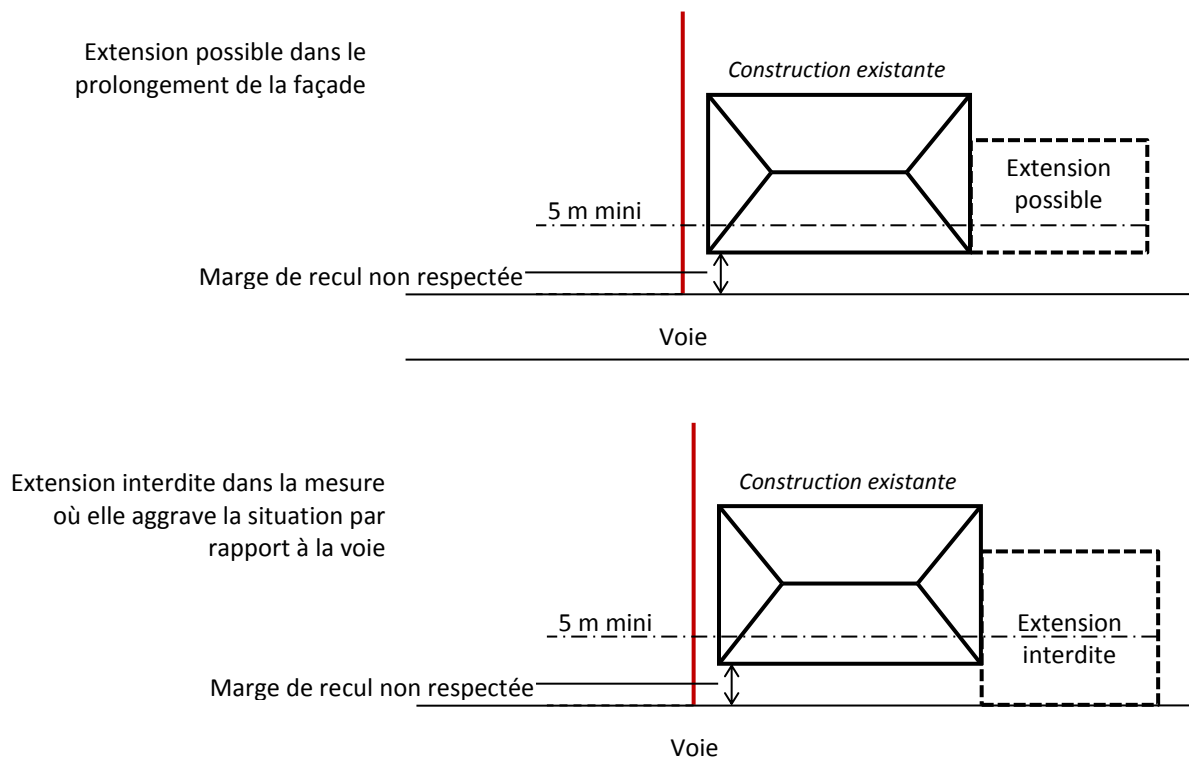


Fig. 1

- Des éléments s'incorporant au bâtiment principal (emmarchements, rampes, auvents...) et les locaux pour la collecte des déchets sont admis dans la marge de recul.
- Des implantations avec un recul différent ou à l'alignement peuvent être admises pour les constructions, ouvrages techniques et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

↳ Généralités

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera en tenant compte des éléments de débords éventuels, tels que débords de toitures et tout ouvrage en saillie.

↳ Règles particulières

▪ Limites latérales

Tout ou partie des **constructions** doivent s'implanter :

- ❖ Soit sur une limite séparative sans appui sur une construction voisine.

La hauteur maximale permise sur limite est de 3,5 mètres au faitage ou 2,5 mètres à l'acrotère. (Fig. 2a)

Sur la limite opposée : Tout bâtiment doit être implanté avec un retrait minimum (D) par rapport aux limites séparatives au moins égal à la moitié de sa hauteur (H) et jamais inférieur à 3 mètres. (Fig. 2b)

$$D \geq H/2 \text{ et } \geq 3m$$



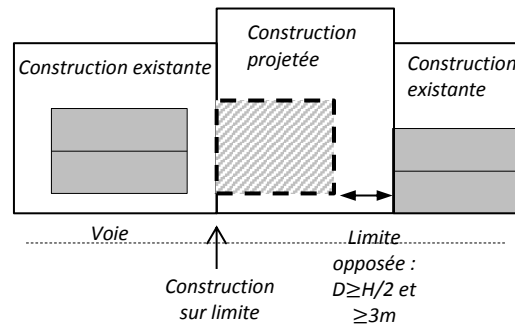


Fig. 2b

- ❖ Soit sur au moins une limite séparative avec une implantation en appui sur une construction existante, la nouvelle construction devra s'inscrire dans le gabarit de la construction existante, à + ou - 1m. (Fig. 3)

Sur la limite opposée : la construction doit être implantée avec un retrait minimum (D) par rapport aux limites séparatives au moins égal à la moitié de sa hauteur (H) et jamais inférieur à 3 mètres. (Fig. 3)

$$D \geq H/2 \text{ et } \geq 3m$$

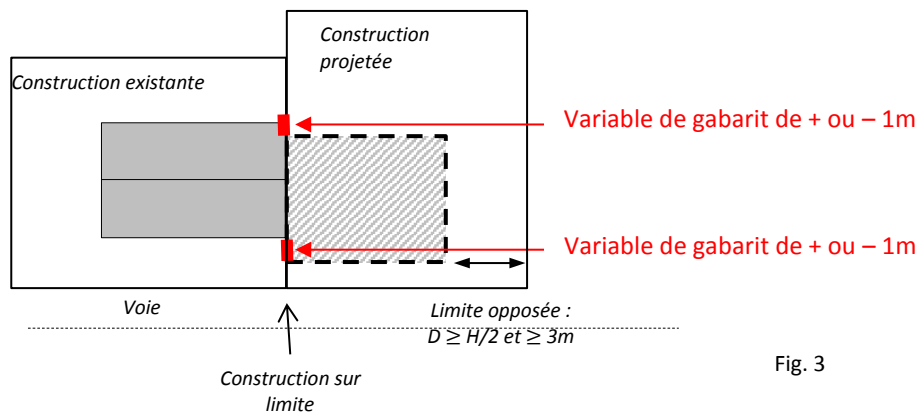


Fig. 3

- ❖ Soit en retrait $D \geq H/2 \text{ et } \geq 3m$ (Fig. 4)

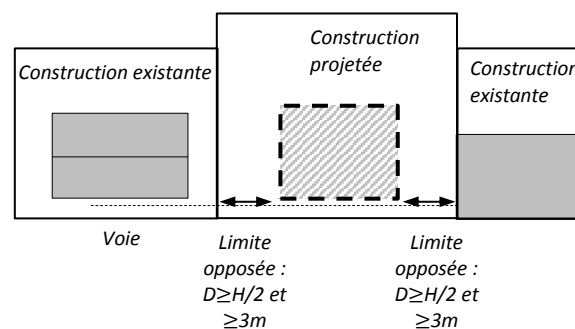


Fig. 4

▪ Limites de fond de parcelle

En UB1 :

- Les constructions principales doivent être implantées avec un retrait de 5 mètres minimum.
- Dans cette bande de 5 mètres, sont autorisées :
Les annexes et les extensions des constructions à condition de ne pas dépasser 3,5 mètres au faitage ou 2,5 mètres à l'acrotère. (Fig.5)

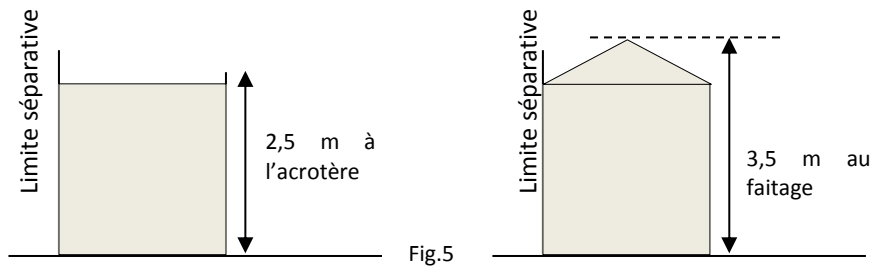


Fig.5

En UB2 :

- Les constructions principales doivent être implantées avec un retrait $D \geq H/2$ et $\geq 5m$
- Dans cette bande, sont autorisées :
Les annexes et les extensions des constructions à condition de ne pas dépasser 3,5 mètres au faitage ou 2,5 mètres à l'acrotère. (Fig.5)

▪ Pour l'ensemble des limites :

- Les piscines : Toute implantation de piscine, rebord compris, doit respecter une distance de 2 mètres minimum des limites séparatives.
- Maintien d'une zone non imperméabilisée sur une bande de 2 mètres autour de la parcelle. L'implantation des habitations et annexes isolées est seule permise en limite et sur la zone imperméabilisée. Fig.3.

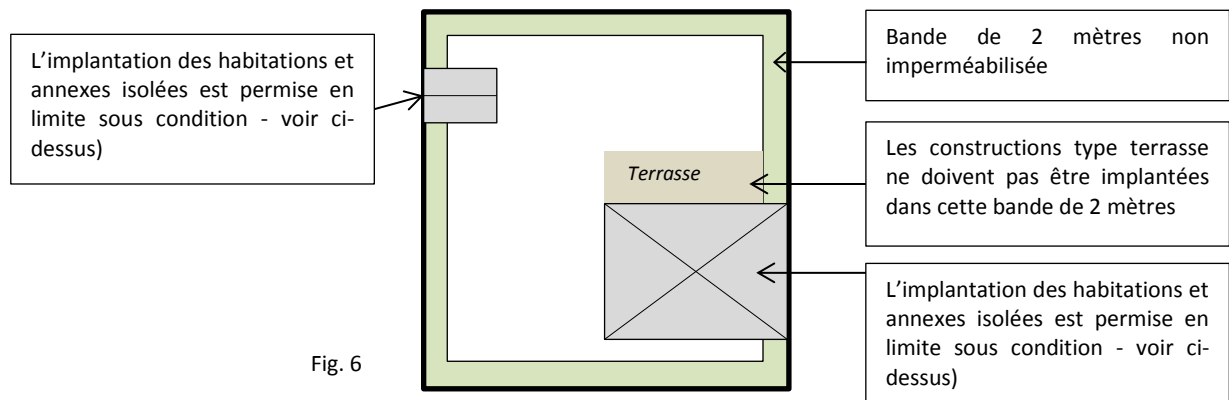


Fig. 6

- Des implantations avec un recul différent ou à l'alignement peuvent être admises pour les constructions, ouvrages techniques et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

II.B. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**• Pour les constructions patrimoniales identifiées au plan de zonage :**

⇒ Se référer au titre II-E du présent règlement.

Les règles suivantes s'appliquent pour le reste de la zone :

• Les constructions bois :

- Les constructions bois sont autorisées dans le respect de l'architecture locale.
- Pour les constructions constituant une habitation ou une activité utilisant les techniques de bois massif empilé : seules les constructions en madriers sont autorisées à condition que les angles des constructions soient traités sans découpe. (Fig. 7)
- Les constructions en rondins sont interdites

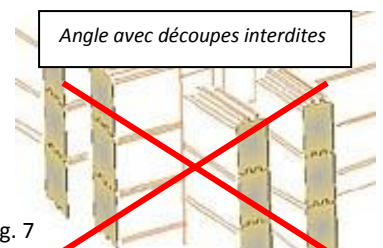


Fig. 7

- **Volume**

- Toutes les constructions présenteront une volumétrie simple, composée d'une forme rectangulaire ou d'un assemblage de formes rectangulaires.
- Se référer au titre II-D du présent règlement.

- **Façades**

- Toutes les façades et murs extérieurs doivent être traités avec le même soin que les façades dites "principales", et l'ensemble de la construction doit présenter une unité d'aspect.
- Les façades seront enduites ou peintes à moins que le matériau et sa mise en œuvre soient de qualité suffisante pour rester apparents (pierre, bois, verre, ...)
- Les imitations de matériaux (fausses briques, fausses pierres, ...) sont interdites.
- Les détails architecturaux de type colonne, chapiteau, arcade, ... sont interdits.
- Les bardages de type tôle sont interdits.
- Cas des vérandas :
 - Elles doivent s'inscrire dans les proportions, les formes, les matériaux et les couleurs ou faire appel à une architecture moderne, s'inscrivant dans la composition d'ensemble de la construction. Les formes simples seront privilégiées.
- En complément, se référer au titre II-D du présent règlement

- **Ouvertures en façade :**

- Les volets roulants seront posés de façon à ce que leur coffre soit dans l'encadrement des ouvertures. (Fig. 8)

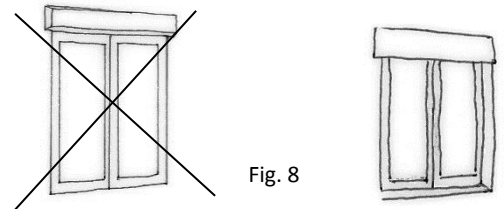


Fig. 8

- **Toitures**

- Les toitures auront une pente comprise entre 25 et 50%, et seront composées de 2 à 4 pans.
- Les toitures à un pan sont autorisées uniquement pour les appentis, annexes isolées et vérandas accolés à la construction.
- Des formes et des couleurs de toit différentes sont possibles pour des raisons d'économie ou de production d'énergie ou de qualité environnementale.
- Les matériaux de couverture seront de ton terre cuite vieillie.
- Les capteurs solaires devront être intégrés dans le plan de la toiture.
- L'utilisation de verre ou matériaux composites est autorisée pour les vérandas et les piscines. Dans ce cas, d'autres formes pentes de couvertures sont autorisées.

- **Teintes et couleurs**

- Les enduits ou peintures des façades devront être de teintes naturelles claires. Les couleurs vives sont interdites.
- Un nuancier est disponible en mairie

- **Locaux techniques et équipements techniques**

- Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans la construction ou les clôtures.
- Les locaux techniques visibles depuis l'espace public doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante et les plantations à créer.
- Les projets de construction d'équipements techniques liés aux différents réseaux doivent s'intégrer à l'environnement et au bâti existant.
- Le stockage des déchets ménagers ou toute autre aire de stockage doit être organisé :
 - Soit dans des locaux fermés,
 - Soit sur des aires spécialisées aménagées :
 - Soit des parois bâties pleines ou ajourées d'une hauteur minimum de 1,60 mètre,
 - Soit des écrans végétaux, hauteur minimale lors de la plantation, 1,50 mètre.
 - Soit une combinaison des deux.

II.C. traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

- **Pour les constructions patrimoniales identifiées au plan de zonage :**

⇒ Se référer au titre II-E du présent règlement.

Les règles suivantes s'appliquent pour le reste de la zone :

- **Principes d'adaptation au sol :**

- Se référer au titre II-D du présent règlement.
- Les sous-sols sont autorisés à condition que les mouvements de terre apparents finaux respectent la règle ci-dessus.
- Les remblais sont interdits sur une largeur de 10 m de part et d'autre des cours d'eau.

- **Clôtures le long des voies publiques**

De manière générale, l'aspect et la hauteur des clôtures doivent satisfaire aux exigences d'insertion par rapport à l'environnement bâti existant.

Les clôtures devront être composées :

- Soit de murets de 0,60 m maximum surmontés ou non d'éléments à clairevoie. Le tout ne doit pas excéder 1,80m.
- Soit de haies végétales d'essences mixtes doublées ou non d'un grillage. Les haies monovégétales sont interdites.
- Les murs pleins sont autorisés uniquement :
 - En cas de reconstruction, de réhabilitation de clôtures existantes dépassant déjà cette limite dans le respect de la hauteur initiale
 - En cas de prolongement d'une clôture existante dépassant déjà cette limite sur la propriété dans le respect de la hauteur initiale.

⇒ En complément, se référer au titre II-D du présent règlement

- Les maçonneries et menuiseries des clôtures devront être enduites ou peintes dans les tons gris, pierre, pisé ou terre.
- Les clôtures en angle de rue doivent être aménagées de façon à préserver un triangle de visibilité des carrefours (ex : pan coupé).

- **Espaces libres et plantations**

- L'utilisation d'essences non envahissantes et locales est imposée en cas de plantations de haies vives.
- D'une manière générale, les haies devront présenter un caractère varié dans les essences employées et privilégier les variétés locales. Les haies monovégétales sont interdites.
- 30% minimum du lot doit être aménagés en espace vert pleine terre.
- Le stockage extérieur devra se situer autant que possible dans le prolongement du bâtiment et être le moins visible possible depuis la voie publique.
- Une bande de 2 mètres autour de la parcelle (en bordure des limites de parcelle) doit être maintenue perméable, sauf les espaces d'implantation des constructions d'habitations et d'annexes. (CF II.A.)

II.D. Stationnement

- En application de l'article L.151-35 du code de l'urbanisme, il est imposé une place de stationnement par unité pour :
 - Les logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat,
 - Des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées, mentionnés au 6° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles.
- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Les manœuvres des véhicules ne doivent pas gêner l'écoulement du trafic des voies environnantes.
- Les places de stationnement existantes dans un bâtiment à rénover devront être conservées dans le bâti ou recrées sur le tènement et incluses dans le nouveau plan.

- Les normes de stationnement véhicule sont ainsi définies :
 - **Pour les constructions à destination d'habitation**, 1 place de stationnement minimum devra être matérialisée soit sur la parcelle soit par une aire de stationnement commune. Le nombre de place minimum à réaliser est fonction de la surface de plancher :
 - 1 place de stationnement minimum jusqu'à un logement de 50m² de surface de plancher,
 - 2 places de stationnement minimum au-delà de 50m² de surface de plancher.

Il est exigé une place supplémentaire par tranche de 3 logements.
 - **Exemptions :**
Extensions de faible importance : les travaux correspondant à des extensions de moins de 60 m² de surface de plancher sont exemptés, sous réserve de ne pas créer de nouveaux logements
 - **Cas des réhabilitations / changement de destination**
 - Dans le cadre des réhabilitations accompagnées de création de nouveaux logements, le nombre de places exigibles correspond aux besoins nouveaux générés (différence entre besoin avant et après travaux).
 - Dans le cadre des changements de destination, le nombre de places exigibles correspond à la nouvelle activité.

⇒ Dans le cas de travaux sur l'existant conduisant à augmenter le nombre de places exigibles, les éventuelles places excédentaires dans l'état initial sont prises en compte si elles sont conservées.²
 - Pour les constructions « hébergement touristique et hôtelier » : 1 place de stationnement minimum par chambre.
 - **Pour les constructions à destination de commerce et activité de service, les sous-destinations industries, entrepôts et bureaux** : 1 place / 40 m² de surface de plancher. Chaque tranche de 40m² entamée impose la réalisation des places de stationnement.
 - **Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**
Ils doivent disposer d'un nombre de places leur permettant d'assurer leurs besoins propres (capacité d'accueil, personnel, ...). Le stationnement des 2 roues motorisés et non motorisés doit être pris en compte.
 - **Stationnement des 2 roues :**
Pour les constructions nouvelles à destination d'habitation de type collectif³ comportant quatre logements ou plus :
 - Une place de stationnement pour les véhicules deux roues motorisés par tranche de 200 m² de surface de plancher créée.
 - Aucune place de stationnement n'est exigée pour les logements très sociaux (PLAI ou équivalent).
 - Un ou plusieurs locaux couverts d'une superficie égale à 2% de la surface de plancher créée, pour le stationnement des deux roues non motorisés (vélos, ...).

III. EQUIPEMENTS ET RESEAUX

III.A. Desserte par les voies publiques et privés

Les caractéristiques des accès et voies nouvelles doivent permettre de satisfaire aux besoins minimaux de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, enlèvement des ordures ménagères, etc.

² Exemple 1 : soit un commerce existant disposant d'1 place de stationnement. Celui-ci est transformé en logement de plus de 50m². La différence entre ce qui est exigible entre l'état initial (0 place) et l'état futur (2 places) est de 2. Mais on tient compte de la place déjà existante et conservée, par conséquent on exige seulement 1 place en plus.

Exemple 2 :

Soit une maison existante de 180 m² et dotée d'une seule place de stationnement. D'une part celle-ci fait l'objet d'un changement de destination partiel de 120 m², pour y exercer une activité libérale. D'autre part, au 60m² restant à destination de logement, une extension de 55 m² est réalisée.

D'un côté on a donc une extension de moins de 60 m², mais sans création de nouveau logement, il s'agit donc de travaux exemptés de la règle de stationnement mais qui conserve la place de stationnement existante.

Et de l'autre un changement de destination partiel qui doit répondre aux règles de stationnement du PLU.

L'esprit du PLU est de conserver la place existante avec la destination initiale.

³ Est considéré comme un bâtiment d'habitation collectif tout bâtiment dans lequel 4 logements distincts et plus sont desservis par des parties communes bâties.

- **Accès**

- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur l'une de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Pour recevoir les constructions, ou permettre les extensions et modifications, ou installations non interdites par les articles précédents, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou une voie privée ouverte au public soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.
- L'aménagement des accès et de leurs débouchés sur la voie de desserte doit être tel qu'il soit adapté au mode d'occupation des sols envisagé, et qu'il ne nuise pas à la sécurité et à la fluidité de la circulation.
- Il est demandé un recul de 5 m mini des portails d'accès aux parcelles.

- **Voirie**

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Les caractéristiques de ces voies doivent notamment permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

III.B. Desserte par les réseaux

- **Eau potable**

- Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes.

- **Assainissement**

- **Eaux Usées :**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau d'assainissement des eaux usées en respectant ses caractéristiques et les dispositions définies au règlement du service.

- **Eaux pluviales :**

Rappel : la gestion des eaux pluviales doit respecter les dispositions définies au règlement du service.

Généralités :

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les eaux pluviales d'une propriété doivent être infiltrées sur la propriété même par tous moyens et en aucun cas rejetées dans le réseau d'eau usée.

Les eaux pluviales s'écoulant sur les voies publiques seront collectées par canalisations, gargouilles ou caniveaux, selon l'exutoire et les dispositions arrêtées par le service.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération ou au terrain dans le cadre de la réglementation en vigueur.

Règles particulières :

- Rappel : Une partie de la zone est concernée par l'axe de ruissellement du bassin versant du ruisseau Le Noyelon et du bassin versant du ruisseau de Vareilles. *CF. annexe du PLU.*

- **Electricité et téléphone**

Pour toute construction ou installation nouvelle sur une propriété privée, les branchements au réseau public de distribution d'électricité doivent être réalisés en souterrain sur la parcelle.

Tout transformateur ou appareil d'éclairage public, nouveau ou remis à neuf, sera aménagé pour garantir une insertion à son environnement.

- **Collecte des déchets**

Toute opération d'habitat collectif ou intermédiaire, ainsi que tout lotissement, doivent être dotés de locaux ou d'aires spécialisées aisément accessibles destinés à recevoir les conteneurs d'ordures ménagères. Ils devront être positionnés de manière à ne pas nuire à la visibilité des déplacements.

L'opération doit mettre en place des bacs pour le tri des ordures ménagères.

CHAPITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

Elle se compose des secteurs suivants :

- UC, correspondant aux hameaux aux formes anciennes et pavillonnaires.
- UCn : l'indice « n » indique que les hameaux relèvent d'un assainissement individuel.

Une partie des hameaux est classée comme hameaux patrimoniaux. Il s'agit des hameaux de :

- La Rodière,
- Montmain,
- Petit Chatanay,
- Poirieux,
- La Groirie,
- Les Tuilières d'en haut.

Une partie de la zone UC et du secteur UCn sont concernés par :

- Les bandes d'effet de la canalisation souterraines de transport de matières dangereuses (Transugyl-Propylène) : il s'agit des hameaux de la Rodière, du Petit Chatanay,
- Un espace de fonctionnement d'une zone humide (hameaux de la Groirie, de Montmain et du petit Chatanay).

Une partie de la zone UC est concernée par :

- L'aléa faible mouvement de terrain – B2.
- L'aléa moyen mouvement de terrain – B1.
- L'aléa fort mouvement de terrain – R (uniquement à Chatanay)

⇒ **Les dispositions liées à la prise en compte de l'aléa sont présentées au titre II du présent règlement.**

I. USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

I.A. Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

- **Interdiction de certains usages et affectations des sols ainsi que certains types d'activités**

- Les terrains de camping et de caravanning, les habitations de loisirs, le stationnement isolé de caravanes,
- Les dépôts de véhicules et de ferrailles en vue de leur récupération, et les décharges de toutes natures,
- Les affouillements et exhaussements de sols sauf conditionnés à l'article 2.
- Les rives des cours d'eau doivent être maintenues en espace libre de tout remblai, sur 10 mètres de largeur minimum de part et d'autre des rives.
- Dans les zones humides :
 - Le drainage et plus généralement l'assèchement du sol
 - L'exhaussement et l'affouillement, le dépôt ou l'extraction de matériaux, qu'elles qu'en soient l'épaisseur et la superficie, sauf travaux et ouvrages nécessaires au maintien en l'état ou à la régulation de l'alimentation en eau de la zone humide.
 - L'imperméabilisation du sol, en totalité ou en partie.

- **Interdiction des constructions**

- Les exploitations agricoles et forestières, à l'exception de celles autorisées à l'article 2.
- Les entrepôts non liés à une activité déjà existante sur le hameau,
- Commerce de gros,
- Les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,
- Les hébergements hôteliers et touristiques,
- Les rives des cours d'eau doivent être maintenues en espace libre de toute construction sur 10 mètres de largeur minimum de part et d'autre des rives.
- Dans l'espace de fonctionnement de la zone humide :
 - Toute nouvelle construction ou installation, autre que celle liée à la mise en valeur ou à l'entretien du milieu.

- **En plus dans les zones de danger liées au passage de canalisation de matières dangereuses indiquées au document graphique :**
 Au titre de l'article R.151-31 2° du CU, peuvent être interdites les constructions et occupations du sol en fonction de la nature du projet.
 - Dans la zone des dangers graves sont interdits les établissements recevant du public de la 1ère à la 3ème catégorie
 - Dans la zone des dangers très graves sont interdits les établissements recevant du public susceptibles de recevoir plus de 100 personnes.
- **Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités**
 - Dans l'espace de fonctionnement des zones humides : à Montmain et Petit Chatanay, est autorisée uniquement l'extension des constructions existantes, sans création de logements supplémentaires, à condition :
 - De ne pas détourner les eaux reçues sur l'espace de fonctionnalité :
 - Pour les eaux pluviales : rejet ou infiltration dans l'espace de fonctionnalité de la zone humide, à l'exception des eaux utilisées pour des usages domestiques et rejetées dans le réseau d'assainissement des eaux usées
 - Pour les eaux provenant des fonds supérieurs : rejet dans l'espace de fonctionnalité de la zone humide ou dans la zone humide
 - En cas de drainage, de rejeter les eaux drainées dans l'espace de fonctionnalité de la zone humide.
 - Les constructions autorisées à destination d'activité de service et les sous-destinations industries et bureaux aux conditions suivantes :
 - À condition qu'elles ne présentent pas de risque reconnu, de nuisances permanentes ou nocturnes non réductibles, ou bien de nuisances inacceptables pour le voisinage, telles que nuisances sonores, olfactives ou visuelles, pollutions de toutes formes, par rejet de poussières ou d'éléments toxiques.
 - À condition de satisfaire aux règles de stationnement.
 - Les commerces et artisanats sont autorisées à condition de s'inscrire totalement ou partiellement dans un volume bâti existant.
 - Les annexes à condition d'une construction principale existante sur la parcelle incluse dans la zone.
 - Les constructions agricoles à condition d'être liées à une exploitation agricole existante sur la zone urbaine du hameau faisant l'objet de la demande.
 - Les affouillements et exhaussements de sol, à condition :
 - D'être justifiés par des raisons techniques de construction (ex : habitation, piscine, ...) ou de viabilisation, ou bien de fouilles archéologiques,
 - De présenter une intégration paysagère adaptée (talus en pente douce, plantations, ...) après travaux.
 - **En plus, en zone d'aléa mouvement de terrain, il convient de se référer aux dispositions au titre II du présent règlement.**

I.B. Mixité fonctionnelle et sociale

- **Pour les constructions patrimoniales et ensembles patrimoniaux identifiées au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme :**
Rappel :
 ⇒ Rappel : Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager doivent faire l'objet d'une déclaration préalable (article R.421-23 h du Code de l'Urbanisme).
 ⇒ Se référer au titre II-E du présent règlement.

II. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

II.A. Volumétrie et implantation des constructions

- **Emprise au sol**
 - L'emprise au sol de l'ensemble des constructions est limitée à 15%. Seule la surface des bassins des piscines n'est pas comptée dans ces 15%.

- Pour les constructions ayant déjà atteint ce seuil :
 - Une seule annexe de 40m² est autorisée,
 - Une extension de la construction principale existante de 33% de l'emprise au sol est autorisée.

- **Hauteur**

- ↳ Conditions de mesure

La hauteur des constructions est mesurée au point le plus haut de la construction à l'aplomb de ce point sur le terrain naturel avant travaux, les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Cf. Règles communes à plusieurs zones : modalités de calcul des hauteurs au titre II-C du présent règlement, qui prend comme référence le faitage.

- ↳ Règle

La hauteur des constructions principales :

- La hauteur maximum des constructions est de 9 mètres au faitage.
- En cas de réalisation de toits terrasses, la hauteur maximum des constructions est de 6 mètres au point le plus haut.
- En cas d'extension d'une construction existante dépassant la hauteur ci-dessus : la hauteur de l'extension pourra être au maximum égale à la hauteur de la construction existante.

La hauteur des bâtiments annexes est limitée à 3,5 mètres maximum au faitage et 2,5 mètres à l'acrotère.

- ↳ Dépassement

Le dépassement de la limitation de hauteur est admis :

- Pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- En cas de reconstruction de bâtiments existants dépassant cette limite.

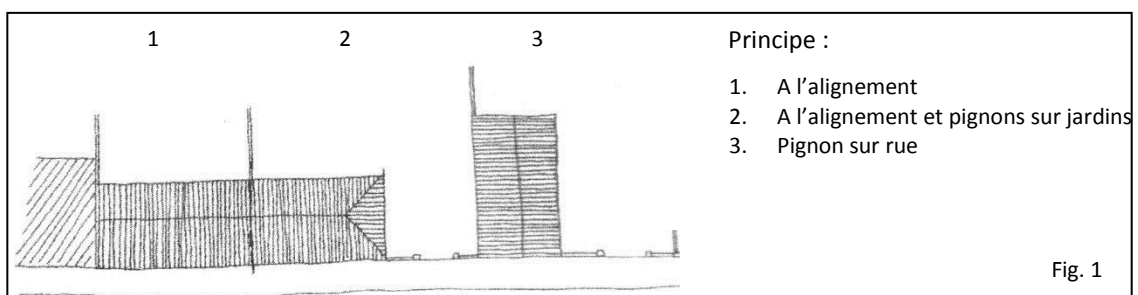
- **Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

- ↳ Généralités

Les saillies, les balcons et dépassées de toiture ne sont pas pris en compte dans le recul des constructions par rapport aux voies et emprises publiques dans la limite de 1 mètre de dépassement en plan horizontal.

- ↳ Dans les hameaux patrimoniaux et ensembles patrimoniaux

- Tout ou partie de la construction doit être édifiée :
 - Soit à l'alignement des emprises publiques existantes, à modifier ou à créer, au nu de la façade (Fig.1). Cette disposition ne s'applique pas dans le cas de terrains situés en second rang par rapport à la voie, et desservis par une bande d'accès ou une servitude de passage.
- Le faitage doit être d'orientation générale perpendiculaire ou parallèle à la voie.



- Soit en retrait de 5 mètres maximum des limites de l'emprise publique.

- Adaptation sous réserve que l'aménagement proposé ne compromette pas l'aspect de l'ensemble de la voie et sa structuration :

Sous réserve que l'aménagement proposé ne compromette pas l'aspect de l'ensemble de la voie, des implantations en retrait de l'alignement sont autorisées :

- Lorsque la construction projetée prolonge un bâtiment existant (cas des extensions de bâtiments), (Fig.2)

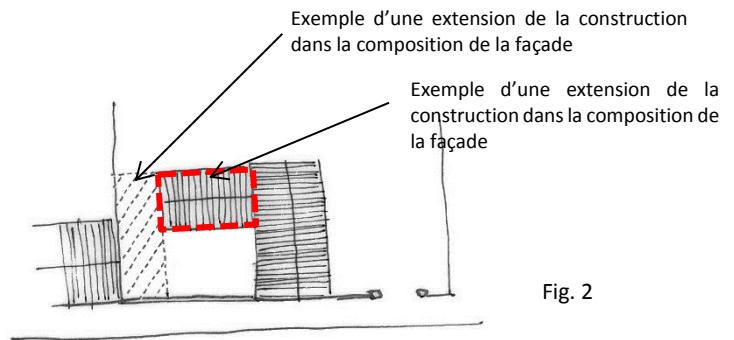


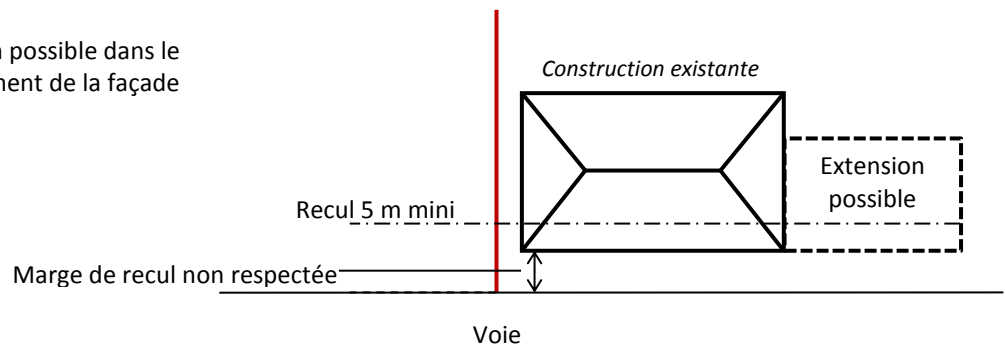
Fig. 2

- Dans le cas d'un bâtiment annexe à implanter derrière une construction de premier rang et sur une parcelle déjà occupée par une construction principale,
- Dans le cas d'équipements ou de bâtiments publics.

↳ Autres hameaux

- Les constructions doivent respecter un recul de 5 mètres minimum des limites de l'emprise publique.
- Des éléments s'incorporant au bâtiment principal (emmarchements, rampes, auvents...) sont admis dans la marge de recul.
- Des implantations avec un recul différent et à l'alignement peuvent être admises pour les constructions, ouvrages techniques et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- Dans le cas de constructions existantes ne respectant pas la règle de recul : l'aménagement et l'agrandissement des constructions existantes à l'intérieur de la marge de recul pourront être autorisés, dans la mesure où ils n'aggravent pas la situation de ces constructions par rapport à la voie. Fig.3.

Extension possible dans le prolongement de la façade



Extension interdite dans la mesure où elle aggrave la situation par rapport à la voie

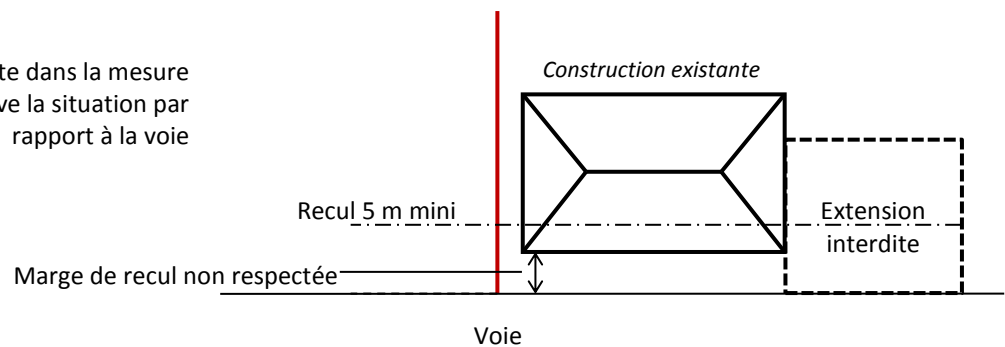


Fig. 3

• Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

↳ Généralités

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera en tenant compte des éléments de débords éventuels, tels que débords de toitures et tout ouvrage en saillie.

↳ Règles particulières

Limites latérales

Tout ou partie des **constructions** doit s'implanter :

- ❖ Soit sur une limite séparative sans appui sur une construction voisine.

La hauteur maximale permise sur limite est de 3,5 mètres au faitage ou 2,5 mètres à l'acrotère. (Fig. 4a)

Sur la limite opposée : Tout bâtiment doit être implanté avec un retrait minimum (D) par rapport aux limites séparatives au moins égal à la moitié de sa hauteur (H) et jamais inférieur à 3 mètres. (Fig. 4b)

$$D \geq H/2 \text{ et } \geq 3\text{m}$$

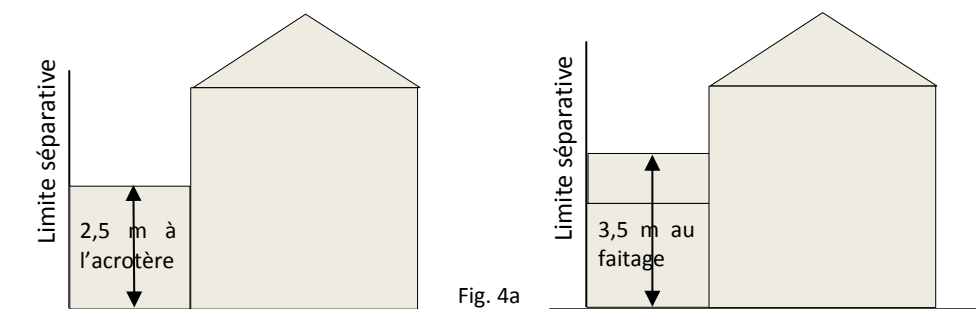


Fig. 4a

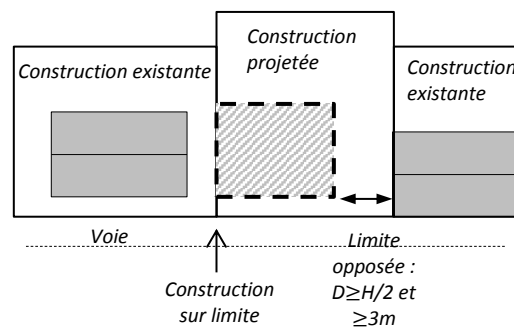


Fig. 4b

- ❖ Soit sur au moins une limite séparative avec une implantation en appui sur une construction existante, la nouvelle construction devra s'inscrire dans le gabarit de la construction existante, à + ou - 1m. (Fig. 5)

Sur la limite opposée : la construction doit être implantée avec un retrait minimum (D) par rapport aux limites séparatives au moins égal à la moitié de sa hauteur (H) et jamais inférieur à 3 mètres. (Fig. 5)

$$D \geq H/2 \text{ et } \geq 3\text{m}$$

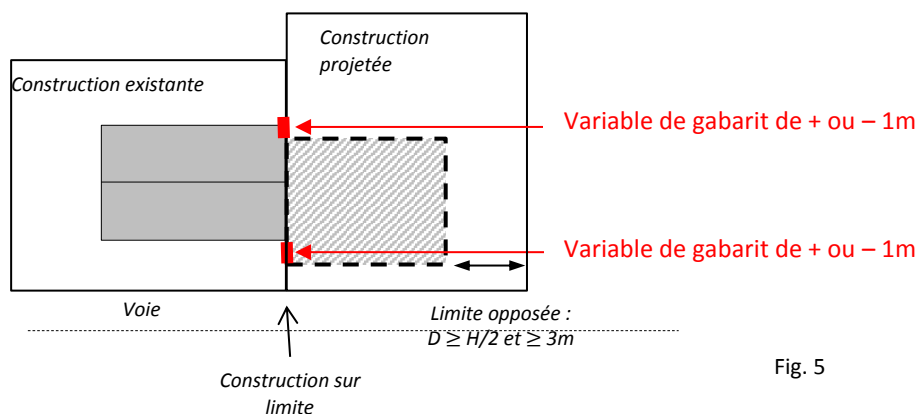


Fig. 5

- ❖ Soit en retrait $D \geq H/2$ et $\geq 3m$ (Fig. 6)

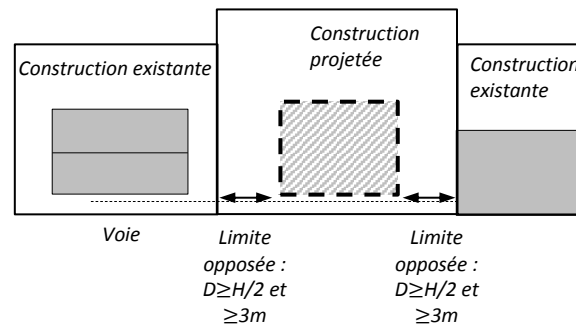


Fig. 6

Limites de fond de parcelle

- Les constructions principales doivent être implantées avec un retrait de 5 mètres minimum.
- Dans cette bande de 5 mètres, sont autorisées :
Les annexes et les extensions des constructions à condition de ne pas dépasser 3,5 mètres au faitage ou 2,5 mètres à l'acrotère.

Pour l'ensemble des limites :

- Les piscines : Toute implantation de piscine, rebord compris, doit respecter une distance de 2 mètres par rapport aux limites séparatives.
- Maintien d'une zone non imperméabilisée sur une bande de 2 mètres autour de la parcelle. L'implantation des habitations et annexes isolées est seule permise en limite et sur la zone imperméabilisée. Fig. 7.

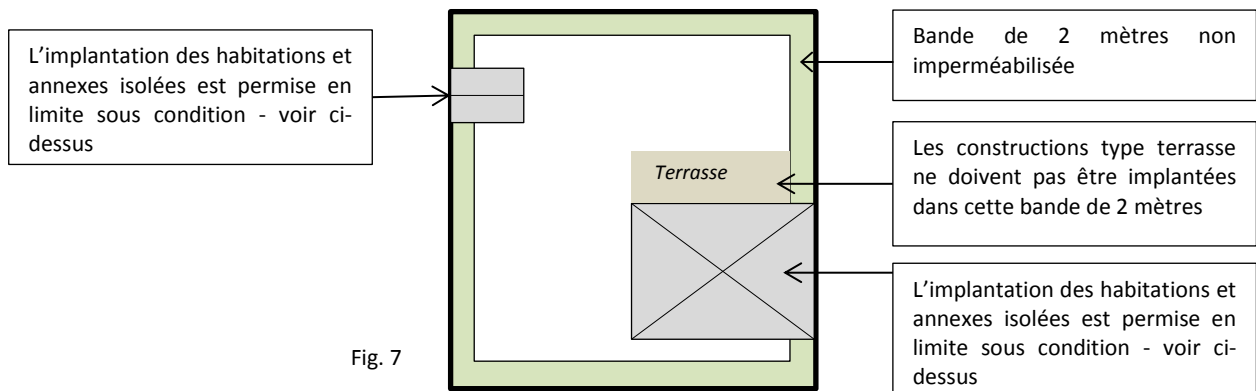


Fig. 7

- Des implantations avec un recul différent ou à l'alignement peuvent être admises pour les constructions, ouvrages techniques et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

II.B.a Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère DES ENSEMBLES PATRIMONIAUX

Les constructions bois :

- Les constructions bois sont autorisées dans le respect de l'architecture locale.
- Pour les constructions constituant une habitation ou une activité utilisant les techniques de bois massif empilé : seules les constructions en madriers sont autorisées à condition que les angles des constructions soient traités sans découpe. (Fig. 8)
- Les constructions en rondins sont interdites.

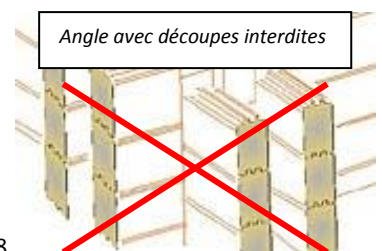


Fig. 8

Volume, façade, toiture, éléments extérieurs, vérandas

- Se référer au titre II-E du présent règlement

- **Teintes et couleurs**

- Les enduits ou peintures des façades devront être de teintes naturelles claires. Les couleurs vives sont interdites.
- Un nuancier est disponible en mairie

- **Locaux techniques et équipements techniques**

- Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrées dans la construction ou les clôtures.
- Les locaux techniques visibles depuis l'espace public doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante et les plantations à créer.
- Les projets de construction d'équipements techniques liés aux différents réseaux doivent s'intégrer à l'environnement et au bâti existant.

II.B.b Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère DES AUTRES HAMEAUX

- **Les constructions bois :**

- Les constructions bois sont autorisées dans le respect de l'architecture locale.
- Pour les constructions constituant une habitation ou une activité utilisant les techniques de bois massif empilé : seules les constructions en madriers sont autorisées à condition que les angles des constructions soient traités sans découpe. (Fig. 9)
- Les constructions en rondins sont interdites.

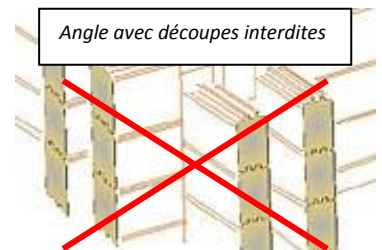


Fig. 9

- **Façades**

- Toutes les façades et murs extérieurs doivent être traités avec le même soin que les façades dites "principales", et l'ensemble de la construction doit présenter une unité d'aspect.
- Les façades seront enduites ou peintes à moins que le matériau et sa mise en œuvre soient de qualité suffisante pour rester apparents (pierre, bois, verre, ...)
- Les imitations de matériaux (fausses briques, fausses pierres, ...) sont interdites.
- Les détails architecturaux de type colonne, chapiteau, arcade, ... sont interdits.
- Les bardages de type tôle sont interdits.
- Cas des vérandas :
 - Elles doivent être composées en cohérence avec le bâti existant : dans les proportions, les formes, les matériaux et les couleurs ou faire appel à une architecture moderne, s'inscrivant dans la composition d'ensemble de la construction. Les formes simples seront privilégiées.
- En complément, se référer au titre II-D du présent règlement

- **Ouvertures en façade :**

- Les volets roulants seront posés de façon à ce que leur coffre soit dans l'encadrement des ouvertures. (Fig. 10)
- Un traitement différent sur justification d'impossibilité technique

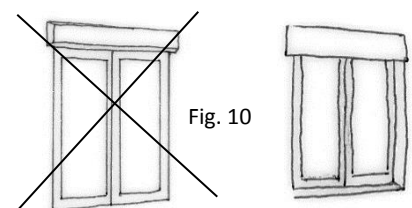


Fig. 10

- **Toitures**

- Les toitures auront une pente comprise entre 25 et 50%, et seront composées de 2 à 4 pans.
- Les toitures à un pan sont autorisées uniquement pour les appentis, annexes isolées et vérandas accolés à la construction.
- Des formes et des couleurs de toit différentes sont possibles pour des raisons d'économie ou de production d'énergie ou de qualité environnementale.
- Les matériaux de couverture seront de ton terre cuite vieillie.
- Les capteurs solaires devront être intégrés dans le plan de la toiture.
- L'utilisation de verre ou matériaux composites est autorisée pour les vérandas et les piscines. Dans ce cas, d'autres formes pentes de couvertures sont autorisées.

- **Teintes et couleurs**

- Les enduits ou peintures des façades devront être de teintes naturelles claires. Les couleurs vives sont interdites.
- Un nuancier est disponible en mairie

- **Locaux techniques et équipements techniques**

- Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrées dans la construction ou les clôtures.
- Les locaux techniques visibles depuis l'espace public doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante et les plantations à créer.
- Les projets de construction d'équipements techniques liés aux différents réseaux doivent s'intégrer à l'environnement et au bâti existant.

II.C. traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

- **Principes d'adaptation au sol :**

- Se référer au titre II-D du présent règlement
- Les sous-sols sont autorisés à condition que les mouvements de terre apparents finaux respectent la règle ci-dessus.
- Les remblais sont interdits sur une largeur de 10 m de part et d'autre des cours d'eau.
- Dans l'espace de fonctionnement des zones humides, les remblais et déblais sont interdits, sauf travaux et ouvrages nécessaires au maintien en l'état ou à la régulation de l'alimentation en eau de la zone humide
- **En plus, en zone d'aléa mouvement de terrain, il convient de se référer aux dispositions au titre II du présent règlement.**

- **Clôtures le long des voies publiques**

De manière générale, l'aspect et la hauteur des clôtures doivent satisfaire aux exigences d'insertion par rapport à l'environnement bâti existant.

Les constructions ou rénovations de clôtures devront respecter les règles suivantes :

- Soit de murets de 0,60 m maximum surmontés ou non d'éléments à clairevoie. Le tout ne doit pas excéder 1,80m.
- Soit de haies végétales d'essences mixtes doublées ou non d'un grillage. Les haies monovégétales sont interdites.

⇒ En complément, se référer au titre II-D du présent règlement

Les murs pleins sont autorisés uniquement :

- En cas de reconstruction, de réhabilitation de clôtures existantes dépassant déjà cette limite dans le respect de la hauteur initiale
- En cas de prolongement d'une clôture existante dépassant déjà cette limite sur la propriété dans le respect de la hauteur initiale.

Les maçonneries et menuiseries des clôtures devront être enduites ou peintes dans les tons gris, pierre, pisé ou terre.

Les clôtures en angle de rue doivent être aménagées de façon à préserver un triangle de visibilité des carrefours (ex : pan coupé).

- **Espaces libres et plantations**

- Les arbres existants sur une parcelle doivent être maintenus ou replantés en nombre équivalent.
- L'utilisation d'essences non envahissantes et locales est imposée en cas de plantations de haies vives.
- D'une manière générale, les haies devront présenter un caractère varié dans les essences employées et privilégier les variétés locales. Les haies monovégétales sont interdites.
- 50% minimum du lot doit être aménagés en espace vert de pleine terre.

II.D. Stationnement

- En application de l'article L.151-35 du code de l'urbanisme, il est imposé une place de stationnement par logement pour :
 - Les logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat,
 - Des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées, mentionnés au 6° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles.
- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Les manœuvres des véhicules ne doivent pas gêner l'écoulement du trafic des voies environnantes.

- Les places de stationnement existantes dans un bâtiment à rénover devront être conservées dans le bâti ou recrées sur le tènement et incluses dans le nouveau plan.
- Les normes de stationnement véhicule sont ainsi définies :
 - **Pour les constructions nouvelles à usage d'habitation :**
2 places de stationnement minimum devront être matérialisées soit sur la parcelle soit par une aire de stationnement commune.
Il est exigé une place supplémentaire par tranche de 3 logements.
 - **Exemptions :**
Extensions de faible importance : les travaux correspondant à des extensions de moins de 60 m² de surface de plancher sont exemptés, sous réserve de ne pas créer de nouveaux logements.
 - **Cas des réhabilitations / changement de destination**
 - Dans le cadre des réhabilitations accompagnées de création de nouveaux logements, le nombre de places exigibles correspond aux besoins nouveaux générés (différence entre besoin avant et après travaux).
 - Dans le cadre des changements de destination, le nombre de places exigibles correspond à la nouvelle activité.
 - ⇒ Dans le cas de travaux sur l'existant conduisant à augmenter le nombre de places exigibles, les éventuelles places excédentaires dans l'état initial sont prises en compte si elles sont conservées.⁴
 - **Pour les logements à caractère de chambre d'hôtes, gîtes ou résidences démontables :** 1 place de stationnement minimum par chambre.
 - **Pour les constructions à destination de commerce et activité de service, les sous-destinations industries, entrepôts et bureaux :** 1 place / 40 m² de surface de plancher. Chaque tranche de 40m² entamée impose la réalisation des places de stationnement.

III. EQUIPEMENTS ET RESEAUX

III.A. Desserte par les voies publiques et privés

Les caractéristiques des accès et voies nouvelles doivent permettre de satisfaire aux besoins minimaux de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, enlèvement des ordures ménagères, etc.

- **Accès**
 - Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.
 - Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur l'une de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
 - Pour recevoir les constructions, ou permettre les extensions et modifications, ou installations non interdites par les articles précédents, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou une voie privée ouverte au public soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.
 - L'aménagement des accès et de leurs débouchés sur la voie de desserte doit être tel qu'il soit adapté au mode d'occupation des sols envisagé, et qu'il ne nuise pas à la sécurité et à la fluidité de la circulation.
 - Il est demandé un recul de 5 m mini des portails d'accès aux parcelles, selon la configuration de la parcelle.

⁴ Exemple 1 : soit un commerce existant disposant d'1 place de stationnement. Celui-ci est transformé en logement de plus de 50m². La différence entre ce qui est exigible entre l'état initial (0 place) et l'état futur (2 places) est de 2. Mais on tient compte de la place déjà existante et conservée, par conséquent on exige seulement 1 place en plus.

Exemple 2 :

Soit une maison existante de 180 m² et dotée d'une seule place de stationnement. D'une part celle-ci fait l'objet d'un changement de destination partiel de 120 m², pour y exercer une activité libérale. D'autre part, au 60m² restant à destination de logement, une extension de 55 m² est réalisée.

D'un côté on a donc une extension de moins de 60 m², mais sans création de nouveau logement, il s'agit donc de travaux exemptés de la règle de stationnement mais qui conserve la place de stationnement existante.

Et de l'autre un changement de destination partiel qui doit répondre aux règles de stationnement du PLU.

L'esprit du PLU est de conserver la place existante avec la destination initiale.

- **Voirie**

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Les caractéristiques de ces voies doivent notamment permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

III.B. Desserte par les réseaux

- **Eau potable**

- Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes.

- **Assainissement**

- **Eaux Usées** :

Rappel : il convient de se référer aux annexes sanitaires pour consulter la carte de zonage d'assainissement qui définit les zones desservies par l'assainissement collectif.

- **UC** :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau d'assainissement des eaux usées en respectant ses caractéristiques et les dispositions définies au règlement du service.

- **UCn** :

Les constructions et installations peuvent être autorisées, sous réserve que leurs eaux usées soient dirigées sur des dispositifs autonomes de traitement agréés, et éliminées conformément à la réglementation en vigueur. L'évacuation directe des eaux usées sans traitement est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, la superficie du terrain devra permettre la mise en place d'un dispositif d'assainissement individuel sur la parcelle conformément au règlement de service.

- **Eaux pluviales** :

- Généralités** :

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les eaux pluviales d'une propriété doivent être infiltrées sur la propriété même par tous moyens et en aucun cas rejetées dans le réseau d'eau usée.

Les eaux pluviales s'écoulant sur les voies publiques seront collectées par canalisations, gargouilles ou caniveaux, selon l'exutoire et les dispositions arrêtées par le service.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération ou au terrain dans le cadre de la réglementation en vigueur.

- Règles particulières** :

- Rappel : Une partie de la zone est concernée par l'axe de ruissellement du bassin versant du ruisseau de Montmain et du bassin versant du ruisseau des Seigneurs au petit Chatanay. Cf. *annexe du PLU*.

En plus, en zone d'aléa mouvement de terrain, il convient de se référer aux dispositions au titre II du présent règlement.

- **Electricité et téléphone**

Pour toute construction ou installation nouvelle sur une propriété privée, les branchements au réseau public de distribution d'électricité doivent être réalisés en souterrain sur la parcelle.

Tout transformateur ou appareil d'éclairage public, nouveau ou remis à neuf, sera aménagé de manière à ne pas nuire à la mise en valeur du paysage.

CHAPITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UI

Une partie de la zone UI est concernée par l'aléa faible mouvement de terrain – B2.

⇒ Les dispositions liées à la prise en compte de l'aléa sont présentées au titre II du présent règlement.

I. USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

I.A. Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

- **Interdiction de certains usages et affectations des sols ainsi que certains types d'activités**
 - Les dépôts de véhicules et de ferrailles en vue de leur récupération, et les décharges de toutes natures
 - Les affouillements et exhaussements de sol
 - Les rives des cours d'eau doivent être maintenues en espace libre de tout remblai, sur 10 mètres de largeur minimum de part et d'autre des rives.
- **Interdiction des constructions**
 - Les constructions à destination de l'habitation, correspondant aux sous-destinations logement et hébergement
 - Les restaurants
 - Les hébergements hôteliers et touristiques
- **Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités**
 - Les affouillements et exhaussements de sol à condition :
 - d'être justifiés par des raisons techniques de construction ou de viabilisation,
 - de présenter une remise en état du site ou une intégration paysagère adaptée en cas de talus, après travaux.

II. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

II.A. Volumétrie et implantation des constructions

- **Emprise au sol**
Non règlementé
- **Hauteur**
 - La hauteur maximale est calculée à partir du sol avant travaux, les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.
 - Sur terrain plat, elle est mesurée le long de chaque façade de la construction. Lorsque le terrain naturel ou la voie est en pente, la hauteur maximale est mesurée à la partie médiane de la façade.
 - La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres au faîtage ou à l'acrotère.

Ces règles de hauteur ne s'appliquent pas :

- Aux travaux effectués sur des constructions existantes dont la hauteur dépasse la limite fixée, lorsqu'ils n'ont pas pour effet d'augmenter la hauteur de celle-ci.
- Aux infrastructures techniques et équipements des services publics ou d'intérêt collectif, dans une limite de 10%, hors ouvrages de distribution d'électricité.
- **Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**
 - Les constructions et bâtiments doivent respecter un recul minimum de 10 mètres des limites de l'emprise publique de la RD103e.
 - Sur les voies de desserte interne : les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 3 mètres des limites de l'emprise publique.
 - Des implantations avec un recul moindre et à l'alignement peuvent être admises en cas de contraintes techniques, pour les constructions, ouvrages techniques et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

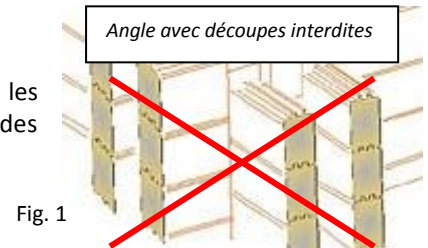
- **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

- En limite avec la zone A, les implantations sur limite séparative sont interdites.
- Au sein de la zone UI, les constructions peuvent être implantées :
 - Soit sur limite séparative mais à condition d'être couplées à une autre construction
 - Soit en retrait de 3 mètres minimum.
- Des implantations différentes pourront être admises pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou services collectifs, à condition que cela ne pose pas de problème de sécurité et ne porte pas atteinte à l'aspect général de l'opération.

II.B. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

- **Les constructions bois :**

- Les constructions bois sont autorisées.
- Pour les constructions utilisant les techniques de bois massif empilé : seules les constructions en madriers sont autorisées à condition que les angles des constructions soient traités sans découpe. (Fig. 1)
- Les constructions en rondins sont interdites.



- **Volume**

- Toutes les constructions présenteront une volumétrie simple, composée d'une forme rectangulaire ou d'un assemblage de formes rectangulaires.
- Se référer au titre II-D du présent règlement

- **Façades**

- Toutes les façades et murs extérieurs doivent être traités avec le même soin que les façades dites "principales", et l'ensemble de la construction doit présenter une unité d'aspect.
- Les façades seront enduites ou peintes à moins que le matériau et sa mise en œuvre soient de qualité suffisante pour rester apparents (pierre, brique, bois, verre, ...).
- Les couleurs vives et le blanc purs sont interdits.
- Les façades d'une longueur supérieure à 30 mètres doivent présenter des décrochements en volume ou des ruptures de coloris.
- En complément, se référer au titre II-D du présent règlement

- **Toiture**

- Les toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.
- Elles doivent être de recouvertes de matériaux respectant les tons de l'environnement immédiat.

- **Matériaux/couleurs**

- Les façades des bâtiments devront être traitées avec des matériaux et des couleurs en harmonie avec les lieux avoisinants. Des teintes mates seront privilégiées sur la plus grande partie de la surface du bâtiment.
- Les matériaux brillants ou tout matériau réfléchissant (autre que le verre) est interdit (en façade et toiture) afin de respecter la valeur colorée du paysage et sa tonalité d'ensemble sombre et mat, sauf pour marquer ponctuellement un volume.

II.C. traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

- **Principes d'adaptation au sol :**

- Se référer au titre II-D du présent règlement
- Les sous-sols sont autorisés à condition que les mouvements de terre apparents finaux respectent la règle ci-dessus.

- **Clôtures**

- Les clôtures devront, par leur aspect, leur nature et leurs dimensions s'intégrer harmonieusement à l'environnement.
- Les clôtures doivent être constituées :
 - soit d'une haie végétale d'essences mixtes, doublée ou non d'un grillage,
 - soit de panneaux grillagés de tons foncés.
 - Soit de murets de 60 cm max surmontés d'éléments en claire voie
 - Les murs pleins sont interdits.
- ⇒ En complément, se référer au titre II-D du présent règlement

- **Espaces libres et plantations**

- Les haies devront présenter un caractère varié dans les essences employées. Les haies monovégétales sont interdites.
- Les espaces situés en bordure de voie doivent faire l'objet d'un projet d'aménagement paysager.
- Les dépôts de matériaux et de stockage, le stationnement sont interdits en façade de la RD103e.
- 15 % du lot doit être aménagés en espace vert. Dans ces 15% sont comptés les parkings enherbés et les toitures végétales.

II.D. Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, et correspondre aux dispositions réglementaires en vigueur.

Des aires de stationnement suffisantes doivent être aménagées sur la parcelle pour assurer le stationnement des véhicules de livraison, de services, des visiteurs et du personnel. Ces aires sont à dissocier de celles réservées aux manœuvres des véhicules.

III. EQUIPEMENTS ET RESEAUX

III.A. Desserte par les voies publiques et privés

- **Accès**

- Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, les accès doivent, sauf impossibilité technique, s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.
- Les caractéristiques géométriques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, et de la défense contre l'incendie.

- **Voirie**

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Les caractéristiques de ces voies doivent notamment permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

III.B. Desserte par les réseaux

- **Eau potable**

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes.

- **Assainissement**

- **Eaux Usées :**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau séparatif d'assainissement des eaux usées en respectant ses caractéristiques et les dispositions définies au règlement du service.

- **Eaux pluviales**

Rappel : la gestion des eaux pluviales doit respecter les dispositions définies au règlement du service.

Généralités :

Sont rattachées aux eaux pluviales, les eaux de ruissellement des toitures, des terrasses, des parkings, des voies publiques et privées, des jardins, cours d'immeuble, les eaux d'arrosage.

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Les eaux pluviales d'une propriété doivent être infiltrées sur la propriété même par tous moyens et en aucun cas rejetées dans le réseau d'eaux usées.

- Règles particulières :
 - Rappel : Une partie de la zone est concernée par l'axe de ruissellement du bassin versant du ruisseau Le Noyelon. Cf. *annexe du PLU*.
- Toute opération doit faire l'objet d'aménagement visant à limiter l'imperméabilisation des sols et à assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.
L'opération devra limiter l'imperméabilisation des sols : limiter les emprises des enrobés, favoriser l'utilisation de matériaux poreux, installer des systèmes de récupération des eaux de pluie... favoriser les systèmes de gestion alternative des eaux pluviales (noues paysagères...)
Les aires de stationnement en surface, lorsqu'elles ne sont pas aménagées sur des constructions, seront traitées en matériaux perméables.
- Ouvrages techniques de gestion de l'eau
Sous réserve de leurs caractéristiques propres, d'une emprise au sol suffisante et des contraintes de fonctionnement, les ouvrages techniques de gestion de l'eau (bassin de rétention ou d'infiltration) et leurs abords doivent faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale contribuant à leur insertion qualitative et fonctionnelle dans leur environnement naturel et bâti.

CHAPITRE V – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UXn

Une partie de la zone UXn est concernée par l'aléa faible mouvement de terrain – B2.

⇒ Les dispositions liées à la prise en compte de l'aléa sont présentées au titre II du présent règlement.

I. USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

I.A. Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

- **Interdiction de certains usages et affectations des sols ainsi que certains types d'activités**
 - Les ouvrages et installations de toute nature non liés à l'activité.
- **Interdiction des constructions**
 - Les constructions de toute nature non liées à l'activité.
- **Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités**
 - Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone et les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.
 - Les exhaussements et les affouillements du sol s'ils sont destinés à la réalisation d'ouvrages publics, ou s'ils sont nécessaires aux constructions et installations autorisées, ainsi qu'à leur desserte.

II. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

II.A. Volumétrie et implantation des constructions

- **Emprise au sol** : Non réglementé
- **Hauteur** : Non réglementé
- **Implantation des constructions** : Non réglementé

II.B. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

- **Volume**
 - Toutes les constructions présenteront une volumétrie simple, composée d'une forme rectangulaire ou d'un assemblage de formes rectangulaires.
- **Façades** :
 - Toutes les façades et murs extérieurs doivent être traités avec le même soin que les façades dites "principales", et l'ensemble de la construction doit présenter une unité d'aspect.
 - Les façades seront enduites ou peintes à moins que le matériau et sa mise en œuvre soient de qualité suffisante pour rester apparents (pierre, brique, bois, verre, ...).
 - Les couleurs vives et le blanc purs sont interdits.
- **Toiture**
 - Les toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

II.C. traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

- **Clôtures :**

Les clôtures doivent être constituées :

- soit d'une haie végétale d'essences mixtes, doublée ou non d'un grillage,
- soit de panneaux grillagés de tons foncés.
- Les murs pleins et murets sont interdits, sauf maçonneries et menuiseries des clôtures.

- **Espaces libres et plantations**

Les haies devront présenter un caractère varié dans les essences employées. Les haies monovégétales sont interdites. Les espaces situés en bordure de voie doivent faire l'objet d'un projet d'aménagement paysager.

II.D. Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, et correspondre aux dispositions réglementaires en vigueur.

III. EQUIPEMENTS ET RESEAUX

III.A. Desserte par les voies publiques et privés

- Les caractéristiques géométriques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, et de la défense contre l'incendie.
- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Les caractéristiques de ces voies doivent notamment permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

III.B. Desserte par les réseaux

- **Eau potable**

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes.

- **Assainissement**

- **Eaux Usées :**

Les conditions d'assainissement ne s'imposent que pour les bâtiments où l'assainissement est nécessaire.

Les constructions et installations peuvent être autorisées, sous réserve que leurs eaux usées soient dirigées sur des dispositifs autonomes de traitement agréés, et éliminées conformément à la réglementation en vigueur. L'évacuation directe des eaux usées sans traitement, est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, la superficie du terrain devra permettre la mise en place d'un dispositif d'assainissement individuel sur la parcelle. Une étude de sol sur la parcelle devra être réalisée conformément au règlement du service.

- **Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Les eaux pluviales doivent être infiltrées sur la propriété même par tous moyens et en aucun cas rejetées dans le réseau d'eaux usées.

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES D'URBANISATION FUTURE

Les zones d'urbanisation future sont définies conformément à l'article R.151-20 du code de l'urbanisme.

Elle se décline en zone à vocation d'habitat	1AU
destinée au développement des équipements publics	AUE
destinée à l'extension de la zone d'activités	AUi

Cette zone concerne un secteur destiné à accueillir le développement urbain, pour une occupation à destination principale d'habitat et d'équipements/services.

CHAPITRE VI – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

La construction peut être admise à condition qu'elle s'inscrive dans la perspective d'une urbanisation organisée et d'un projet d'ensemble.

Ces zones font l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation - OAP, en pièce n°3 du PLU.

Une partie de la zone 1AU lieudit Le Pré est concernée par l'aléa faible mouvement de terrain – B2.

⇒ **Les dispositions liées à la prise en compte de l'aléa sont présentées au titre II du présent règlement.**

I. USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

I.A. Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

- **Interdiction de certains usages et affectations des sols ainsi que certains types d'activités**
 - Les activités industrielles.
 - Les terrains de camping et de caravanning, le stationnement isolé de caravanes,
 - Les dépôts de véhicules et de ferrailles en vue de leur récupération, et les décharges de toutes natures,
 - Les affouillements et exhaussements de sols sauf conditionnés à l'article 2.
- **Interdiction des constructions**
 - Les exploitations agricoles et forestières,
 - Les commerces et activités de services,
 - Les autres activités des secteurs secondaire et tertiaire
- **Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités**
 - Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, aux conditions suivantes :
 - À condition de s'inscrire dans une opération d'ensemble,
 - Pour les bâtiments annexes, à condition qu'ils constituent le complément d'habitations existantes sur la zone.
 - Les affouillements et exhaussements de sol à condition :
 - D'être justifiés par des raisons techniques de construction, de viabilisation,
 - De présenter une remise en état du site ou une intégration paysagère adaptée (talus en pente douce, plantations, ...) après travaux.

II. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

II.A. Volumétrie et implantation des constructions

- **Emprise au sol**
 - L'emprise des annexes, hors surface du bassin des piscines, est limitée à 40m², toutes annexes comprises.
 - **Hauteur**
 - ↳ **Conditions de mesure**
La hauteur des constructions est mesurée au point le plus haut de la construction à l'aplomb de ce point sur le terrain naturel avant travaux (les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures étant exclus).
Cf. Règles communes à plusieurs zones : modalités de calcul des hauteurs au titre II-C du présent règlement, qui prend comme référence le faitage.
 - ↳ **Règle**
La hauteur des constructions principales :
 - La hauteur maximum des constructions est de 9 mètres au faitage.
 - En cas de réalisation de toits terrasses, la hauteur maximum des constructions est de 6 mètres au point le plus haut.
- La hauteur des bâtiments annexes est de 3,5 mètres maximum au faitage et 2,5 mètres maximum à l'acrotère.

• Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les saillies, les balcons et dépassées de toiture ne sont pas pris en compte dans le recul des constructions par rapport aux voies et emprises publiques dans la limite de 1 mètre de dépassement en plan horizontal.

- Les constructions peuvent s'implanter :
 - Soit à l'alignement ;
 - Soit respecter une distance (D) d'implantation par rapport à l'alignement au moins égale à la moitié de la hauteur (H) du bâtiment projeté : $D \geq H/2$.
- Des éléments s'incorporant au bâtiment principal (emmarchements, rampes, auvents...) et les locaux pour la collecte des déchets sont admis dans la marge de recul.
- Des implantations avec un recul différent ou à l'alignement peuvent être admises pour les constructions, ouvrages techniques et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

• Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

↳ Généralités

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera en tenant compte des éléments de débords éventuels, tels que débords de toitures et tout ouvrage en saillie.

↳ Règles particulières

▪ Limites latérales

- Tout ou partie des **constructions principales** doivent s'implanter :
 - ❖ Soit sur une limite séparative sans appui sur une construction voisine.

La hauteur maximale permise sur limite est de 3,5 mètres au faitage ou 2,5 mètres à l'acrotère. (Fig. 1a)

Sur la limite opposée : Tout bâtiment doit être implanté avec un retrait minimum (D) par rapport aux limites séparatives au moins égal à la moitié de sa hauteur (H) et jamais inférieur à 3 mètres. (Fig. 1b)
 $D \geq H/2$ et $\geq 3m$

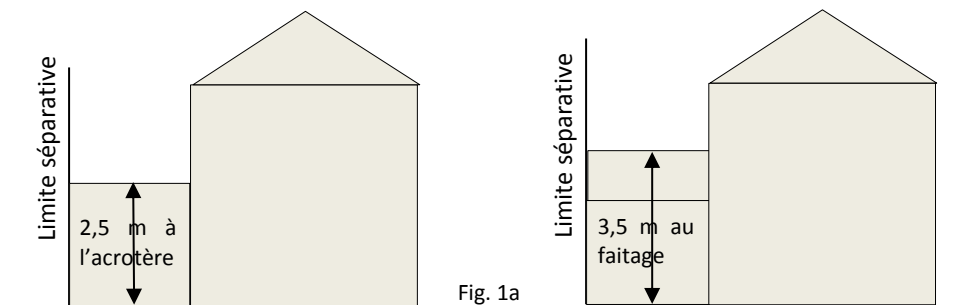


Fig. 1a

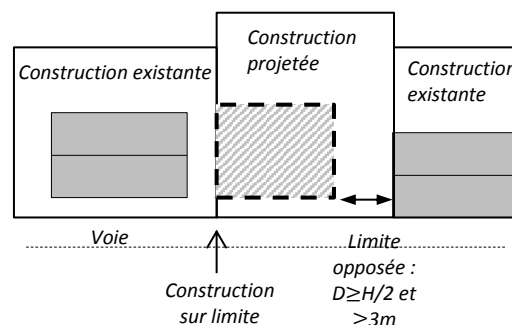


Fig. 1b

- ❖ Soit sur au moins une limite séparative avec une implantation en appui sur une construction existante, la nouvelle construction devra s'inscrire dans le gabarit de la construction existante, à + ou - 1m. (Fig. 2)

Sur la limite opposée : la construction doit être implantée avec un retrait minimum (D) par rapport aux limites séparatives au moins égal à la moitié de sa hauteur(H) et jamais inférieur à 3 mètres. (Fig. 2)

$$D \geq H/2 \text{ et } \geq 3m$$

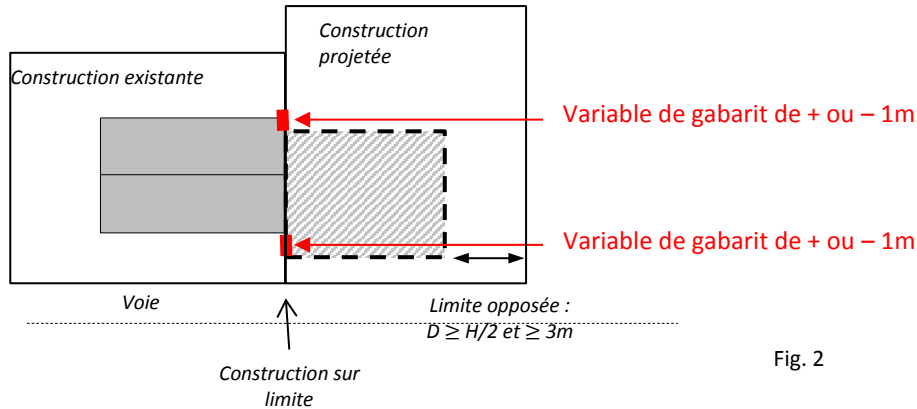


Fig. 2

- ❖ Soit en retrait $D \geq H/2$ et $\geq 3m$ (Fig. 3)

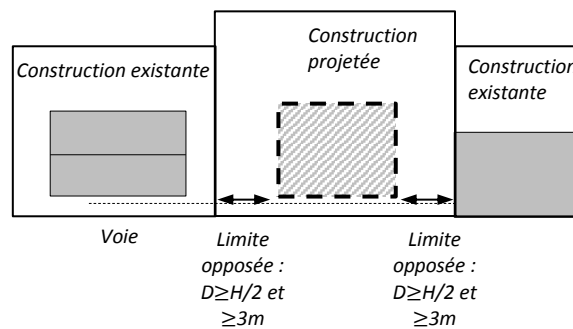


Fig. 3

- Les **annexes** peuvent être implantées :
 - Soit sur limite séparative
 - Soit en retrait de 2 mètres minimum.
- Limites de fond de parcelle
 - Les constructions principales doivent être implantées avec un retrait de 5 mètres minimum.
 - Dans cette bande de 5 mètres, sont autorisées : Les annexes et les extensions des constructions à condition de ne pas dépasser 3,5 mètres au faitage ou 2,5 mètres à l'acrotère. Fig.4

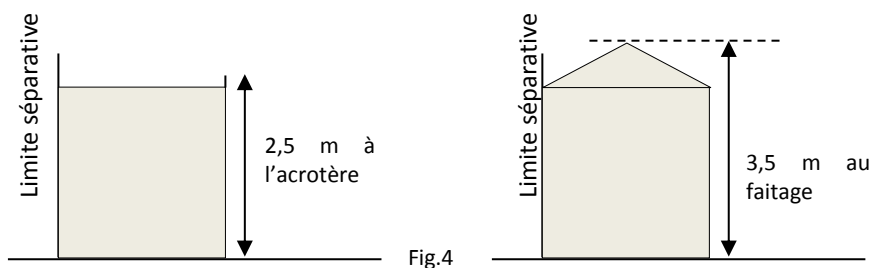


Fig.4

- Pour l'ensemble des limites :
 - Les piscines : Toute implantation de piscine, rebord compris, doit respecter une distance de 2 mètres des limites séparatives.
- Des implantations avec un recul différent ou à l'alignement peuvent être admises pour les constructions, ouvrages techniques et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

II.B. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

• Les constructions bois :

- Les constructions bois sont autorisées dans le respect de l'architecture locale.
- Pour les constructions constituant une habitation ou une activité utilisant les techniques de bois massif empilé : seules les constructions en madriers sont autorisées à condition que les angles des constructions soient traités sans découpe. (Fig. 5)
- Les constructions en rondins sont interdites

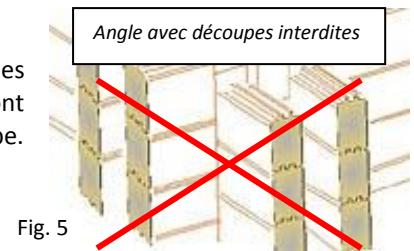


Fig. 5

• Volume

- Toutes les constructions présenteront une volumétrie simple, composée d'une forme rectangulaire ou d'un assemblage de formes rectangulaires.
- Se référer au titre II-D du présent règlement

• Façades

- Toutes les façades et murs extérieurs doivent être traités avec le même soin que les façades dites "principales", et l'ensemble de la construction doit présenter une unité d'aspect.
- Les façades seront enduites ou peintes à moins que le matériau et sa mise en œuvre soient de qualité suffisante pour rester apparents (pierre, bois, verre, ...)
- Les imitations de matériaux (fausses briques, fausses pierres, ...) sont interdites.
- Les détails architecturaux de type colonne, chapiteau, arcade, ... sont interdits.
- Cas des vérandas :
 - Elles doivent être composées en cohérence avec le bâti existant : dans les proportions, les formes, les matériaux et les couleurs ou faire appel à une architecture moderne, s'inscrivant dans la composition d'ensemble de la construction. Les formes simples seront privilégiées.
- En complément, se référer au titre II-D du présent règlement

• Ouvertures :

- Les volets roulants seront posés de façon à ce que leur coffre soit dans l'encadrement des ouvertures. (Fig. 6)

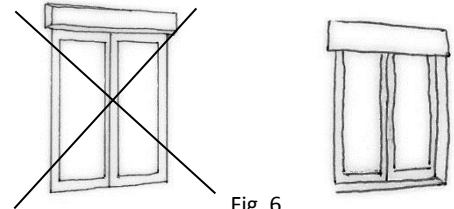


Fig. 6

• Toitures

- Les toitures auront une pente comprise entre 25 et 50%, et seront composées de 2 à 4 pans.
- Les toitures à un pan sont autorisées uniquement pour les appentis, annexes isolées et vérandas accolés à la construction.
- Des formes et des couleurs de toit différentes sont possibles pour des raisons d'économie ou de production d'énergie ou de qualité environnementale.
- Les matériaux de couverture seront de ton terre cuite vieillie.
- Les capteurs solaires devront être intégrés dans le plan de la toiture.
- L'utilisation de verre ou matériaux composites est autorisée pour les vérandas et les piscines. Dans ce cas, d'autres formes pentes de couvertures sont autorisées.

• Teintes et couleurs

- Les enduits ou peintures des façades devront être de teintes naturelles claires. Les couleurs vives sont interdites.

• Locaux techniques et équipements techniques

- Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrées dans la construction ou les clôtures.
- Les locaux techniques visibles depuis l'espace public doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante et les plantations à créer.
- Les projets de construction d'équipements techniques liés aux différents réseaux doivent s'intégrer à l'environnement et au bâti existant.

- Le stockage des déchets ménagers ou toute autre aire de stockage doit être organisé :
 - Soit dans des locaux fermés,
 - Soit sur des aires spécialisées aménagées :
 - Soit des parois bâties pleines ou ajourées d'une hauteur minimum de 1,60 mètre,
 - Soit des écrans végétaux, hauteur minimale lors de la plantation, 1,50 mètre,
 - Soit une combinaison des deux.

II.C. traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

- **Principes d'adaptation au contexte et au sol :**

- Se référer au titre II-D du présent règlement
- Les sous-sols sont autorisés à condition que les mouvements de terre apparents finaux respectent la règle ci-dessus.

- **Clôtures le long des voies publiques**

De manière générale, l'aspect et la hauteur des clôtures doivent satisfaire aux exigences d'insertion par rapport à l'environnement bâti existant.

Les clôtures devront respecter les règles suivantes :

- Soit de murets de 0,60 m maximum surmontés ou non d'éléments à clairevoie. Le tout ne doit pas excéder 1,80m.
- Soit de haies végétales d'essences mixtes doublées ou non d'un grillage. Les haies monovégétales sont interdites.

Les murs pleins sont interdits.

Les maçonneries et menuiseries des clôtures devront être enduites ou peintes dans les tons gris, pierre, pisé ou terre.

Les clôtures en angle de rue doivent être aménagées de façon à préserver un triangle de visibilité des carrefours (ex : pan coupé).

- **Espaces libres et plantations**

- L'utilisation d'essences non envahissantes et locales est imposée en cas de plantations de haies vives.
- Les haies devront présenter un caractère varié dans les essences employées et privilégier les variétés locales. Les haies monovégétales sont interdites.
- 30% minimum du lot doit être aménagés en espace vert de pleine terre.

II.D. Stationnement

- En application des articles L.151-34 du code de l'urbanisme, il est imposé une place de stationnement minimum pour :
 - Les logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat,
 - Des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées, mentionnés au 6° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles.
- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Les manœuvres des véhicules ne doivent pas gêner l'écoulement du trafic des voies environnantes.

Les normes de stationnement véhicule sont ainsi définies :

- **Pour les constructions à usage d'habitation**, 1 place de stationnement minimum devra être matérialisée soit sur la parcelle soit par une aire de stationnement commune. Le nombre de place minimum à réaliser est fonction de la taille du logement :
 - 1 place de stationnement minimum jusqu'à un logement de 50m² de surface de plancher,
 - 2 places de stationnement minimum au-delà de 50m² de surface de plancher.

Il est exigé une place supplémentaire par tranche de 3 logements

- **Cas des changements de destination**

Dans le cadre des changements de destinations, le nombre de places exigibles correspond aux besoins nouveaux générés (différence entre besoin avant et après travaux).

- **Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

Ils doivent disposer d'un nombre de places leur permettant d'assurer leurs besoins propres (capacité d'accueil, personnel, ...). Le stationnement des 2 roues motorisés et non motorisés doit être pris en compte.

- **Stationnement des 2 roues :**

Pour les constructions nouvelles à destination d'habitation de type collectif⁵ comportant quatre logements ou plus :

- Une place de stationnement pour les véhicules deux roues motorisés par tranche de 150 m² de surface de plancher créée.
- Aucune place de stationnement n'est exigée pour les logements très sociaux (PLAI ou équivalent).
- Un ou plusieurs locaux couverts d'une superficie égale à 2% de la surface de plancher créée, pour le stationnement des deux roues non motorisés (vélos, ...).

III. EQUIPEMENTS ET RESEAUX

III.A. Desserte par les voies publiques et privés

Les caractéristiques des accès et voies nouvelles doivent permettre de satisfaire aux besoins minimaux de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, enlèvement des ordures ménagères, etc.

- **Accès**

- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur l'une de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Pour recevoir les constructions, ou permettre les extensions et modifications, ou installations non interdites par les articles précédents, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou une voie privée ouverte au public soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.
- L'aménagement des accès et de leurs débouchés sur la voie de desserte doit être tel qu'il soit adapté au mode d'occupation des sols envisagé, et qu'il ne nuise pas à la sécurité et à la fluidité de la circulation.

- **Voirie**

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Les caractéristiques de ces voies doivent notamment permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

III.B. Desserte par les réseaux

- **Eau potable**

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes.

- **Assainissement**

- **Eaux Usées :**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau d'assainissement des eaux usées en respectant ses caractéristiques et les dispositions définies au règlement du service.

⁵ Est considéré comme un bâtiment d'habitation collectif tout bâtiment dans lequel 4 logements distincts et plus sont desservis par des parties communes bâties.

- Eaux pluviales :

Rappel : la gestion des eaux pluviales doit respecter les dispositions définies au règlement du service.

Généralités :

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les eaux pluviales d'une propriété doivent être infiltrées sur la propriété même par tous moyens et en aucun cas rejetées dans le réseau d'eau usée.

Les eaux pluviales s'écoulant sur les voies publiques seront collectées par canalisations, gargouilles ou caniveaux, selon l'exutoire et les dispositions arrêtées par le service.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération ou au terrain dans le cadre de la réglementation en vigueur.

- Electricité et téléphone

Pour toute construction ou installation nouvelle sur une propriété privée, les branchements au réseau public de distribution d'électricité doivent être réalisés en souterrain sur la parcelle.

Tout transformateur ou appareil d'éclairage public, nouveau ou remis à neuf, sera aménagé pour garantir une insertion à son environnement.

- Collecte des déchets

Toute opération d'habitat collectif ou intermédiaire, ainsi que tout lotissement, doivent être dotés de locaux ou d'aires spécialisés aisément accessibles destinés à recevoir les conteneurs d'ordures ménagères. Ils devront être positionnés de manière à ne pas nuire à la visibilité des déplacements.

CHAPITRE VII – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUE

La zone AUE fait l'objet d'une **orientation d'aménagement et de programmation**-OAP, présentée en pièce 3 du PLU. Son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

Une partie de la zone AUE est concernée par l'aléa faible mouvement de terrain – B2.

⇒ **Les dispositions liées à la prise en compte de l'aléa sont présentées au titre II du présent règlement.**

I. USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

- **Interdiction de certains usages et affectations des sols ainsi que certains types d'activités**
 - Les activités industrielles,
 - Les terrains de camping et de caravanning, les habitations de loisirs, le stationnement isolé de caravanes,
 - Les dépôts de véhicules et de ferrailles en vue de leur récupération, et les décharges de toutes natures,
 - Les affouillements et exhaussements de sols sauf conditionnés à l'article 2.
- **Interdiction des constructions**
 - Les exploitations agricoles et forestières,
 - Les habitations (sauf sous la condition ci-dessous),
 - Commerces et activités de service,
 - Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.
- **Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités**
 - Les affouillements et exhaussements de sol, à condition :
 - D'être justifiés par des raisons techniques de construction (ex : habitation, piscine, ...) ou de viabilisation,
 - De présenter une intégration paysagère adaptée en cas de talus, ... après travaux.
 - Les logements à condition :
 - D'être intégrés au volume bâti des constructions,
 - D'avoir une surface de plancher de 80m² maximum,
 - D'être justifiés pour des raisons de gardiennage.

II. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

II.A. Volumétrie et implantation des constructions

- **Hauteur**
 - ↳ **Conditions de mesure**
La hauteur des constructions est mesurée au point le plus haut de la construction à l'aplomb de ce point sur le terrain naturel avant travaux, les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.
Cf. Règles communes à plusieurs zones : modalités de calcul des hauteurs au titre II-C du présent règlement, qui prend comme référence le faitage.
 - ↳ **Règle**
 - La hauteur maximum des constructions est de 9 mètres au faitage.
 - En cas de réalisation de toits terrasses, la hauteur maximum des constructions est de 6 mètres à l'acrotère.
 - ↳ **Dépassement**
Le dépassement de la limitation de hauteur est admis :
 - Pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
 - En cas de reconstruction de bâtiments existants dépassant cette limite.
- **Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**
 - Les constructions doivent être implantées avec un recul de 5 mètres minimum.
 - Des implantations avec un recul différent ou à l'alignement peuvent être admises pour les ouvrages techniques et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

- **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

- ↳ Généralités

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera en tenant compte des éléments de débords éventuels, tels que débords de toitures et tout ouvrage en saillie.

- ↳ Règles particulières

Les constructions doivent s'implanter à 10 m mini de la limite de la zone AUE.

II.B. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

- **Les constructions bois :**

- Les constructions bois sont autorisées dans le respect de l'architecture locale.
- Pour les constructions constituant une habitation ou une activité utilisant les techniques de bois massif empilé : seules les constructions en madriers sont autorisées à condition que les angles des constructions soient traités sans découpe. (Fig. 1)
- Les constructions en rondins sont interdites

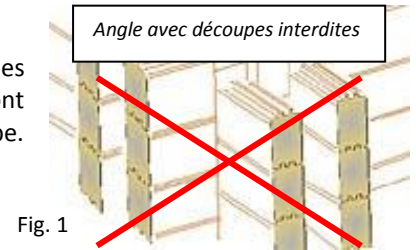


Fig. 1

- **Volume**

- Toutes les constructions présenteront une volumétrie simple, composée d'une forme rectangulaire ou d'un assemblage de formes rectangulaires.
- Se référer au titre II-D du présent règlement

- **Façades :**

- Toutes les façades et murs extérieurs doivent être traités avec le même soin que les façades dites "principales", et l'ensemble de la construction doit présenter une unité d'aspect.
- Les façades seront enduites ou peintes à moins que le matériau et sa mise en œuvre soient de qualité suffisante pour rester apparents (pierre, brique, bois, verre, ...).
- Les couleurs vives et le blanc purs sont interdits.

- **Toiture**

- Les toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

- **Locaux techniques et équipements techniques**

- Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrées dans la construction ou les clôtures.
- Les locaux techniques visibles depuis l'espace public doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante et les plantations à créer.
- Les projets de construction d'équipements techniques liés aux différents réseaux doivent s'intégrer à l'environnement et au bâti existant.
- Le stockage des déchets ménagers ou toute autre aire de stockage doit être organisé :
 - Soit dans des locaux fermés,
 - Soit sur des aires spécialisées aménagées :
 - Soit des parois bâties pleines ou ajourées d'une hauteur minimum de 1,60 mètre,
 - Soit des écrans végétaux, hauteur minimale lors de la plantation, 1,50 mètre.
 - Soit une combinaison des deux.

II.C. traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

- **Principes d'adaptation au sol :**

- Se référer au titre II-D du présent règlement

- **Clôtures le long des voies publiques**

Se référer au titre II-D du présent règlement

- **Espaces libres et plantations**

- L'utilisation d'essences non envahissantes et locales est imposée en cas de plantations de haies vives.
- Les haies devront présenter un caractère varié dans les essences employées et privilégier les variétés locales. Les haies monovégétales sont interdites.
- 30% minimum de la zone doit être aménagés en espace vert pleine terre.

II.D. Stationnement

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Les manœuvres des véhicules ne doivent pas gêner l'écoulement du trafic des voies environnantes.

III. EQUIPEMENTS ET RESEAUX

III.A. Desserte par les voies publiques et privés

Les caractéristiques des accès et voies nouvelles doivent permettre de satisfaire aux besoins minimaux de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, enlèvement des ordures ménagères, etc.

- **Accès**

- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur l'une de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Pour recevoir les constructions, ou permettre les extensions et modifications, ou installations non interdites par les articles précédents, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou une voie privée ouverte au public soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.
- L'aménagement des accès et de leurs débouchés sur la voie de desserte doit être tel qu'il soit adapté au mode d'occupation des sols envisagé, et qu'il ne nuise pas à la sécurité et à la fluidité de la circulation.

- **Voirie**

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Les caractéristiques de ces voies doivent notamment permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

III.B. Desserte par les réseaux

- **Eau potable**

- Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes.

- **Assainissement**

- **Eaux Usées :**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau d'assainissement des eaux usées en respectant ses caractéristiques et les dispositions définies au règlement du service.

- **Eaux pluviales :**

- Généralités :**

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les eaux pluviales d'une propriété doivent être infiltrées sur la propriété même par tous moyens et en aucun cas rejetées dans le réseau d'eau usée.

Les eaux pluviales s'écoulant sur les voies publiques seront collectées par canalisations, gargouilles ou caniveaux, selon l'exutoire et les dispositions arrêtées par le service.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération ou au terrain dans le cadre de la réglementation en vigueur.

Règles particulières :

- Rappel : Une partie de la zone est concernée par l'axe de ruissellement du bassin versant du ruisseau Le Noyelon et du bassin versant du ruisseau de Vareilles. Cf. *annexe du PLU*.

- **Electricité et téléphone**

Pour toute construction ou installation nouvelle sur une propriété privée, les branchements au réseau public de distribution d'électricité doivent être réalisés en souterrain sur la parcelle.

Tout transformateur ou appareil d'éclairage public, nouveau ou remis à neuf, sera aménagé pour garantir une insertion à son environnement.

- **Collecte des déchets**

Toute opération doit être dotée de locaux ou d'aires spécialisés aisément accessibles destinés à recevoir les conteneurs d'ordures ménagères. Ils devront être positionnés de manière à ne pas nuire à la visibilité des déplacements.

CHAPITRE VIII – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUI

Une partie de la zone AUI est concernée par l'aléa faible mouvement de terrain – B2.

⇒ Les dispositions liées à la prise en compte de l'aléa sont présentées au titre II du présent règlement.

I. USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

I.A. Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

- **Interdiction de certains usages et affectations des sols ainsi que certains types d'activités**
 - Les dépôts de véhicules et de ferrailles en vue de leur récupération, et les décharges de toutes natures
 - Les affouillements et exhaussements de sol
 - Les rives des cours d'eau doivent être maintenues en espace libre de tout remblai, sur 10 mètres de largeur minimum de part et d'autre des rives.
- **Interdiction des constructions**
 - Les constructions à destination de l'habitation, correspondant aux sous-destinations logement et hébergement
 - Les restaurants
 - Les hébergements hôteliers et touristiques
- **Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités**
 - Les affouillements et exhaussements de sol à condition :
 - D'être justifiés par des raisons techniques de construction ou de viabilisation,
 - De présenter une remise en état du site ou une intégration paysagère adaptée en cas de talus, après travaux.

II. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

II.A. Volumétrie et implantation des constructions

- **Emprise au sol**
Non réglementé
- **Hauteur**
 - La hauteur maximale est calculée à partir du sol avant travaux, les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.
 - Sur terrain plat, elle est mesurée le long de chaque façade de la construction. Lorsque le terrain naturel ou la voie est en pente, la hauteur maximale est mesurée à la partie médiane de la façade.
 - La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres au faîtage ou à l'acrotère.

Ces règles de hauteur ne s'appliquent pas :

- Aux travaux effectués sur des constructions existantes dont la hauteur dépasse la limite fixée, lorsqu'ils n'ont pas pour effet d'augmenter la hauteur de celle-ci.
- Aux infrastructures techniques et équipements des services publics ou d'intérêt collectif, dans une limite de 10%, hors ouvrages de distribution d'électricité.
- **Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**
 - Les constructions et bâtiments doivent respecter un recul minimum de 10 mètres des limites de l'emprise publique de la RD103e.
 - Sur les voies de desserte interne : les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 3 mètres des limites de l'emprise publique.
 - Des implantations avec un recul moindre et à l'alignement peuvent être admises en cas de contraintes techniques, pour les constructions, ouvrages techniques et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

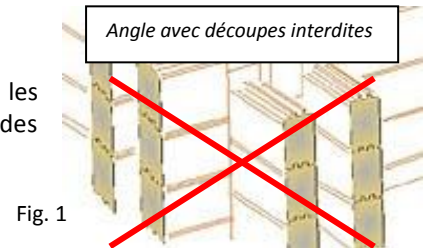
- **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

- **En limite avec la zone A**, les implantations sur limite séparative sont interdites.
- **Au sein de la zone AUI**, les constructions peuvent être implantées :
 - Soit sur limite séparative mais à condition d'être couplées à une autre construction
 - Soit en retrait de 3 mètres minimum.
- Des implantations différentes pourront être admises pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou services collectifs, à condition que cela ne pose pas de problème de sécurité et ne porte pas atteinte à l'aspect général de l'opération.

II.B. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

- **Les constructions bois :**

- Les constructions bois sont autorisées.
- Pour les constructions utilisant les techniques de bois massif empilé : seules les constructions en madriers sont autorisées à condition que les angles des constructions soient traités sans découpe. (Fig. 1)
- Les constructions en rondins sont interdites.



- **Volume**

- Toutes les constructions présenteront une volumétrie simple, composée d'une forme rectangulaire ou d'un assemblage de formes rectangulaires.
- Se référer au titre II-D du présent règlement

- **Façades**

- Toutes les façades et murs extérieurs doivent être traités avec le même soin que les façades dites "principales", et l'ensemble de la construction doit présenter une unité d'aspect.
- Les façades seront enduites ou peintes à moins que le matériau et sa mise en œuvre soient de qualité suffisante pour rester apparents (pierre, brique, bois, verre, ...).
- Les couleurs vives et le blanc purs sont interdits.
- Les façades d'une longueur supérieure à 30 mètres doivent présenter des décrochements en volume ou des ruptures de coloris.
- En complément, se référer au titre II-D du présent règlement

- **Toiture**

- Les toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.
- Elles doivent être de recouvertes de matériaux respectant les tons de l'environnement immédiat.

- **Matériaux/couleurs**

- Les façades des bâtiments devront être traitées avec des matériaux et des couleurs en harmonie avec les lieux avoisinants. Des teintes mates seront privilégiées sur la plus grande partie de la surface du bâtiment.
- Les matériaux brillants ou tout matériau réfléchissant (autre que le verre) est interdit (en façade et toiture) afin de respecter la valeur colorée du paysage et sa tonalité d'ensemble sombre et mat, sauf pour marquer ponctuellement un volume.

II.C. traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

- **Principes d'adaptation au sol :**

- Se référer au titre II-D du présent règlement
- Les sous-sols sont autorisés à condition que les mouvements de terre apparents finaux respectent la règle ci-dessus.

- **Clôtures**

- Les clôtures devront, par leur aspect, leur nature et leurs dimensions s'intégrer harmonieusement à l'environnement.
- Les clôtures doivent être constituées :
 - Soit d'une haie végétale d'essences mixtes, doublée ou non d'un grillage,
 - Soit de panneaux grillagés de tons foncés.
 - Soit de murets de 60 cm max surmontés d'éléments en claire voie
 - Les murs pleins sont interdits.

- **Espaces libres et plantations**

- Les haies devront présenter un caractère varié dans les essences employées. Les haies monovégétales sont interdites.
- Les espaces situés en bordure de voie doivent faire l'objet d'un projet d'aménagement paysager.
- Les dépôts de matériaux et de stockage, le stationnement sont interdits en façade de la RD103e.
- 15 % du lot doit être aménagés en espace vert. Dans ces 15% sont comptés les parkings enherbés et les toitures végétales.

II.D. Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, et correspondre aux dispositions réglementaires en vigueur.

Des aires de stationnement suffisantes doivent être aménagées sur la parcelle pour assurer le stationnement des véhicules de livraison, de services, des visiteurs et du personnel. Ces aires sont à dissocier de celles réservées aux manœuvres des véhicules.

III. EQUIPEMENTS ET RESEAUX

III.A. Desserte par les voies publiques et privés

- **Accès**

- Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, les accès doivent, sauf impossibilité technique, s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.
- Les caractéristiques géométriques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, et de la défense contre l'incendie.

- **Voirie**

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Les caractéristiques de ces voies doivent notamment permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

III.B. Desserte par les réseaux

- **Eau potable**

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes.

- **Assainissement**

- **Eaux Usées :**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau séparatif d'assainissement des eaux usées en respectant ses caractéristiques et les dispositions définies au règlement du service.

- **Eaux pluviales**

Rappel : la gestion des eaux pluviales doit respecter les dispositions définies au règlement du service.

Généralités :

Sont rattachées aux eaux pluviales, les eaux de ruissellement des toitures, des terrasses, des parkings, des voies publiques et privées, des jardins, cours d'immeuble, les eaux d'arrosage.

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Les eaux pluviales d'une propriété doivent être infiltrées sur la propriété même par tous moyens et en aucun cas rejetées dans le réseau d'eaux usées.

- Règles particulières :
 - Rappel : Une partie de la zone est concernée par l'axe de ruissellement du bassin versant du ruisseau Le Noyelon. Cf. *annexe du PLU*.
- Toute opération doit faire l'objet d'aménagement visant à limiter l'imperméabilisation des sols et à assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.
L'opération devra limiter l'imperméabilisation des sols : limiter les emprises des enrobés, favoriser l'utilisation de matériaux poreux, installer des systèmes de récupération des eaux de pluie... favoriser les systèmes de gestion alternative des eaux pluviales (noues paysagères...)
Les aires de stationnement en surface, lorsqu'elles ne sont pas aménagées sur des constructions, seront traitées en matériaux perméables.
- Ouvrages techniques de gestion de l'eau
Sous réserve de leurs caractéristiques propres, d'une emprise au sol suffisante et des contraintes de fonctionnement, les ouvrages techniques de gestion de l'eau (bassin de rétention ou d'infiltration) et leurs abords doivent faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale contribuant à leur insertion qualitative et fonctionnelle dans leur environnement naturel et bâti.

TITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Les zones agricoles sont définies conformément à l'article R.1251-22 du code de l'urbanisme.

La zone agricole concerne :

- Les espaces d'activités et de production agricole, classés en zone A,
- Les espaces agricoles en corridor écologique, classés en secteur Aco,
- Les secteurs de taille et de capacité d'accueil limité, classés Ahn.

CHAPITRE – IX DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

Une partie de la zone A est concernée par :

- Le passage d'une canalisation souterraine de transport de matières dangereuses,
- Le passage de lignes haute tension,
- Des zones humides et leurs espaces de fonctionnement de zones humides,
- L'identification de corridors écologiques,

Une partie de la zone A est concernée par :

- L'aléa faible mouvement de terrain – B2.
- L'aléa moyen mouvement de terrain – B1.
- L'aléa fort mouvement de terrain – R

⇒ Les dispositions liées à la prise en compte de l'aléa sont présentées au titre II du présent règlement.

I. USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

I.A. Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

- **Interdiction de certains usages et affectations des sols ainsi que certains types d'activités**

- Les rives des cours d'eau doivent être maintenues en espace libre de tout remblai, sur 10 mètres de largeur minimum de part et d'autre des rives.
- Dans les zones humides :
 - Le drainage, et plus généralement l'assèchement du sol de la zone humide,
 - L'exhaussement (remblaiement), l'affouillement (déblaiement), le dépôt ou l'extraction de matériaux, quelles qu'en soient l'épaisseur et la superficie, sauf travaux et ouvrages nécessaires au maintien en l'état ou à la régulation de l'alimentation en eau de la zone humide
 - L'imperméabilisation du sol, en totalité ou en partie.

- **Interdiction des constructions**

- **En zone A :**
 - **Dans l'espace de fonctionnement de la zone humide :**
 - ❖ Les constructions ou installations de toute nature non liées à la mise en valeur ou à l'entretien du milieu.
 - **Hors espace de fonctionnement de la zone humide :**
 - ❖ Les constructions de toute nature non liées et nécessaires à l'activité des exploitations agricoles.
 - Les rives des cours d'eau doivent être maintenues en espace libre de toute construction sur 10 mètres de largeur minimum de part et d'autre des rives.
 - Les centrales photovoltaïques au sol lorsqu'elles remettent en cause l'activité des exploitations agricoles.⁶
- **En secteur Ahn :**
 - Les constructions de toute nature non liées et nécessaires aux activités existantes des différents sites.
- **En secteur Aco :**
 - Les constructions de toute nature
- **En plus dans les zones de danger liées au passage de canalisation de matières dangereuses indiquées au document graphique :**
 - Au titre de l'article R.151-31, 2° du CU, peuvent être interdites les constructions et occupations du sol en fonction de la nature du projet.
 - ❖ Dans la zone des dangers graves sont interdits les établissements recevant du public de la 1ère à la 3ème catégorie
 - ❖ Dans la zone des dangers très graves sont interdits les établissements recevant du public susceptibles de recevoir plus de 100 personnes.

⁶ Ce type d'ouvrage ne peut être autorisé que sur des friches industrielles, décharges ou délaissés de route.

- **Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités**

- **En A :**

- Les constructions et installations, y compris classées, liées et nécessaires à l'activité des exploitations agricoles, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agréées.

Les constructions doivent s'implanter à proximité immédiate du siège d'exploitation, en continuité ou en contiguïté du bâti existant, de manière à former un ensemble cohérent avec les autres bâtiments d'exploitation.

Toute construction à usage d'habitation, dont la nécessité à l'exploitation est justifiée, devra être liée à la présence d'un bâtiment technique sur place et sera combinée ou contiguë au bâtiment technique. En cas de contraintes particulières (topographie ou nature de l'exploitation), la distance entre l'habitation et les bâtiments techniques pourra être admise sur justifications, sans toutefois excéder 100 mètres.

Les constructions à usage technique pourront être sollicitées par des exploitations justifiant d'au moins une demi-SMI⁷.

Par contre, les constructions à usage d'habitation ne peuvent être sollicitées que par une exploitation agricole justifiant d'au moins une SMI.

- Les installations de pompage, les équipements à condition d'être liés à l'irrigation, hors espaces de fonctionnement des zones humides
- Dans l'espace de fonctionnement des zones humides : les usages et affectations des sols sont admises à condition :
 - ✦ De ne pas détourner les eaux reçues sur l'espace de fonctionnalité :
 - Pour les eaux pluviales : rejet ou infiltration dans l'espace de fonctionnalité de la zone humide, à l'exception des eaux utilisées pour des usages domestiques et rejetées dans le réseau d'assainissement des eaux usées
 - Pour les eaux provenant des fonds supérieurs : rejet dans l'espace de fonctionnalité de la zone humide ou dans la zone humide
 - ✦ En cas de drainage, de rejeter les eaux drainées dans l'espace de fonctionnalité de la zone humide.
- Les affouillements et exhaussements hors espaces de fonctionnement des zones humides :
 - ✦ Lorsqu'ils sont rendus nécessaires par des travaux hydrauliques, à la remise en état de continuité biologique
 - ✦ Lorsqu'ils sont destinés à satisfaire les besoins en eau de l'exploitation agricole.
- Sont autorisées, sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et à condition d'assurer le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone, l'évolution suivante des constructions non agricoles :
 - ✦ L'extension limitée à 30 % de l'emprise au sol des habitations existantes à la date d'approbation du PLU à condition que l'emprise au sol initiale soit supérieure à 60 m² et que l'emprise au sol de la construction après travaux n'excède pas 250 m² (existant + extensions).
 - ✦ Les annexes – non accolées – aux habitations existantes, sous réserve que ces annexes soient implantées à une distance maximale de 20 mètres du bâtiment principal de l'habitation dont elles dépendent, sur un seul niveau, dans la limite de 40 m² d'emprise au sol (total des annexes hors piscine).

Une seule piscine est autorisée par unité foncière, dans la limite de 50 m² d'emprise au sol.

 - ✦ Le changement de destination des constructions existantes identifiées sur le plan de zonage.

- **En Ahn :**

- Préjeun : les constructions et installations liées et nécessaires à l'activité agricole, l'hébergement hôtelier et touristique et de restauration,
- Site du « Local de chasse » : les équipements recevant du public
- Tuilières du Bas : les constructions et installations liées et nécessaires aux activités des secteurs secondaires et tertiaires présentes sur le site.

⁷ SMI : surface minimum d'installation – article L.312-6 du Code Rural

La SMI est fixée dans le schéma directeur départemental des structures agricoles, par arrêté préfectoral, pour chaque région naturelle et chaque nature de culture. Elle est révisée périodiquement.

- Pour l'ensemble des sites :
 - ❖ L'adaptation des constructions existantes.
 - ❖ Les annexes – non accolées – aux habitations existantes, sous réserve que ces annexes soient implantées à une distance maximale de 20 mètres du bâtiment principal de l'habitation dont elles dépendent, sur un seul niveau, dans la limite de 40 m² d'emprise au sol (total des annexes hors piscine).
- **En Aco :**
 - Les ouvrages, travaux et installations nécessaires, affouillements et exhaussements :
 - ❖ À la restauration des continuités écologiques, à la protection des milieux et des espèces,
 - ❖ À l'évolution et l'entretien des retenues collinaires.
 - ❖ Rendus nécessaires par des travaux hydrauliques,
 - Les ouvrages et installations liés à la gestion des eaux pluviales,
 - Les travaux divers qui s'avèreraient nécessaires à une bonne gestion des corridors,
 - Les travaux d'accompagnement des voiries existantes (fossés, ...),
 - Les installations de pompage, les équipements à condition d'être liés à l'irrigation.
- **Dans l'ensemble de la zone et de ces secteurs :**
 - Les constructions et installations à condition d'être nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées y compris les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

I.B. Mixité fonctionnelle et sociale

- **Pour les constructions identifiées au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme :**
 - ⇒ Rappel : Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager doivent faire l'objet d'une déclaration préalable (article R.421-23 h du Code de l'Urbanisme).
 - ⇒ Se référer au titre II-E du présent règlement

II. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

II.A. Volumétrie et implantation des constructions

- **Emprise au sol**
 - **Zone A hors secteur Ahn**
 - Pour les bâtiments liés et nécessaires aux activités agricoles : non réglementé.
 - Les annexes – non accolées – aux habitations existantes dans la limite de 40 m² d'emprise au sol (total des annexes hors surface des bassins des piscines).
 - L'extension limitée à 30 % de l'emprise au sol des habitations existantes à la date d'approbation du PLU à condition que l'emprise au sol initiale soit supérieure à 60 m² et que l'emprise au sol de la construction après travaux n'excède pas 250 m² (existant + extensions).
 - **Secteur Ahn**
 - Les annexes – non accolées – aux habitations existantes dans la limite de 40 m² d'emprise au sol (total des annexes hors piscine).
 - Habitation existante : extension limitée à 30 % de l'emprise au sol à la date d'approbation du PLU à condition que l'emprise au sol initiale soit supérieure à 60 m² et que l'emprise au sol de la construction après travaux n'excède pas 250 m² (existant + extensions).
- En plus, est autorisé :
 - Site du « Local de chasse » : La construction totale est limitée à 60m².

- Préjeurin :
 - Pour les bâtiments liés et nécessaires aux activités agricoles : non règlementé
 - Pour les autres activités : nouvelle construction limitée à 100m² d'emprise au sol.
- Les Tuilières :
 - Une nouvelle construction limitée à 100m².

• **Hauteur**

↳ **Conditions de mesure**

La hauteur des constructions est mesurée au point le plus haut de la construction à l'aplomb de ce point sur le terrain naturel avant travaux (les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures étant exclus).

Cf. Règles communes à plusieurs zones : modalités de calcul des hauteurs au titre II-C du présent règlement, qui prend comme référence le faitage.

↳ **Règle**

- La hauteur des constructions agricoles ne peut excéder 12 mètres mesurés au faitage ou 10 mètres à l'acrotère.
- Les extensions ne peuvent pas dépasser la hauteur de la construction existante.
- La hauteur des bâtiments annexes est limitée à 3,5 mètres maximum au faitage et 2,5 mètres à l'acrotère.
- En secteur Ahn, la hauteur des constructions ne peut excéder 12 mètres mesurés au faitage ou 10 mètres à l'acrotère.

↳ **Dépassement**

- Le dépassement de la limitation de hauteur est admis en cas de reconstruction de bâtiments existants dépassant déjà cette limite.
- Les règles ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité HTB, faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.

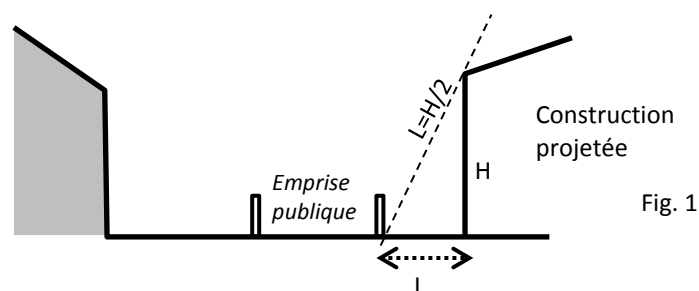
• **Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

↳ **Généralités**

Les saillies, les balcons et dépassées de toiture ne sont pas pris en compte dans le recul des constructions par rapport aux voies et emprises publiques dans la limite de 1 mètre de dépassement en plan horizontal.

↳ **Règles particulières :**

- Toutes les constructions doivent être implantées à une distance des limites de l'emprise publique au moins égale à la hauteur du bâtiment projeté divisé par 2 ($L = H/2$), Fig. 1.



- Dans le cas de constructions existantes ne respectant pas la règle de recul : l'aménagement et l'agrandissement des constructions existantes à l'intérieur de la marge de recul pourront être autorisés, dans la mesure où ils n'aggravent pas la situation de ces constructions par rapport à la voie. Fig. 2.

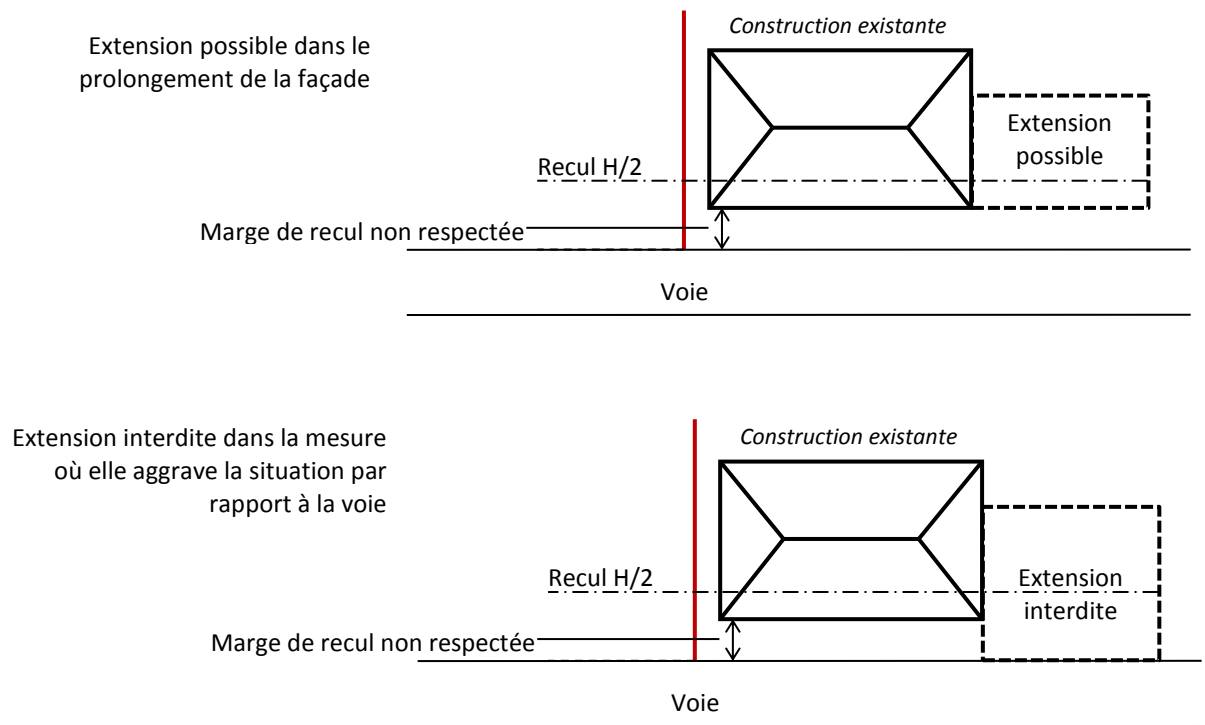


Fig. 2

- Dans le cas de constructions existantes implantées en bordure de voie :
 - L'aménagement et l'agrandissement des constructions existantes en bordure de voie pourront être autorisés dans la mesure où ils ne génèrent pas un risque pour la sécurité des déplacements. Fig. 3.

Extension interdite dans la mesure où elle aggrave la situation par rapport à la voie

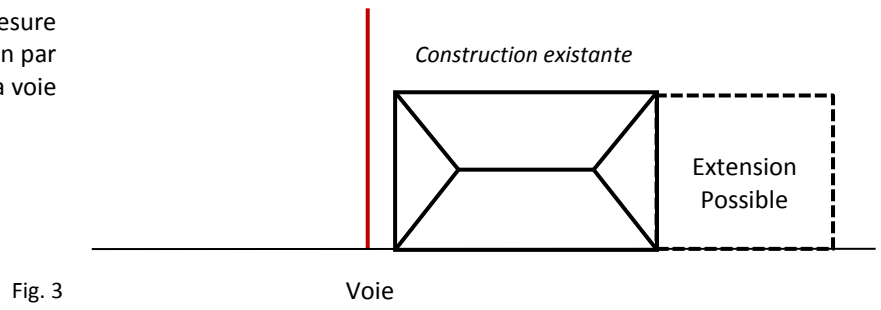


Fig. 3

- Sinon, la construction doit être implantée à une distance des limites de l'emprise publique au moins égale à la hauteur du bâtiment projeté divisé par 2 ($L = H/2$). Fig. 1.
- Des implantations avec un recul différent et à l'alignement peuvent être admises :
 - En cas de contraintes techniques, pour les constructions, ouvrages techniques et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
 - En cas d'extension pour les constructions patrimoniales afin de respecter la composition du bâtiment.
- Les règles ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité HTB, faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.
- **Les rives des cours d'eau, fossés d'écoulement doivent être maintenues en espace libre de toute construction et de tout remblai**, sur 10 mètres de largeur minimum de part et d'autre des rives.

- **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

- Les constructions doivent être implantées :
 - Soit sur au moins une limite séparative,
 - Soit en retrait : Les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre la limite séparative considérée et tout point du bâtiment. $L = H/2$
- Fig. 4.

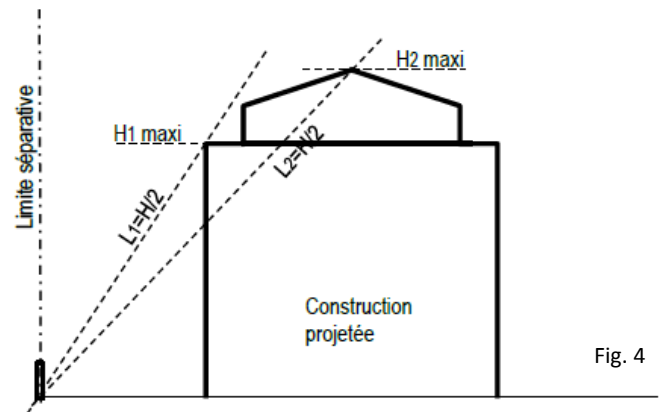


Fig. 4

- Des implantations différentes sont admises en cas de contraintes techniques, pour les constructions, ouvrages techniques et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- Les règles ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité HTB, faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.

II.B. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

- **Pour les constructions patrimoniales identifiées au plan de zonage :**

Se référer au titre II-E du présent règlement

- **Les constructions bois :**

- Les constructions bois sont autorisées dans le respect de l'architecture locale.
- Pour les constructions constituant une habitation ou une activité utilisant les techniques de bois massif empilé : seules les constructions en madriers sont autorisées à condition que les angles des constructions soient traités sans découpe. (Fig. 5)
- Les constructions en rondins sont interdites.

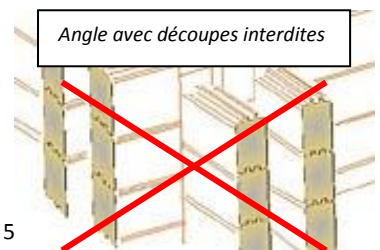


Fig. 5

- **Volume**

- Toutes les constructions présenteront une volumétrie simple, composée d'une forme rectangulaire ou d'un assemblage de formes rectangulaires.
- Se référer au titre II-D du présent règlement

- **Façades / toitures**

- Sont exclus les matériaux de couverture de type tôles ondulées.
- Toutes les façades et murs extérieurs doivent être traités avec le même soin que les façades dites "principales", et l'ensemble de la construction doit présenter une unité d'aspect.
- Les façades seront enduites ou peintes à moins que le matériau et sa mise en œuvre soient de qualité suffisante pour rester apparents (pierre, bois, verre, ...)
- Couleurs :
 - Les couleurs criardes ou apportant des notes discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage, les tons vifs, le blanc pur sont interdits.
 - La multiplication des couleurs est interdite ; une cohérence dans le traitement de la façade devra être mise en œuvre.

- Cas des vérandas :
 - Elles doivent s'inscrire dans les proportions, les formes, les matériaux et les couleurs ou faire appel à une architecture moderne, s'inscrivant dans la composition d'ensemble de la construction. Les formes simples seront privilégiées.

- Ouvertures :

- Les volets roulants seront posés de façon à ce que leur coffre soit dans l'encadrement des ouvertures. (Fig. 6)

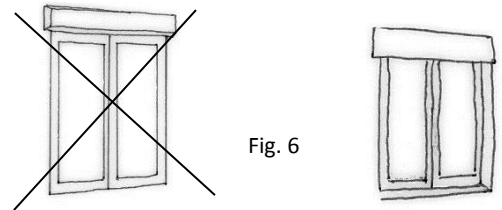


Fig. 6

- Les constructions réalisées en extension des habitations existantes ainsi que les constructions d'annexes séparées des constructions principales (garages, abris...) peuvent être autorisées sous réserve de l'utilisation de matériaux en harmonie avec la construction principale.
La volumétrie et les toitures des extensions devront notamment être en harmonie avec celles du bâtiment principal. Les vérandas peuvent être créées sur le bâti ancien sous réserve que leur architecture soit cohérente avec l'existant.
- De plus, en ce qui concerne les extensions, le souci d'intégration des constructions dans leur contexte peut conduire à proposer un vocabulaire architectural contemporain. Dans ce cas, la demande d'autorisation d'urbanisme devra mettre en avant un argumentaire architectural rigoureux, démontrant la bonne intégration de l'extension dans son environnement bâti et paysager.

II.C. traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

- Adaptation au contexte et au sol

- Se référer au titre II-D du présent règlement
- Les sous-sols sont autorisés à condition que les mouvements de terre apparents finaux respectent la règle ci-dessus.
- Les remblais sont interdits sur une largeur de 10 m de part et d'autre des cours d'eau.
- Dans l'espace de fonctionnement des zones humides, les remblais et déblais sont interdits, sauf travaux et ouvrages nécessaires au maintien en l'état ou à la régulation de l'alimentation en eau de la zone humide
- **En zone d'aléa mouvement de terrain, il convient de se référer aux dispositions au titre II du présent règlement.**

- Clôture

De manière générale, l'aspect et la hauteur des clôtures doivent satisfaire aux exigences d'insertion par rapport à l'environnement bâti existant.

Les clôtures doivent être perméables. Les murs ou murets maçonnés sont interdits.

Les muret ou murs pleins sont autorisés uniquement :

- En cas de reconstruction, de réhabilitation de clôtures existantes dans le respect de la hauteur initiale.
- En cas de prolongement d'une clôture existante dépassant déjà cette limite sur la propriété dans le respect de la hauteur initiale.

Les maçonneries des clôtures devront être enduites ou peintes dans les tons gris, pierre, pisé ou terre.

Les clôtures en angle de rue doivent être aménagées de façon à préserver un triangle de visibilité des carrefours (ex : pan coupé).

- Les murs de soutènement

- Un dispositif d'évacuation des eaux doit être prévu dans le mur de soutènement.
- Les murs de soutènement réalisés par enrochement doivent faire l'objet d'un traitement paysager.
- Les murs de soutènement réalisés en maçonnerie devront être enduits ou peints dans les tons gris, pierre, pisé et terre.
- La hauteur du mur de soutènement est limitée à 1 mètre maximum.

- **Espaces libres et plantations**

- Aucune construction ne peut être édifée à moins de 5 mètres des limites d'Espaces Boisés Classés portés au document graphique.
- L'utilisation d'essences mixtes est imposée en cas de plantations de haies vives, doublées ou non d'un grillage.
- **Servitudes liées à la Canalisatation Transugil-propylène**
 - Bande de servitude non aedificandi et non plantandi de 5 mètres.
- **Pour les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme :**
 Tout aménagement devra tenir compte des haies inscrites au plan de zonage comme étant à protéger au titre de l'article L.151-19 du code de l'Urbanisme.
 En cas de coupes et arrachages rendus nécessaires pour des raisons sanitaires et/ou de sécurité (ex : arbre instable), l'arbre doit être remplacé, au même endroit ou à proximité, par un autre de même espèce ou de même qualité paysagère.
 Si pour la réalisation de voiries, les haies devaient être supprimées, il serait impératif de les reconstituer en cohérence avec le caractère paysager du site.

II.D. Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, et correspondre aux dispositions réglementaires en vigueur.

III. EQUIPEMENTS ET RESEAUX

III.A. Desserte par les voies publiques et privés

- **Accès**
 - Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.
 - Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, les accès doivent, sauf impossibilité technique, s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.
 - Les caractéristiques géométriques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, et de la défense contre l'incendie.
- **Voirie**
 - Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

III.B. Desserte par les réseaux

- **Eau potable**
 - Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes.
- **Assainissement**
 - **Eaux usées**
 Les constructions et installations peuvent être autorisées, sous réserve que leurs eaux usées soient dirigées sur des dispositifs autonomes de traitement agréés, et éliminées conformément à la réglementation en vigueur. L'évacuation directe des eaux usées sans traitement, est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, la superficie du terrain devra permettre la mise en place d'un dispositif d'assainissement individuel.⁸

- Eaux pluviales :

Généralités :

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les eaux pluviales d'une propriété doivent être infiltrées sur la propriété même par tous moyens et en aucun cas rejetées dans le réseau d'eau usée.

Les eaux pluviales s'écoulant sur les voies publiques seront collectées par canalisations, gargouilles ou caniveaux, selon l'exutoire et les dispositions arrêtées par le service.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération ou au terrain dans le cadre de la réglementation en vigueur.

↪ **En plus, en zone d'aléa mouvement de terrain, il convient de se référer aux dispositions au titre II du présent règlement.**

⁸ La mise en place de cet assainissement doit être fait en cohérence avec la carte d'aptitude des sols présentée en annexe du PLU.

TITRE VI

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

Les zones naturelles et forestières sont définies conformément à l'article R.151-24 du code de l'urbanisme.

Ces zones concernent les espaces 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, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

La zone naturelle compte :

- Des espaces naturels en corridor écologique, classés Nco.
- Un espace de jardins au bourg, classé Nj.

CHAPITRE X – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

Une partie de la zone N est concernée par :

- Le passage d'une canalisation souterraine de transport de matières dangereuses,
- Le passage de ligne haute tension.
- L'identification de corridors écologiques.

Une partie de la zone N est concernée par :

- L'aléa faible mouvement de terrain – B2.
- L'aléa moyen mouvement de terrain – B1.
- L'aléa fort mouvement de terrain – R

⇒ Les dispositions liées à la prise en compte de l'aléa sont présentées au titre II du présent règlement.

I. USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

I.A. Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

- **Interdiction de certains usages et affectations des sols ainsi que certains types d'activités**

- Les rives des cours d'eau doivent être maintenues en espace libre de tout remblai, sur 10 mètres de largeur minimum de part et d'autre des rives.
- Dans les zones humides :
 - Le drainage et plus généralement l'assèchement du sol
 - L'exhaussement et l'affouillement, le dépôt ou l'extraction de matériaux, qu'elles qu'en soient l'épaisseur et la superficie, sauf travaux et ouvrages nécessaires au maintien en l'état ou à la régulation de l'alimentation en eau de la zone humide.
 - L'imperméabilisation du sol, en totalité ou en partie.

- **Interdiction des constructions**

- **En zone N, y compris les zones humides et les espaces de fonctionnalité des zones humides :**
 - Les constructions de toute nature non liées et nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, aux équipements collectifs ou à des services publics.
 - Les rives des cours d'eau doivent être maintenues en espace libre de toute construction sur 10 mètres de largeur minimum de part et d'autre des rives.
 - Les centrales photovoltaïques au sol lorsqu'elles remettent en cause l'activité des exploitations agricoles.⁹
- **En secteur Nco et Nj – destinations prévues à l'article R.151-27 :**
 - Les exploitations agricoles et forestière,
 - Les habitations,
 - Les commerces et activités de service,
 - Les autres activités des secteurs secondaires ou tertiaire.
- **En plus dans les zones de danger liées au passage de canalisation de matières dangereuses indiquées au document graphique :**
 - Au titre de l'article R.151-31 2° du CU, peuvent être interdites les constructions et occupations du sol en fonction de la nature du projet.
 - Dans la zone des dangers graves sont interdits les établissements recevant du public de la 1ère à la 3ème catégorie
 - Dans la zone des dangers très graves sont interdits les établissements recevant du public susceptibles de recevoir plus de 100 personnes.

⁹ Ce type d'ouvrage ne peut être autorisé que sur des friches industrielles, décharges ou délaissés de route.

- **Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités**

- **En N :**

- Les constructions et installations à condition :
 - D'être liées et nécessaires à l'activité des exploitations agricoles ou forestières,
 - D'être nécessaires au fonctionnement des réseaux et équipements publics ou d'intérêt collectif.
- Les affouillements et exhaussements :
 - Lorsqu'ils sont rendus nécessaires par des travaux hydrauliques, à la remise en état de continuité biologique
 - Lorsqu'ils sont destinés à satisfaire les besoins en eau de l'exploitation agricole.
- Dans l'espace de fonctionnement des zones humides : les usages et affectations des sols sont admise à condition :
 - ❖ De ne pas détourner les eaux reçues sur l'espace de fonctionnalité :
 - Pour les eaux pluviales : rejet ou infiltration dans l'espace de fonctionnalité de la zone humide, à l'exception des eaux utilisées pour des usages domestiques et rejetées dans le réseau d'assainissement des eaux usées
 - Pour les eaux provenant des fonds supérieurs : rejet dans l'espace de fonctionnalité de la zone humide ou dans la zone humide
 - ❖ En cas de drainage, de rejeter les eaux drainées dans l'espace de fonctionnalité de la zone humide.
- Sont autorisées, sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et à condition d'assurer le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone :
 - L'extension limitée à 30 % d'emprise au sol des habitations existantes à la date d'approbation du PLU à condition que l'emprise au sol initiale soit supérieure à 60 m² et que l'emprise au sol de la construction après travaux n'excède pas 250 m² (existant + extensions).
 - Les annexes – non accolées – aux habitations existantes, sous réserve que ces annexes soient implantées à une distance maximale de 20 mètres du bâtiment principal de l'habitation dont elles dépendent, sur un seul niveau, dans la limite de 40 m² d'emprise au sol (total des annexes hors piscine).

Une seule piscine est autorisée par unité foncière, dans la limite de 50 m² d'emprise au sol.

- **En Nco :**

- Les ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des réseaux publics ou d'intérêt collectif,
- Les ouvrages et installations nécessaires au bon fonctionnement du corridor
- Les affouillements et exhaussements, dans les cas suivants :
 - Lorsqu'ils sont rendus nécessaires par des travaux hydrauliques, à la remise en état de continuité biologique
 - Lorsqu'ils sont destinés à satisfaire les besoins en eau de l'exploitation agricole.

- **En Nj :**

- Les abris de jardin.

II. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

II.A. Volumétrie et implantation des constructions

- **Emprise au sol**

- **En N :**

- Pour les bâtiments liés et nécessaires aux activités agricoles : non réglementé.
- Les annexes – non accolées – aux habitations existantes dans la limite de 40 m² d'emprise au sol (total des annexes hors piscine).
- L'extension limitée à 30 % de l'emprise au sol des habitations existantes à la date d'approbation du PLU à condition que l'emprise au sol initiale soit supérieure à 60 m² et que l'emprise au sol de la construction après travaux n'excède pas 250 m² (existant + extensions).

- **En Nj :**

- Les constructions nécessaires à l'entretien des jardins dans une limite de 20 m² d'emprise au sol par parcelle.

- **Hauteur**

- ↳ **Conditions de mesure**

La hauteur des constructions est mesurée au point le plus haut de la construction à l'aplomb de ce point sur le terrain naturel avant travaux, les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Cf. Règles communes à plusieurs zones : modalités de calcul des hauteurs au titre II-C du présent règlement, qui prend comme référence le faitage.

- ↳ **Règle**

- La hauteur des constructions agricoles ne peut excéder 12 mètres mesurés au faitage ou 10 mètres à l'acrotère.
- Les extensions ne peuvent pas dépasser la hauteur de la construction existante.
- La hauteur des bâtiments annexes, y compris en secteur Nj, est limitée à 3,5 mètres maximum au faitage et 2,5 mètres à l'acrotère.

- ↳ **Dépassement**

Le dépassement de la limitation de hauteur est admis :

- Pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- En cas de reconstruction de bâtiments existants dépassant déjà cette limite et de réhabilitation.
- Les règles ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité HTB, faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.

- **Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

- ↳ **Généralités**

Les saillies, les balcons et dépasées de toiture ne sont pas pris en compte dans le recul des constructions par rapport aux voies et emprises publiques dans la limite de 1 mètre de dépassement en plan horizontal.

- ↳ **Règles particulières :**

- Toutes les constructions doivent être implantées à une distance des limites de l'emprise publique au moins égale à la hauteur du bâtiment projeté divisé par 2 ($L = H/2$).
- Des implantations avec un recul différent et à l'alignement peuvent être admises en cas de contraintes techniques, pour les constructions, ouvrages techniques et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- Les règles ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité HTB, faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.
- **Les rives des cours d'eau, fossés d'écoulement doivent être maintenues en espace libre de toute construction et de tout remblai**, sur 10 mètres de largeur minimum de part et d'autre des rives.

- **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

- Les constructions et installations doivent être implantées :
 - Sur au moins une limite séparative,
 - Ou en retrait : Les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre la limite séparative considérée et tout point du bâtiment.

$$L = H/2$$

Toutefois cette distance minimale peut être réduite pour respecter le caractère paysager et patrimonial du site ou s'accorder avec sa topographie et les contraintes techniques.

- **Pour l'ensemble de la zone N et des secteurs :**

Des implantations différentes sont admises en cas de contraintes techniques, pour les constructions, ouvrages techniques et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

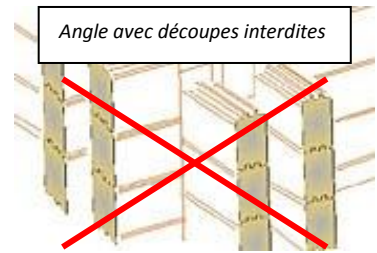
- Les règles ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité HTB, faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.

II.B. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

• Les constructions bois :

- Les constructions bois sont autorisées dans le respect de l'architecture locale.
- Pour les constructions utilisant les techniques de bois massif empilé : seules les constructions en madriers sont autorisées à condition que les angles des constructions soient traités sans découpe. (Fig. 1)
- Les constructions en rondins sont interdites.

Fig. 1



• Volumes

- Toutes les constructions présenteront une volumétrie simple, composée d'une forme rectangulaire ou d'un assemblage de formes rectangulaires.
- Se référer au titre II-D du présent règlement

• Façades / toiture

- En complément, se référer au titre II-D du présent règlement
- Toutes les façades et murs extérieurs doivent être traités avec le même soin que les façades dites "principales", et l'ensemble de la construction doit présenter une unité d'aspect.
- Les façades seront enduites ou peintes à moins que le matériau et sa mise en œuvre soient de qualité suffisante pour rester apparents (pierre, brique, bois, verre, ...)
- Couleurs :
 - Les couleurs criardes ou apportant des notes discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage, les tons vifs, le blanc pur sont interdits.
 - La multiplication des couleurs est interdite ; une cohérence dans le traitement de la façade devra être mise en œuvre.
- Cas des vérandas :
 - Elles doivent s'inscrire dans les proportions, les formes, les matériaux et les couleurs ou faire appel à une architecture moderne, s'inscrivant dans la composition d'ensemble de la construction. Les formes simples seront privilégiées.
- En plus, en secteur Nj, l'annexe devra présenter une unité d'aspect, sans assemblage de divers matériaux. Les matériaux de type tôle ondulé sont interdits.
- Les constructions réalisées en extension des habitations existantes ainsi que les constructions d'annexes séparées des constructions principales (garages, abris...) peuvent être autorisées sous réserve de l'utilisation de matériaux en harmonie avec la construction principale.
La volumétrie et les toitures des extensions devront notamment être en harmonie avec celles du bâtiment principal.
Les vérandas peuvent être créées sur le bâti ancien sous réserve que leur architecture soit cohérente avec l'existant.
- De plus, en ce qui concerne les extensions, le souci d'intégration des constructions dans leur contexte peut conduire à proposer un vocabulaire architectural contemporain. Dans ce cas, la demande d'autorisation d'urbanisme devra mettre en avant un argumentaire architectural rigoureux, démontrant la bonne intégration de l'extension dans son environnement bâti et paysager.

II.C. traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

• Adaptation au contexte et au sol :

- Se référer au titre II-D du présent règlement
- Les sous-sols sont autorisés à condition que les mouvements de terre apparents finaux respectent la règle ci-dessus.
- Les remblais sont interdits sur une largeur de 10 m de part et d'autre des cours d'eau.
- **En zone d'aléa mouvement de terrain, il convient de se référer aux dispositions au titre II du présent règlement.**

• Clôtures

- Les clôtures doivent être perméables. Les murs ou murets maçonnés sont interdits.
- Les muret ou murs pleins sont autorisés uniquement :
 - En cas de reconstruction, de réhabilitation de clôtures existantes dans le respect de la hauteur initiale
 - En cas de prolongement d'une clôture existante dépassant déjà cette limite sur la propriété dans le respect de la hauteur initiale.
 Les maçonneries des clôtures devront être enduites ou peintes dans les tons gris, pierre, pisé ou terre.

- Les clôtures en angle de rue doivent être aménagées de façon à préserver un triangle de visibilité des carrefours (ex : pan coupé).
- **Espaces libres et plantations**
 - Aucune construction ne peut être édifée à moins de 5 mètres des limites d'Espaces Boisés portés au document graphique.
 - L'utilisation d'essences mixtes est imposée en cas de plantations de haies vives, doublées ou non d'un grillage.
 - **Servitudes liées à la Canalisatation Transugil-propylène**
 - Bande de servitude non aedificandi et non plantandi de 5 mètres.
 - Bande de servitude non plantandi de 10 mètres dans les zones forestières.

II.D. Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, et correspondre aux dispositions réglementaires en vigueur.

III. EQUIPEMENTS ET RESEAUX

III.A. Desserte par les voies publiques et privés

- **Accès**
Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.
- **Voirie**
Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

III.B. Desserte par les réseaux

- **Eau potable**
En dehors des constructions à destination d'habitat, le raccordement n'est pas obligatoire.
Toute construction ou installation qui, de par sa nature, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être :
 - Soit raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes,
 - Soit mettre en place une alimentation propre.
- **Assainissement**
 - **Eaux usées**
Les constructions et installations peuvent être autorisées, sous réserve que leurs eaux usées soient dirigées sur des dispositifs autonomes de traitement agréés, et éliminées conformément à la réglementation.
L'évacuation directe des eaux usées sans traitement, est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.
En l'absence de réseau d'assainissement collectif, la superficie du terrain devra permettre la mise en place d'un dispositif d'assainissement individuel.
 - **Eaux pluviales**
Généralités :
Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.
Les eaux pluviales d'une propriété doivent être infiltrées sur la propriété même par tous moyens et en aucun cas rejetées dans le réseau d'eau usée.

Les eaux pluviales s'écoulant sur les voies publiques seront collectées par canalisations, gargouilles ou caniveaux, selon l'exutoire et les dispositions arrêtées par le service.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération ou au terrain dans le cadre de la réglementation en vigueur.

- ↳ **En zone d'aléa mouvement de terrain, il convient de se référer aux dispositions au titre II du présent règlement.**