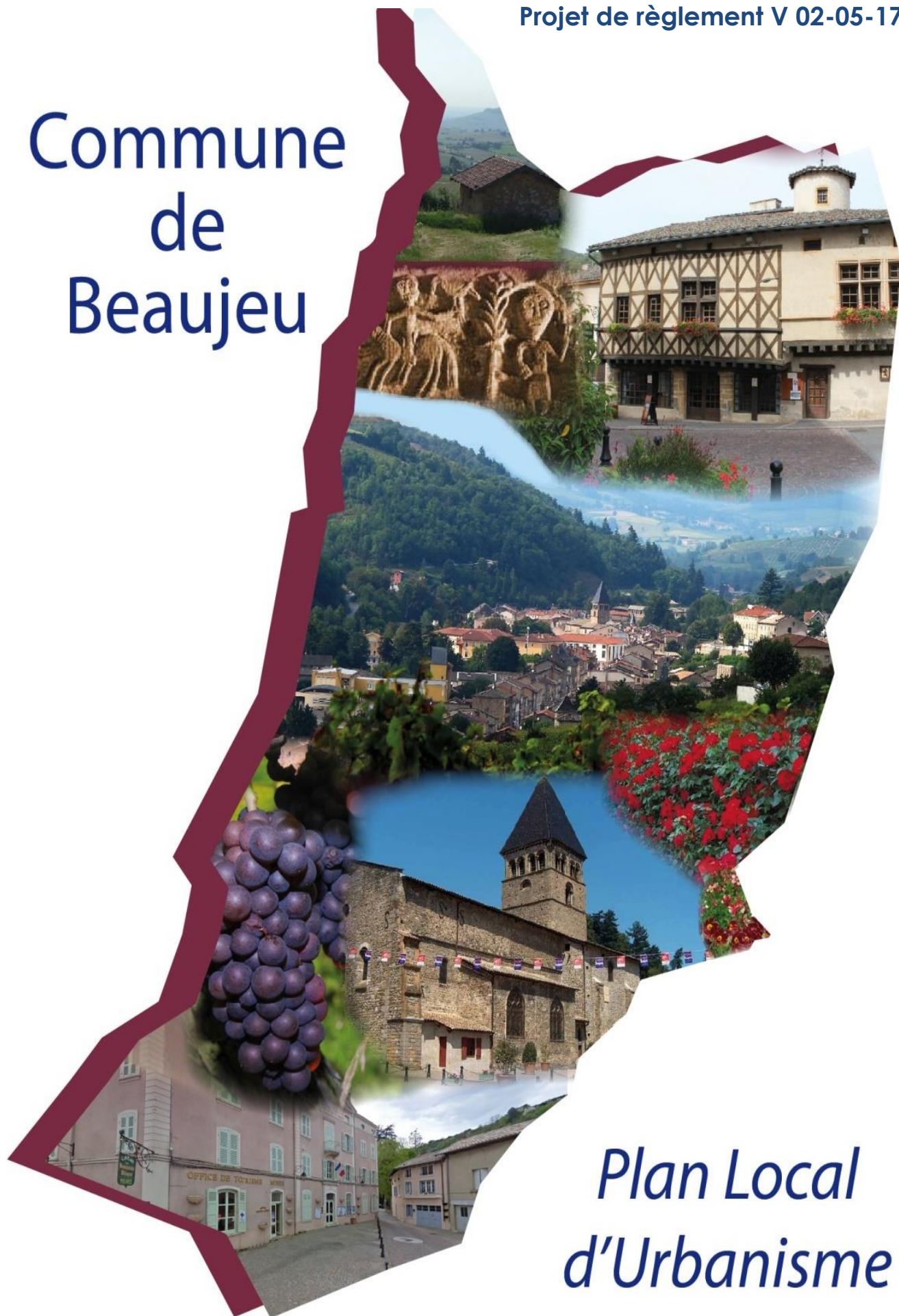


Commune de Beaujeu



*Plan Local
d'Urbanisme*



Sommaire

TITRE I – DISPOSITIONS GÉNÉRALES	4
Article 1 - Champ d'application territoriale	4
Article 2- Division du territoire en zones	4
Article 3 - Autres éléments portés sur le document graphique.....	5
Article 4 – Clôtures.....	5
Article 5- Adaptations mineures de certaines règles	5
Article 6 - Règles applicables aux secteurs présentant des risques naturels.....	6
Article 7- Classement des infrastructures bruyantes.....	6
Article 8- Droit de préemption urbain	6
Article 10 - Éléments identifiés au titre des articles L.151-19 et L.151-23° du code de l'urbanisme	6
Article 11 - Définitions	9
Article 12 Vocabulaire et illustrations	17
Article 13 : Destinations et sous-destinations	18
TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	20
Chapitre1- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ua	21
Ua 1- Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité	21
Ua 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale et paysagère.....	22
Ua 3 Equipement et réseaux.....	24
Chapitre2- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ub	26
Ub 1- Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité	26
Ub 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale et paysagère.....	26
Ub 3 Equipement et réseaux.....	29
Chapitre 3- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Uc	30
Uc 1- Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité.....	30
Uc 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale et paysagère.....	30
Uc 3 Equipement et réseaux	32
Chapitre 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ue	34
Ue 1- Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité.....	34
Ue 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale et paysagère.....	34
Ue 3 Equipement et réseaux	35
Chapitre 5- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ui.....	37
Ui1- Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité	37
Ui 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale et paysagère	38
Ui 3 Equipement et réseaux	39
Chapitre 6- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Up	41
Up 1- Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité	41
Up 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale et paysagère.....	41
Up 3 Equipement et réseaux.....	42



Chapitre 7- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ut.....	44
Ut 1- Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité	44
Ut 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale et paysagère	44
Ut 3 Equipement et réseaux	46
TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	48
Chapitre 1- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUa	49
1AUa 1- Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité	49
Chapitre 2- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AUa	49
2AUa 1- Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité	49
TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	50
Chapitre I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A	50
A1- Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité.....	51
A2 - Caractéristiques urbaine, architecturale et paysagère.....	52
A 3 Equipement et réseaux.....	54
TITRE V – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES	56
Chapitre I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N	56
N1- Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité.....	57
N2 - Caractéristiques urbaine, architecturale et paysagère.....	58
N 3 Equipement et réseaux.....	59
Titre VI Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère (article commun à toutes les zones).....	61
1 Prescriptions spécifiques applicables aux zones Ua et Ub	61
2 - Prescriptions générales applicables hors zone Ua à toutes les constructions.....	65
3 - Prescriptions applicables hors zone Ua aux constructions neuves (hors constructions agricoles, industrielles, artisanales et de bureaux).....	69
4 -Prescriptions applicables hors zone Ua à la restauration des bâtiments anciens (construits avant 1950).....	70
5 - Prescriptions applicables hors zone Ua aux bâtiments agricoles	73
6 - Prescriptions applicables hors zone Ua aux bâtiments industriels, artisanaux et commerciaux	74



TITRE I – DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Article 1 - Champ d'application territoriale

Ce règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de **BEAUJEU**.

Article 2- Division du territoire en zones

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

Article R151-18

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

Article R151-20

Les zones à urbaniser sont dites " zones AU ". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

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

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

Article R151-22

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

Article R151-23

Peuvent être autorisées, en zone A :

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

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



Article R151-24

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

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

Article R151-

Peuvent être autorisées en zone N :

- 1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;
- 2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci.

Article 3 - Autres éléments portés sur le document graphique

Le plan comporte aussi :

- les terrains classés comme espaces boisés à conserver à protéger ou à créer en application des articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme,
- les sites et éléments identifiés au titre des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme,
- les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts ou en vue de la réalisation de programmes de logements dans le respect des objectifs de mixité sociale,
- des voies dans lesquelles doit être préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, identifiées au titre de l'article R151-37 4° du code de l'urbanisme.

Article 4 – Clôtures

Dans un objectif de qualification du tissu urbain la déclaration préalable pour les clôtures est imposée sur l'intégralité du territoire communal.

Vérifier si la commune a pris cette option par délibération

Article 5- Adaptations mineures de certaines règles

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

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

- 1° Peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ;
- 2° Ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les dispositions de la présente sous-section. ».



Article 6 - Règles applicables aux secteurs présentant des risques naturels

Le risque d'inondation

La commune est concernée par le PPRI de l'Ardières en cours d'élaboration. Celui-ci s'imposera comme une servitude d'utilité publique à son approbation.

Dans l'attente de cette approbation les aléas sont reportés sur un document graphique annexe.

Le risque géologique

A compléter avec l'étude risques

Article 7- Classement des infrastructures bruyantes

La commune est concernée par des infrastructures faisant l'objet d'un classement sonore par arrêté préfectoral. Ces documents sont annexés au PLU.

Article 8- Droit de préemption urbain

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

Il faudra reprendre une délibération à l'approbation du PLU

Article 10 - Éléments identifiés au titre des articles L.151-19 et L.151-23° du code de l'urbanisme

Éléments identifiés au titre de l'article L151-19

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

Sur la commune de BEAUJEU des secteurs ont été identifiés à ce titre :

- **des ensembles patrimoniaux paysagers constitués « des parcs».**
- **Les éléments bâtis**

A travailler en fonction des choix du groupe de travail sur les éléments à préserver (pour l'instant non identifiés sur le zonage provisoire)

Pour les ensembles patrimoniaux constitués « des parcs» :

Cette identification implique les dispositions suivantes :

Les arbres présents ne peuvent pas être abattus. En cas de problème phytosanitaire avéré, ils doivent être remplacés par des essences dites « de parc »

Les « essences dites « de parc » ne peuvent être remplacées que par des essences suivantes : Tilleul, Cèdre, Marronnier, Catalpa, Magnolia, Hêtre, Platane, Tulipier, Chêne, Orme, Charme, Séquoia, Pin, Muriers, Ginkgo Biloba, Ifs, Buis, Micocoulier.

Pour les éléments bâtis

Cette identification implique les dispositions suivantes :

Les constructions doivent être maintenues et restaurées dans le respect de leur caractère patrimonial.



Éléments identifiés au titre de l'article L151-23

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

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

Sur la commune de BEAUJEU, des "éléments remarquables à protéger" sont délimités sur plusieurs secteurs de la commune afin d'établir une protection :

- **des continuums végétaux**
- **des zones humides**
- **les corridors de fonctionnalité écologique (A voir si on ajoute une trame à la zone N)**

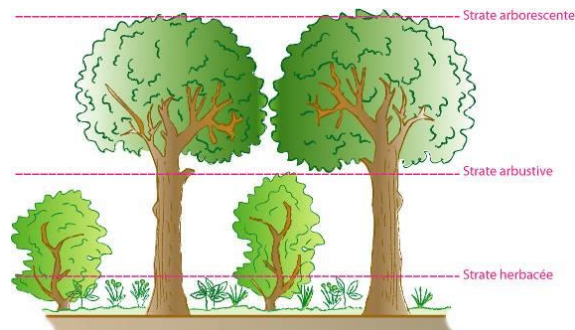
Cette identification implique les dispositions suivantes :

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

Dans ce cas toute intervention détruisant un de ces éléments est soumise à déclaration préalable. En cas d'intervention (abattage partiel) sur ces haies protégées au titre de l'article L.151-23, une replantation est obligatoire de façon à reconstituer les continuités végétales. Elles devront être replantées en respectant les préconisations suivantes.

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

- une strate herbacée,
- une strate arbustive comportant au moins trois espèces différentes d'essences locales
- une strate arborescente comportant au moins trois espèces différentes d'essences locales



Pour les corridors écologiques : (en attente)

Cette identification implique les dispositions suivantes :

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

- dans les zones naturelles ou agricoles : les clôtures devront maintenir une perméabilité pour la faune,
- les aménagements des cours d'eau et de leurs abords devront maintenir les continuités biologiques (maintien des ripisylves, les ouvrages devront maintenir la libre circulation de la faune piscicole, maintien de l'intégrité du lit mineur du cours d'eau,
- maintien des zones humides existantes et de leur fonctionnement hydraulique,
- dans les zones U et AU, les corridors identifiés devront être préservés par des aménagements spécifiques les intégrant (haies, fossés, ouvrages faune, espaces verts continus, perméabilité des clôtures...).



Dans le cas de travaux ou d'aménagement sur les corridors identifiés sur le document graphique, des mesures compensatoires de reconstitution des corridors ou des milieux naturels touchés sont obligatoires

Pour les zones humides

Cette identification implique les dispositions suivantes :

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



Article 11 - Définitions

Affouillement – exhaussement des sols

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

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

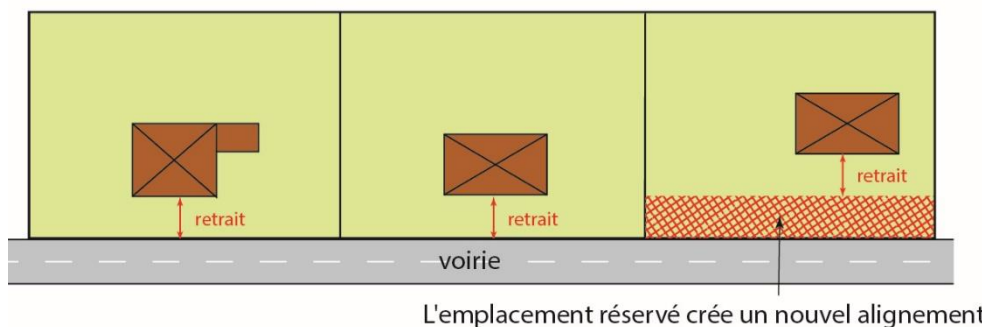
Alignement :

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

L'alignement désigne, dans le présent règlement :

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

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





Aménagement :

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

Acrotère

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

Annexe

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

Caravane

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

Clôture

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

Coupe et abattage d'arbres

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

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

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

Le coefficient d'emprise au sol est le quotient de la surface construite au sol sur la surface du terrain d'assiette. Lorsqu'une unité foncière relève de plusieurs zones du PLU, Le CES s'applique en fonction de chaque zone considérée.

Constructions à usage d'équipement collectif

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

Constructions à usage de stationnement

Il s'agit de parcs de stationnement en silo ou souterrain, qui ne constituent pas de surface de plancher, mais qui comportent une ou plusieurs constructions ou ouvrages soumis au permis de construire. Ils concernent tant les garages nécessaires à la construction (et imposés par l'article 12 du règlement) que les parcs indépendants d'une construction à usage d'habitation ou d'activités.

Défrichement

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

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



Égout de toiture :

Correspond à la ligne basse d'un pan de couverture, vers laquelle convergent les eaux de pluie pour aller ensuite dans la gouttière.

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

Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;

2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;

3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;

4° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;

5° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.

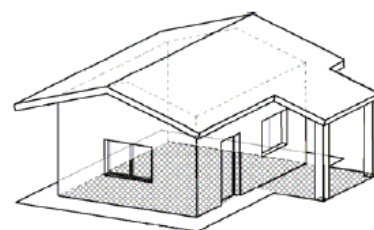
En outre, dans les zones urbaines et à urbaniser, le règlement peut instituer des servitudes consistant à indiquer la localisation prévue et les caractéristiques des voies et ouvrages publics, ainsi que les installations d'intérêt général et les espaces verts à créer ou à modifier, en délimitant les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

Emprise au sol (Art. R.420-1. Code de l'urbanisme)

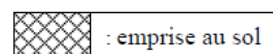
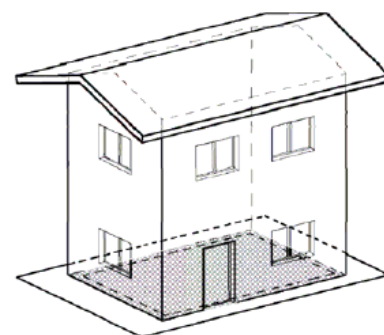
L'emprise au sol au sens du présent livre est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

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.

Croquis 18



Croquis 19





Espaces boisés classés

Article L113-1 du code de l'urbanisme :

Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, appartenant 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 L113-2 du code de l'urbanisme

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier. Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent alinéa.

Exploitation agricole et SMA

L'exploitation agricole est une unité économique dirigée sous forme individuelle ou collective. Une exploitation agricole est définie selon deux critères cumulatifs :

- une activité de production agricole (cf. ci-après).
- un caractère professionnel. (Cf. ci-après).

Activité de production agricole : Sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle. Elles correspondent à des activités nécessairement et matériellement situées sur l'exploitation et exercées par les agriculteurs eux-mêmes à savoir :

- les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation : transformation, conditionnement, commercialisation des produits animaux et végétaux de l'exploitation (production fromagère, viande, conserve, jus, vin etc.)

NB : la vente sur site des produits est une activité tenue pour agricole. En revanche, une installation dont l'objet principal est de vendre des articles agricoles, produits dans un autre lieu est une activité commerciale.

- Les activités de support de l'exploitation agricole telles que : dressage, débouillage des chevaux, enseignement du dressage, chenil classé (plus de 10 chiens sevrés), agrotourisme et activité culturelle ou pédagogique autour de l'activité agricole (ferme auberge, chambre d'hôtes, camping à la ferme, visite d'exploitation), production le cas échéant, commercialisation, par un ou plusieurs exploitants agricoles, de biogaz, d'électricité et de chaleur par la méthanisation, lorsque cette production est issue pour au moins 50 % de matières provenant de ces exploitations.

NB les activités suivantes ne sont pas considérées comme agricoles :

- Paysagiste
- Entretien des parcs et jardins et élagage
- Prestations en travaux ou services agricoles
- Travaux de terrassement
- Vente de bois ou bûcheronnage
- Pension exclusive de chevaux
- Gardiennage d'animaux de compagnie ou spectacle



Le caractère professionnel de l'exploitation est conditionné à l'exercice d'une activité agricole sur une exploitation :

- au moins égale à la SMA
- ou représentant au moins 1200 heures annuelles de temps de travail.

Dans la période transitoire entre la définition exacte de la SMA (surface minimale d'assujettissement), il sera fait référence à la SMI (surface minimale d'installation) pondérée.

Extension

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

Hauteur maximale

Dans le PLU, la hauteur d'une construction est définie de la façon suivante :

La hauteur est égale à la longueur du segment de verticale compris entre le terrain naturel d'assiette de la construction avant travaux au point considéré et le point situé sur cette verticale au niveau de à l'égout du toit.

Quelle définition de la hauteur sur la commune ?

Impasse

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

Implantation :

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

Ou bien on ajoute : les encorbellements, saillies de toitures, balcons, ne sont pas pris en compte dans la limite de 0.60 mètre de débordement ?

Limites séparatives :

Les limites séparatives s'entendent comme les limites entre la propriété constituant le terrain d'assiette de la construction et la ou les propriétés qui la jouxtent.

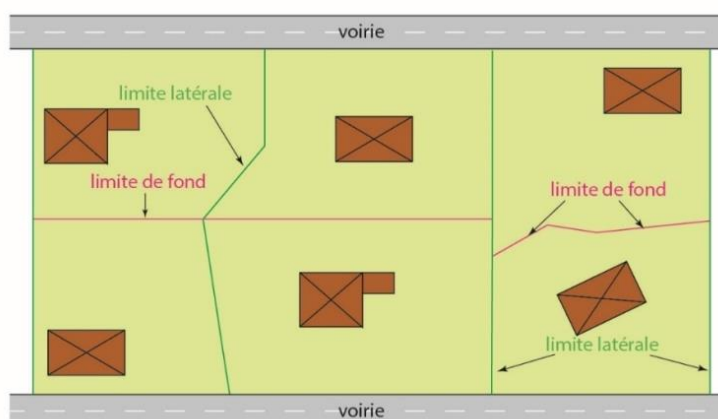
Limites latérales :

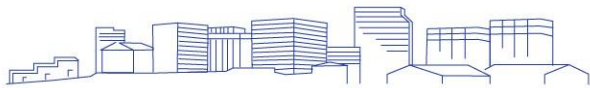
Une limite latérale est la limite entre deux propriétés situées en bordure d'une même voie ou une limite aboutissant à une voie.

Limites de fond :

Une limite de fond de parcelle est la limite opposée à la voie.

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





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

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

Marge de recul :

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

Modénature

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

Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics

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

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

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

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

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

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

Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

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



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

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de 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 ;

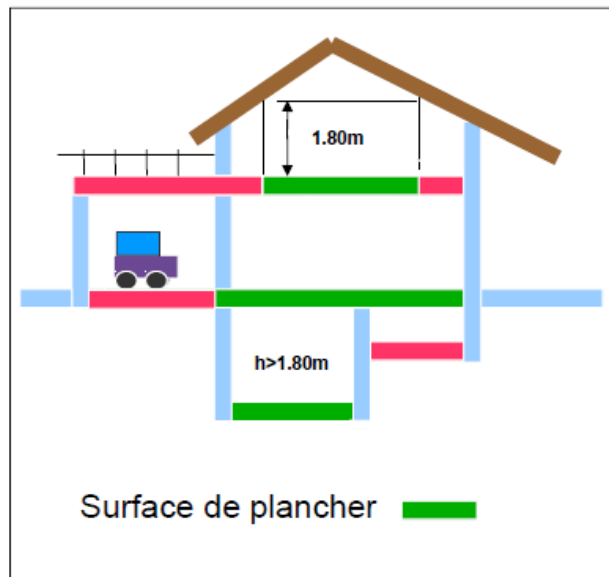
4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;

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. »



La surface taxable procède d'un autre calcul :

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

Il faut en déduire :

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

Constituent donc de la surface taxable :

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

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

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



Voie et Accès

La voie constitue la desserte du terrain sur lequel est projetée l'opération ; elle peut être de statut privé ou public. Elle doit présenter une largeur minimale qui correspond à la largeur minimale circulaire.

Une voie privée est une voie de circulation desservant, à partir d'une voie publique, une ou plusieurs propriétés, dont elle fait juridiquement partie.

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



Article 12 Vocabulaire et illustrations

Tuiles canal



Enduits

- **Enduit taloché** : appliqué à la taloche, d'où son nom, l'enduit taloché offre une surface lisse, mais qui laisse deviner certaines traces d'application.
- **Enduit gratté** : d'abord taloché, puis gratté, au gratton.
- **Enduit lissé** : appliqué à l'aide d'une lisseuse, l'enduit lissé offre une surface parfaitement lisse.
- **Enduit ribbé** : un enduit ribbé laisse apparaître les granulats, pour offrir une façade à l'aspect plus traditionnel.
- **Enduit projeté** : appliqué à l'aide d'une machine à projeter, l'enduit projeté offre un aspect brut, qui laisse apparaître les granulés.

A compléter en fonction des besoins



Article 13 : Destinations et sous-destinations

Les destinations des constructions sont :

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

Les sous-destinations sont :

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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



TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

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

La zone U comporte plusieurs secteurs :

- Ua : zone de bâti historique dominant, multifonctionnelle.
- Ub : les espaces urbains de centralité élargie. Les formes urbaines sont hétérogènes.
- Uc : les espaces à dominante pavillonnaire.
- Ue : les espaces réservés aux équipements d'intérêt collectif.
- Ui : les zones d'activités économiques.
- Up : secteur de protection des ensembles d'intérêt patrimonial
- Ut : zone à dominante d'hébergement touristique

NB- on rappellera que dans les zones U : les occupations non listées comme interdites ou soumises à conditions sont autorisées.



Chapitre1- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ua

La zone Ua comporte :

- Un secteur Uar correspondant à l'écoquartier
- Un sous-secteur Uah pour les hameaux

Ua 1- Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

1-1-Destinations et sous-destinations interdites

Dans l'ensemble des zones Ua :

Sont interdites les destinations et sous-destinations et occupations suivantes :

La destination exploitations agricoles et forestières

Les autres occupations suivantes :

- Les dépôts de matériaux, les affouillements et exhaussements non nécessaires à l'assise des constructions et aménagements autorisées, les déblais, remblais, dépôts de terre.
- Les parcs d'attractions permanents ouverts au public,
- Les garages collectifs de caravanes,
- Les carrières
- Les terrains de camping, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs, les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

1-2-Destinations et sous-destinations autorisées sous conditions

Toutes les destinations, sous-destinations et utilisations de sol sont admises, sauf celles interdites à l'article 1.1

1-3 mixité fonctionnelle et sociale

La zone Ua comporte des linéaires identifiés et délimités au règlement graphique, mis en place au titre de l'article R151-37 4° le long des voies dans lesquelles doit être préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité.

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



Ua 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale et paysagère

2-1- Volumétrie et implantations des constructions

2-1-1- hauteur des constructions

La hauteur des constructions est réglementée de la façon suivante :

- La hauteur des constructions est limitée à 3 niveaux sur rez-de-chaussée et à 13 m mesurés à partir du sol naturel avant travaux à l'égout du toit.

Dispositions particulières

La hauteur n'est pas réglementée pour les équipements d'intérêt collectif.

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

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

2-1-2 – implantation par rapport aux voies ouvertes à la circulation

Dans la zone Ua et la zone Uah

Les façades sur voie des constructions devront s'implanter :

- A l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer, ou par rapport à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation.
- Si les bâtiments contigus sont édifiés en retrait de l'alignement, les constructions pourront être autorisées suivant l'alignement des bâtiments existants.

Dispositions particulières

Les annexes non intégrées au volume de la construction principale s'implanteront en arrière de la construction principale.

Les piscines s'implanteront avec un retrait minimal de 2m mesuré au bord du bassin à compter de l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, existantes, à modifier ou à créer.

L'implantation est libre pour les équipements d'intérêt collectif, les ouvrages ou les installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Dans la zone Uar

Non réglementé



2-1-3– implantation par rapport aux limites séparatives

Dans la zone Ua et la zone Uah

Les constructions s'implanteront de la façon suivante :

- En ordre continu d'une limite séparative à l'autre limite séparative aboutissant aux voies.
- En ordre semi continu, sur une des limites séparatives aboutissant à la voie. Par rapport à l'autre limite séparative aboutissant à la voie, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est la plus rapprochée, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieurs à 3 m.

Dispositions particulières

Ces dispositions peuvent être adaptées dans le cas d'extension, de surélévation, d'aménagement ou de réhabilitation d'immeubles existants qui ne respecteraient pas déjà ces règles d'implantation.

Pour les annexes dont les piscines l'implantation est libre

L'implantation est libre pour les équipements d'intérêt collectif, les ouvrages ou les installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Dans la zone Uar

Non réglementé

2.1.4 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres

Non réglementé

2.1.5 Emprise au sol

Non réglementé

2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Règles générales :

Se reporter à l'article commun à toutes les zones en fin de règlement.

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

Les clôtures végétalisées seront constituées d'essences variées composées de préférence d'au moins 50% d'espèces caduques.

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

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

2. 4 Stationnement

Dans les zones Ua et Uar

Il est imposé un minimum d'1.5 place par logement créé en construction neuve, sauf en cas d'impossibilité technique liée à la topographie et à la configuration du terrain.



Il est imposé un minimum d'1 place par logement créé en réhabilitation, ou par changement de destination sauf en cas d'impossibilité technique liée à la topographie et à la configuration du terrain.

Concernant les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il est exigé au moins une place de stationnement par logement.

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

Ua 3 Equipement et réseaux

3.1 Desserte par les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation

ACCES :

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

Le nombre des accès sur les voies est limité à un accès par voie.

VOIRIE :

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

3. 2 Desserte par les réseaux

1 - Eau :

Toute construction nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2 - Assainissement :

Eaux usées :

En présence d'un réseau public

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

Le déversement des eaux de piscine est interdit dans le réseau d'assainissement d'eaux usées, les fossés, et sur les voiries.

En l'absence d'un réseau public

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

Eaux pluviales :

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

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales séparatif lorsqu'il existe.

Dans les secteurs non desservis en assainissement pluvial les eaux de ruissellement de la toiture et de la parcelle doivent être infiltrées ou stockées sur la parcelle, leur rejet doit être prévu et adapté au milieu récepteur.

Des ouvrages de rétention des eaux pluviales pourront être imposés.



3- Electricité, téléphone et réseaux numériques :

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

Sur fonds privés, les réseaux d'électricité, de téléphone et les réseaux numériques doivent être enfouis.

Tout aménagement devra prévoir les installations permettant le raccordement au réseau public de la fibre numérique.



Chapitre2- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ub

Ub 1- Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

1-1-Destinations et sous-destinations interdites

Sont interdites les destinations et sous-destinations et occupations suivantes :

La destination exploitations agricoles et forestières sauf celle autorisée à l'article 2

Les autres occupations suivantes :

- Les dépôts de matériaux, les affouillements et exhaussements non nécessaires à l'assise des constructions et aménagements autorisées, les déblais, remblais, dépôts de terre.
- Les parcs d'attractions permanents ouverts au public,
- Les garages collectifs de caravanes,
- Les carrières
- Les terrains de camping, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs, les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.
- Les entrepôts non liés à une activité autorisée dans la zone.

1-2-Destinations et sous-destinations autorisées sous conditions

Toutes les destinations, sous-destinations et utilisations de sol sont admises, sauf celles interdites à l'article 1.1

La sous destination exploitations agricoles est autorisée dans le cas d'extension de bâtiments existants.

1-3 mixité fonctionnelle et sociale

La zone Ub est soumise dans son intégralité à l'article L151-15 du code de l'urbanisme: à ce titre dans tout programme collectif à partir de xxx logements construits xxxx % au minimum du nombre de logements devront être affectés à des logements tels que décrits à l'article L.302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation en vigueur. Cette proportion de logements sociaux est arrondie à l'entier supérieur.

Ub 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale et paysagère

2-1- Volumétrie et implantations des constructions

2-1-1- hauteur des constructions

- la hauteur des constructions est limitée à 3 niveaux sur rez-de-chaussée et à 13 m mesurés à partir du sol naturel avant travaux à l'égout du toit.

Dispositions particulières

La hauteur n'est pas réglementée pour les équipements d'intérêt collectif.

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



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

2-1-2 – implantation par rapport aux voies ouvertes à la circulation

Les façades sur voie des constructions devront s'implanter :

- A l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer, ou par rapport à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation
- Avec un retrait minimal de 3 m de l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer, ou par rapport à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation.
- Si le bâtiment s'implante dans la continuité d'une construction présentant un autre retrait, la construction nouvelle devra s'implanter dans le même alignement que la construction existante.

Dispositions particulières

Pour les piscines et les annexes : non réglementé

L'implantation est libre pour les équipements d'intérêt collectif, les ouvrages ou les installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

2-1-3– implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions s'implanteront de la façon suivante :

- Sur limite séparative sans ouverture sur la limite,
- Ou avec un retrait mesuré de la façon suivante : la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est la plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces points et ne peut être inférieure à 3 m.

Dispositions particulières

Ces dispositions peuvent être adaptées dans le cas d'extension, de surélévation, d'aménagement ou de réhabilitation d'immeubles existants qui ne respecteraient pas déjà ces règles d'implantation.

Pour les annexes dont les piscines l'implantation est libre

L'implantation est libre pour les équipements d'intérêt collectif, les ouvrages ou les installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

2.1.4 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres

Ces règles ne s'appliquent pas aux annexes aux habitations ni aux piscines.

Pour deux constructions principales implantées sur le même tènement les distances minimales suivantes sont à respecter :

- Lorsque la construction la plus haute est de niveau R+1, la distance minimale entre les deux constructions est de 6 m.
- Lorsque la construction la plus haute est de niveau R+2, la distance minimale entre les deux constructions est de 8m.
- Lorsque la construction la plus haute est de niveau R+3, la distance minimale entre les deux constructions est de 10 m.

2.1.5 Emprise au sol

Non réglementé



2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Règles générales :

Se reporter à l'article commun à toutes les zones en fin de règlement.

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

Les clôtures végétalisées seront constituées d'essences variées composées de préférence d'au moins 50% d'espèces caduques.

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

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

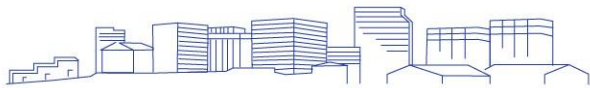
Pour les opérations d'aménagement ou de construction neuve des espaces collectifs devront être aménagés de la façon suivante dans la proportion d'au moins 20% de la surface du tènement.

2. 4 Stationnement

Il est exigé au moins :

- 2 places de stationnement par unité de logement créé.
- Concernant les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il est exigé au moins une place de stationnement par logement.
- Pour la destination de construction « commerce et activité de service » et pour la destination de construction « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » à partir de 51 m² de surface de plancher il est exigé 1 place pour 50m² de surface de plancher.

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



Ub 3 Equipement et réseaux

3.1 Desserte par les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation

ACCES :

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

Le nombre des accès sur les voies est limité à un accès par voie.

VOIRIE :

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

3. 2 Desserte par les réseaux

1 - Eau :

Toute construction nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2 - Assainissement :

Eaux usées :

En présence d'un réseau public

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

Le déversement des eaux de piscine est interdit dans le réseau d'assainissement d'eaux usées, les fossés, et sur les voiries.

En l'absence d'un réseau public

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

Eaux pluviales :

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

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales séparatif lorsqu'il existe.

Dans les secteurs non desservis en assainissement pluvial les eaux de ruissellement de la toiture et de la parcelle doivent être infiltrées ou stockées sur la parcelle, leur rejet doit être prévu et adapté au milieu récepteur.

Des ouvrages de rétention des eaux pluviales pourront être imposés.

3- Electricité, téléphone et réseaux numériques :

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

Sur fonds privés, les réseaux d'électricité, de téléphone et les réseaux numériques doivent être enfouis.

Tout aménagement devra prévoir les installations permettant le raccordement au réseau public de la fibre numérique.



Chapitre 3- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Uc

Uc 1- Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

1-1-Destinations et sous-destinations interdites

Sont interdites :

La destination exploitations agricoles et forestières sauf celle autorisée à l'article 2

La sous-destination « artisanat et commerce de détail

La sous-destination « restauration »

La sous-destination « commerce de gros »

La sous-destination hébergement hôtelier et touristique

La sous-destination « cinéma »

La sous-destination « industrie »

La sous-destination « entrepôt »

La sous-destination « centre de congrès et d'exposition

Les autres occupations suivantes :

- Les dépôts de matériaux, les affouillements et exhaussements non nécessaires à l'assise des constructions et aménagements autorisées, les déblais, remblais, dépôts de terre.
- Les parcs d'attractions permanents ouverts au public,
- Les garages collectifs de caravanes,
- Les terrains de camping, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs, les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

1-2-Destinations et sous-destinations autorisées sous conditions

Toutes les destinations, sous-destinations et utilisations de sol sont admises, sauf celles interdites à l'article 1.1.

1-3 mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé

Uc 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale et paysagère

2-1- Volumétrie et implantations des constructions

- La hauteur des constructions est limitée à 1 niveau sur rez-de-chaussée à partir du sol naturel avant travaux. (**Attention suppression de la valeur absolue pour adaptation à la pente**)
- La hauteur des constructions à usage d'annexes aux habitations est limitée à 4 m au point le plus haut de la construction.

Dispositions particulières

La hauteur n'est pas réglementée pour les équipements d'intérêt collectif.



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

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

2-1-2 – implantation par rapport aux voies ouvertes à la circulation

Les façades sur voie des constructions devront s'implanter :

- A l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer, ou par rapport à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation.
- Ou avec un retrait minimal de 4 m de l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer, ou par rapport à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation.

Dispositions particulières

Pour les piscines et les annexes : non réglementé

L'implantation est libre pour les équipements d'intérêt collectif, les ouvrages ou les installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

2-1-3– implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions s'implanteront de la façon suivante :

- Sur limite séparative sans ouverture sur la limite,
- Ou avec un retrait mesuré de la façon suivante : la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est la plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces points et ne peut être inférieure à 3 m.

Dispositions particulières

Ces dispositions peuvent être adaptées dans le cas d'extension, de surélévation, d'aménagement ou de réhabilitation d'immeubles existants qui ne respecteraient pas déjà ces règles d'implantation.

Pour les annexes dont les piscines l'implantation est libre

L'implantation est libre pour les équipements d'intérêt collectif, les ouvrages ou les installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

2.1.4 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres

Ces règles ne s'appliquent pas aux annexes ou locaux accessoires à l'habitation ni aux piscines.

Pour deux habitations implantées sur le même tènement les constructions s'implanteront :

- En continuité
- Ou lorsque la construction la plus haute existante ou future est de niveau R+1, la distance minimale entre les deux constructions est de 6 m.
- Ou lorsque la construction la plus haute existante ou future est de niveau R+2, la distance minimale entre les deux constructions est de 8m.

2.1.5 Emprise au sol

Non réglementé



2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Règles générales :

Se reporter à l'article commun à toutes les zones en fin de règlement.

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

Les clôtures végétalisées seront constituées d'essences variées composées de préférence d'au moins 50% d'espèces caduques.

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

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

Pour les opérations d'aménagement ou de construction neuve des espaces collectifs devront être aménagés de la façon suivante dans la proportion d'au moins 40% de la surface du tènement.

2. 4 Stationnement

Il est exigé au moins :

- 2 places de stationnement par unité de logement créé.
- Concernant les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il est exigé au moins une place de stationnement par logement.
- Pour la destination de construction « équipements d'intérêt collectif et services publics » : le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.
- Pour la sous-destination « bureau » : 1 place pour 50 m² de surface de plancher.
- Pour la sous-destination « activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » 1 place pour 50 m² de surface de plancher.

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

Uc 3 Equipement et réseaux

3.1 .1 Desserte par les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation

ACCES :

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

Le nombre des accès sur les voies est limité à un accès par voie.

En cas de division parcellaire, l'accès des parcelles doit être commun pour l'ensemble des parcelles issues de la division, y compris l'accès à la construction préexistante à la division.

VOIRIE :

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



3. 2 Desserte par les réseaux

1 - Eau :

Toute construction nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2 - Assainissement :

Eaux usées :

En présence d'un réseau public

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

Le déversement des eaux de piscine est interdit dans le réseau d'assainissement d'eaux usées, les fossés, et sur les voiries.

En l'absence d'un réseau public

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

Eaux pluviales :

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

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales séparatif lorsqu'il existe.

Dans les secteurs non desservis en assainissement pluvial les eaux de ruissellement de la toiture et de la parcelle doivent être infiltrées ou stockées sur la parcelle, leur rejet doit être prévu et adapté au milieu récepteur.

Des ouvrages de rétention des eaux pluviales pourront être imposés.

3- Electricité, téléphone et réseaux numériques :

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

Sur fonds privés, les réseaux d'électricité, de téléphone et les réseaux numériques doivent être enfouis.

Tout aménagement devra prévoir les installations permettant le raccordement au réseau public de la fibre numérique.



Chapitre 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ue

Ue 1- Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

1-1-Destinations et sous-destinations interdites

Sont interdites les destinations, sous-destinations et occupations suivantes :

La sous-destination « logement » sauf celle autorisée à l'article 1.2

La sous-destination « artisanat et commerce de détail »

La sous-destination « restauration » sauf celle autorisée à l'article 2

La sous-destination « commerce de gros »

La sous-destination « activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle »

La sous-destination « hébergement hôtelier et touristique »

La destination de construction « exploitation agricole et forestière »

La destination de construction « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire »

Les autres occupations suivantes :

- Les dépôts de matériaux, les affouillements et exhaussements non nécessaires à l'assise des constructions et aménagements autorisés, les déblais, remblais, dépôts de terre.
- Les parcs d'attractions permanents ouverts au public,
- Les garages collectifs de caravanes,
- Les carrières

1-2-Destinations et sous-destinations autorisées sous conditions

Toutes les occupations et utilisations de sol sont admises, sauf celles interdites à l'article 1.1

Sont admis sous conditions :

- La sous-destination « logement » et la sous-destination restauration est autorisée si elle est strictement nécessaire à l'activité ou l'équipement présents sur la zone.

1-3 mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé

Ue 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale et paysagère

2-1- Volumétrie et implantations des constructions

2-1-1- hauteur des constructions

Non réglementé



2-1-2 – implantation par rapport aux voies ouvertes à la circulation

Implantation libre

2-1-3– implantation par rapport aux limites séparatives

Implantation libre

2.1.4 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres

Implantation libre

2.1.5 Emprise au sol

Non réglementé

2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Règles générales :

Se reporter à l'article commun à toutes les zones en fin de règlement.

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

Les clôtures végétalisées seront constituées d'essences variées composées de préférence d'au moins 50% d'espèces caduques.

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

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

2. 4 Stationnement

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

Ue 3 Equipement et réseaux

3.1 Desserte par les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation

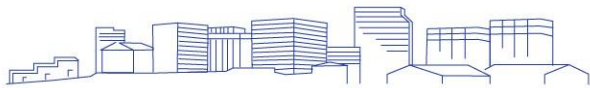
ACCES :

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

Le nombre des accès sur les voies est limité à un accès par voie.

VOIRIE :

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



3. 2 Desserte par les réseaux

1 - Eau :

Toute construction nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2 - Assainissement :

Eaux usées :

En présence d'un réseau public

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

Le déversement des eaux de piscine est interdit dans le réseau d'assainissement d'eaux usées, les fossés, et sur les voiries.

En l'absence d'un réseau public

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

Eaux pluviales :

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

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales séparatif lorsqu'il existe.

Dans les secteurs non desservis en assainissement pluvial les eaux de ruissellement de la toiture et de la parcelle doivent être infiltrées ou stockées sur la parcelle, leur rejet doit être prévu et adapté au milieu récepteur.

Des ouvrages de rétention des eaux pluviales pourront être imposés.

3- Electricité, téléphone et réseaux numériques :

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

Sur fonds privés, les réseaux d'électricité, de téléphone et les réseaux numériques doivent être enfouis.

Tout aménagement devra prévoir les installations permettant le raccordement au réseau public de la fibre numérique.



Chapitre 5- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ui

Voir si mise en place d'un sous-secteur Uic commerce

Ui1 - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

1-1-Destinations et sous-destinations interdites

Sont interdites les destinations, sous-destinations et occupations suivantes :

La sous-destination « logement » sauf celle autorisée à l'article 1.2

La sous-destination « hébergement »

La sous-destination restauration

La sous-destination hébergement hôtelier et touristique

Les annexes ou locaux accessoires à l'habitation et les piscines sauf celles autorisées à l'article 1.2

La sous-destination « artisanat et commerce de détail » sauf celle autorisée à l'article 1.2

La destination de construction « exploitation agricole et forestière »

Les autres occupations suivantes :

- Les dépôts de matériaux, les affouillements et exhaussements non nécessaires à l'assise des constructions et aménagements autorisées, les déblais, remblais, dépôts de terre.
- Les parcs d'attractions permanents ouverts au public,
- Les garages collectifs de caravanes,
- Les carrières
- Les terrains de camping, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs, et les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

1-2-Destinations et sous-destinations autorisées sous conditions

Toutes les destinations, sous-destinations et utilisations de sol sont admises, sauf celles interdites à l'article 1.1.

Sont admis sous conditions :

La sous-destination « logement » est autorisée uniquement pour l'extension des logements existants, dans la limite de 30% de la surface de plancher de logement, existante avant travaux.

Les annexes à l'habitation (ou locaux accessoires à l'habitation) hors piscines, sont autorisés dans la limite de 50m² d'emprise au sol au total des annexes et à une distance maximale de 25m de la construction principale mesurée en tout point de l'annexe.

Les piscines liées aux habitations existantes sont autorisées à une distance maximale de 25m de la construction principale mesurée en tout point de la piscine.

La sous-destination « artisanat et commerce de détail » est autorisée dans la limite d'une surface de vente n'excédant pas 500m². Les ensembles commerciaux restent interdits

1-3 mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé



Ui 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale et paysagère

2-1- Volumétrie et implantations des constructions

2-1-1- hauteur des constructions

La hauteur des constructions est réglementée de la façon suivante

- La hauteur maximale mesurée à partir du sol naturel ne peut excéder 10 m au plus haut de la toiture (hors installations techniques et acrotères) par rapport au niveau de la RD 339.

Dispositions particulières

La hauteur n'est pas réglementée pour les équipements d'intérêt collectif.

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

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

2-1-2 – implantation par rapport aux voies ouvertes à la circulation

Les façades sur voie des constructions devront s'implanter :

- A l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer, ou par rapport à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation.
- Ou avec un retrait minimal de 4 m de l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer, ou par rapport à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation.
- En cas d'extension d'une construction implantée à moins de 4m de l'alignement de la voie, l'extension pourra être réalisée dans la continuité du bâti existant.
- La plus grande longueur de la construction sera parallèle ou perpendiculaire à la voie.

Dispositions particulières

Les piscines et les annexes s'implanteront avec un retrait minimal de 2m mesuré au bord du bassin à compter de l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, existantes, à modifier ou à créer.

L'implantation est libre pour les équipements d'intérêt collectif, les ouvrages ou les installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

2-1-3– implantation par rapport aux limites séparatives

Implantation libre

2.1.4 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres

Implantation libre

2.1.5 Emprise au sol

Non réglementé



2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Règles générales :

Se reporter à l'article commun à toutes les zones en fin de règlement.

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

Les clôtures végétalisées seront constituées d'essences variées composées de préférence d'au moins 50% d'espèces caduques.

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

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

2. 4 Stationnement

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

Il est exigé 1 place pour 50m² de surface de plancher créée.

Ui 3 Equipement et réseaux

3.1 Desserte par les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation

ACCES :

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

Le nombre des accès sur les voies est limité à un accès par voie.

VOIRIE :

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

3. 2 Desserte par les réseaux

1 - Eau :

Toute construction nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2 - Assainissement :

Eaux usées :

En présence d'un réseau public

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



Le déversement des eaux de piscine est interdit dans le réseau d'assainissement d'eaux usées, les fossés, et sur les voiries.

En l'absence d'un réseau public

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

Eaux pluviales :

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

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales séparatif lorsqu'il existe.

Dans les secteurs non desservis en assainissement pluvial les eaux de ruissellement de la toiture et de la parcelle doivent être infiltrées ou stockées sur la parcelle, leur rejet doit être prévu et adapté au milieu récepteur.

Des ouvrages de rétention des eaux pluviales pourront être imposés.

3- Electricité, téléphone et réseaux numériques :

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

Sur fonds privés, les réseaux d'électricité, de téléphone et les réseaux numériques doivent être enfouis.

Tout aménagement devra prévoir les installations permettant le raccordement au réseau public de la fibre numérique.



Chapitre 6- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Up

Up 1- Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

1-1-Destinations et sous-destinations interdites

Les destinations et sous-destinations non listées comme autorisées sous conditions, sont interdites.

Les autres occupations suivantes sont interdites :

- Les dépôts de matériaux, les affouillements et exhaussements non nécessaires à l'assise des constructions et aménagements autorisées, les déblais, remblais, dépôts de terre.
- Les parcs d'attractions permanents ouverts au public,
- Les garages collectifs de caravanes,
- Les carrières
- Les terrains de camping, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs, et les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

1-2-Destinations et sous-destinations autorisées sous conditions

Sont admis sous conditions :

Les changements de destination vers : habitation, hôtel, bureau, restaurant, « activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle », commerces, équipements,

Les extensions sont autorisées uniquement pour les constructions de la destination « Équipement d'intérêt collectif et services publics »

Les annexes à l'habitation (ou locaux accessoires à l'habitation) hors piscines, sont autorisés dans la limite de 50m² d'emprise au sol au total des annexes et sans abattre d'arbres remarquables

Les piscines liées aux habitations existantes sont autorisées sans abattre d'arbres remarquables

1-3 mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

Up 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale et paysagère

2-1- Volumétrie et implantations des constructions

- La hauteur des constructions en cas d'extension autorisée des constructions existantes est limitée à la hauteur du bâti existant
- La hauteur des constructions à usage d'annexes aux habitations est limitée à 4 m au point le plus haut de la construction.

Dispositions particulières

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



2-1-2 – implantation par rapport aux voies ouvertes à la circulation

Non réglementé

2-1-3– implantation par rapport aux limites séparatives

Non réglementé

2.1.4 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres

Non réglementé

2.1.5 Emprise au sol

Non réglementé

2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Règles générales :

Se reporter à l'article commun à toutes les zones en fin de règlement.

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

Les clôtures végétalisées seront constituées d'essences variées composées de préférence d'au moins 50% d'espèces caduques.

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

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

2. 4 Stationnement

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

Up 3 Equipement et réseaux

3.1 Desserte par les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation

ACCES :

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

Le nombre des accès sur les voies est limité à un accès par voie.

VOIRIE :

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



3. 2 Desserte par les réseaux

1 - Eau :

Toute construction nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2 - Assainissement :

Eaux usées :

En présence d'un réseau public

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

Le déversement des eaux de piscine est interdit dans le réseau d'assainissement d'eaux usées, les fossés, et sur les voiries.

En l'absence d'un réseau public

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

Eaux pluviales :

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

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales séparatif lorsqu'il existe.

Dans les secteurs non desservis en assainissement pluvial les eaux de ruissellement de la toiture et de la parcelle doivent être infiltrées ou stockées sur la parcelle, leur rejet doit être prévu et adapté au milieu récepteur.

Des ouvrages de rétention des eaux pluviales pourront être imposés.

3- Electricité, téléphone et réseaux numériques :

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

Sur fonds privés, les réseaux d'électricité, de téléphone et les réseaux numériques doivent être enfouis.

Tout aménagement devra prévoir les installations permettant le raccordement au réseau public de la fibre numérique.

.



(Règlement à supprimer en cas d'OAP réglementaire)

Chapitre 7- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ut

Ut 1- Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

1-1-Destinations et sous-destinations interdites

Sont interdites les destinations, sous-destinations et occupations suivantes :

La sous-destination « logement » et les annexes aux habitations sauf celles autorisées à l'article 1.2

La sous-destination « hébergement »

La sous-destination « artisanat et commerce de détail »

La sous-destination « commerce de gros »

La sous-destination « activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle »

La sous-destination « cinéma »

La destination de construction « exploitation agricole et forestière »

La destination de construction « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire »

Les autres occupations suivantes :

- Les dépôts de matériaux, les affouillements et exhaussements non nécessaires à l'assise des constructions et aménagements autorisées, les déblais, remblais, dépôts de terre.
- Les parcs d'attractions permanents ouverts au public,
- Les garages collectifs de caravanes,
- Les carrières

1-2-Destinations et sous-destinations autorisées sous conditions

Toutes les occupations et utilisations de sol sont admises, sauf celles interdites à l'article 1.1

Sont admis sous conditions :

- La sous-destination « logement » et les piscines sont autorisées si elles sont strictement nécessaires à l'activité ou l'équipement présents sur la zone.

1-3 mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

Ut 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale et paysagère

2-1- Volumétrie et implantations des constructions

- La hauteur des constructions nouvelles est limitée à 1 niveau sur rez-de-chaussée
- La hauteur des constructions à usage d'annexes aux habitations est limitée à 4 m au point le plus haut de la construction.

Dans le cadre de l'OAP mise en place de polygones d'implantations avec des hauteurs => intérêt de l'OAP réglementaire

Dispositions particulières

La hauteur n'est pas réglementée pour les équipements d'intérêt collectif.



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

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

2-1-2 – implantation par rapport aux voies ouvertes à la circulation

Les façades sur voie des constructions devront s'implanter :

- avec un retrait minimal de 3 m de l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer, ou par rapport à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation.
- En cas d'extension d'une construction implantée à moins de 3m de l'alignement de la voie, l'extension pourra être réalisée dans la continuité du bâti existant.

Dans le cadre de l'OAP mise en place de polygones d'implantations avec des hauteurs => intérêt de l'OAP réglementaire

Dispositions particulières

Les piscines s'implanteront avec un retrait minimal de 2m mesuré au bord du bassin à compter de l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, existantes, à modifier ou à créer.

L'implantation est libre pour les équipements d'intérêt collectif, les ouvrages ou les installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

2-1-3– implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions s'implanteront de la façon suivante :

Lorsque la limite séparative ne constitue pas une limite de la zone Ut considérée :

- La construction en limite est autorisée.
- Si la construction n'est pas réalisée sur la limite séparative le retrait est au minimum de 3 m.

Lorsque la limite séparative constitue une limite de la zone Ut considérée :

La distance horizontale mesurée perpendiculairement des façades d'un bâtiment aux limites séparatives ne peut être inférieure à 4 mètres

Dans le cadre de l'OAP mise en place de polygones d'implantations avec des hauteurs => intérêt de l'OAP réglementaire

Dispositions particulières

Ces dispositions peuvent être adaptées dans le cas d'extension, de surélévation, d'aménagement ou de réhabilitation d'immeubles existants qui ne respecteraient pas déjà ces règles d'implantation ou en fonction du site.

L'implantation est libre pour les équipements d'intérêt collectif, les ouvrages ou les installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

2.1.4 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres

Non réglementé

2.1.5 Emprise au sol

Non réglementé



2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Règles générales :

Se reporter à l'article commun à toutes les zones en fin de règlement.

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

Les clôtures végétalisées seront constituées d'essences variées composées de préférence d'au moins 50% d'espèces caduques.

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

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

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

2. 4 Stationnement

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

Ut 3 Equipement et réseaux

3.1 Desserte par les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation

ACCES :

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

Le nombre des accès sur les voies est limité à un accès par voie.

VOIRIE :

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

3. 2 Desserte par les réseaux

1 - Eau :

Toute construction nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2 - Assainissement :

Eaux usées :

En présence d'un réseau public

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire pour les eaux usées domestiques. Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature des effluents



et du réseau, les caractéristiques que les effluents doivent présenter pour être reçus. Elle donne lieu à une convention de rejet.

Le déversement des eaux de piscine est interdit dans le réseau d'assainissement d'eaux usées, les fossés, et sur les voiries.

En l'absence d'un réseau public

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

Eaux pluviales :

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

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales séparatif lorsqu'il existe.

Dans les secteurs non desservis en assainissement pluvial les eaux de ruissellement de la toiture et de la parcelle doivent être infiltrées ou stockées sur la parcelle, leur rejet doit être prévu et adapté au milieu récepteur.

Des ouvrages de rétention des eaux pluviales pourront être imposés.

3- Electricité, téléphone et réseaux numériques :

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

Sur fonds privés, les réseaux d'électricité, de téléphone et les réseaux numériques doivent être enfouis.

Tout aménagement devra prévoir les installations permettant le raccordement au réseau public de la fibre numérique.



TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Les zones AU sont des zones à urbaniser.

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

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

NB- on rappellera que :

- Dans les zones AU ouvertes à l'urbanisation : les occupations non listées comme interdites ou soumises à conditions sont autorisées.
- Dans les zones AU fermées à l'urbanisation : les occupations non listées comme autorisées ou soumises à conditions sont interdites.

Le PLU met en place plusieurs types de zones AU

- La zone 1AUa correspond aux secteurs de développement à dominante d'habitat elle est ouverte à l'urbanisation et est encadrée par des orientations d'aménagement et de Programmation.
- La zone 2AUa correspond aux secteurs de développement à dominante d'habitat elle est fermée à l'urbanisation Son ouverture à l'urbanisation nécessitera une modification du PLU.

Ouverture ou fermeture des zones AUa encore non déterminée : à vérifier en fonction des réseaux



Chapitre 1- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUa

1AUa 1- Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

Elle est ouverte à l'urbanisation dans le cadre d'un projet d'aménagement portant sur l'ensemble de la zone 1AUB considérée ou bien au fur et à mesure de l'aménagement des réseaux dans la zone ?

Règlement à établir selon les zones et les OAP

Chapitre 2- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AUa

2AUa 1- Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

1-1-Destinations et sous-destinations interdites

Jusqu'à l'ouverture de la zone 2AUa par modification du PLU sont interdites toutes les destinations et sous-destinations et occupations non listées à l'article 1-2.

1-2-Destinations et sous-destinations autorisées sous conditions

Sont autorisées les destinations, sous-destinations et utilisations de sol suivantes :

Les ouvrages et les aménagements nécessaires à la gestion des risques naturels.

L'adaptation, la réfection et l'aménagement des constructions existantes sans changement de destination.

Pour les constructions de la sous-destination « logement » existantes :

- Les extensions des logements existants dans la limite de 30% de la surface de plancher existante avant travaux et de 250 m² de surface de plancher totale (existant + extension).
- les annexes aux habitations à l'exception des piscines sont limitées à 50m² d'emprise au sol au total des annexes et à une distance maximale de 30m de la construction principale mesurée en tout point de l'annexe.
- les piscines situées à une distance maximale de 30m de la construction principale mesurée au bord du bassin

1-3 mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé

Règlement à établir lors de l'ouverture de la zone



TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Chapitre I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

CARACTÉRISTIQUES DE LA ZONE

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

NB- on rappellera que dans les zones A: les occupations non listées comme autorisées et soumises à conditions sont interdites.

NB : la zone A intègre un secteur Ap de préservation des qualités paysagères.



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

1-1-Destinations et sous-destinations interdites

Sont interdites les destinations et sous-destination non autorisées à l'article 1-2

1-2-Destinations et sous-destinations autorisées sous conditions

Dans la zone A et la zone Ap pour les constructions identifiées au document graphique comme pouvant changer de destination au titre de l'article L151-11-2 sont autorisés les changements de destination. (Voir si on en identifie).

Dans la zone A sont admis :

Les constructions et installations, y compris classées, nécessaires à l'exploitation agricole et forestière telle que définie dans les dispositions générales.

Les constructions d'habitations des sièges d'exploitation nécessaires à l'exploitation agricole sont limitées à 200 m² de surface de plancher par exploitation agricole.

Les constructions d'habitation des sièges doivent s'implanter à proximité immédiate du siège d'exploitation, en continuité ou en contiguïté du bâti existant, de manière à former un ensemble cohérent avec les autres bâtiments de l'exploitation. Toute construction à usage d'habitation, dont la nécessité à l'exploitation agricole est justifiée, devra être liée à la présence d'un bâtiment technique sur place et sera combinée ou contiguë au bâtiment technique. En cas de contraintes particulières la distance entre l'habitation et les bâtiments techniques pourra être admise sur justifications, sans toutefois excéder 100 m. Par contraintes particulières, on entend soit des contraintes liées à la topographie du terrain, soit des contraintes liées à la nature de l'exploitation.

Les installations et ouvrages techniques nécessaires à la destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés », ainsi que les accès, canalisations, assainissements.

Les ouvrages et les aménagements nécessaires à la gestion des risques naturels

Les affouillements et exhaussements de sol strictement nécessaires aux constructions et aménagements compatibles avec la vocation de la zone. Les déblais, remblais, dépôts de terre sont interdits.

L'adaptation, la réfection et l'aménagement des constructions existantes sans changement de destination.

L'extension des habitations existantes dans les conditions cumulatives suivantes :

- dans la limite de 30 % de la surface de plancher existante et de l'emprise au sol avant l'extension, et de 200 m² de surface de plancher totale (existant + extension) et à condition que la surface de plancher initiale soit supérieure à 50 m².

Pour les habitations existantes :

- Les annexes à l'habitation (ou locaux accessoires à l'habitation) hors piscines, sont autorisés dans la limite de 50m² d'emprise au sol au total des annexes et à une distance maximale de 25m de la construction principale mesurée en tout point de l'annexe.
- Les piscines liées aux habitations existantes sont autorisées à une distance maximale de 25m de la construction principale mesurée en tout point de la piscine.



Dans la zone Ap sont admis :

Les installations et ouvrages techniques nécessaires à la destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés », ainsi que les accès, canalisations, assainissements.

Les ouvrages et les aménagements nécessaires à la gestion des risques naturels

Les affouillements et exhaussements de sol strictement nécessaires aux constructions et aménagements compatibles avec la vocation de la zone. Les déblais, remblais, dépôts de terre sont interdits.

L'adaptation, la réfection et l'aménagement des constructions existantes sans changement de destination.

L'extension des habitations existantes dans les conditions cumulatives suivantes :

- dans la limite de 30 % de la surface de plancher existante et de l'emprise au sol avant l'extension, et de 200 m² de surface de plancher totale (existant + extension) et à condition que la surface de plancher initiale soit supérieure à 50 m².

Pour les habitations existantes :

- Les annexes à l'habitation (ou locaux accessoires à l'habitation) hors piscines, sont autorisés dans la limite de 50m² d'emprise au sol au total des annexes et à une distance maximale de 25m de la construction principale mesurée en tout point de l'annexe.
- Les piscines liées aux habitations existantes sont autorisées à une distance maximale de 25m de la construction principale mesurée en tout point de la piscine.

1-3 mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé

A2 - Caractéristiques urbaine, architecturale et paysagère

2-1- Volumétrie et implantations des constructions

2-1-1- hauteur des constructions

- Les constructions autres que les constructions techniques agricoles ne pourront pas excéder un niveau sur RDC avec un maximum de 8 m à l'égout du toit.
- La hauteur des constructions à usage d'annexes aux habitations est limitée à 4 m au point le plus haut de la construction.
- Pour les constructions techniques agricoles ou forestières : la hauteur est limitée à 12 m au plus haut de la toiture (hors installations techniques et acrotères).

Dispositions particulières

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

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



2-1-2 – implantation par rapport aux voies ouvertes à la circulation

Les façades sur voie des constructions devront s'implanter :

- Avec un retrait minimal de 3 m de l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer, ou par rapport à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation.
- En cas d'extension d'une construction implantée à moins de 3m de l'alignement de la voie, l'extension pourra être réalisée dans la continuité du bâti existant.

Dispositions particulières

L'implantation est libre pour les équipements d'intérêt collectif, les ouvrages ou les installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

2-1-3– implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions s'implanteront de la façon suivante :

Pour les constructions à usage d'habitation :

Les constructions s'implanteront de la façon suivante :

- Sur limite séparative,
- Ou avec un retrait mesuré de la façon suivante : la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est la plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces points et ne peut être inférieure à 3 m.

Pour les constructions agricoles :

La distance horizontale mesurée perpendiculairement des façades d'un bâtiment aux limites séparatives ne peut être inférieure à 4 mètres.

Dispositions particulières

Ces dispositions peuvent être adaptées dans le cas d'extension, de surélévation, d'aménagement ou de réhabilitation d'immeubles existants qui ne respecteraient pas déjà ces règles d'implantation.

Pour les annexes dont les piscines l'implantation est libre

L'implantation est libre pour les équipements d'intérêt collectif, les ouvrages ou les installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

2.1.4 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres

Non réglementé

2.1.5 Emprise au sol

Non réglementé

2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Règles générales :

Se reporter à l'article commun à toutes les zones en fin de règlement.



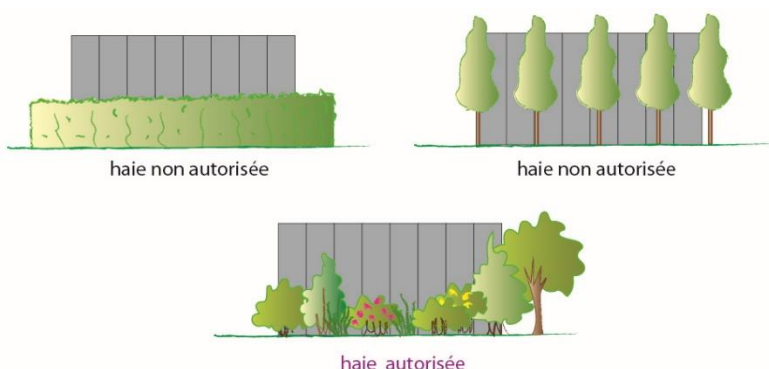
2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les clôtures végétalisées seront constituées d'essences variées composées de préférence d'au moins 50% d'espèces caduques.

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

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

Les bâtiments à grande volumétrie (à partir de 20 m de long), les stockages de plein air, les tunnels agricoles et les installations agricoles à usage d'élevage devront être accompagnés de plantations de hauteurs variées (avec deux strates : strate arborée et strate arborescente) et d'espèces panachées pour fragmenter la perception sur le volume ou sur les stockages ou sur les installations. Cette disposition s'applique sur au moins un côté du bâtiment de façon à intégrer la construction dans le paysage et la pente.



2. 4 Stationnement

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

Il est exigé au moins :

- 2 places de stationnement par unité de logement créée.

A 3 Equipement et réseaux

3.1 Desserte par les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation

ACCES :

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

Le nombre des accès sur les voies est limité à un accès par voie.

VOIRIE :

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



3. 2 Desserte par les réseaux

1 - Eau :

Toute construction nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2 - Assainissement :

Eaux usées :

En présence d'un réseau public

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

Le déversement des eaux de piscine est interdit dans le réseau d'assainissement d'eaux usées, les fossés, et sur les voiries.

En l'absence d'un réseau public

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

Eaux pluviales :

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

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales séparatif lorsqu'il existe.

Dans les secteurs non desservis en assainissement pluvial les eaux de ruissellement de la toiture et de la parcelle doivent être infiltrées ou stockées sur la parcelle, leur rejet doit être prévu et adapté au milieu récepteur.

Des ouvrages de rétention des eaux pluviales pourront être imposés.

3- Electricité, téléphone et réseaux numériques :

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

Sur fonds privés, les réseaux d'électricité, de téléphone et les réseaux numériques doivent être enfouis.

Tout aménagement devra prévoir les installations permettant le raccordement au réseau public de la fibre numérique.



TITRE V – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES

Chapitre I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

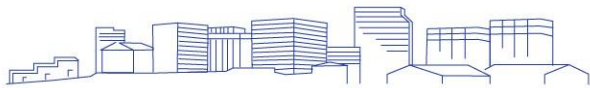
CARACTÉRISTIQUES DE LA ZONE

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

Elle comporte :

- un secteur NL correspondant aux espaces de loisirs
- un secteur Np correspondant aux espaces de valorisation du patrimoine historique ou patrimonial.

NB- on rappellera que dans les zones N: les occupations non listées comme autorisées et soumises à conditions sont interdites.



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

La zone NL comporte :

- un sous-secteur NL2 admettant les aménagements liés à la pratique des loisirs et les constructions d'intérêt collectif.
- et un sous-secteur NL1 admettant les aménagements liés à la pratique des loisirs sans construction nouvelle.

1-1-Destinations et sous-destinations interdites

Sont interdites les destinations et sous-destination non autorisées à l'article 1-2

1-2-Destinations et sous-destinations autorisées sous conditions

Dans la zone N et la zone Np pour les constructions identifiées au document graphique comme pouvant changer de destination au titre de l'article L151-11-2 sont autorisés les changements de destination.

Dans la zone N , NL1, NL2 et la zone Np sont admis :

Les installations et ouvrages techniques nécessaires à la destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés », ainsi que les accès, canalisations, assainissements.

Les ouvrages et les aménagements nécessaires à la gestion des risques naturels

Les affouillements et exhaussements de sol strictement nécessaires aux constructions et aménagements compatibles avec la vocation de la zone. Les déblais, remblais, dépôts de terre sont interdits.

L'adaptation, la réfection et l'aménagement des constructions existantes sans changement de destination.

L'extension des habitations existantes dans les conditions cumulatives suivantes :

- Dans la limite de 30 % de la surface de plancher existante et de l'emprise au sol avant l'extension, et de 200 m² de surface de plancher totale (existant + extension) et à condition que la surface de plancher initiale soit supérieure à 50 m².

Pour les habitations existantes :

- Les annexes à l'habitation (ou locaux accessoires à l'habitation) hors piscines, sont autorisés dans la limite de 50m² d'emprise au sol au total des annexes et à une distance maximale de 25m de la construction principale mesurée en tout point de l'annexe.
- Les piscines liées aux habitations existantes sont autorisées à une distance maximale de 25m de la construction principale mesurée en tout point de la piscine.

De plus dans la zone NL2 sont admis :

La destination de construction « équipements d'intérêt collectif et services publics » dans la limite de 100m² d'emprise au sol au total de la zone NL considérée.

Les aménagements, installations et ouvrages nécessaires à la pratique des loisirs.

De plus dans la zone NL1 sont admis :

Les aménagements, installations et ouvrages nécessaires à la pratique des loisirs compatibles avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.



De plus dans la zone Np sont admis :

Les aménagements, installations et ouvrages nécessaires à la remise en valeur du patrimoine historique et au développement des activités touristiques et de loisirs.

La destination de construction « équipements d'intérêt collectif et services publics » dans la limite de 200m² d'emprise au sol au total de la zone Np considéré.

1-3 mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé

N2 - Caractéristiques urbaine, architecturale et paysagère

2-1- Volumétrie et implantations des constructions

2-1-1- hauteur des constructions

- Les constructions ne pourront pas excéder un niveau sur RDC avec un maximum de 8 m à l'égout du toit.
- La hauteur des constructions à usage d'annexes aux habitations est limitée à 4 m au point le plus haut de la construction.

Dispositions particulières

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

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

2-1-2 – implantation par rapport aux voies ouvertes à la circulation

Les façades sur voie des constructions devront s'implanter :

- Avec un retrait minimal de 3 m de l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer, ou par rapport à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation.
- En cas d'extension d'une construction implantée à moins de 3m de l'alignement de la voie, l'extension pourra être réalisée dans la continuité du bâti existant.

Dispositions particulières

L'implantation est libre pour les équipements d'intérêt collectif, les ouvrages ou les installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

2-1-3– implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions s'implanteront de la façon suivante :

- Sur limite séparative,
- Ou avec un retrait mesuré de la façon suivante : la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est la plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces points et ne peut être inférieure à 3 m.



Dispositions particulières

Ces dispositions peuvent être adaptées dans le cas d'extension, de surélévation, d'aménagement ou de réhabilitation d'immeubles existants qui ne respecteraient pas déjà ces règles d'implantation.

Pour les annexes dont les piscines l'implantation est libre

L'implantation est libre pour les équipements d'intérêt collectif, les ouvrages ou les installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

2.1.4 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres

Non réglementé

2.1.5 Emprise au sol

Non réglementé

2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Règles générales :

Se reporter à l'article commun à toutes les zones en fin de règlement.

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

Les clôtures végétalisées seront constituées d'essences variées composées de préférence d'au moins 50% d'espèces caduques.

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

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

2. 4 Stationnement

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

Il est exigé au moins :

- 2 places de stationnement par unité de logement créée.

N 3 Equipement et réseaux

3.1 Desserte par les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation

ACCES :

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

Le nombre des accès sur les voies est limité à un accès par voie.



VOIRIE :

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

3. 2 Desserte par les réseaux

1 - Eau :

Toute construction nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2 - Assainissement :

Eaux usées :

En présence d'un réseau public

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

Le déversement des eaux de piscine est interdit dans le réseau d'assainissement d'eaux usées, les fossés, et sur les voiries.

En l'absence d'un réseau public

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

Eaux pluviales :

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

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales séparatif lorsqu'il existe.

Dans les secteurs non desservis en assainissement pluvial les eaux de ruissellement de la toiture et de la parcelle doivent être infiltrées ou stockées sur la parcelle, leur rejet doit être prévu et adapté au milieu récepteur.

Des ouvrages de rétention des eaux pluviales pourront être imposés.

3- Electricité, téléphone et réseaux numériques :

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

Sur fonds privés, les réseaux d'électricité, de téléphone et les réseaux numériques doivent être enfouis.

Tout aménagement devra prévoir les installations permettant le raccordement au réseau public de la fibre numérique.



Titre VI Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère (article commun à toutes les zones)

Propositions à débattre et à voir avec l'ABF pour la zone Ua

1 Prescriptions spécifiques applicables aux zones Ua et Ub

Par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Tout projet de construction doit faire l'objet d'une composition architecturale qui prend en compte les caractéristiques du terrain d'implantation.

L'organisation des éléments du programme, l'implantation et l'épannelage des volumes, doivent correspondre à un parti d'aménagement, de modelage et d'utilisation des espaces extérieurs, qui évite au maximum les terrassements importants.

1.2 Façades

- Les murs seront enduits à l'exception des murs en pierre de taille appareillées. Les enduits les finitions d'enduit seront de type gratté fin
- Les couleurs de façade doivent correspondre à la typologie et l'époque de construction de l'édifice, s'harmoniser entre elles et avec les façades voisines. Une palette de couleurs est annexée au PLU et devra être respectée ;
- Les façades et éléments en pierre de taille à l'origine, doivent rester apparents à l'exception des murs composites (maçonnerie de tout-venant avec des éléments de structure en pierre) auxquels un enduit sera appliqué à fleur des encadrements (**Schémas**)
- Aucune canalisation (eau, vidange ...) ne devra être visible en façade à l'exception des descentes d'eaux pluviales qui seront obligatoirement verticales. Tous les réseaux électriques ou de télécommunication devront être dissimulés sous les forêts ou des éléments d'architecture (corniches par exemple). Il ne sera pas autorisé de « pénétrantes ou de câblage en milieu de façade » ;

1.3 Commerces dans le bâti ancien

Le traitement des commerces en rez-de-chaussée ne doit porter atteinte ni aux perspectives urbaines ni à l'architecture de la façade d'immeuble.

Les portes d'accès à l'immeuble doivent être distinctes de celles d'entrée du commerce. Les percements doivent respecter la structure du bâtiment et la composition de la façade. Les éléments de modénature et de décor doivent être conservés.

Les éléments de devanture plaqués en façade et étrangers à l'architecture de l'édifice sont prohibés.

Les blocs de climatiseurs sont interdits en façade, ils seront encastrés en façade derrière une grille, ou placés sous les toits dans les combles ou dans des endroits non visibles depuis le domaine public.

Les portes des coffrets techniques seront encastrés dans les murs de façades sans être saillants de la façade et d'aspect en harmonie avec les façades.

Les devantures et vitrines : les couleurs doivent correspondre à l'ensemble de la façade et ne pas nuire à son harmonie. Les teintes vives et brillantes sont proscrites.



La partie de règlement ci-après n'a pas été travaillée

1.4 Toitures

Le principe général est de maintenir l'homogénéité des toitures.

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

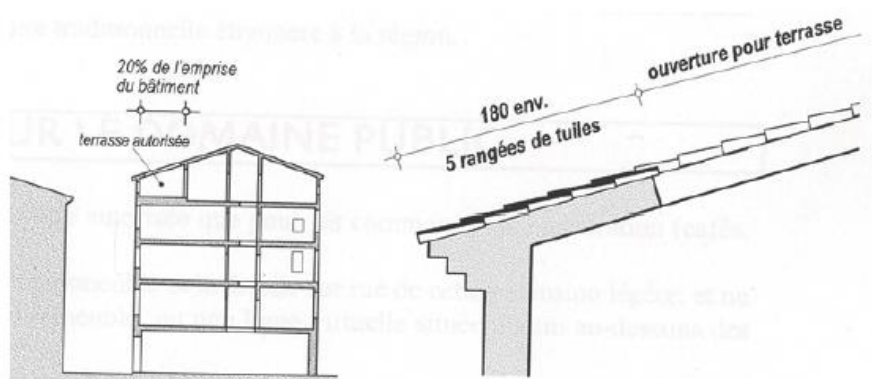
Les toitures doivent être simples, la pente est au minimum de 30%. Des pentes différentes sont admises en cas d'extension ou de reconstruction de bâtiments ayant une autre pente.

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

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

La couverture doit prédominer sur les ouvertures (dans le rapport plein/vide : le plein reste dominant), les crevées de toit (grands évidements) sont interdites d'une façon générale. Toutefois, les toitures terrasses partielles et accessibles, ouvertes dans un pan de toiture et inscrites dans le volume sont autorisées si elles respectent les conditions suivantes :

- L'ouverture dans la toiture ne doit pas excéder 20% de l'emprise du corps du bâtiment,
- Les terrasses doivent être accessibles de plain-pied à une marche près depuis un niveau existant du logement,
- Les rives latérales, basses (égout) et hautes (faîtage) de toiture doivent être maintenues selon les règles suivantes :
 - Entre la rive de toiture et l'ouverture de la terrasse, cote de 1.80 m minimum dans le plan de la toiture,
 - Entre l'épaisseur de la corniche et la terrasse, 5 rangées de tuile au minimum,
 - Aucun élément, garde-corps en particulier, ne doit être saillant par rapport au plan de la toiture dans laquelle a été aménagée la terrasse,
 - En partie basse de l'ouverture ménagée dans le plan de la toiture, la cote verticale ne doit pas être inférieure à 1m.





La couverture est la tuile canal ou romaine, toutefois, si cela est justifié, peuvent être utilisés : zinc, tuile plate ou tuile mécanique de Marseille (il y en a ?).. Aucune partie éventuelle de plaque de support ne doit rester apparente (en sous face, égout, arêtier, rive etc.)

Recommandations

La tuile creuse est une tuile demi cylindrique légèrement conique. Ces tuiles s'emboîtent les unes dans les autres et sont posées alternativement l'arrondi dessous (tuile de canal ou de courant), l'arrondi dessus (tuile de couvert). Ce mode de couverture est utilisé pour des toitures à faible pente (de 25 à 35%).

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

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

L'emploi de sous-toiture ondulée en fibrociment est à éviter, en plus d'être inesthétique, le manque de ventilation peut provoquer des moisissures.



1.5 Clôtures

Les clôtures sont constituées de :

- Un mur aux mêmes caractéristiques que celles des murs des façades
- Un mur d'un mètre environ, surmonté d'une grille en fer, conférant un caractère urbain à l'ensemble de la rue.

La hauteur maximum des clôtures est de 1.80 mètres

1.6 Volets

Les menuiseries - portes, fenêtres, volets, portail, ... devront respecter l'identité architecturale de l'édifice.

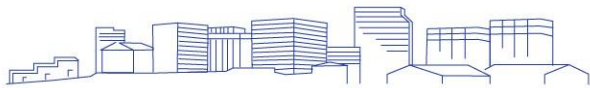
Les volets seront de préférence persiennés, d'aspect bois.

En cas de volets roulants, les volets traditionnels abattants seront maintenus obligatoirement. Les caissons des volets roulants ne seront à l'aplomb de la fenêtre et non saillants sur la façade. Ils seront masqués par un élément de décor architectural (de type Lambrequin).

Faire schéma

1.7 Menuiseries

- Les ouvertures en dehors des vitrines commerciales en RDC, respecteront la proportion des ouvertures traditionnelles, et devront être plus hautes que larges.



Les menuiseries anciennes (portes, fenêtres, volets) doivent être conservées, restaurées ou restituées dans l'esprit d'origine si leur restauration n'est pas possible.

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

Les teintes ne doivent pas être saturées. Le blanc pur, et les brillances des peintures ou des lasures sont interdits.

La porte d'entrée sera de couleur en accord avec les menuiseries des fenêtres, avec une teinte sombre de finition mate.

1.8 Ferronneries

- Les ferronneries et serrureries doivent correspondre à la typologie et à l'époque de construction de l'édifice.
- Les ferronneries et serrureries anciennes seront de couleur noir ou brun.
- Les garde-corps anciens sont facteurs de datation, ils doivent être conservés.

1.9 Construction neuve :

Toute façade doit s'inscrire dans la composition des façades de la rue :

- Elle doit être composée en accord avec les hauteurs des rez-de-chaussée et les niveaux des façades voisines, si celles-ci présentent un caractère patrimonial ou une bonne qualité d'intégration.
- Afin de s'insérer dans le tissu, soit, la façade respecte les règles précitées du bâti existant, soit, elle propose un parti architectural contemporain aux formes et matériaux contemporains,

Dans tous les cas :

- L'adéquation du rapport de plein et de vide dans les percements de façade sera recherchée,
- L'implantation sur le terrain devra prendre en compte la topographie,
- Les teintes vives comme le blanc pur, les pastels (blanc coloré), les teintes primaires (rouge, jeune, bleu) ...sont prosrites quel que soit le matériau de support (fenêtres, portail, gouttière, grille, volets, murs, ...)

1.10 Accessoires :

Les équipements techniques (boîtiers de raccordement, cheminées, machineries d'ascenseurs, d'aération ou de réfrigération, sorties de secours, postes électriques, citernes à gaz ou à mazout, installations sanitaires ou autres Installations de service, etc..), devront être implantés dans des endroits peu visibles, intégrés aux volumes principaux ou inclus dans une construction annexe. Il est possible d'encaster les blocs de climatiseur en façade derrière une grille, ou les placer sous les toits dans les combles. Les portes des coffrets techniques seront en harmonie avec les façades.

Les antennes paraboliques doivent être masquées (taille de l'antenne, peindre l'antenne de la teinte du toit ou transparentes, ...).

Éviter les sorties de ventilation en façade.

Préserver les toitures de tout dispositif de panneaux solaire si elles sont en co-visibilité avec un ou plusieurs monuments historiques.

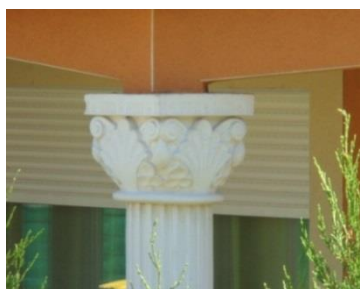
Les capteurs solaires photovoltaïques et thermiques sont autorisés s'ils sont Intégrés à la toiture ou avec une surélévation maximale de 10 cm, et s'ils sont Implantés de façon homogène.

2 - Prescriptions générales applicables hors zone Ua à toutes les constructions

2.1/ Aspect

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

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



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

2.2/ Enduits et couleurs et des façades

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

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

Les façades bois et végétalisées sont admises.



L'utilisation des bardages doit s'inscrire dans un projet architectural de qualité. Leurs couleurs devront respecter les tons de bois châtaigner, Noyer, Chêne, Sapin, Pin, Mélèze, ou des couleurs neutres (gris bruns) de finition mate.

La couleur blanche, les couleurs primaires et les couleurs vives sont interdites en grande surface.

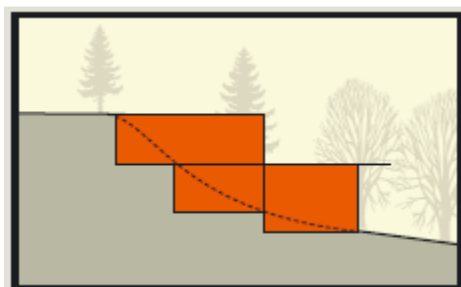
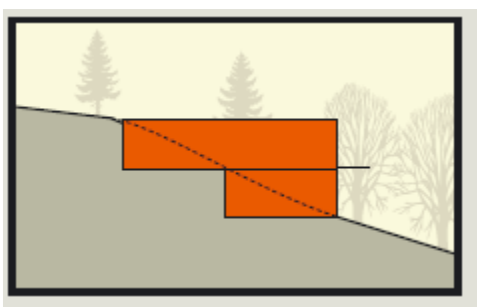
2.3/ Mouvements de sol et talus, et implantation des bâtiments

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

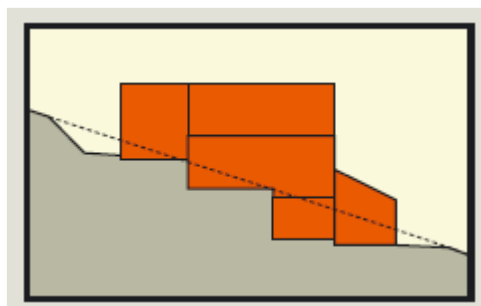
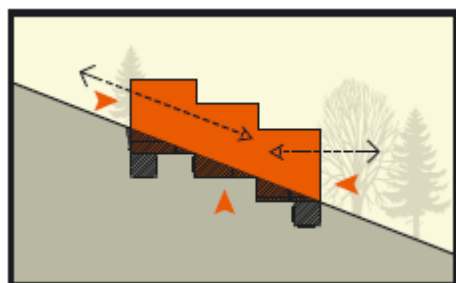
- Les exhaussements de sol sans lien avec des constructions ou des aménagements susceptibles de s'intégrer dans le paysage naturel ou bâti (exemple : buttes de terres interdites).

Dans les pentes, à partir de 10%, les constructions devront s'adapter à la pente selon les modes d'implantation suivants:

Par encastrement dans le terrain :



En accompagnant la pente (étalement en cascade) :



COMPOSITION DES TALUS :

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

Les talus doivent être plantés.

Les enrochements et les soutènements doivent rester limités et de taille adaptée à l'échelle du site paysager.



2.4/ Clôtures

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

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

Pour l'ensemble des constructions :

- La hauteur de la clôture le long des voies est mesurée par rapport au sol de l'espace public.
- La hauteur de la clôture entre deux parcelles est mesurée à partir du terrain naturel en limite séparative.

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

Elles seront constituées :

- Soit d'un grillage sans support visible, dans ce cas elles seront doublées d'une haie
- Soit d'un muret enduit d'une hauteur maximale de 1 m qui pourra être surmonté d'un système à claire voie. La hauteur totale ne pouvant excéder 1.80m.
- Soit d'un mur dont la hauteur sera comprise entre 1.20 m et 1.80m. Il sera enduit avec une finition « gratté fin » ou « taloché » en harmonie avec la façade. Il sera limité à 30% de la totalité du linéaire de clôture. Dans ce cas on privilégiera son positionnement en continuité d'annexes, des piscines et aux abords des accès.

Dans le cas de plantations de haies :

- Les haies seront d'espèces variées.
- Les essences seront choisies préférentiellement dans les essences préconisées dans la liste figurant en annexe du présent règlement.

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

Les couleurs vives, les couleurs primaires et le blanc sont interdites sur les clôtures.

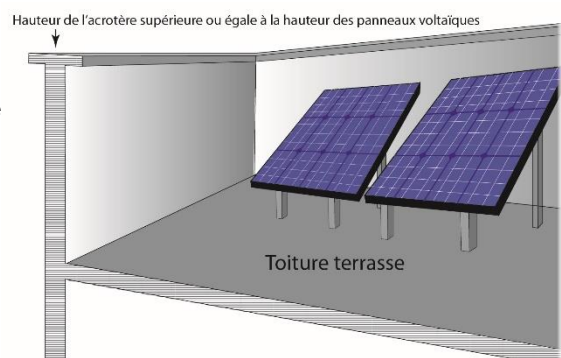
2.5/ Panneaux solaires, paraboles, climatiseurs, pompes à chaleur et autres éléments techniques

Panneaux solaires sur les toitures à pentes :

- Pour les constructions neuves : les panneaux solaires doivent s'intégrer dans la façade ou dans l'épaisseur de la toiture (dans la limite de 50% de la surface totale de la toiture), de sorte à s'apparenter à un châssis de toit. Les panneaux devront être alignés entre eux.
- Pour les constructions existantes : les panneaux solaires doivent dans la mesure du possible s'intégrer dans l'épaisseur de la toiture (dans la limite de 50% de la surface de la toiture) qui leur sert de support de sorte à s'apparenter à un châssis de toit sauf en cas d'impossibilité technique. Sinon ils doivent être posés parallèlement à la pente du toit.

Panneaux solaires sur les toitures-terrasses

Les panneaux solaires disposés sur les toitures-terrasses ne devront pas dépasser le niveau haut de l'acrotère.





Les paraboles et antennes de toit

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

Climatiseurs et pompes à chaleur

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

2.6/ Autres éléments techniques

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

Les points de regroupement et de présentation réservés aux conteneurs de déchets qui seront aménagés seront situés hors du domaine public et à proximité de la voie publique. Ils seront habillés de façon à préserver les vues depuis la rue.

2.7/Locaux annexes, extensions :

Les annexes et les extensions des bâtiments existants devront être réalisés, dans la mesure du possible, avec le même aspect que ceux du bâtiment ou à défaut avec un aspect à dominante naturelle (bois, pierre...).

2-8 Menuiseries extérieures

Les couleurs des menuiseries extérieures devront respecter les tons des couleurs locales et seront de finition mate. Les couleurs primaires et les couleurs vives sont interdites.

Les caissons de volets roulants seront non saillants en façade.



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

3.1/ Toitures (pentes)

Les toitures terrasses sont autorisées.

Lorsque les toitures ont des pentes les dispositions suivantes s'appliquent :

- Les toitures doivent être de disposition simple et avoir de préférence deux pans par volume, dans le sens convexe. Les toitures à trois ou quatre pans peuvent être autorisées si des considérations architecturales le justifient. Leur pente sera comprise entre 25% et 35 % avec un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction.
- Les toitures à une pente sont autorisées pour les bâtiments de petit volume.
- Des pentes inférieures peuvent être admises pour les vérandas.
- Les toitures à une pente sont autorisées pour les volumes annexes. Toutefois, elles doivent être de même nature que celles de la construction principale.
- L'inclinaison des différents pans doit être identique.

3.2/ Débords

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

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

3.3/ Type de couverture

Lorsque que les toitures à pentes sont couvertes de tuiles, celles-ci doivent être d'aspect terre cuite.

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

Pour les architectures d'expression contemporaine :

- Les toitures en tôle seront de tonalité neutre (gris, vert sombre, brun sombre...).
- De plus quelle que soit la nature de la couverture, les couleurs vives, la couleur blanche et les couleurs primaires sont interdites en toiture.

3.4/ Balcons et galeries

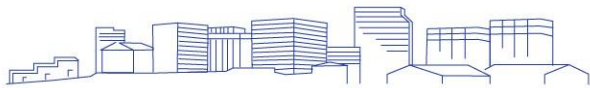
Les garde-corps doivent être le plus simple possible et présenter une face plane. Les garde-corps préfabriqués de type balustre tournée sont proscrits.



Type de balustres interdits

3.5/ Cheminées

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



4 -Prescriptions applicables hors zone Ua à la restauration des bâtiments anciens (construits avant 1950)

Sont considérés comme bâtiments anciens les constructions réalisées avant 1950

4.1/ Règles générales

La restauration des maisons anciennes devra respecter les dispositions originelles en conservant les éléments de décor architectural, les encadrements de pierre seront conservés.

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

4.2/ Murs

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

Les murs constitués de moellons de pierre seront enduits ou rejointés. Si les murs sont enduits : les enduits seront traités avec une finition homogène. Si les murs sont rejointés, les joints seront traités par « beurrage » jusqu'au nu des pierres, dit « enduit à pierres vues » qui ne laisse apparentes que les têtes saillantes des pierres.

4.3/ Volets

Ils seront de préférence pleins ou persiennés.

Les caissons des volets roulants ne seront pas saillants au-delà du nu extérieur du mur de façade. Ils seront masqués par un élément de décor architectural (de type Lambrequin).

4.4/ Toitures (pentes)

Le principe général est de maintenir l'homogénéité des toitures

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

Les toitures doivent être simples, la pente est comprise entre **25% et 35%**. Des pentes différentes sont admises en cas d'extension ou de reconstruction de bâtiments ayant une pente différente.

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

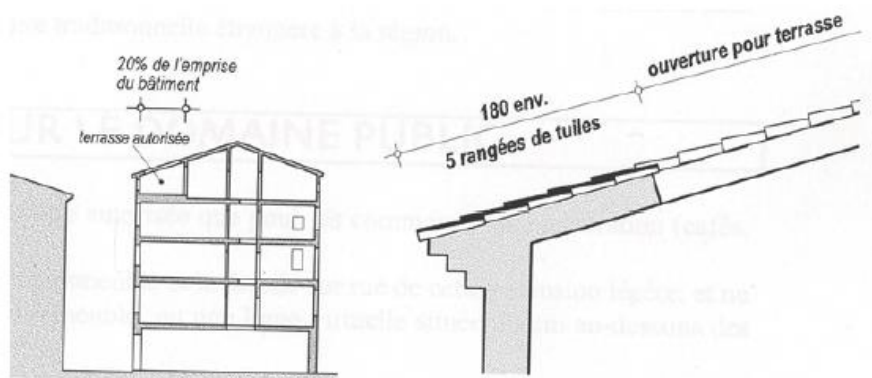
Les verrières sont autorisées à condition d'être intégrées à la composition de l'ensemble et de faire l'objet d'un projet mettant en valeur l'édifice.

La couverture doit prédominer sur les ouvertures (dans le rapport plein/vide : le plein reste dominant), les crevées de toit (grands évidements) sont interdites. Toutefois, les toitures terrasses partielles et accessibles, ouvertes dans un pan de toiture et inscrites dans le volume sont autorisées si elles respectent les conditions suivantes :

- L'ouverture dans la toiture ne doit pas excéder 20% de l'emprise du corps du bâtiment,
- Les terrasses doivent être accessibles de plain-pied à une marche près depuis un niveau existant du logement,
- Les rives latérales, basses (égout) et hautes (faîtage) de toiture doivent être maintenues selon les règles suivantes :



- Entre la rive de toiture et l'ouverture de la terrasse, cote de 1.80 m minimum dans le plan de la toiture,
- Entre l'épaisseur de la corniche et la terrasse, 5 rangées de tuile au minimum,
- Aucun élément, garde-corps en particulier, ne doit être saillant par rapport au plan de la toiture dans laquelle a été aménagée la terrasse,
- En partie basse de l'ouverture ménagée dans le plan de la toiture, la cote verticale ne doit pas être inférieure à 1m.



La couverture est la tuile canal ou romaine, toutefois, si cela est justifié, peuvent être utilisés : zinc, tuile plate ou tuile mécanique de Marseille (il y en a ?). Aucune partie éventuelle de plaque de support ne doit rester apparente (en sous face, égout, arêtier, rive etc.)

Recommandations

La tuile creuse est une tuile demi cylindrique légèrement conique. Ces tuiles s'emboîtent les unes dans les autres et sont posées alternativement l'arrondi dessous (tuile de canal ou de courant), l'arrondi dessus (tuile de couvert). Ce mode de couverture est utilisé pour des toitures à faible pente (de 28 à 35%).

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

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

L'emploi de sous-toiture ondulée en fibrociment est à éviter, en plus d'être inesthétique, le manque de ventilation peut provoquer des moisissures.





4.5/ Cheminées

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

4.6/ Traitement des portes de granges en cas de fermeture

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

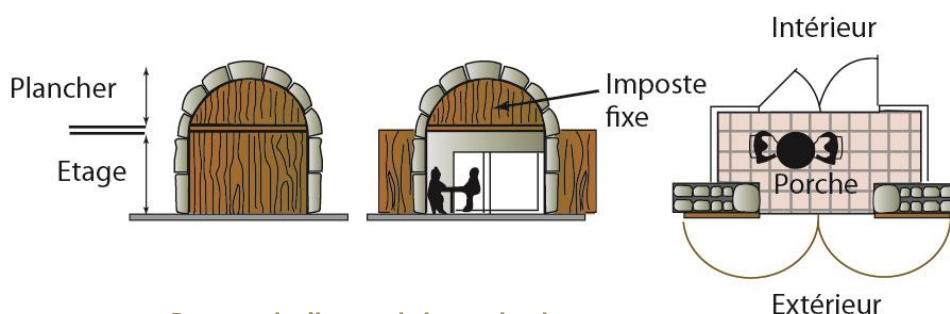
Pour illustration :



Illustration de fermetures vitrées de porte de grange à privilégier

La porte de Grange peut aussi permettre la création d'un porche : en reculant la paroi à l'intérieur de la grange pour dégager l'ouverture. La paroi qui se trouve ainsi localisée en arrière-plan aura moins d'impact sur l'aspect de la façade.

En cas de création d'un plancher à l'étage : on conservera l'arc de cercle de la voûte en créant une imposte (bois ou vitrage par exemple) qui permettra d'intégrer la poutre support du plancher. L'ensemble sera réalisé à l'intérieur et non saillant.



Pour un traitement de porte de grange



5 - Prescriptions applicables hors zone Ua aux bâtiments agricoles

5.1/ Rappel des prescriptions générales

Il est rappelé que l'article 1 (Prescriptions générales applicables à toutes les constructions) s'applique.

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

5.2/ Toitures

Leur pente doit être au maximum de 35% avec un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction. Le panachage de couleur de tuiles est interdit.

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

Les matériaux utilisés pour les toitures ne devront pas être réfléchissants (aspect mat).

Lorsque que les toitures à pentes sont couvertes de tuiles, celles-ci doivent être d'aspect terre cuite

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

5.3/ Façades

L'utilisation de bardages est autorisée leur couleur respectera les tons neutres (gris, bruns) ou de bois. La couleur blanche, les couleurs primaires et les couleurs vives sont interdites.

Sinon les murs seront enduits ou d'aspect pierre.



6 - Prescriptions applicables hors zone Ua aux bâtiments industriels, artisanaux et commerciaux

Il est rappelé que l'article 1 (Prescriptions générales applicables à toutes les constructions) s'applique.

6.1/ Toitures

Leur pente doit être au maximum de 35% avec un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction. Le panachage de couleur de tuiles est interdit.

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

Les matériaux utilisés pour les toitures ne devront pas être réfléchissants (aspect mat).

Lorsque que les toitures à pentes sont couvertes de tuiles, celles-ci doivent être d'aspect terre cuite

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

6.2/ Façades

L'utilisation de bardages est autorisée leur couleur respectera les tons neutres (gris, bruns) ou de bois. La couleur blanche, les couleurs primaires et les couleurs vives sont interdites.

Sinon les murs seront enduits ou d'aspect pierre.

6.3/Implantation des stockages et des stationnements

Les stockages de plein air ainsi que les stationnements sont à éviter le long des voies. Des espaces moins perceptibles (arrières, et secteurs latéraux des parcelles) leur seront réservés. Les espaces proches des voies et des accès seront traités en espaces d'accueil : engazonnement, plantations, etc.

Les aires de stockage feront l'objet d'un traitement soigné : plantations d'écrans végétaux autour des stockages de plein air (ces écrans végétaux comporteront des essences variées et au moins deux strates arbustive et arborescente).

6.4/Les entrées des parcelles d'activité économique

Les entrées seront soignées : l'entrée principale devra intégrer les éléments techniques : boîtes aux lettres, logettes électriques, télécommunication, gaz... Ces éléments seront de préférence intégrés à des murs techniques (les dispositions en retrait ou en avant du mur sont proscrites).

6.5/Enseignes

Les caissons, panneaux plaqués sur les façades ne dépasseront pas le niveau de l'acrotère. Les enseignes doivent être simples, bien proportionnées, et intégrées à l'ambiance générale. Une installation en saillie du bâtiment est à proscrire.

6.6/Les bâtiments techniques

Les transformateurs, installations techniques seront intégrés au volume des bâtiments.

Des caches conteneurs seront intégrés à l'aménagement de l'entrée charretière.