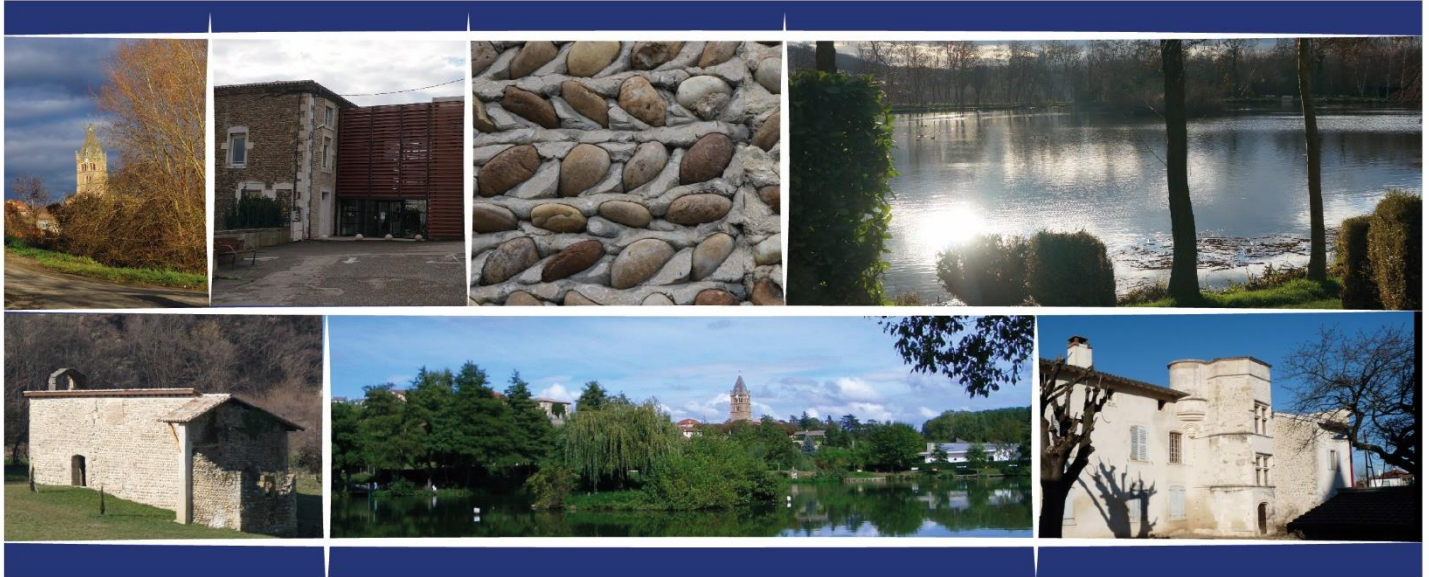




Commune d'Anneyron



Plan Local d'Urbanisme



Règlement provisoire – V juillet 2017

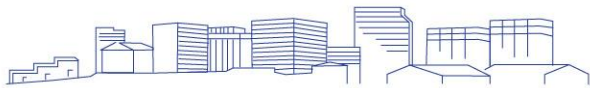


Sommaire

TITRE I – Rappels et Définitions	5
Article 1 - Champ d'application territoriale	5
Article 2- Division du territoire en zones	5
Article 3 - Autres éléments portés sur le document graphique.....	6
Article 4 – Clôtures.....	6
Article 5- Adaptations mineures de certaines règles.....	6
Article 6- Risques technologiques.....	7
Article 7- Carrières	8
Article 8 – Protection des cultures.....	8
Article 9- Droit de préemption urbain.....	9
Article 10- Classement des infrastructures bruyantes	9
Article 11 - Définitions	9
Article 12 : Destinations et sous-destinations	18
TITRE II : Règlement : règles générales	20
Article 1 - Éléments identifiés au titre des articles L.151-19 et L.151-23° du code de l'urbanisme	20
Article 2 - Règles applicables aux secteurs présentant des risques naturels	21
TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	22
Chapitre1- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA.....	23
Ua 1- Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité	23
Ua 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale et paysagère.....	25
Ua 3 Equipement et réseaux	27
Chapitre2- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ub	29
Ub 1- Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité	29
Ub 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale et paysagère.....	31
Ub 3 Equipement et réseaux	33
Chapitre 3- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Uc	35
Uc 1- Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité	35
Uc 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale et paysagère.....	37
Uc 3 Equipement et réseaux	41
Chapitre 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ue	43
Ue 1- Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité	43
Ue 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale et paysagère.....	45
Ue 3 Equipement et réseaux	46
Chapitre 5- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ui	48



Ui1 - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité	48
Ui 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale et paysagère	50
Ui 3 Equipement et réseaux.....	52
Chapitre 6- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ut	54
Ut 1 - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité	54
Ut 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale et paysagère	56
Ut 3 Equipement et réseaux.....	57
TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	59
Chapitre 1- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUb	60
1AUb 1- Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité	60
1AUb 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale et paysagère	62
1AUb 3 Equipement et réseaux.....	64
Chapitre 2- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUc	66
1AUc 1- Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité	66
1AUc 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale et paysagère	68
1AUc 3 Equipement et réseaux.....	70
Chapitre 3- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUi.....	72
1AUi 1- Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité	72
1AUi 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale et paysagère	74
1AUi 3 Equipement et réseaux	75
Chapitre 4- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AUb	77
2AUb 1- Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité	77
2AUb 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale et paysagère	77
2AUb 3 Equipement et réseaux.....	78
Chapitre 5- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AUe	80
2AUe 1- Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité	80
2AUe - Caractéristiques urbaine, architecturale et paysagère	80
2AUe 3 Equipement et réseaux.....	81
Chapitre 6- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AUi.....	83
2AUi 1- Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité	83
2AUi - Caractéristiques urbaine, architecturale et paysagère	83
2AUi 3 Equipement et réseaux	84
TITRE V – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.....	86
A1- Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité	87
A2 - Caractéristiques urbaine, architecturale et paysagère	88
A 3 Equipement et réseaux	90
TITRE VI – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES.....	92
Chapitre I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N	92



N1 - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité	93
N2 - Caractéristiques urbaine, architecturale et paysagère	94
N 3 Equipement et réseaux	95
Titre VII Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère (article commun à toutes les zones)	97
1 - Prescriptions générales applicables à toutes les constructions	97
2 - Prescriptions applicables aux constructions neuves (hors constructions agricoles, industrielles, artisanales et de bureaux).....	100
3 - Restauration des bâtiments anciens (construits avant 1950).....	102
4 - Bâtiments agricoles	105
5 - Bâtiments industriels, artisanaux et commerciaux	106



TITRE I – Rappels et Définitions

Article 1 - Champ d'application territoriale

Ce règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune d'ANNEYRON.

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,

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.

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- Risques technologiques

La commune est concernée par le passage de canalisations de transport de matières dangereuses

- Canalisation de transport de gaz

Trois périmètres sont mis en place :

- une zone d'effets irréversibles (IRE) : bande de 55 m de part et d'autre de la canalisation
- une zone d'effets létaux (EL) : bande de 20 m de part et d'autre de la canalisation
- une zone d'effets létaux après mise en œuvre d'un dispositif de protection de l'ouvrage (ELPC) : bande de 5 m de part et d'autre de la canalisation

Les projets situés dans ces zones doivent être soumis à l'avis du transporteur. La construction ou l'extension d'établissements recevant du public relevant des catégories 1 à 4, ainsi que les établissements de plein air de 5^e catégorie sont interdits dans les zones d'effets létaux.

- Pipeline Méditerranée Rhône

Trois périmètres sont mis en place :

- une zone d'effets irréversibles (IRE),
- une zone d'effets létaux (EL),
- une zone d'effets létaux après mise en œuvre d'un dispositif de protection de l'ouvrage (ELPC),

Les projets situés dans ces zones doivent être soumis à l'avis du transporteur. La construction ou l'extension d'établissements recevant du public relevant des catégories 1 à 4, ainsi que les établissements de plein air de 5^e catégorie sont interdits dans les zones d'effets létaux.

Les zones de protection varient suivant le tableau ci-après.

Branche	Type d'environnement	Zone		
		ES	EL	EL PC
B3	Implantation en zone rurale Cas général	170	160	15
	Implantation en zone rurale Cas particulier (forêt, vallée encaissée)	240	160	15
	Implantation en zone urbaine	190	130	15
ASy	Implantation en zone rurale Cas général	160	150	15
	Implantation en zone rurale Cas particulier (forêt, vallée encaissée)	220 (sans objet)	150 (sans objet)	15 (sans objet)
	Implantation en zone urbaine	150	130	15
C2 / B5	Implantation en zone rurale Cas général	180	170	15
	Implantation en zone rurale Cas particulier (forêt, vallée encaissée)	250	170	15
	Implantation en zone urbaine	180 (sans objet)	150 (sans objet)	15 (sans objet)
B1	RG : Implantation en zone rurale Cas général	310	300	15
	RP : Implantation en zone rurale Cas particulier (forêt, vallée encaissée)	390	300	15
	UG : Implantation en zone urbaine	290	180	15
	UP : Implantation en zone urbaine Cas particulier (unité industrielle)	450	240	15



- **PPRT**

La commune est concernée par un plan de prévention des risques technologiques, concernant l'entreprise Nobel Sport. Ce PPRT constitue une servitude d'utilité publique. Il est intégré aux annexes du PLU.

Article 7- Carrières

Dans les secteurs délimités sur les documents graphiques par une trame spécifique représentant les secteurs de carrière et dans le respect des règles propres à la zone, sont autorisés les carrières, ainsi que les installations classées ou non, les ouvrages techniques directement liés à l'exploitation de carrières à condition :

- que l'exploitation se réalise par tranches successives après remise en état des tranches précédentes intégrant le traitement et la mise en valeur paysagère du site après exploitation ;
- qu'il n'en résulte pas d'accroissement des nuisances pour l'habitat et les constructions environnantes.

Article 8 – Protection des cultures

Certaines espèces sont sensibles à la SHARKA et il est déconseillé de les planter. Il s'agit des espèces suivantes :

- Prunus sauvages ou d'ornement:

Prunus ceresifera

Prunus domestica

Prunus glandulosa

Prunus japonica

Prunus mume

Prunus spinosa

Prunus triloba

Prunus blirejana

Prunus cistena

Prunus curdica

Prunus holosericea

Prunus nigra

Prunus tomentosa

- Autres prunus:

Prunus amygdalus (amandier)

Prunus armeniaca (abricotier)

Prunus persica (pêcher)

Prunus brigantina

Prunus hortulana

Prunus salicina

Prunus sibirica



Certaines espèces sont sensibles au feu bactérien et il est interdit de les planter. Il s'agit des espèces suivantes :

- Pommier à couteau (*Malus domestica* = *Malus pumila*):

Variétés: Abbondanza, James Grieve.

- Pommier à cidre (*Malus domestica* = *Malus pumila*):

Variétés: Argile rouge, Tardive de la Sarthe, Doux Normandie, Blanc Sûr, Peau de Chien.

- Poirier (*Pyrus communis*):

Variétés: Bronstar, Passe-Crassane, Laxton's Superb, Durondeau, Madame Ballet,

- Nashi (*Pyrus serotina* = *Pyrus Pyrifolia*):

Variétés: Kumoi, Nijisseiki.

- Cotonéaster:

Espèces, sous-espèces ou clones: *Salicifolius floccosus*, *Salicifolius* x. *Herbsfeuer*..

- *Pyracantha* ou buisson ardent:

Espèces ou cultivars: *Atalantioïdes* « *Gibsi*».

- Pommier d'ornement (ou pollinisateur):

Espèces ou cultivars: *Crittenden*.

- *Crataegus*:

- semis de *Crataegus*;

- plants de *Crataegus* issus de semis, à l'exception de ceux destinés au greffage dans les établissements de production.

Article 9- Droit de préemption urbain

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

Article 10- 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 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.



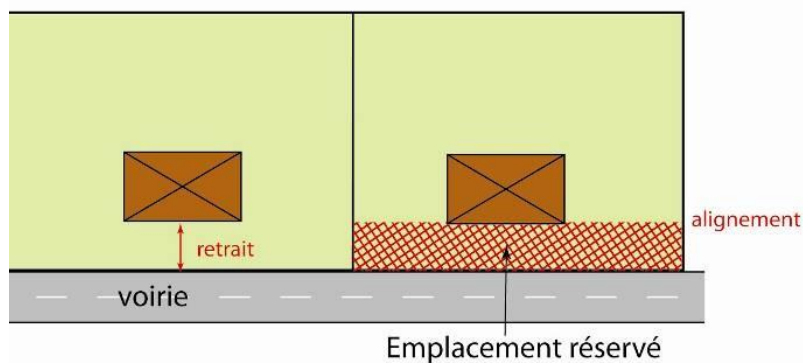
Alignement :

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.



L'emplacement réservé crée un nouvel alignement

Aménagement :

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

Acrotère

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

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) :

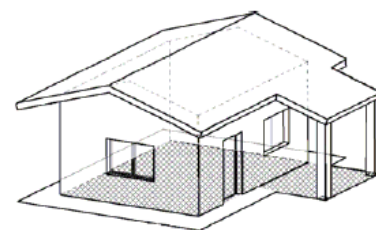
Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

- 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.

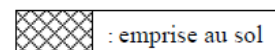
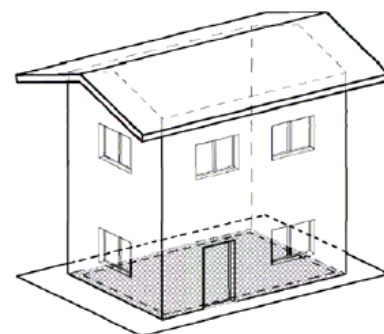


En outre, dans les zones urbaines et à urbaniser, le règlement peut instituer des servitudes consistant à indiquer la localisation prévue et les caractéristiques des voies et ouvrages publics, ainsi que les installations d'intérêt général et les espaces verts à créer ou à modifier, en délimitant les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

Croquis 18



Croquis 19



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.

Espaces boisés classés

Article L113-1 du code de l'urbanisme :

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

La hauteur d'une construction en un point donné est égale à la différence d'altitude entre tout point de la construction (à l'exception des gaines, souches de cheminées et éléments techniques) et le terrain naturel avant travaux.



Impasse

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

Implantation :

La distance est mesurée à partir du nu extérieur du mur de façade.

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.

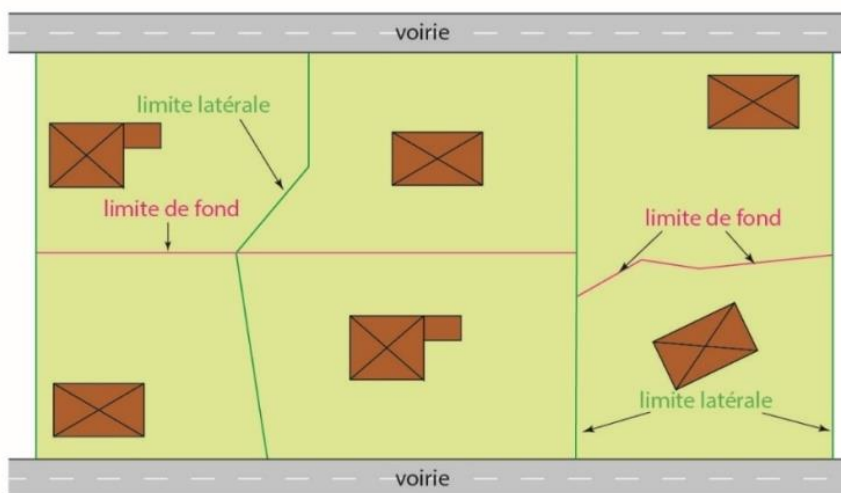
Limites latérales :

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 ;

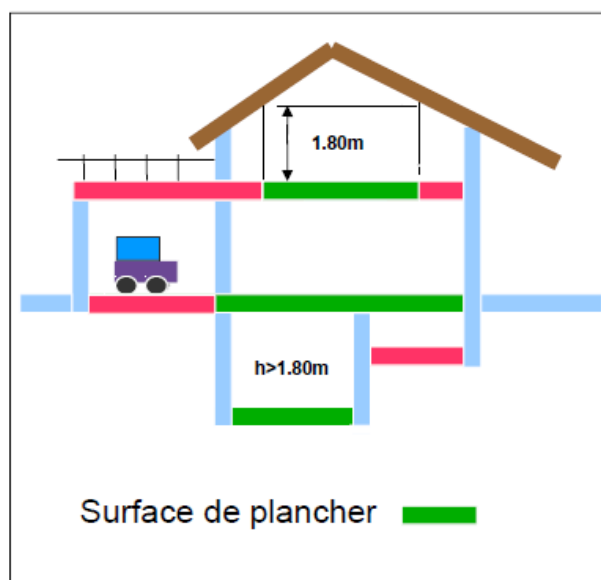
4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;

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.



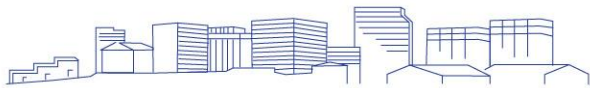
Si certains ouvrages sont exclus de la surface taxable, ils sont cependant soumis à la taxe de façon forfaitaire par emplacement (aire de stationnement, piscine découverte, panneau solaire au sol, éolienne, etc.).

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 : Destinations et sous-destinations

Les destinations des constructions sont :

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

Les sous-destinations sont :

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

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

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

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

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

- La sous-destination « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces



constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'État, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.

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

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

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

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

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

TITRE II : Règlement : règles générales

Article 1 - 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 d'Anneyron des secteurs ont été identifiés à ce titre. Les espaces identifiés doivent faire l'objet d'un aménagement paysagé à dominante végétalisée.

Les parcs privés : le zonage intègrera la protection des parcs remarquables du PLU annulé

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 d'Anneyron, des "éléments remarquables à protéger" sont délimités sur plusieurs secteurs de la commune afin d'établir une protection de continuums végétaux (haies, ripisylves, boisements...) des zones humides et des pelouses sèches.

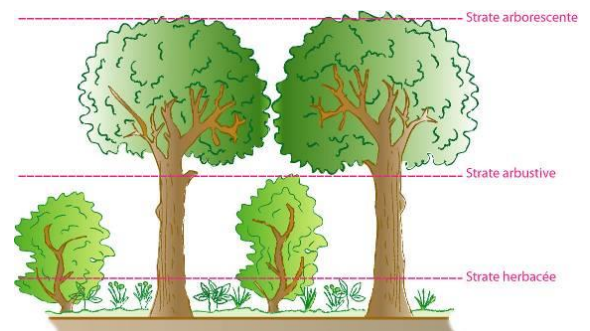
Cette identification implique les dispositions suivantes :

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 zones humides et les pelouses sèches :

Ces secteurs identifiés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme ne devront être ni comblés, ni drainés pour les zones humides, ni être le support d'une construction. Ils ne pourront 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 ou la valorisation de ces milieux, sont admis sous réserve de ne pas détruire les milieux naturels présents.

Pour les corridors écologiques : (en attente)

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

Article 2 - Règles applicables aux secteurs présentant des risques naturels

La commune est concernée par des risques d'inondation

A compléter selon étude et prescriptions DDT26



TITRE III – 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 denses 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
- 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 sous-secteur Ua1 correspondant au centre bourg et un secteur Ua2 correspondant aux hameaux.

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

1-1-Destinations et sous-destinations interdites

Légende :

- X : interdit
- V : autorisé sans condition particulière
- V* : autorisé sous condition. Dans ce cas les numéros figurant sous le symbole V* renvoient aux conditions particulières s'appliquant à la destination ou à la sous destination concernée.

Les destinations et sous destinations

Destination	Sous destination	Ua1 et Ua2
Habitation	Logement	V
	Hébergement	V
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	V
	Restauration	V
	Commerce de gros	V
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V
	Hébergement hôtelier et touristique	V
	Cinéma	V
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires	V
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires	V
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	V
	Salles d'art et de spectacles	V
	Équipements sportifs	V
	Autres équipements recevant du public	V
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	V* n° 1
	Exploitation forestière	V* n° 1
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaire	Industrie	V
	Entrepôt	V* n°2



	Bureau	V
	Centre de congrès et d'exposition	V

Les autres usages et occupations

	Ua1 et Ua2
Les dépôts de matériaux, les affouillements et exhaussements non liés à l'assise des constructions et aménagements autorisés, les déblais, remblais, dépôts de matériaux	X
Les garages collectifs de caravanes de gardiennage ou d'hivernage	X
Les affouillements et exhaussements de sol	V* n°3
Les terrains de camping, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs, les résidences démontables	X
Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.	X
Les ICPE soumise à autorisation et à enregistrement	X

1-2-Destinations et sous-destinations autorisées

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

Les conditions d'autorisation des destinations et sous-destinations

- n°1 : Les extensions des constructions de la destination « exploitation agricole et forestière » sont autorisées dans la limite de 30% de la surface de plancher existante
- n°2 : Les extensions des constructions de la sous-destination entrepôt sont autorisées dans la limite de 30% de la surface de plancher existante avant travaux
- n°3 Les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés s'ils sont liés aux constructions et aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

Dans les secteurs soumis au risque d'inondation identifiés au document graphique, se reporter aux règles générales du titre II.

1-3 mixité fonctionnelle et sociale

La zone Ua 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 30 logements construits 25 % 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.



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 :

Dans la zone Ua1 :

- La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel avant travaux au faîtage est limitée à 15 m.
- La hauteur des constructions à usage d'annexes aux habitations est limitée à 4 m.

Dans la zone Ua2 :

- La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel avant travaux au faîtage est limitée à 8 m.
- La hauteur des constructions à usage d'annexes aux habitations est limitée à 4 m.

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 publique

Dans les zones Ua 1 et Ua2 les constructions s'implanteront :

- A l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, existantes, à modifier ou à créer.
- Ou dans une bande de 0 à 3m de l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, existantes, à modifier ou à créer.

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.

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.

Dans certains cas, lorsque la parcelle est située à l'angle de deux voies par exemple, un recul peut être imposé pour dégager la visibilité ou permettre un aménagement ultérieur.

L'implantation avec un autre retrait peut être autorisée pour réaliser une continuité d'implantation de la construction projetée avec les immeubles voisins et conforter ainsi l'ordonnancement existant du bâti. De plus en cas d'aménagement et d'extension des constructions, situées en retrait de l'alignement, l'implantation sera réalisée dans la continuité du bâti existant sous réserve qu'elle n'aggrave pas la situation de la construction vis à vis de la voie : visibilité, accès, élargissement éventuel etc.

D'autre part, des implantations différentes sont autorisées lorsqu'il s'agit d'équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.



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

Dans les zones Ua 1 et Ua2 les constructions s'implanteront de la façon suivante :

- A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite de propriété, la distance comptée du nu extérieur du mur 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. Ce minimum peut être porté à 2 m lorsque la façade du bâtiment qui fait face à la limite séparative ne comporte pas de baies nécessaires à l'éclairage des pièces habitables.
- Les piscines doivent s'implanter avec un recul minimum de 2 m (mesuré au bord du bassin).

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui n'entraînent pas d'aggravation de l'état existant.

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.

D'autre part, des implantations différentes sont autorisées lorsqu'il s'agit d'équipements 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 préférentiellement d'au moins 50% d'espèces caduques.

Les aires de stationnement doivent comporter des plantations, à raison d'au moins un arbre à moyenne tige pour 4 places, sauf en cas d'impossibilité technique.

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 en annexe du PLU.

Pour les opérations d'aménagement portant sur plusieurs logements ou lots des espaces collectifs devront être aménagés de la façon suivante :

- Aménagement d'allées plantées intégrant des parcours en modes doux
- Et/ou aires de jeux, aires récréatives aménagées
- En complément des espaces libres plantés sont possibles



2. 4 Stationnement

Il est imposé un minimum d'une place par logement créé en construction neuve, réhabilitation, 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 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 publique

ACCES :

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

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

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

2 - Assainissement :

Eaux usées :

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

Eaux pluviales :

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

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales s'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 enterrés.

Les immeubles collectifs doivent être équipés d'antennes ou paraboles communes auxquelles les différents logements seront raccordés.

Afin de faciliter le déploiement des réseaux numériques, des fourreaux permettant le passage de la fibre optique ont exigés. Ces fourreaux doivent être compatibles avec les contraintes techniques de la fibre.



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

Légende :

- X : interdit
- V : autorisé sans condition particulière
- V* : autorisé sous condition. Dans ce cas les numéros figurant sous le symbole V* renvoient aux conditions particulières s'appliquant à la destination ou à la sous destination concernée.

Les destinations et sous destinations

Destination	Sous destination	Ub
Habitation	Logement	V
	Hébergement	V
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	V
	Restauration	V
	Commerce de gros	V
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V
	Hébergement hôtelier et touristique	V
	Cinéma	V
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires	V
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires	V
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	V
	Salles d'art et de spectacles	V
	Équipements sportifs	V
	Autres équipements recevant du public	V
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	V* n° 1
	Exploitation forestière	V* n° 1
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	V
	Entrepôt	V* n°2
	Bureau	V



	Centre de congrès et d'exposition	V
--	-----------------------------------	---

Les autres usages et occupations

	Ub
Les dépôts de matériaux, les affouillements et exhaussements non liés à l'assise des constructions et aménagements autorisés, les déblais, remblais, dépôts de matériaux	X
Les garages collectifs de caravanes de gardiennage ou d'hivernage	X
Les affouillements et exhaussements de sol	V* n°3
Les terrains de camping, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs, les résidences démontables	X
Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.	X
Les ICPE soumise à autorisation et à enregistrement	X

1-2-Destinations et sous-destinations autorisées

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

Les conditions d'autorisation des destinations et sous-destinations

- n°1 : Les extensions des constructions de la destination « exploitation agricole et forestière » sont autorisées dans la limite de 30% de la surface de plancher existante
- n°2 : Les extensions des constructions de la sous-destination entrepôt sont autorisées dans la limite de 30% de la surface de plancher existante avant travaux
- n°3 Les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés s'ils sont liés aux constructions et aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

Dans les secteurs soumis au risque d'inondation identifiés au document graphique, se reporter aux règles générales du titre II.

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 30 logements construits 25 % 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 réglementée de la façon suivante :

- La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel avant travaux au faîtage est limitée à 15 m.
- La hauteur des constructions à usage d'annexes aux habitations est limitée à 4 m.

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 publique

En zone Ub les constructions devront s'implanter :

- soit à l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, existantes, à modifier ou à créer,
- soit avec un retrait minimal de 3 m de l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, existantes, à modifier ou à créer.

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.

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.

Dans certains cas, lorsque la parcelle est située à l'angle de deux voies par exemple, un recul peut être imposé pour dégager la visibilité ou permettre un aménagement ultérieur.

L'implantation avec un autre retrait peut être autorisée pour réaliser une continuité d'implantation de la construction projetée avec les immeubles voisins et conforter ainsi l'ordonnancement existant du bâti. De plus en cas d'aménagement et d'extension des constructions, situées en retrait de l'alignement, l'implantation sera réalisée dans la continuité du bâti existant sous réserve qu'elle n'aggrave pas la situation de la construction vis à vis de la voie : visibilité, accès, élargissement éventuel etc.

D'autre part, des implantations différentes sont autorisées lorsqu'il s'agit d'équipements 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 :

- A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite de propriété, la distance comptée du nu extérieur du mur 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. Ce minimum peut être porté à 2 m lorsque la façade du bâtiment qui fait face à la limite séparative ne comporte pas de baies nécessaires à l'éclairage des pièces habitables.
- Les piscines doivent s'implanter avec un recul minimum de 2 m (mesuré au bord du bassin).

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui n'entraînent pas d'aggravation de l'état existant.

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.

D'autre part, des implantations différentes sont autorisées lorsqu'il s'agit d'équipements 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.

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 préférentiellement d'au moins 50% d'espèces caduques.

Les aires de stationnement doivent comporter des plantations, à raison d'au moins un arbre à moyenne tige pour 4 places, sauf en cas d'impossibilité technique.

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 en annexe du PLU.



Pour les opérations d'aménagement portant sur plusieurs logements ou lots des espaces collectifs devront être aménagés de la façon suivante :

- Aménagement d'allées plantées intégrant des parcours en modes doux
- Et/ou aires de jeux, aires récréatives aménagées
- En complément des espaces libres plantés sont possibles

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 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 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 publique

ACCES :

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

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

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.

A partir de 4 logements desservis, les voies nouvelles devront présenter une chaussée d'une largeur minimale de 4 m. De plus sur au moins un côté de la voie, un parcours matérialisé et sécurisé pour les piétons d'une largeur minimale de 1.40 m dégagée de tout obstacle est exigé.

Les voies nouvelles en impasse devront présenter une plateforme de retournement adaptée aux véhicules de secours et de service.

L'accès automobile devra être aménagé de façon à permettre le stationnement d'un véhicule hors du domaine public.

En cas de division parcellaire, l'accès des parcelles doit être unique pour l'ensemble des parcelles issues de la division, y compris la parcelle initiale.



3. 2 Desserte par les réseaux

1 - Eau :

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

2 - Assainissement :

Eaux usées :

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

Eaux pluviales :

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

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales s'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 enterrés.

Les immeubles collectifs doivent être équipés d'antennes ou paraboles communes auxquelles les différents logements seront raccordés.

Afin de faciliter le déploiement des réseaux numériques, des fourreaux permettant le passage de la fibre optique ont exigés. Ces fourreaux doivent être compatibles avec les contraintes techniques de la fibre.



Chapitre 3- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Uc

La zone Uc comporte :

- Le secteur Uc1 correspondant aux espaces à dominante pavillonnaire du bourg
- Le secteur Uc2 : correspondant aux espaces à dominante pavillonnaire raccordés au réseau collectif d'assainissement de Coinaud, Mantaille, Coussieux
- Le secteur Uc3 : correspondant aux espaces à dominante pavillonnaire non raccordés au réseau collectif d'assainissement de Coinaud, La Valloire, les Chargeaux.

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

1-1-Destinations et sous-destinations interdites

Légende :

- X : interdit
- V : autorisé sans condition particulière
- V* : autorisé sous condition. Dans ce cas les numéros figurant sous le symbole V* renvoient aux conditions particulières s'appliquant à la destination ou à la sous destination concernée.

Les destinations et sous destinations

Destination	Sous destination	Uc1	Uc2	Uc3
Habitation	Logement	V	V	V
	Hébergement	V	V	V
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	V* n°4	X	X
	Restauration	V	V	V
	Commerce de gros	V	V	V
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V* n°6	X	X
	Hébergement hôtelier et touristique	V	V	V
	Cinéma	V	V	V
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires	V	V	V
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires	V	V	V
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	V	V	V
	Salles d'art et de spectacles	V	V	V
	Équipements sportifs	V	V	V
	Autres équipements recevant du public	V	V	V



Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	V* n° 1	V* n° 1	V* n° 1
	Exploitation forestière	V* n° 1	V* n° 1	V* n° 1
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	V* n°5	V* n°5	V* n°5
	Entrepôt	V* n°2	V* n°2	V* n°2
	Bureau	V	V	V
	Centre de congrès et d'exposition	V	V	V

Les autres usages et occupations

	Uc1	Uc2	Uc3
Les dépôts de matériaux, les affouillements et exhaussements non liés à l'assise des constructions et aménagements autorisées, les déblais, remblais, dépôts de matériaux	X	X	X
Les garages collectifs de caravanes de gardiennage ou d'hivernage	X	X	X
Les affouillements et exhaussements de sol	V* n°3	V* n°3	V* n°3
Les terrains de camping, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs, les résidences démontables	X	X	X
Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.	X	X	X
Les ICPE soumise à autorisation et à enregistrement	X	X	X

1-2-Destinations et sous-destinations autorisées

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

Les conditions d'autorisation des destinations et sous-destinations

- n°1 : Les extensions des constructions de la destination « exploitation agricole et forestière » sont autorisées dans la limite de 30% de la surface de plancher existante
- n°2 : Les extensions des constructions de la sous-destination entrepôt sont autorisées dans la limite de 30% de la surface de plancher existante avant travaux
- n°3 Les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés s'ils sont liés aux constructions et aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- n°4 : Les extensions des constructions existantes de la sous-destinations suivantes « artisanat et commerce de détail », sont autorisées dans la limite de 30 % de la surface de plancher existante avant travaux.
- n°5 : Les extensions des constructions existantes de la sous-destinations suivantes « industrie », sont autorisées dans la limite de 30 % de la surface de plancher existante avant travaux.



- n°6 : Les extensions des constructions existantes de la sous-destinations suivantes « activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle », sont autorisées dans la limite de 30 % de la surface de plancher existante avant travaux.

Dans les secteurs soumis au risque d'inondation identifiés au document graphique, se reporter aux règles générales du titre II.

1-3 mixité fonctionnelle et sociale

En Uc1, Uc2 et Uc3 :

Il n'est rien imposé.

Uc 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale et paysagère

2-1- Volumétrie et implantations des constructions

La hauteur des constructions est réglementée de la façon suivante :

En Uc1, Uc2 et Uc3 :

- La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel avant travaux au faîtage est limitée à 8 m.
- Sur limite séparative la hauteur des constructions est limitée à 4 m mesurés sur la limite.

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 publique

En Uc1, Uc2 et Uc3 :

Les constructions devront s'implanter avec un retrait minimal de 3 m de l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, existantes, à modifier ou à créer.

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.

Les piscines s'implanteront avec un retrait minimal de 2 m 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.

Dans certains cas, lorsque la parcelle est située à l'angle de deux voies par exemple, un recul peut être imposé pour dégager la visibilité ou permettre un aménagement ultérieur.

L'implantation avec un autre retrait peut être autorisée pour réaliser une continuité d'implantation de la construction projetée avec les immeubles voisins et conforter ainsi l'ordonnancement existant du bâti.

D'autre part, des implantations différentes sont autorisées lorsqu'il s'agit d'équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.





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

En Uc1, Uc2 et Uc3 :

Les constructions s'implanteront de la façon suivante :

- A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite de propriété, la distance comptée du nu extérieur du mur 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. Ce minimum peut être porté à 2 m lorsque la façade du bâtiment qui fait face à la limite séparative ne comporte pas de baies nécessaires à l'éclairage des pièces habitables.
- Les piscines doivent s'implanter avec un recul minimum de 2 m (mesuré au bord du bassin).

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui n'entraînent pas d'aggravation de l'état existant.

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.

D'autre part, des implantations différentes sont autorisées lorsqu'il s'agit d'équipements 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.

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 préférentiellement d'au moins 50% d'espèces caduques.

Les aires de stationnement doivent comporter des plantations, à raison d'au moins un arbre à moyenne tige pour 4 places, sauf en cas d'impossibilité technique.

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 en annexe du PLU.



Pour les opérations d'aménagement portant sur plusieurs logements ou lots des espaces collectifs devront être aménagés de la façon suivante :

- Aménagement d'allées plantées intégrant des parcours en modes doux
- Et/ou aires de jeux, aires récréatives aménagées
- En complément des espaces libres plantés sont possibles

De plus en zone Uc1

Le tènement de l'opération devra réserver des espaces libres de pleine terre plantés. Ces espaces sont exigés à hauteur d'au moins 50 % de la superficie du tènement de l'opération avec un minimum de 200m² d'un seul tenant.

De plus en zones Uc2 et Uc3

Le tènement de l'opération devra réserver des espaces libres de pleine terre plantés. Ces espaces sont exigés à hauteur d'au moins 50 % de la superficie du tènement de l'opération avec un minimum de 300m² d'un seul tenant.

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 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'1m² de stationnement deux roues par logement.



Uc 3 Equipement et réseaux

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

ACCES :

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

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

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.

A partir de 4 logements desservis, les voies nouvelles devront présenter une chaussée d'une largeur minimale de 4 m. De plus sur au moins un côté de la voie, un parcours matérialisé et sécurisé pour les piétons d'une largeur minimale de 1.40 m dégagée de tout obstacle est exigé.

Les voies nouvelles en impasse devront présenter une plateforme de retournement adaptée aux véhicules de secours et de service.

L'accès automobile devra être aménagé de façon à permettre le stationnement d'un véhicule hors du domaine public.

En cas de division parcellaire, l'accès des parcelles doit être unique pour l'ensemble des parcelles issues de la division, y compris la parcelle initiale.

3. 2 Desserte par les réseaux

1 - Eau :

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

2 - Assainissement :

Eaux usées :

En zones Uc1 et Uc2 :

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

En zones Uc3:

En présence d'un réseau collectif d'assainissement, 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 dans le réseau d'assainissement et le réseau d'eaux pluviales est interdit. Le déversement des eaux de piscine est interdit dans les fossés, et sur les voiries.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les extensions des constructions existantes, changements de destination et les nouvelles constructions autorisées dans la zone doivent respecter le règlement du service public d'assainissement non collectif.

Eaux pluviales :

En Uc1, Uc2 et Uc3 :

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

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales s'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 :

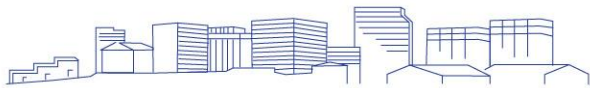
En Uc1, Uc2 et Uc3 :

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 enterrés.

Les immeubles collectifs doivent être équipés d'antennes ou paraboles communes auxquelles les différents logements seront raccordés.

Afin de faciliter le déploiement des réseaux numériques, des fourreaux permettant le passage de la fibre optique ont exigés. Ces fourreaux doivent être compatibles avec les contraintes techniques de la fibre.



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

Légende :

- X : interdit
- V : autorisé sans condition particulière
- V* : autorisé sous condition. Dans ce cas les numéros figurant sous le symbole V* renvoient aux conditions particulières s'appliquant à la destination ou à la sous destination concernée.

Les destinations et sous destinations

Destination	Sous destination	Ue
Habitation	Logement	V* n°8
	Hébergement	X
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X
	Restauration	V
	Commerce de gros	X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X
	Hébergement hôtelier et touristique	V
	Cinéma	V
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires	V
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires	V
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	V
	Salles d'art et de spectacles	V
	Équipements sportifs	V
	Autres équipements recevant du public	V
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X
	Exploitation forestière	X
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie	X
	Entrepôt	X



	Bureau	X
	Centre de congrès et d'exposition	V

Les autres usages et occupations

	Ue
Les dépôts de matériaux, les affouillements et exhaussements non liés à l'assise des constructions et aménagements autorisées, les déblais, remblais, dépôts de matériaux	X
Les garages collectifs de caravanes de gardiennage ou d'hivernage	X
Les affouillements et exhaussements de sol	V* n°3
Les terrains de camping, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs, les résidences démontables	V
Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.	X
Les ICPE soumise à autorisation et à enregistrement	X

1-2-Destinations et sous-destinations autorisées

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

Les conditions d'autorisation des destinations et sous-destinations

- n°3 Les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés s'ils sont liés aux constructions et aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- n°8 La sous-destination « logement » est autorisée si elle est nécessaire au fonctionnement des équipements de la zone.

Dans les secteurs soumis au risque d'inondation identifiés au document graphique, se reporter aux règles générales du titre II.

Dans les secteurs soumis au risque d'inondation identifiés au document graphique, se reporter aux règles générales du titre II.

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 publique

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 préférentiellement d'au moins 50% d'espèces caduques.

Les aires de stationnement doivent comporter des plantations, à raison d'au moins un arbre à moyenne tige pour 4 places, sauf en cas d'impossibilité technique.

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 en annexe du PLU.

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 publique

ACCES :

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

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

VOIRIE :

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

Les voies nouvelles devront présenter une chaussée d'une largeur minimale de 4 m. De plus sur au moins un côté de la voie, un parcours matérialisé et sécurisé pour les piétons d'une largeur minimale de 1.40 m dégagée de tout obstacle est exigé.

Les voies nouvelles en impasse devront présenter une plateforme de retournement adaptée aux véhicules de secours et de service.

L'accès automobile devra être aménagé de façon à permettre le stationnement d'un véhicule hors du domaine public.

3. 2 Desserte par les réseaux

1 - Eau :

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

2 - Assainissement :

Eaux usées :

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

Eaux pluviales :

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

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales s'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 enterrés.

Afin de faciliter le déploiement des réseaux numériques, des fourreaux permettant le passage de la fibre optique ont exigés. Ces fourreaux doivent être compatibles avec les contraintes techniques de la fibre.



Chapitre 5- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ui

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

La zone Ui comporte un secteur Uic admettant sous-condition les activités commerciales.

1-1-Destinations et sous-destinations interdites

Légende :

- X : interdit
- V : autorisé sans condition particulière
- V* : autorisé sous condition. Dans ce cas les numéros figurant sous le symbole V* renvoient aux conditions particulières s'appliquant à la destination ou à la sous destination concernée.

Les destinations et sous destinations

Destination	Sous destination	Ui	Uic
Habitation	Logement	V* n°7	V* n°7
	Hébergement	X	X
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X	V
	Restauration	V	V
	Commerce de gros	V	V
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V	V
	Hébergement hôtelier et touristique	X	X
	Cinéma	X	X
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires	V	V
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires	V	V
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	V	V
	Salles d'art et de spectacles	V	V
	Équipements sportifs	V	V
	Autres équipements recevant du public	V	V
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X	X
	Exploitation forestière	X	X



Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	V	V
	Entrepôt	V	V
	Bureau	V	V
	Centre de congrès et d'exposition	V	V

Les autres usages et occupations

	Ui	Uic
Les dépôts de matériaux, les affouillements et exhaussements non liés à l'assise des constructions et aménagements autorisés, les déblais, remblais, dépôts de matériaux	X	X
Les garages collectifs de caravanes de gardiennage ou d'hivernage	X	X
Les affouillements et exhaussements de sol	V* n°3	V* n°3
Les terrains de camping, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs, les résidences démontables	X	X
Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.	X	X
Les ICPE soumise à autorisation et à enregistrement	V	V

1-2-Destinations et sous-destinations autorisées

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

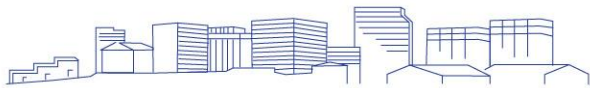
Les conditions d'autorisation des destinations et sous-destinations

- n°3 Les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés s'ils sont liés aux constructions et aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- n°7 : 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

Dans les secteurs soumis au risque d'inondation identifiés au document graphique, se reporter aux règles générales du titre II.

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 pour les zones Ui et Uic :

Pour les habitations existantes :

- La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel avant travaux au faîtage est limitée à 8 m.
- La hauteur des constructions à usage d'annexes aux habitations est limitée à 4 m.

Pour les autres constructions :

La hauteur maximale des constructions est limitée à 15m (hors éléments techniques). Cette hauteur est portée à 10 m pour les secteurs situés dans une bande de 10 m d'une zone d'habitat existante ou future.

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 publique

Dans les zones Ui et Uic, les constructions doivent s'implanter avec un retrait minimal de 3 m de l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, existantes, à modifier ou à créer.

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.

Les piscines s'implanteront avec un retrait minimal de 2 m 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.

Dans certains cas, lorsque la parcelle est située à l'angle de deux voies par exemple, un recul plus important peut être imposé pour dégager la visibilité ou permettre un aménagement ultérieur.

D'autre part, des implantations différentes sont autorisées lorsqu'il s'agit d'équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

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

Dans les zones Ui et Uic, les constructions doivent s'implanter de la façon suivante :

A l'intérieur de la zone Ui ou Uic :

- La construction en limite est autorisée.
- Si la construction n'est pas réalisée sur la limite séparative le retrait est au minimum de 4m à compter du nu extérieur du mur de la construction.



Si la limite parcellaire constitue une limite de zone Ui ou de zone Uic :

- En limite de zone Ui ou Uic : la distance horizontale à compter du nu extérieur du mur de la construction jusqu'à la limite séparative la plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces points ; elle 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 ou en fonction du site.

D'autre part, des implantations différentes sont autorisées lorsqu'il s'agit d'équipements 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 préférentiellement d'au moins 50% d'espèces caduques.

Les aires de stationnement doivent comporter des plantations, à raison d'au moins un arbre à moyenne tige pour 4 places, sauf en cas d'impossibilité technique.

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 en annexe du PLU.

2. 4 Stationnement

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



Ui 3 Equipement et réseaux

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

ACCES :

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

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

VOIRIE :

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

Les voies nouvelles devront présenter une chaussée d'une largeur minimale de 4 m. De plus sur au moins un côté de la voie, un parcours matérialisé et sécurisé pour les piétons d'une largeur minimale de 1.40 m dégagée de tout obstacle est exigé.

Les voies nouvelles en impasse devront présenter une plateforme de retournement adaptée aux véhicules de secours et de service.

L'accès automobile devra être aménagé de façon à permettre le stationnement d'un véhicule hors du domaine public.

3. 2 Desserte par les réseaux

1 - Eau :

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

2 - Assainissement :

Eaux usées :

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

Eaux pluviales :

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

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales s'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 enterrés.

Afin de faciliter le déploiement des réseaux numériques, des fourreaux permettant le passage de la fibre optique ont exigés. Ces fourreaux doivent être compatibles avec les contraintes techniques de la fibre.



Chapitre 6- 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

Légende :

- X : interdit
- V : autorisé sans condition particulière
- V* : autorisé sous condition. Dans ce cas les numéros figurant sous le symbole V* renvoient aux conditions particulières s'appliquant à la destination ou à la sous destination concernée.

Les destinations et sous destinations

Destination	Sous destination	UT
Habitation	Logement	V* n°7
	Hébergement	X
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X
	Restauration	V
	Commerce de gros	X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X
	Hébergement hôtelier et touristique	V
	Cinéma	X
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires	X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires	V
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X
	Salles d'art et de spectacles	X
	Équipements sportifs	V
	Autres équipements recevant du public	X
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X
	Exploitation forestière	X
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X
	Entrepôt	X
	Bureau	X
	Centre de congrès et d'exposition	X



Les autres usages et occupations

	UT
Les dépôts de matériaux, les affouillements et exhaussements non liés à l'assise des constructions et aménagements autorisés, les déblais, remblais, dépôts de matériaux	X
Les garages collectifs de caravanes de gardiennage ou d'hivernage	X
Les affouillements et exhaussements de sol	V* n°3
Les terrains de camping, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs, les résidences démontables	V
Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.	X
Les ICPE soumises à autorisation et à enregistrement	X

1-2-Destinations et sous-destinations autorisées

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

Les conditions d'autorisation des destinations et sous-destinations

- n°3 Les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés s'ils sont liés aux constructions et aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- n°7 : 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

Dans les secteurs soumis au risque d'inondation identifiés au document graphique, se reporter aux règles générales du titre II.

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 est réglementée de la façon suivante :

- La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel avant travaux au faîtage est limitée à 8 m.
- La hauteur des constructions à usage d'annexes aux habitations est limitée à 4 m.

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 publique

Les constructions devront s'implanter avec un retrait minimal de 3 m de l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, existantes, à modifier ou à créer.

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.

Les piscines s'implanteront avec un retrait minimal de 2 m 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.

Dans certains cas, lorsque la parcelle est située à l'angle de deux voies par exemple, un recul peut être imposé pour dégager la visibilité ou permettre un aménagement ultérieur.

L'implantation avec un autre retrait peut être autorisée pour réaliser une continuité d'implantation de la construction projetée avec les immeubles voisins et conforter ainsi l'ordonnancement existant du bâti.

D'autre part, des implantations différentes sont autorisées lorsqu'il s'agit d'équipements 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 :

A l'intérieur de la zone Ut :

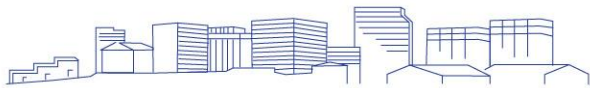
- Non réglementé.

Si la limite parcellaire constitue une limite de zone Ut

En limite de zone Ut, la distance horizontale mesurée à compter du nu extérieur du mur de la construction jusqu'à la limite séparative la plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces points ; elle ne peut être inférieure à 3 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 ou en fonction du site.



D'autre part, des implantations différentes sont autorisées lorsqu'il s'agit d'équipements 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 préférentiellement d'au moins 50% d'espèces caduques.

Les aires de stationnement doivent comporter des plantations, à raison d'au moins un arbre à moyenne tige pour 4 places, sauf en cas d'impossibilité technique.

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 en annexe du PLU.

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 publique

ACCES :

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

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

VOIRIE :

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

Les voies nouvelles en impasse devront présenter une plateforme de retournement adaptée aux véhicules de secours et de service.



L'accès automobile devra être aménagé de façon à permettre le stationnement d'un véhicule hors du domaine public.

3. 2 Desserte par les réseaux

1 - Eau :

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

2 - Assainissement :

Eaux usées :

En présence d'un réseau collectif d'assainissement, 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 dans le réseau d'assainissement et le réseau d'eaux pluviales est interdit. Le déversement des eaux de piscine est interdit dans les fossés, et sur les voiries.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les extensions des constructions existantes, changements de destination et les nouvelles constructions autorisées dans la zone doivent respecter le règlement du service public d'assainissement non collectif.

Eaux pluviales :

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

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales s'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 enterrés.



TITRE IV – 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 1AUB 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 1AUC 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 1AUi : elle correspond au secteur d'activités économiques, elle est ouverte à l'urbanisation.
- La zone 2AUB 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.
- La zone 2AUE correspond aux secteurs de développement à dominante d'équipements d'intérêt collectif, elle est fermée à l'urbanisation Son ouverture à l'urbanisation nécessitera une modification du PLU.
- La zone 2AUi est fermée à l'urbanisation et devra faire l'objet d'une modification du PLU pour être ouverte à l'urbanisation, elle correspond au secteur d'activités économiques de PANDA.



Chapitre 1- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1Aub

1Aub 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 ?
A voir selon les zones : non encore déterminé.

1-1-Destinations et sous-destinations interdites

Légende :

- X : interdit
- V : autorisé sans condition particulière
- V* : autorisé sous condition. Dans ce cas les numéros figurant sous le symbole V* renvoient aux conditions particulières s'appliquant à la destination ou à la sous destination concernée.

Les destinations et sous destinations

Destination	Sous destination	1Aub
Habitation	Logement	V
	Hébergement	V
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	V
	Restauration	V
	Commerce de gros	V
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V
	Hébergement hôtelier et touristique	V
	Cinéma	V
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires	V
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires	V
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	V
	Salles d'art et de spectacles	V
	Équipements sportifs	V
	Autres équipements recevant du public	V



Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	V* n° 1
	Exploitation forestière	V* n° 1
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	V
	Entrepôt	V* n°2
	Bureau	V
	Centre de congrès et d'exposition	V

Les autres usages et occupations

	1AUb
Les dépôts de matériaux, les affouillements et exhaussements non liés à l'assise des constructions et aménagements autorisées, les déblais, remblais, dépôts de matériaux	X
Les garages collectifs de caravanes de gardiennage ou d'hivernage	X
Les affouillements et exhaussements de sol	V* n°3
Les terrains de camping, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs, les résidences démontables	X
Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.	X
Les ICPE soumise à autorisation et à enregistrement	X

1-2-Destinations et sous-destinations autorisées

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

Les conditions d'autorisation des destinations et sous-destinations

- n°1 : Les extensions des constructions de la destination « exploitation agricole et forestière » sont autorisées dans la limite de 30% de la surface de plancher existante
- n°2 : Les extensions des constructions de la sous-destination entrepôt sont autorisées dans la limite de 30% de la surface de plancher existante avant travaux
- n°3 Les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés s'ils sont liés aux constructions et aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

Dans les secteurs soumis au risque d'inondation identifiés au document graphique, se reporter aux règles générales du titre II.

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 30 logements construits 25 % 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.



1Aub 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, mesurée à partir du sol naturel avant travaux au faîtage est limitée à 15 m.
- La hauteur des constructions à usage d'annexes aux habitations est limitée à 4 m.

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 publique

Les constructions devront s'implanter :

- soit à l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, existantes, à modifier ou à créer,
- soit avec un retrait minimal de 3 m de l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, existantes, à modifier ou à créer.

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.

Les piscines s'implanteront avec un retrait minimal de 2 m 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.

Dans certains cas, lorsque la parcelle est située à l'angle de deux voies par exemple, un recul peut être imposé pour dégager la visibilité ou permettre un aménagement ultérieur.

L'implantation avec un autre retrait peut être autorisée pour réaliser une continuité d'implantation de la construction projetée avec les immeubles voisins et conforter ainsi l'ordonnancement existant du bâti. De plus en cas d'aménagement et d'extension des constructions, situées en retrait de l'alignement, l'implantation sera réalisée dans la continuité du bâti existant sous réserve qu'elle n'aggrave pas la situation de la construction vis à vis de la voie : visibilité, accès, élargissement éventuel etc.

D'autre part, des implantations différentes sont autorisées lorsqu'il s'agit d'équipements 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 :

- A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite de propriété, la distance comptée du nu extérieur du mur 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. Ce minimum peut être porté à 2 m lorsque la façade du bâtiment



qui fait face à la limite séparative ne comporte pas de baies nécessaires à l'éclairage des pièces habitables.

- Les piscines doivent s'implanter avec un recul minimum de 2 m (mesuré au bord du bassin).

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui n'entraînent pas d'aggravation de l'état existant.

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.

D'autre part, des implantations différentes sont autorisées lorsqu'il s'agit d'équipements 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.

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 préférentiellement d'au moins 50% d'espèces caduques.

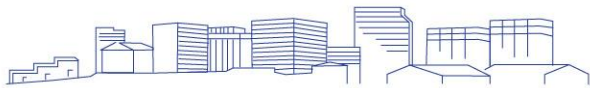
Les aires de stationnement doivent comporter des plantations, à raison d'au moins un arbre à moyenne tige pour 4 places, sauf en cas d'impossibilité technique.

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 en annexe du PLU.

Pour les opérations d'aménagement portant sur plusieurs logements ou lots des espaces collectifs devront être aménagés de la façon suivante :

- Aménagement d'allées plantées intégrant des parcours en modes doux
- Et/ou aires de jeux, aires récréatives aménagées
- En complément des espaces libres plantés sont possibles



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 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 m² de stationnement deux roues par logement.

1Aub 3 Equipement et réseaux

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

ACCES :

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

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

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.

A partir de 4 logements desservis, les voies nouvelles devront présenter une chaussée d'une largeur minimale de 4 m. De plus sur au moins un côté de la voie, un parcours matérialisé et sécurisé pour les piétons d'une largeur minimale de 1.40 m dégagée de tout obstacle est exigé.

Les voies nouvelles en impasse devront présenter une plateforme de retournement adaptée aux véhicules de secours et de service.

L'accès automobile devra être aménagé de façon à permettre le stationnement d'un véhicule hors du domaine public.

En cas de division parcellaire, l'accès des parcelles doit être unique pour l'ensemble des parcelles issues de la division, y compris la parcelle initiale.

3. 2 Desserte par les réseaux

1 - Eau :

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

2 - Assainissement :

Eaux usées :

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

Eaux pluviales :

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

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales s'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 enterrés.

Les immeubles collectifs doivent être équipés d'antennes ou paraboles communes auxquelles les différents logements seront raccordés.

Afin de faciliter le déploiement des réseaux numériques, des fourreaux permettant le passage de la fibre optique ont exigés. Ces fourreaux doivent être compatibles avec les contraintes techniques de la fibre.



Chapitre 2- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUc

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 ?
A voir selon les zones : non encore déterminé.

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

1-1-Destinations et sous-destinations interdites

Légende :

- X : interdit
- V : autorisé sans condition particulière
- V* : autorisé sous condition. Dans ce cas les numéros figurant sous le symbole V* renvoient aux conditions particulières s'appliquant à la destination ou à la sous destination concernée.

Les destinations et sous destinations

Destination	Sous destination	1AUc1
Habitation	Logement	V
	Hébergement	V
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	V* n°4
	Restauration	V
	Commerce de gros	V
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V* n°6
	Hébergement hôtelier et touristique	V
	Cinéma	V
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires	V
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires	V
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	V
	Salles d'art et de spectacles	V
	Équipements sportifs	V
	Autres équipements recevant du public	V
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	V* n° 1
	Exploitation forestière	V* n° 1



Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	V* n°5
	Entrepôt	V* n°2
	Bureau	V
	Centre de congrès et d'exposition	V

Les autres usages et occupations

	1AUc1
Les dépôts de matériaux, les affouillements et exhaussements non liés à l'assise des constructions et aménagements autorisés, les déblais, remblais, dépôts de matériaux	X
Les garages collectifs de caravanes de gardiennage ou d'hivernage	X
Les affouillements et exhaussements de sol	V* n°3
Les terrains de camping, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs, les résidences démontables	X
Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.	X
Les ICPE soumise à autorisation et à enregistrement	X

1-2-Destinations et sous-destinations autorisées

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

Les conditions d'autorisation des destinations et sous-destinations

- n°1 : Les extensions des constructions de la destination « exploitation agricole et forestière » sont autorisées dans la limite de 30% de la surface de plancher existante
- n°2 : Les extensions des constructions de la sous-destination entrepôt sont autorisées dans la limite de 30% de la surface de plancher existante avant travaux
- n°3 Les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés s'ils sont liés aux constructions et aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- n°4 : Les extensions des constructions existantes de la sous-destinations suivantes « artisanat et commerce de détail », sont autorisées dans la limite de 30 % de la surface de plancher existante avant travaux.
- n°5 : Les extensions des constructions existantes de la sous-destinations suivantes « industrie », sont autorisées dans la limite de 30 % de la surface de plancher existante avant travaux.
- n°6 : Les extensions des constructions existantes de la sous-destinations suivantes « activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle », sont autorisées dans la limite de 30 % de la surface de plancher existante avant travaux.

Dans les secteurs soumis au risque d'inondation identifiés au document graphique, se reporter aux règles générales du titre II.



1-3 mixité fonctionnelle et sociale

La zone 1AUc est soumise dans son intégralité à l'article L151-15 du code de l'urbanisme: à ce titre dans tout programme collectif, 25 % 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.

1AUc 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale et paysagère

2-1- Volumétrie et implantations des constructions

La hauteur des constructions est réglementée de la façon suivante :

- La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel avant travaux au faîtage est limitée à 8 m.
- La hauteur des constructions à usage d'annexes aux habitations est limitée à 4 m.

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 publique

Les constructions devront s'implanter avec un retrait minimal de 3 m de l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, existantes, à modifier ou à créer.

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.

Les piscines s'implanteront avec un retrait minimal de 2 m 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.

Dans certains cas, lorsque la parcelle est située à l'angle de deux voies par exemple, un recul peut être imposé pour dégager la visibilité ou permettre un aménagement ultérieur.

L'implantation avec un autre retrait peut être autorisée pour réaliser une continuité d'implantation de la construction projetée avec les immeubles voisins et conforter ainsi l'ordonnancement existant du bâti.

D'autre part, des implantations différentes sont autorisées lorsqu'il s'agit d'équipements 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 :

- A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite de propriété, la distance comptée à compter du nu extérieur 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. Ce minimum peut être porté à 2 m lorsque la façade du



bâtiment qui fait face à la limite séparative ne comporte pas de baies nécessaires à l'éclairage des pièces habitables.

- Les piscines doivent s'implanter avec un recul minimum de 2 m (mesuré au bord du bassin).

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui n'entraînent pas d'aggravation de l'état existant.

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.

D'autre part, des implantations différentes sont autorisées lorsqu'il s'agit d'équipements 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.

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 préférentiellement d'au moins 50% d'espèces caduques.

Les aires de stationnement doivent comporter des plantations, à raison d'au moins un arbre à moyenne tige pour 4 places, sauf en cas d'impossibilité technique.

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 en annexe du PLU.

Pour les opérations d'aménagement portant sur plusieurs logements ou lots des espaces collectifs devront être aménagés de la façon suivante :

- Aménagement d'allées plantées intégrant des parcours en modes doux
- Et/ou aires de jeux, aires récréatives aménagées
- En complément des espaces libres plantés sont possibles

Le tènement de l'opération devra réserver des espaces libres de pleine terre plantés. Ces espaces sont exigés à hauteur d'au moins 50 % de la superficie du tènement de l'opération avec un minimum de 200m² d'un seul tenant.



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 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 m² de stationnement deux roues par logement.

1Auc 3 Equipement et réseaux

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

ACCES :

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

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

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.

A partir de 4 logements desservis, les voies nouvelles devront présenter une chaussée d'une largeur minimale de 4 m. De plus sur au moins un côté de la voie, un parcours matérialisé et sécurisé pour les piétons d'une largeur minimale de 1.40 m dégagée de tout obstacle est exigé.

Les voies nouvelles en impasse devront présenter une plateforme de retournement adaptée aux véhicules de secours et de service.

L'accès automobile devra être aménagé de façon à permettre le stationnement d'un véhicule hors du domaine public.

En cas de division parcellaire, l'accès des parcelles doit être unique pour l'ensemble des parcelles issues de la division, y compris la parcelle initiale.

3. 2 Desserte par les réseaux

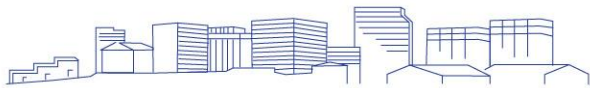
1 - Eau :

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

2 - Assainissement :

Eaux usées :

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

Eaux pluviales :

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

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales s'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 enterrés.

Les immeubles collectifs doivent être équipés d'antennes ou paraboles communes auxquelles les différents logements seront raccordés.

Afin de faciliter le déploiement des réseaux numériques, des fourreaux permettant le passage de la fibre optique ont exigés. Ces fourreaux doivent être compatibles avec les contraintes techniques de la fibre.



Chapitre 3- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUi

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

1-1-Destinations et sous-destinations interdites

Légende :

- X : interdit
- V : autorisé sans condition particulière
- V* : autorisé sous condition. Dans ce cas les numéros figurant sous le symbole V* renvoient aux conditions particulières s'appliquant à la destination ou à la sous destination concernée.

Les destinations et sous destinations

Destination	Sous destination	1AUi
Habitation	Logement	X
	Hébergement	X
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	V
	Restauration	V
	Commerce de gros	V
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V
	Hébergement hôtelier et touristique	X
	Cinéma	X
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires	V
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires	V
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	V
	Salles d'art et de spectacles	V
	Équipements sportifs	V
	Autres équipements recevant du public	V
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X
	Exploitation forestière	X



Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	V
	Entrepôt	V
	Bureau	V
	Centre de congrès et d'exposition	V

Les autres usages et occupations

	1AUi
Les dépôts de matériaux, les affouillements et exhaussements non liés à l'assise des constructions et aménagements autorisés, les déblais, remblais, dépôts de matériaux	X
Les garages collectifs de caravanes de gardiennage ou d'hivernage	X
Les affouillements et exhaussements de sol	V* n°3
Les terrains de camping, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs, les résidences démontables	X
Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.	X
Les ICPE soumise à autorisation et à enregistrement	V

1-2-Destinations et sous-destinations autorisées

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

Les conditions d'autorisation des destinations et sous-destinations

- n°3 Les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés s'ils sont liés aux constructions et aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

Dans les secteurs soumis au risque d'inondation identifiés au document graphique, se reporter aux règles générales du titre II.

1-3 mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé



1AUi 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale et paysagère

2-1- Volumétrie et implantations des constructions

2-1-1- hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions est limitée à 15m (hors éléments techniques). Cette hauteur est portée à 10 m pour les secteurs situés dans une bande de 10 m d'une zone d'habitat existante ou future.

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 publique

Les constructions doivent s'implanter avec un retrait minimal de 3 m de l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, existantes, à modifier ou à créer.

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.

Les piscines s'implanteront avec un retrait minimal de 2 m 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.

Dans certains cas, lorsque la parcelle est située à l'angle de deux voies par exemple, un recul plus important peut être imposé pour dégager la visibilité ou permettre un aménagement ultérieur.

D'autre part, des implantations différentes sont autorisées lorsqu'il s'agit d'équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

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

Les constructions doivent s'implanter de la façon suivante :

A l'intérieur de la zone 1AUi

- La construction en limite est autorisée.
- Si la construction n'est pas réalisée sur la limite séparative le retrait est au minimum de 4m à compter du nu extérieur du mur de la construction.

Si la limite parcellaire constitue une limite de zone 1AUi

- En limite de zone 1AUi: la distance horizontale à compter du nu extérieur du mur de la construction jusqu'à la limite séparative la plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces points ; elle 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 ou en fonction du site.

D'autre part, des implantations différentes sont autorisées lorsqu'il s'agit d'équipements 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 préférentiellement d'au moins 50% d'espèces caduques.

Les aires de stationnement doivent comporter des plantations, à raison d'au moins un arbre à moyenne tige pour 4 places, sauf en cas d'impossibilité technique.

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 en annexe du PLU.

2. 4 Stationnement

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

1AUi 3 Equipement et réseaux

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

ACCES :

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

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



VOIRIE :

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

Les voies nouvelles devront présenter une chaussée d'une largeur minimale de 4 m. De plus sur au moins un côté de la voie, un parcours matérialisé et sécurisé pour les piétons d'une largeur minimale de 1.40 m dégagée de tout obstacle est exigé.

Les voies nouvelles en impasse devront présenter une plateforme de retournement adaptée aux véhicules de secours et de service.

L'accès automobile devra être aménagé de façon à permettre le stationnement d'un véhicule hors du domaine public.

3. 2 Desserte par les réseaux

1 - Eau :

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

2 - Assainissement :

Eaux usées :

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

Eaux pluviales :

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

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales s'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 enterrés.

Afin de faciliter le déploiement des réseaux numériques, des fourreaux permettant le passage de la fibre optique ont exigés. Ces fourreaux doivent être compatibles avec les contraintes techniques de la fibre.



Chapitre 4- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2Aub

2Aub 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 2Aub 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

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

2Aub 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 :

Pour les habitations existantes :

- La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel avant travaux au faîtage est limitée à 15 m.
- La hauteur des constructions à usage d'annexes aux habitations est limitée à 4 m.

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

Non réglementé. Le règlement sera établi au moment de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2Aub.

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

Non réglementé. Le règlement sera établi au moment de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2Aub.

2.1.4 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres

Non réglementé. Le règlement sera établi au moment de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2Aub.



2.1.5 Emprise au sol

Non réglementé. Le règlement sera établi au moment de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUb.

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

Non réglementé. Le règlement sera établi au moment de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUb.

2. 4 Stationnement

Non réglementé. Le règlement sera établi au moment de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUb.

2AUb 3 Equipement et réseaux

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

ACCES :

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

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

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.

A partir de 4 logements desservis, les voies nouvelles devront présenter une chaussée d'une largeur minimale de 4 m. De plus sur au moins un côté de la voie, un parcours matérialisé et sécurisé pour les piétons d'une largeur minimale de 1.40 m dégagée de tout obstacle est exigé.

Les voies nouvelles en impasse devront présenter une plateforme de retournement adaptée aux véhicules de secours et de service.

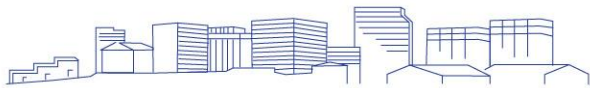
L'accès automobile devra être aménagé de façon à permettre le stationnement d'un véhicule hors du domaine public.

En cas de division parcellaire, l'accès des parcelles doit être unique pour l'ensemble des parcelles issues de la division, y compris la parcelle initiale.

3. 2 Desserte par les réseaux

1 - Eau :

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



2 - Assainissement :

Eaux usées :

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

Eaux pluviales :

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

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales s'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 enterrés.

Les immeubles collectifs doivent être équipés d'antennes ou paraboles communes auxquelles les différents logements seront raccordés.

Afin de faciliter le déploiement des réseaux numériques, des fourreaux permettant le passage de la fibre optique ont exigés. Ces fourreaux doivent être compatibles avec les contraintes techniques de la fibre.



Chapitre 5- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AUe

2AUe 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 2AUe 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

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

2AUe - 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 pour les zones Ui et Uic :

Pour les habitations existantes :

- La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel avant travaux au faîtage est limitée à 8 m.
- La hauteur des constructions à usage d'annexes aux habitations est limitée à 4 m.

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

Non réglementé. Le règlement sera établi au moment de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUe.

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

Non réglementé. Le règlement sera établi au moment de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUe.

2.1.4 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres

Non réglementé. Le règlement sera établi au moment de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUe.



2.1.5 Emprise au sol

Non réglementé. Le règlement sera établi au moment de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUb.

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

Non réglementé. Le règlement sera établi au moment de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUe.

2. 4 Stationnement

Non réglementé. Le règlement sera établi au moment de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUe.

2AUe 3 Equipement et réseaux

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

ACCES :

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

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

VOIRIE :

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

Les voies nouvelles devront présenter une chaussée d'une largeur minimale de 4 m. De plus sur au moins un côté de la voie, un parcours matérialisé et sécurisé pour les piétons d'une largeur minimale de 1.40 m dégagée de tout obstacle est exigé.

Les voies nouvelles en impasse devront présenter une plateforme de retournement adaptée aux véhicules de secours et de service.

L'accès automobile devra être aménagé de façon à permettre le stationnement d'un véhicule hors du domaine public.

3. 2 Desserte par les réseaux

1 - Eau :

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

2 - Assainissement :

Eaux usées :

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

Eaux pluviales :

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

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales s'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 enterrés.

Afin de faciliter le déploiement des réseaux numériques, des fourreaux permettant le passage de la fibre optique ont exigés. Ces fourreaux doivent être compatibles avec les contraintes techniques de la fibre.



Chapitre 6- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AUi

2AUi 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 2AUi 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

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

Pour les constructions existantes de la destination « autres activités des secteurs secondaires, ou tertiaires » sont autorisées des extensions dans la limite de 30% de la surface de plancher existante avant travaux.

1-3 mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé

2AUi - 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 :

Pour les habitations existantes :

- La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel avant travaux au faîtage est limitée à 8 m.
- La hauteur des constructions à usage d'annexes aux habitations est limitée à 4 m.
-

Pour les constructions existantes de la destination « autres activités des secteurs secondaires, ou tertiaires » :

- La hauteur maximale des constructions est limitée à 15m (hors éléments techniques).



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

Non réglementé. Le règlement sera établi au moment de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUi.

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

Non réglementé. Le règlement sera établi au moment de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUi.

2.1.4 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres

Non réglementé. Le règlement sera établi au moment de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUi.

2.1.5 Emprise au sol

Non réglementé. Le règlement sera établi au moment de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUi.

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

Non réglementé. Le règlement sera établi au moment de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUi.

2. 4 Stationnement

Non réglementé. Le règlement sera établi au moment de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUi.

2AUi 3 Equipement et réseaux

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

ACCES :

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

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

VOIRIE :

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

Les voies nouvelles devront présenter une chaussée d'une largeur minimale de 4 m. De plus sur au moins un côté de la voie, un parcours matérialisé et sécurisé pour les piétons d'une largeur minimale de 1.40 m dégagée de tout obstacle est exigé.

Les voies nouvelles en impasse devront présenter une plateforme de retournement adaptée aux véhicules de secours et de service.

L'accès automobile devra être aménagé de façon à permettre le stationnement d'un véhicule hors du domaine public.



3. 2 Desserte par les réseaux

1 - Eau :

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

2 - Assainissement :

Eaux usées :

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

Eaux pluviales :

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

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales s'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 enterrés.

Afin de faciliter le déploiement des réseaux numériques, des fourreaux permettant le passage de la fibre optique ont exigés. Ces fourreaux doivent être compatibles avec les contraintes techniques de la fibre.



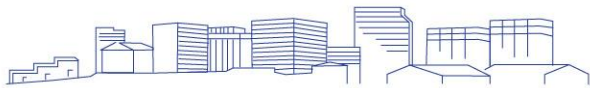
TITRE V – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

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

Dans la zone A et l'ensemble de ses secteurs 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 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 250 m² de surface de plancher par exploitation agricole.

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

Les constructions à usage technique pourront être sollicitée par des exploitations justifiant de la demi SMA, Les constructions à usage d'habitation ne pourront être sollicitées que par des exploitations agricoles justifiant de la SMA ou de 1200 heures annuelles sur l'exploitation (cf. la définition de d'exploitation agricole inscrite dans les dispositions générales).

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 avant l'extension, et de 250 m² de surface de plancher totale (existant + extension) et à condition que la surface de plancher initiale soit supérieure à 40m².

Pour les habitations existantes :

- les annexes aux habitations à l'exception des piscines sont limitées à 40m² d'emprise au sol au total des annexes et à 2 annexes par tènement, et situées à moins de 20m de la construction principale (mesurés en tout point de l'annexe considérée)
- les piscines situées à moins de 20 m de la construction principale mesurés au bord du bassin.



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 avant l'extension, et de 250 m² de surface de plancher totale (existant + extension) et à condition que la surface de plancher initiale soit supérieure à 40m².

Pour les habitations existantes :

- les annexes aux habitations à l'exception des piscines sont limitées à 40m² d'emprise au sol au total des annexes et à 2 annexes par tènement, et situées à moins de 20m de la construction principale (mesurés en tout point de l'annexe considérée)
- les piscines situées à moins de 20 m de la construction principale mesurés au bord du bassin.

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

La hauteur des constructions est réglementée de la façon suivante :

Pour les habitations :

- La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel avant travaux au faîtage est limitée à 8 m.
- La hauteur des constructions à usage d'annexes aux habitations est limitée à 4 m.

Pour les constructions techniques agricoles ou forestières :

- La hauteur est limitée à 12 m hors éléments techniques.

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 publique et privée

Les constructions devront s'implanter avec un retrait minimal de 3 m de l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, existantes, à modifier ou à créer.

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.

Les piscines s'implanteront avec un retrait minimal de 2 m 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.

Dans certains cas, lorsque la parcelle est située à l'angle de deux voies par exemple, un recul peut être imposé pour dégager la visibilité ou permettre un aménagement ultérieur.

L'implantation avec un autre retrait peut être autorisée pour réaliser une continuité d'implantation de la construction projetée avec les immeubles voisins et conforter ainsi l'ordonnancement existant du bâti.

D'autre part, des implantations différentes sont autorisées lorsqu'il s'agit d'équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

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

La distance horizontale mesurée perpendiculairement des façades d'un bâtiment à compter du nu extérieur du mur de la construction jusqu'à la limite séparative la plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces points ; elle ne peut être inférieure à 3 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 ou en fonction du site.

D'autre part, des implantations différentes sont autorisées lorsqu'il s'agit d'équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif

2.1.5 Emprise au sol

Non réglementé

2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

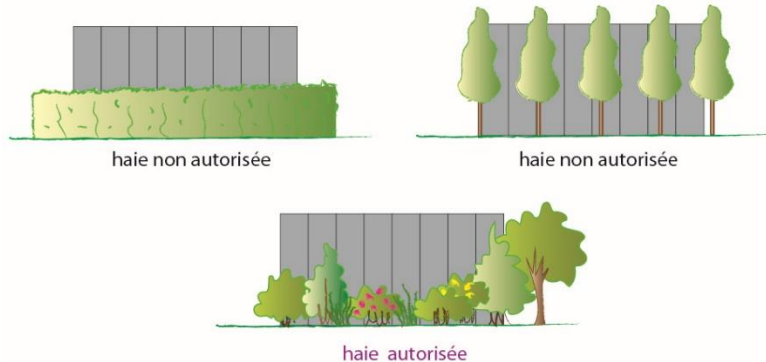
Règles générales :

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 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.



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

Les aires de stationnement doivent comporter des plantations, à raison d'au moins un arbre à moyenne tige pour 4 places, sauf en cas d'impossibilité technique.

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 en annexe du PLU.

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 créé.

A 3 Equipement et réseaux

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

ACCES :

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

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



VOIRIE :

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

Les voies nouvelles en impasse devront présenter une plateforme de retournement adaptée aux véhicules de secours et de service.

L'accès automobile devra être aménagé de façon à permettre le stationnement d'un véhicule hors du domaine public.

3. 2 Desserte par les réseaux

1 - Eau :

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

2 - Assainissement :

Eaux usées :

En présence d'un réseau collectif d'assainissement, 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 dans le réseau d'assainissement et le réseau d'eaux pluviales est interdit. Le déversement des eaux de piscine est interdit dans les fossés, et sur les voiries.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les extensions des constructions existantes, changements de destination et les nouvelles constructions autorisées dans la zone doivent respecter le règlement du service public d'assainissement non collectif.

Eaux pluviales :

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

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales s'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 enterrés.



TITRE VI – 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 Nj correspondant aux jardins existants ou à créer.
- un secteur NI de loisirs

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

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

Dans la zone N et l'ensemble de ses secteurs Nj et NI 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 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 avant l'extension, et de 250 m² de surface de plancher totale (existant + extension) et à condition que la surface de plancher initiale soit supérieure à 40m².

Pour les habitations existantes :

- les annexes aux habitations à l'exception des piscines sont limitées à 40m² d'emprise au sol au total des annexes et à 2 annexes par tènement, et situées à moins de 20m de la construction principale (mesurés en tout point de l'annexe considérée)
- les piscines situées à moins de 20 m de la construction principale mesurés au bord du bassin.

Dans la zone Nj 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.

Les abris de jardin dans la limite de 10m² par abri de jardin.

Dans la zone NI 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.

Les constructions liées à la pratique des loisirs dans la limite de 100m² de surface de plancher au total de la zone NI considérée.

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

La hauteur des constructions est réglementée de la façon suivante :

- La hauteur des constructions hors annexes à l'habitation, mesurée à partir du sol naturel avant travaux au faîtage est limitée à 8 m.
- La hauteur des constructions à usage d'annexes aux habitations est limitée à 4 m.

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 publique et privée

Les constructions devront s'implanter avec un retrait minimal de 3 m de l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, existantes, à modifier ou à créer.

Dispositions particulières

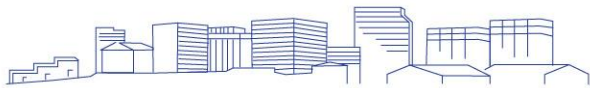
Ces dispositions peuvent être adaptées dans le cas d'extension, de surélévation, d'aménagement ou de réhabilitation d'immeubles existants qui ne respecteraient pas déjà ces règles d'implantation.

Les piscines s'implanteront avec un retrait minimal de 2 m 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.

Dans certains cas, lorsque la parcelle est située à l'angle de deux voies par exemple, un recul peut être imposé pour dégager la visibilité ou permettre un aménagement ultérieur.

L'implantation avec un autre retrait peut être autorisée pour réaliser une continuité d'implantation de la construction projetée avec les immeubles voisins et conforter ainsi l'ordonnancement existant du bâti.

D'autre part, des implantations différentes sont autorisées lorsqu'il s'agit d'équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.



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

La distance horizontale mesurée perpendiculairement à compter du nu extérieur du mur de la construction jusqu'à la limite séparative la plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces points ; elle ne peut être inférieure à 3 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 ou en fonction du site.

D'autre part, des implantations différentes sont autorisées lorsqu'il s'agit d'équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif

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 préférentiellement d'au moins 50% d'espèces caduques.

Les aires de stationnement doivent comporter des plantations, à raison d'au moins un arbre à moyenne tige pour 4 places, sauf en cas d'impossibilité technique.

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 en annexe du PLU.

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 créé.

N 3 Equipement et réseaux

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

ACCES :

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

En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la



moindre. Cette gêne sera appréciée, notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie. Le gestionnaire de la voie devra être consulté pour tout aménagement.

VOIRIE :

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

Les voies nouvelles en impasse devront présenter une plateforme de retournement adaptée aux véhicules de secours et de service.

L'accès automobile devra être aménagé de façon à permettre le stationnement d'un véhicule hors du domaine public.

3. 2 Desserte par les réseaux

1 - Eau :

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

2 - Assainissement :

Eaux usées :

En présence d'un réseau collectif d'assainissement, 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 dans le réseau d'assainissement et le réseau d'eaux pluviales est interdit. Le déversement des eaux de piscine est interdit dans les fossés, et sur les voiries.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les extensions des constructions existantes, changements de destination et les nouvelles constructions autorisées dans la zone doivent respecter le règlement du service public d'assainissement non collectif.

Eaux pluviales :

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

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales s'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 enterrés.

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

1 - Prescriptions générales applicables à toutes les constructions

1.1/ Aspect

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

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



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.

1.2/ Enduits et couleurs et des façades

Doivent être recouverts d'un enduit ou d'un bardage, tous les matériaux qui par leur nature et par l'usage de la région, sont destinés à l'être, 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 sur les constructions à usage d'habitation doit s'inscrire dans un projet architectural de qualité. Leurs couleurs devront respecter les tons de bois châtaigner, Noyer, Chêne, Sapin, Pin, ou des couleurs neutres (gris, bruns, vert sombre) de finition mate.

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



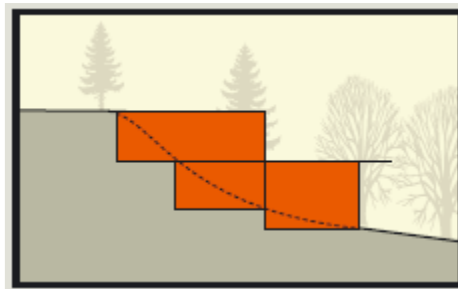
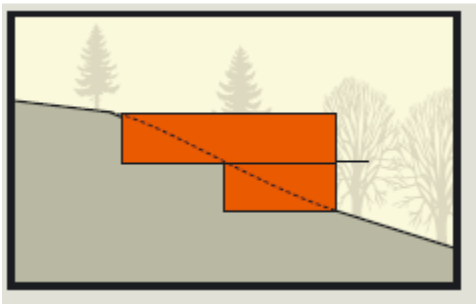
1.3/ Mouvements de sol et talus, et implantation des bâtiments

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

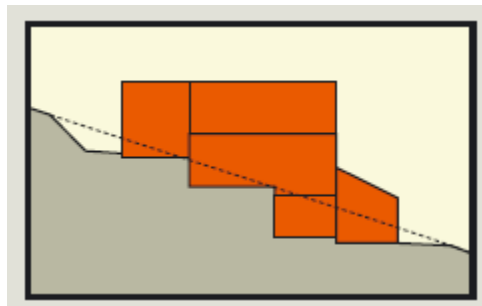
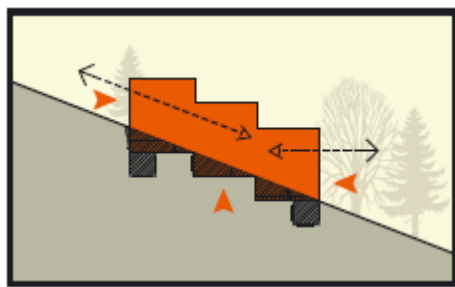
- Les exhaussements de sol sans lien avec des constructions ou des aménagements susceptibles de s'intégrer dans le paysage naturel ou bâti (exemple : buttes de terres interdites).

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.



1.4/ Clôtures

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

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

Pour l'ensemble des constructions :

- La hauteur 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 dans les orientations d'aménagement, listées dans les dispositions générales au chapitre « protection des cultures ».

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.

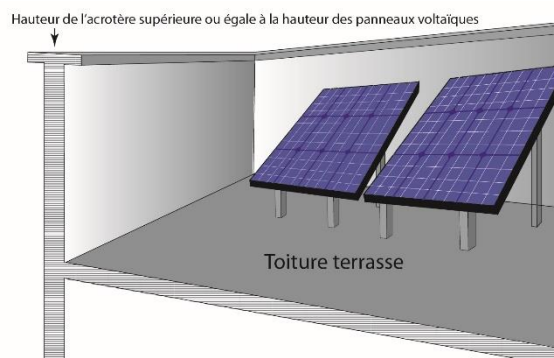
1.5/ Panneaux solaires, paraboles, climatiseurs, pompes à chaleur et autres éléments techniques

Panneaux solaires sur les toitures à pentes des constructions à usage d'habitation :

- 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.

1.6/ Autres éléments techniques

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

1.7/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 principal ou à défaut avec un aspect à dominante naturelle (bois, pierre...).

1-8 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.

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

2.1/ 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. Leur pente sera comprise entre 28% 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.
- Toutefois, 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

2.2/ Débords

Les débords ne sont pas autorisés sur la limite de propriété

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



2.3/ 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.

2.4/ 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

2.5/ Cheminées

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



3 - Restauration des bâtiments anciens (construits avant 1950)

Sont considérés comme bâtiments anciens les constructions réalisées avant 1950

3.1/ 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.

3.2/ Murs

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

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

Ces règles ne s'appliquent pas aux isolations extérieures. Le bardage est autorisé.

3.3/ Volets

Ils seront de préférence pleins ou persiennés. Les caissons des volets roulants ne seront pas saillants sauf en cas d'impossibilité technique et dans ce cas ils seront masqués par un élément de décor architectural (de type Lambrequin).

3.4/ Toitures (pentes)

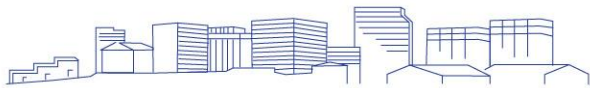
La pente doit être comprise entre 25 et 35 %. Des pentes différentes sont admises en cas d'extension ou de reconstruction de bâtiments ayant une pente différente. Les toitures terrasses sont admises pour les extensions lorsqu'elles constituent un volume annexe.

3.5/ Couvertures

Les toitures doivent être couvertes de tuiles d'aspect terre cuite.

Dans le cas d'une restauration de toiture de tuiles plates mécaniques, elle pourra être refaite à l'identique ou en tuiles creuses.

Pour les changements des toitures anciennes dont l'existant est déjà en tuile creuse, une couverture en tuiles creuses sera conservée.



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.

3.6/ Ouvertures dans les toitures

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

3.7/ Cheminées

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



3.8/ Traitement des portes de granges en cas de fermeture

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

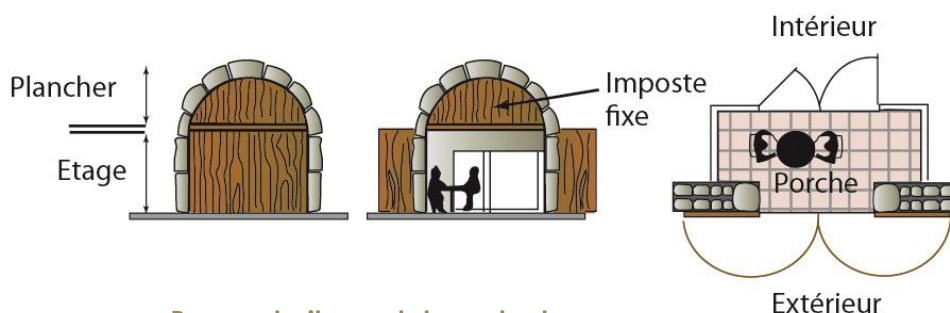
Par exemple :



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



4 - Bâtiments agricoles

4.1/ 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.

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

4.3/ Façades

L'utilisation de bardages est autorisée. Leurs couleurs devront s'intégrer dans l'environnement immédiat et obligatoirement figurer à la demande de permis de construire, elles doivent être dans les tonalités neutres s'intégrant à l'environnement.

Sinon les murs seront enduits ou d'aspect pierre.



5 - Bâtiments industriels, artisanaux et commerciaux

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

5.1/ 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.

5.2/ Façades

L'utilisation de bardages est autorisée. Leurs couleurs devront s'intégrer dans l'environnement immédiat et obligatoirement figurer à la demande de permis de construire, elles doivent être dans les tonalités neutres s'intégrant à l'environnement.

Sinon les murs seront enduits ou d'aspect pierre.

5.3/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).

5.4/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).

5.5/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.

5.6/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. **A voir en attente**