



29 Juin 2025



Révision du PLU

Arrêt du Projet

4c. Règlement

BRINDAS (69)



PROCEDURE	DATE
Révision du PLU prescrite le	12 Juillet 2021
Projet arrêté par le conseil municipal le	7 Juillet 2025

Rédaction : Richard BENOIT

Cartographie : Étienne POULACHON



Agence Mosaïque Environnement

111 rue du 1er Mars 1943 - 69100 Villeurbanne tél. 04.78.03.18.18 - fax 04.78.03.71.51

agence@mosaïque-environnement.com - www.mosaïque-environnement.com

SCOP à capital variable – RCS 418 353 439 LYON

Labellisé



SOMMAIRE

DISPOSITIONS GENERALES	1
PREAMBULE.....	3
DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES.....	7
ARTICLES 1 ET 2 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE	10
DEFINITIONS GENERALES	12
ZONE UA	17
ZONE Uz.....	21
ZONE UB	25
ZONE UC.....	29
ZONE UD	33
ZONE UP	37
ZONE UND	40
ZONE Ug.....	43
ZONE UE.....	47
ZONE UI	50
ZONE Uv	54
ZONE UX	57
ZONE AU	60
ZONE A.....	64
ZONE N.....	69
ARTICLES 3 A 5 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX	73
DEFINITIONS GENERALES	75
ARTICLE 3 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES	76

ARTICLE 4 – DESERTE PAR LES RESEAUX.....	78
ARTICLE 5 - INFRASTRUCTURE ET RESEAU DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE	80
<u>ARTICLES 6 A 10 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS.....</u>	<u>82</u>
DEFINITIONS GENERALES	84
ARTICLE 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	85
ARTICLE 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	88
ARTICLE 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UN MEME TENEMENT	92
ARTICLE 9 – EMPRISE AU SOL	93
ARTICLE 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	95
<u>ARTICLES 11 ET 12 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE</u>	<u>98</u>
DEFINITIONS GENERALES	100
ARTICLE 11 – CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES DES FACADES ET TOITURES, AINSI QUE LES CLOTURES	103
ARTICLE 12 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALE	124
<u>ARTICLES 13 A 15 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS.....</u>	<u>125</u>
DEFINITIONS GENERALES	127
ARTICLE 13 – SURFACES NON IMPERMEABILISEES – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS	129
ARTICLE 14 – REGLES POUR LES CONTINUITES ECOLOGIQUES	131
ARTICLE 15 – GESTION DES EAUX PLUVIALES	133
<u>ARTICLES 16 – STATIONNEMENT</u>	<u>137</u>

DEFINITIONS GENERALES	139
ARTICLE 16 STATIONNEMENTS	140
<u>GLOSSAIRE.....</u>	144
<u>PALETTE VEGETALE.....</u>	152



DISPOSITIONS GENERALES

1



Préambule

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions des articles L151-8 à L151-42 et R151-9 à R151-50 du Code de l'Urbanisme.

Le règlement est opposable à toute construction nouvelle ou tout aménagement de construction existante, ainsi qu'aux aménagements et autres utilisations du sol régies par le code de l'urbanisme.

CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de BRINDAS.

PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES À L'OCCUPATION DES SOLS

Conformément à l'article R111-1 du Code de l'Urbanisme, les dispositions des articles R. 111-3, R. 111-5 à R. 111-19 et R. 111-28 à R. 111-30 ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un plan local d'urbanisme.

Servitude d'utilité publique

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

- les servitudes d'utilité publique annexées au présent dossier de PLU,

Patrimoine archéologique

En application des articles L153-14 et R151-18 du code du patrimoine, les découvertes de vestiges archéologiques faites fortuitement à l'occasion de travaux quelconques doivent immédiatement être signalées au maire de la commune, lequel prévient la direction régionale des affaires culturelles de Auvergne-Rhône-Alpes – Service Régional de l'archéologie ;

L'article R 523-1 du code du patrimoine prévoit que : « les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et le cas échéant de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations ».

Conformément à l'article R 523-8 du même code, « (...) les autorités compétentes pour autoriser les aménagements, ouvrages ou travaux... peuvent décider de saisir le préfet de région en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elles ont connaissance ».

Assainissement collectif

L'article L.133-1 du code de la santé publique qui oblige, dans un délai de 2 ans à compter de la mise en service du réseau collectif d'assainissement des eaux usées, le raccordement des immeubles à ce réseau. Toutefois la commune peut accorder une prolongation du

délai de raccordement aux propriétaires ayant fait l'objet d'un permis de construire datant de moins de 10 ans, lorsque ces immeubles sont pourvus d'installations réglementaires d'assainissement non collectif.

DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONE

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines (**U**), en zones à urbaniser (**AU**), en zones agricoles (**A**) et en zones naturelles (**N**) dont les délimitations sont reportées sur les documents graphiques constituant les pièces n°3 du dossier.

Ces zones comportent le cas échéant des terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer ; y figurent également les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont la liste est jointe au plan de zonage.

1. Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II repérées aux plans par les indices correspondants, sont :

- La zone **Ua** : centre bourg traditionnel ; elle comprend
 - Un secteur **Uah**, correspondant à l'ancien faubourg de Pont Chabrol
- La zone **Uz** : ZAC des Verchères ;
- La zone **Ub** : espaces de centralités autour du bourg ancien traditionnel ;
- La zone **Uc** : première couronne à dominante pavillonnaire autour du centre ;
- La zone **Ud** : seconde couronne à dominante pavillonnaire autour du centre ;
- La zone **Up** : espace d'intérêt paysager et patrimonial à la Pillardière ;
- La zone **Und** : espace urbain de faible densité non densifiable présentant un enjeu urbain à moyen long terme ;
- La zone **Ug** : ensembles bâties éloignés du centre bourg qu'il n'est pas prévu de renforcer ;
- La zone **Ue** : zone destinée à l'accueil d'équipements d'intérêt collectif
- La zone **Ui** : zone destinée à l'accueil d'activités économiques, elle comprend :
 - Un secteur **Uia**, destiné à accueillir une plus grande mixité de fonctions
- La zone **Uv** : aire d'accueil des gens du voyage ;
- La zone **Ux** : zone destinée à l'accueil de constructions liées et nécessaires au fonctionnement de l'aérodrome ;

2. Les zones à urbaniser auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II repérées aux plans par les indices correspondants, sont :

- La zone **AU** : zone à urbaniser ouverte à l'urbanisation ;

3. La zone agricole à laquelle s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre IV repérés au plan par l'indice correspondant est :

- La zone **A**, correspond à des zones naturelles qu'il convient de protéger en raison, de richesses naturelles, notamment de la valeur agricole des terres ou de la richesse du sol ou du sous-sol. Elle comprend :
 - Un STECAL **Ajp**, identifiant une zone où seront implantés des jardins partagés ;

- Un secteur **Ap**, pour la protection des paysages (cônes de vue)
- Un secteur **Ar**, pour la gestion des risques face aux ruissellements, coulées de boue et glissement de terrain
- Un STECAL **Ax**, identifiant une zone où est implantée une activité non agricole existante

4. Les zones naturelles auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre V repérés au plan par les indices correspondants sont :

- La zone **N**, correspond des zones naturelles et/ou forestières, équipées ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. Elle comprend :
 - Un STECAL **NL**, identifiant des espaces à destination de parc urbain de loisirs et de sport de plein air,
 - Un STECAL **Ns**, identifiant le château de Montplaisir qui pourrait accueillir des activités d'hébergement, de restauration ou de réception,

Les plans de zonage comportent aussi :

- **Des emplacements réservés** aux voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général et espaces verts auxquels s'appliquent les dispositions de l'article L.123.17 du Code de l'Urbanisme.
- **Un secteur de sauvegarde des commerces au titre de l'article L151-16** du code de l'urbanisme
- **Des secteurs** où s'appliquent des **Orientations d'Aménagement et de Programmation**
- **Des éléments ponctuels repérés au titre de l'article L151-23°** du code de l'urbanisme qui doivent être préservés dans leur intégrité et éventuellement mis en valeur par le biais d'aménagement. De plus, les occupations et utilisations du sol admises, à proximité de ces sites, ne devront pas porter préjudice à la qualité écologique de ces éléments et ne pas impacter leur visibilité.
- **Des éléments bâtis repérés au titre de l'article L151-19°**, qui doivent être préservés et éventuellement mis en valeur par le biais d'aménagement. Les modalités de préservation de ces éléments sont décrites dans le document suivant du PLU « 4c - Cahier des L151-19 ». De plus, les occupations et utilisations du sol admises, à proximité de ces sites, ne devront pas porter préjudice à la qualité urbaine, patrimoniale et architecturale de ces éléments bâtis et surtout ne pas impacter leur visibilité.
- **En zone A et en zone N, des bâtiments repérés pour lesquels le changement de destination** est autorisé.

RAPPEL DU DROIT DES TIERS

Il est rappelé que les autorisations au titre du droit des sols (Permis de construire, Déclaration de travaux) sont délivrées sur la base des règles d'urbanisme et **toujours sous réserve de l'application du droit des tiers.**

ORGANISATION DU REGLEMENT

Le règlement s'organise autour de deux grandes parties :

- DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES
- DISPOSITIONS PAR ARTICLE

Il est accompagné en annexe d'un glossaire.

Dispositions générales applicables à toutes les zones

Les éléments suivants constituent le règlement du PLU de la commune de BRINDAS ; Ont été ajoutés, pour information, des extraits du code de l'urbanisme en vigueur au moment de l'étude du PLU. Ces extraits apparaissent encadrés et avec un fond grisé.

Code de l'urbanisme – Aout 2024

Article L152-3 – Adaptations mineures :

« 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 ; »

Article L152-4 – Dérogation :

« L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre :

1° La reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles ;

2° La restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles ;

3° Des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant. »

DISPOSITIONS PARTICULIERES QUI S'IMPOSENT AU TERRITOIRE DE LA COMMUNE

Les servitudes d'utilité publiques

Le territoire de la commune est concerné par les servitudes d'utilité publique suivantes :

AC1 : Servitudes de protection des monuments historiques classés ou inscrits ;

A5 : Canalisation d'eau et d'assainissement – servitudes pour la pose des canalisations publiques d'eau potable et d'assainissement

ISc : Servitudes d'utilité publique relatives à la maîtrise de l'urbanisation en raison des dangers et des inconvénients présentés par les canalisations de transport de gaz naturel ou assimilé, d'hydrocarbures et de produits chimiques.

PM1 : Servitudes résultant des plans de prévention des risques naturels prévisibles et des plans de prévention des risques miniers ;

PT3 : Servitudes relatives aux communications téléphoniques et télégraphiques.;

Chacune de ses servitudes est décrite plus précisément en annexe du présent dossier de PLU.

Aléa sismique

L'aléa sismique est de 2 sur l'ensemble du territoire intercommunal, ce qui correspond à une sismicité faible.



ARTICLES 1 ET 2 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

2



Le présent chapitre expose les règles concernant les articles 1 et 2, à savoir :

- **Article 1 - Occupation et utilisation du sol interdites**
- **Article 2 - Occupation et utilisation du sol admises sous conditions**

Définitions générales

CONSTRUCTIONS – DESTINATION / SOUS-DESTINATION

Le Code de l'Urbanisme détermine la liste des destinations et sous destinations qui peuvent être réglementées. Il est prévu que la définition de ces destinations et sous destination soit précisée au sein d'un lexique national. Ce lexique a été défini par **Arrêté ministériel du 10 novembre 2016** modifié par **l'arrêté du 22 mars 2023**. Sur la base de ce dernier, la définition des destinations et sous destinations retenu par le PLU est précisée comme suit :

Exploitations agricoles et forestières :

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 stockage du matériel, des récoltes et à l'élevage des animaux ainsi que celles nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production

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.

Habitation :

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.

Commerce et activité de service

La sous-destination “ artisanat et commerce de détail ” recouvre les constructions destinées aux activités artisanales de production, de transformation, de réparation ou de prestation de services, les constructions commerciales avec surface de vente destinées à la présentation ou à l'exposition de biens et de marchandises proposées à la vente au détail à une clientèle, ainsi que les locaux dans lesquels sont exclusivement retirés par les clients les produits stockés commandés par voie télématique.

La sous-destination “ restauration ” recouvre les constructions destinées à la restauration sur place ou à emporter avec accueil d'une clientèle.

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 avec 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, notamment médicaux et accessoirement la présentation de biens.

La sous-destination “ hôtels ” recouvre les constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services.

La sous-destination “ autres hébergements touristiques ” recouvre les constructions, autres que les hôtels, destinées à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs.

La sous-destination cinéma recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.

Equipements d'intérêt collectif et service 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'Etat, 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 destinées à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.

La sous-destination “ lieux de culte ” recouvre les constructions répondant à des besoins collectifs de caractère religieux ;

La sous-destination " autres équipements recevant du public " recouvre les équipements collectifs destinées à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination "Équipement d'intérêt collectif et services publics ". Cette sous-destination recouvre notamment les salles polyvalentes et les aires d'accueil des gens du voyage.

Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire

La sous-destination " industrie " recouvre les constructions destinées à l'activité extractive du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle et manufacturière du secteur secondaire, ainsi que les constructions destinées aux activités 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 à la logistique, au stockage ou à l'entreposage des biens sans surface de vente, les points permanents de livraison ou de retrait d'achats au détail commandés par voie télématique, ainsi que les locaux hébergeant les centres de données.

La sous-destination " bureau " recouvre les constructions fermées au public ou prévoyant un accueil limité du public, destinées notamment aux activités de direction, de communication, de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires et également des administrations publiques et assimilées.

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.

La sous-destination " cuisine dédiée à la vente en ligne " recouvre les constructions destinées à la préparation de repas commandés par voie télématique. Ces commandes sont soit livrées au client soit récupérées sur place.

CHAMBRE D'HÔTES ET GÎTES

La chambre d'hôte ne constitue en fait qu'un accessoire d'une construction principale. À ce titre, elle est régie par le deuxième alinéa de l'article R. 151-29 du Code de l'urbanisme qui prévoit que : « Les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal. »

Afin de préciser à quelle destination principale se rattache la chambre d'hôte, la fiche technique du ministère chargé de la ville et du logement, précise que c'est la définition donnée par le code du tourisme qui doit être retenue. Le code du tourisme précise que les chambres d'hôtes « sont des **chambres meublées situées chez l'habitant** » (art. L. 324-3) et qu'elles sont limitées « **à un nombre maximal de cinq chambres pour une capacité maximale d'accueil de quinze personnes**. L'accueil est assuré par l'habitant. » (art. D. 324-13).

La même règle s'applique pour les gîtes accueillant moins de 15 personnes.

AMENAGEMENT

Le Code de l'Urbanisme détermine aussi, hors constructions, les aménagements et utilisations du sol devant faire l'objet d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable. L'interdiction de certains de ces aménagements peut être prévu dans certaines zones du PLU :

* Création ou agrandissement d'un terrain de camping,

- * Création ou agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs ou d'un village vacances classé en hébergement léger,
- * Aménagement d'un terrain pour la pratique des sports et loisirs motorisés,
- * Aménagement d'un parc d'attraction ou d'une aire de jeux et de sports,
- * Aménagement d'un golf,
- * Aires de stationnement, dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,
- * Les affouillements et exhaussements du sol qui ne sont pas nécessaires à l'exécution d'un permis de construire
- * Les aires d'accueil et terrains familiaux des gens du voyage
- * L'installation pour une durée supérieure de plus de trois mois par an d'une caravane

REHABILITATION D'UN BATIMENT EN RUINE

Article L 111-23 – Bâtiments pouvant être réhabilités :

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

RECONSTRUCTION

Article L 111-15 – Reconstruction d'un bâtiment détruit :

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

MIXITE SOCIALE EN ZONE URBAINE

Article L151-15 du code de l'urbanisme :

Le règlement peut délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale.

Article L302-5 IV du code de la construction et de l'habitation :

IV. – Les logements locatifs sociaux retenus pour l'application du présent article sont :

- 1° Les logements locatifs appartenant aux organismes d'habitation à loyer modéré, à l'exception, en métropole, de ceux construits, ou acquis et améliorés à compter du 5 janvier 1977 et ne faisant pas l'objet d'une convention définie à l'article L. 831-1 ;
- 2° Les autres logements conventionnés dans les conditions définies à l'article L. 831-1 et dont l'accès est soumis à des conditions de ressources ;
- 3° Les logements appartenant aux sociétés d'économie mixte des départements d'outre-mer, les logements appartenant à l'Entreprise minière et chimique et aux sociétés à participation majoritaire de l'Entreprise minière et chimique, les logements appartenant aux houillères de bassin, aux sociétés à participation majoritaire des houillères de bassin ainsi qu'aux sociétés à participation majoritaire des Charbonnages de France et, jusqu'au 31 décembre 2016, à la société de gestion du patrimoine immobilier des houillères du bassin du Nord et du Pas-de-Calais ;

4° Les logements ou les lits des logements-foyers de personnes âgées, de personnes handicapées, de jeunes travailleurs, de travailleurs migrants et des logements-foyers dénommés résidences sociales, conventionnés dans les conditions définies au 5° de l'article L. 831-1 ainsi que les places des centres d'hébergement et de réinsertion sociale et des centres d'accueil pour demandeurs d'asile mentionnés, respectivement, aux articles L. 345-1 et L. 348-1 du code de l'action sociale et des familles. Les lits des logements-foyers et les places des centres d'hébergement et de réinsertion sociale et des centres d'accueil pour demandeurs d'asile sont pris en compte dans des conditions fixées par décret. Dans les foyers d'hébergement et les foyers de vie destinés aux personnes handicapées mentales, les chambres occupées par ces personnes sont comptabilisées comme autant de logements locatifs sociaux dès lors qu'elles disposent d'un élément de vie indépendante défini par décret ;

5° Les terrains locatifs familiaux en état de service, dans des conditions fixées par décret, destinés à l'installation prolongée de résidences mobiles dont la réalisation est prévue au schéma départemental d'accueil des gens du voyage et qui sont aménagés et implantés dans les conditions prévues à l'article L. 444-1 du code de l'urbanisme ;

6° Les logements du parc privé faisant l'objet d'un dispositif d'intermédiation locative qui sont loués à un organisme agréé en application de l'article L. 365-4 du présent code pour exercer des activités d'intermédiation locative et de gestion locative sociale en vue de leur sous-location, meublée ou non, à des personnes mentionnées au II de l'article L. 301-1, sous réserve que le loyer pratiqué au mètre carré par l'association soit inférieur ou égal à un montant défini par arrêté du ministre chargé du logement.

CONSTRUCTIONS EXISTANTES DONT LA DESTINATION N'EST PAS AUTORISEE PAR LE REGLEMENT DE LA ZONE

Dans le cas de constructions existantes dont la destination n'est pas autorisée par le règlement de la zone, il ne peut être autorisé que des aménagements sans extension ni modification des volumes existants.

ZONE Ua

La zone Ua correspond au bourg traditionnel, elle comporte un secteur Uah correspondant à l'ancien faubourg de Pont Chabrol.

Le bâti y est dense et le plus souvent en ordre continu.

Elle a vocation à accueillir des logements, mais aussi toutes les activités faisant la vie d'un centre bourg ou centre village sans y apporter de nuisance ou de gêne pour les habitants.

Article I - Occupation et utilisation du sol interdites

Pour les constructions

Pour les constructions à destination de « Exploitation agricole et forestière », sont interdites celles à sous-destination de :

- Exploitation agricole
- Exploitation forestière

Pour les constructions à destination de « Commerce et activités de service », est interdit celle à sous-destination du :

- Artisanat – Commerce de détail, **uniquement** dans le secteur **Uah**
- Commerce de gros
- Activité de service avec clientèle, **uniquement** dans le secteur **Uah**
- Cinéma, **uniquement** dans le secteur **Uah**

Pour les constructions à destination de « Autres activités des secteurs primaire, secondaire et tertiaire », sont interdites celles à sous-destination de :

- Entrepôt
- Centre de congrès et d'exposition

Pour les aménagements

- Création ou agrandissement d'un terrain de camping,
- Création ou agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs ou d'un village vacances classé en hébergement léger,
- Aménagement d'un terrain pour la pratique des sports et loisirs motorisés,
- Aménagement d'un golf,
- Les affouillements et exhaussements du sol qui ne sont pas nécessaires à l'exécution d'un permis de construire
- Les aires d'accueil et terrains familiaux des gens du voyage

- L'installation pour une durée supérieure de plus de trois mois par an d'une caravane

Article 2 - Occupation et utilisation du sol admises sous conditions

Pour les constructions à destination de « **Habitation** », sont admises sous conditions celles à sous-destination de :

Logement - Hébergement

Les annexes à l'habitation sous réserve de ne pas excéder 40m² d'emprise au sol au total des annexes (les piscines et poolhouses ne sont pas intégrés à la notion d'annexes à l'habitation).

Les « **carports** » destinés au maximum à deux voitures **dès lors qu'ils sont couverts de panneaux photovoltaïques**, ne sont pas non plus comptés dans les 40 m².

Pour les constructions à destination de « **Commerce et activité de service** », sont admises sous conditions celles à sous-destination de :

Artisanat – commerce de détail - Activité de service avec clientèle

A condition que leur surface de plancher ne dépasse pas 1000 m² et qu'ils ne nuisent pas à la sécurité, la salubrité, la tranquillité ou la bonne ordonnance des quartiers environnants.

Toutefois, dans le secteur **Uah** elles ne sont pas autorisées.

Pour les constructions à destination de « **Équipement d'intérêt collectif et services publics** », sont admises sous conditions celles à sous-destination de :

Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées

Dans le cas d'équipements techniques de type antenne, ceux-ci sont autorisés à condition qu'ils soient intégrés dans un bâtiment.

Pour les constructions à destination de « **Autres activités des secteurs primaire, secondaire et tertiaires** », sont admises sous conditions celles à sous-destination de :

Industrie – Cuisine dédiée à la vente en ligne

A condition que la surface de plancher n'excède pas 300 m².

Aménagement d'un parc d'attraction ou d'une aire de jeux et de sports,

Ils sont autorisés dans la mesure où ils s'intègrent à la fonction urbaine de centre bourg.

Linéaire de sauvegarde des commerces (article 151-16)

A l'intérieur du linéaire de sauvegarde des commerces repéré sur le plan de zonage, s'applique la prescription suivante :

Dans le cas de l'aménagement ou de la reconstruction après démolition d'un bâtiment ou d'un groupe de bâtiments existant comprenant une surface à destination de « commerce – activités de services » en rez-de-chaussée, le bâtiment après aménagement devra proposer une surface à destination de « commerce – activités de services » au minimum équivalente à la surface existante avant démolition ou réaménagement et située en rez-de-chaussée du bâtiment avec conservation d'une vitrine sur rue lorsque celle-ci existait.

Mixité sociale en zone urbaine – Application de l'article L151-15

La zone **Ua** (hors secteur **Uah**) est soumise dans son intégralité à l'article L151-15 du code de l'urbanisme. A ce titre, dans tout programme de plus de 5 logements, 50% au minimum du nombre de logement ou du nombre de lots devront être affectés à des logements tel que décrit à l'article L302-5 IV° du Code de la construction et de l'habitation en vigueur. Les logements construits dans le cadre de la procédure BRS (Bail Réel Solidaire) pourront être comptés dans ces 50%.

Zone d'étude – Application de l'article L151-41-5°

Par ailleurs, et pour une période maximum de 5 ans à partir de la date d'approbation de la révision du PLU, dans la zone d'étude instituée au titre de l'article L151-41 – 5° et située place de la Paix, sont interdites les constructions ou installations dont l'emprise au sol dépasse une superficie de 40 m².

RAPPEL : Les constructions autorisées, avec ou sans condition, au titre des articles 1 et 2 doivent aussi répondre aux autres prescriptions de l'ensemble du présent règlement.

Tableau résumant les destinations autorisées

	Ua et Uah		
	INTERDIT	AUTORISÉS	ADMIS SOUS CONDITIONS
Exploitation agricole et forestière			
Exploitation agricole			
Exploitation forestière			
Habitation			
Logement			Annexes<40 m²
Hébergement			
Commerce - activités de service			
Artisanat - Commerce de détail	Uah		SP < 1000 m²
Restauration			
Commerce de gros			
Activité de service avec clientèle	Uah		SP < 1000 m²
Hotel			
Autres hébergements touristiques			
Cinéma	Uah		
Équipement d'intérêt collectif et services publics			
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées			
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées			
Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale			
Salles d'art et de spectacle			
Équipements sportifs			
Lieux de culte			
Autres équipements recevant du public			
Autres activités des secteurs primaire, secondaire et tertiaire			
Industrie			SP < 300 m²
Entrepôt			
Bureau			
Centre de congrès et d'exposition			
Cuisine dédiée à la vente ligne			SP < 300 m²

ZONE Uz

La zone Uz correspond à la ZAC des Verchères.

Les constructions et occupations du sol devront aussi respecter les principes des dossiers de création et de réalisation.

Elle s'inscrit dans la continuité du centre bourg et de la zone **Ua**.

Article I - Occupation et utilisation du sol interdites

Pour les constructions

Pour les constructions à destination de « **Exploitation agricole et forestière** », sont interdites celles à sous-destination de :

- Exploitation agricole
- Exploitation forestière

Pour les constructions à destination de « **Commerce et activités de service** », est interdit celle à sous-destination du :

- Commerce de gros

Pour les constructions à destination de « **Équipement d'intérêt collectif et services publics** », sont interdites celles à sous-destination de :

- Lieux de culte

Pour les constructions à destination de « **Autres activités des secteurs primaire, secondaire et tertiaire** », sont interdites celles à sous-destination de :

- Entrepôt
- Centre de congrès et d'exposition

Pour les aménagements

- Création ou agrandissement d'un terrain de camping,
- Création ou agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs ou d'un village vacances classé en hébergement léger,
- Aménagement d'un terrain pour la pratique des sports et loisirs motorisés,
- Aménagement d'un golf,

- Les affouillements et exhaussements du sol qui ne sont pas nécessaires à l'exécution d'un permis de construire
- Les aires d'accueil et terrains familiaux des gens du voyage
- L'installation pour une durée supérieure de plus de trois mois par an d'une caravane

Article 2 - Occupation et utilisation du sol admises sous conditions

Pour les constructions à destination de « **Habitation** », sont admises sous conditions celles à sous-destination de :

Logement - Hébergement

Les annexes à l'habitation sous réserve de ne pas excéder 40m² d'emprise au sol au total des annexes (les piscines et poolhouses ne sont pas intégrés à la notion d'annexes à l'habitation).

Les « **carports** » destinés au maximum à deux voitures **dès lors qu'ils sont couverts de panneaux photovoltaïques**, ne sont pas non plus comptés dans les 40 m².

Pour les constructions à destination de « **Commerce et activité de service** », sont admises sous conditions celles à sous-destination de :

Artisanat – commerce de détail - Activité de service avec clientèle

A condition que leur surface de plancher ne dépasse pas 1000 m² et qu'ils ne nuisent pas à la sécurité, la salubrité, la tranquillité ou la bonne ordonnance des quartiers environnants.

Pour les constructions à destination de « **Équipement d'intérêt collectif et services publics** », sont admises sous conditions celles à sous-destination de :

Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées

Dans le cas d'équipements techniques de type antenne, ceux-ci sont autorisés à condition qu'ils soient intégrés dans un bâtiment.

Pour les constructions à destination de « **Autres activités des secteurs primaire, secondaire et tertiaires** », sont admises sous conditions celles à sous-destination de :

Industrie – Cuisine dédiée à la vente en ligne

A condition que la surface de plancher n'excède pas 300 m².

Aménagement d'un parc d'attraction ou d'une aire de jeux et de sports,

Ils sont autorisés dans la mesure où ils s'intègrent à la fonction urbaine de centre bourg.

RAPPEL : Les constructions autorisées, avec ou sans condition, au titre des articles 1 et 2 doivent aussi répondre aux autres prescriptions de l'ensemble du présent règlement.

Tableau résumant les destinations autorisées

	Uz		
	INTERDIT	AUTORISÉS	ADMIS SOUS CONDITIONS
Exploitation agricole et forestière			
Exploitation agricole			
Exploitation forestière			
Habitation			
Logement			annexes<40 m ²
Hébergement			
Commerce - activités de service			
Artisanat - Commerce de détail			SP<1000 m ²
Restauration			
Commerce de gros			
Activité de service avec clientèle			SP<1000 m ²
Hotel			
Autres hébergements touristiques			
Cinéma			
Équipement d'intérêt collectif et services publics			
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées			
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées			
Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale			
Salles d'art et de spectacle			
Équipements sportifs			
Lieux de culte			
Autres équipements recevant du public			
Autres activités des secteurs primaire, secondaire et tertiaire			
Industrie			SP<300 m ²
Entrepôt			
Bureau			
Centre de congrès et d'exposition			
Cuisine dédiée à la vente ligne			SP<300 m ²

ZONE Ub

La zone Ub correspond aux espaces de centralité autour du bourg ancien traditionnel.

Elle a vocation à accueillir des logements, mais aussi toutes les activités faisant la vie d'un centre bourg ou centre village sans y apporter de nuisance ou de gêne pour les habitants.

Elle a aussi vocation à se densifier dans le cadre d'opérations de renouvellement urbain.

Article I - Occupation et utilisation du sol interdites

Pour les constructions

Pour les constructions à destination de « Exploitation agricole et forestière », sont interdites celles à sous-destination de :

- Exploitation agricole
- Exploitation forestière

Pour les constructions à destination de « Commerce et activités de service », est interdit celle à sous-destination du :

- Commerce de gros

Pour les constructions à destination de « Équipement d'intérêt collectif et services publics », sont interdites celles à sous-destination de :

- Lieux de culte

Pour les constructions à destination de « Autres activités des secteurs primaire, secondaire et tertiaire », sont interdites celles à sous-destination de :

- Entrepôt
- Centre de congrès et d'exposition

Pour les aménagements

- Création ou agrandissement d'un terrain de camping,
- Création ou agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs ou d'un village vacances classé en hébergement léger,
- Aménagement d'un terrain pour la pratique des sports et loisirs motorisés,
- Aménagement d'un golf,

- Les affouillements et exhaussements du sol qui ne sont pas nécessaires à l'exécution d'un permis de construire
- Les aires d'accueil et terrains familiaux des gens du voyage
- L'installation pour une durée supérieure de plus de trois mois par an d'une caravane

Article 2 - Occupation et utilisation du sol admises sous conditions

Pour les constructions à destination de « **Habitation** », sont admises sous conditions celles à sous-destination de :

Logement - Hébergement

Les annexes à l'habitation sous réserve de ne pas excéder 40m² d'emprise au sol au total des annexes (les piscines et poolhouses ne sont pas intégrés à la notion d'annexes à l'habitation).

Les « **carports** » destinés au maximum à deux voitures **dès lors qu'ils sont couverts de panneaux photovoltaïques**, ne sont pas non plus comptés dans les 40 m².

Pour les constructions à destination de « **Commerce et activité de service** », sont admises sous conditions celles à sous-destination de :

Artisanat – commerce de détail - Activité de service avec clientèle

A condition que leur surface de plancher ne dépasse pas 1000 m² et qu'ils ne nuisent pas à la sécurité, la salubrité, la tranquillité ou la bonne ordonnance des quartiers environnants.

Pour les constructions à destination de « **Équipement d'intérêt collectif et services publics** », sont admises sous conditions celles à sous-destination de :

Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées

Dans le cas d'équipements techniques de type antenne, ceux-ci sont autorisés à condition qu'ils soient intégrés dans un bâtiment.

Pour les constructions à destination de « **Autres activités des secteurs primaire, secondaire et tertiaires** », sont admises sous conditions celles à sous-destination de :

Industrie – Cuisine dédiée à la vente en ligne

A condition que la surface de plancher n'excède pas 300 m².

Aménagement d'un parc d'attraction ou d'une aire de jeux et de sports,

Ils sont autorisés dans la mesure où ils s'intègrent à la fonction urbaine de centre bourg.

Prise en compte des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Les constructions et aménagements sont autorisés sous condition d'être compatibles avec principes et l'esprit des Orientations d'Aménagement et de Programmation du présent PLU (pièce 3 - Orientations d'Aménagement et de Programmation) concernant les deux secteurs particuliers repérés sur le plan de zonage.

Mixité sociale en zone urbaine – Application de l'article L151-15

La zone **Ub** est soumise dans son intégralité à l'article L151-15 du code de l'urbanisme. A ce titre, dans tout programme de plus de 5 logements, 50% au minimum du nombre de logement ou du nombre de lots devront être affectés à des logements tel que décrit à l'article L302-5 IV° du Code de la construction et de l'habitation en vigueur. Les logements construits dans le cadre de la procédure BRS (Bail Réel Solidaire) pourront être comptés dans ces 50%.

Zone d'étude – Application de l'article L151-41-5°

Par ailleurs, et pour une période maximum de 5 ans à partir de la date d'approbation de la révision du PLU, dans la zone d'étude instituée au titre de l'article L151-41 – 5° et située place de la Paix, sont interdites les constructions ou installations dont l'emprise au sol dépasse une superficie de 40 m².

RAPPEL : Les constructions autorisées, avec ou sans condition, au titre des articles 1 et 2 doivent aussi répondre aux autres prescriptions de l'ensemble du présent règlement.

Tableau résumant les destinations autorisées

	Ub		
	INTERDIT	AUTORISÉS	ADMIS SOUS CONDITIONS
Exploitation agricole et forestière			
Exploitation agricole			
Exploitation forestière			
Habitation			
Logement			annexes<40 m ²
Hébergement			
Commerce - activités de service			
Artisanat - Commerce de détail			SP<1000 m ²
Restauration			
Commerce de gros			
Activité de service avec clientèle			SP<1000 m ²
Hotel			
Autres hébergements touristiques			
Cinéma			
Équipement d'intérêt collectif et services publics			
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées			
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées			
Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale			
Salles d'art et de spectacle			
Équipements sportifs			
Lieux de culte			
Autres équipements recevant du public			
Autres activités des secteurs primaire, secondaire et tertiaire			
Industrie			SP<300 m ²
Entrepôt			
Bureau			
Centre de congrès et d'exposition			
Cuisine dédiée à la vente ligne			SP<300 m ²

ZONE Uc

La zone Uc correspond à la première couronne à dominante pavillonnaire autour du centre situé dans le bourg

Elle correspond à une zone à dominante de vocation d'habitat avec une forme pavillonnaire.

Article I - Occupation et utilisation du sol interdites

Pour les constructions

Pour les constructions à destination de « Exploitation agricole et forestière », sont interdites celles à sous-destination de :

- Exploitation agricole
- Exploitation forestière

Pour les constructions à destination de « Commerce et activités de service », est interdit celle à sous-destination du :

- Commerce de gros
- Cinéma

Pour les constructions à destination de « Équipement d'intérêt collectif et services publics », sont interdites celles à sous-destination de :

- Lieux de culte

Pour les constructions à destination de « Autres activités des secteurs primaire, secondaire et tertiaire », sont interdites celles à sous-destination de :

- Entrepôt
- Centre de congrès et d'exposition
- Cuisine dédiée à la vente en ligne

Pour les aménagements

- Création ou agrandissement d'un terrain de camping,
- Création ou agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs ou d'un village vacances classé en hébergement léger,

- Aménagement d'un terrain pour la pratique des sports et loisirs motorisés,
- Aménagement d'un golf,
- Les affouillements et exhaussements du sol qui ne sont pas nécessaires à l'exécution d'un permis de construire
- Les aires d'accueil et terrains familiaux des gens du voyage
- L'installation pour une durée supérieure de plus de trois mois par an d'une caravane

Article 2 - Occupation et utilisation du sol admises sous conditions

Pour les constructions à destination de « **Habitation** », sont admises sous conditions celles à sous-destination de :

Logement - Hébergement

Les annexes à l'habitation sous réserve de ne pas excéder 40m² d'emprise au sol au total des annexes (les piscines et poolhouses ne sont pas intégrés à la notion d'annexes à l'habitation).

Les « carports » destinés au maximum à deux voitures **dès lors qu'ils sont couverts de panneaux photovoltaïques, ne sont pas non plus comptés dans les 40 m².**

Pour les constructions à destination de « **Commerce et activité de service** », sont admises sous conditions celles à sous-destination de :

Artisanat – commerce de détail - Activité de service avec clientèle

Seule l'extension mesurée jusqu'à 30% de la surface de plancher existante des bâtiments existants est autorisée et à condition que l'activité ne nuise pas à la sécurité, la salubrité, la tranquillité ou la bonne ordonnance des quartiers environnants.

Pour les constructions à destination de « **Autres activités des secteurs primaire, secondaire et tertiaire** », sont admises sous conditions celles à sous-destination de :

Industrie

A condition que la surface de plancher n'excède pas 300 m².

Aménagement d'un parc d'attraction ou d'une aire de jeux et de sports,

Ils sont autorisés dans la mesure où ils s'intègrent à la fonction urbaine de centre bourg.

RAPPEL : Les constructions autorisées, avec ou sans condition, au titre des articles 1 et 2 doivent aussi répondre aux autres prescriptions de l'ensemble du présent règlement.

Tableau résumant les destinations autorisées

	Uc		
	INTERDIT	AUTORISÉS	ADMIS SOUS CONDITIONS
Exploitation agricole et forestière			
Exploitation agricole			
Exploitation forestière			
Habitation			
Logement			annexes<40 m ²
Hébergement			
Commerce - activités de service			
Artisanat - Commerce de détail			ext. mesurée
Restauration			
Commerce de gros			
Activité de service avec clientèle			ext. mesurée
Hotel			
Autres hébergements touristiques			
Cinéma			
Équipement d'intérêt collectif et services publics			
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées			
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées			
Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale			
Salles d'art et de spectacle			
Équipements sportifs			
Lieux de culte			
Autres équipements recevant du public			
Autres activités des secteurs primaire, secondaire et tertiaire			
Industrie			SP<300 m ²
Entrepôt			
Bureau			
Centre de congrès et d'exposition			
Cuisine dédiée à la vente ligne			

ZONE Ud

La zone Ud correspond à la seconde couronne à dominante pavillonnaire en continuité du centre bourg.

Elle correspond à une zone à dominante de vocation d'habitat avec une forme pavillonnaire où la densité souhaitée est moindre.

Article I - Occupation et utilisation du sol interdites

Pour les constructions

Pour les constructions à destination de « Exploitation agricole et forestière », sont interdites celles à sous-destination de :

- Exploitation agricole
- Exploitation forestière

Pour les constructions à destination de « Commerce et activités de service », est interdit celle à sous-destination du :

- Commerce de gros
- Cinéma

Pour les constructions à destination de « Équipement d'intérêt collectif et services publics », sont interdites celles à sous-destination de :

- Lieux de culte

Pour les constructions à destination de « Autres activités des secteurs primaire, secondaire et tertiaire », sont interdites celles à sous-destination de :

- Entrepôt
- Centre de congrès et d'exposition
- Cuisine dédiée à la vente en ligne

Pour les aménagements

- Création ou agrandissement d'un terrain de camping,

- Création ou agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs ou d'un village vacances classé en hébergement léger,
- Aménagement d'un terrain pour la pratique des sports et loisirs motorisés,
- Aménagement d'un golf,
- Les affouillements et exhaussements du sol qui ne sont pas nécessaires à l'exécution d'un permis de construire
- Les aires d'accueil et terrains familiaux des gens du voyage
- L'installation pour une durée supérieure de plus de trois mois par an d'une caravane

Article 2 - Occupation et utilisation du sol admises sous conditions

Pour les constructions à destination de « **Habitation** », sont admises sous conditions celles à sous-destination de :

Logement - Hébergement

Les annexes à l'habitation sous réserve de ne pas excéder 40m² d'emprise au sol au total des annexes (les piscines et poolhouses ne sont pas intégrés à la notion d'annexes à l'habitation).

Les « carports » destinés au maximum à deux voitures **dès lors qu'ils sont couverts de panneaux photovoltaïques**, ne sont pas non plus comptés dans les 40 m².

Pour les constructions à destination de « **Commerce et activité de service** », sont admises sous conditions celles à sous-destination de :

Artisanat – commerce de détail - Activité de service avec clientèle

Seule l'extension mesurée jusqu'à 30% de la surface de plancher existante des bâtiments existants est autorisée et à condition que l'activité ne nuise pas à la sécurité, la salubrité, la tranquillité ou la bonne ordonnance des quartiers environnants.

Pour les constructions à destination de « **Autres activités des secteurs primaire, secondaire et tertiaire** », sont admises sous conditions celles à sous-destination de :

Industrie

A condition que la surface de plancher n'excède pas 300 m².

Aménagement d'un parc d'attraction ou d'une aire de jeux et de sports,

Ils sont autorisés dans la mesure où ils s'intègrent à la fonction urbaine de centre bourg.

RAPPEL : Les constructions autorisées, avec ou sans condition, au titre des articles 1 et 2 doivent aussi répondre aux autres prescriptions de l'ensemble du présent règlement.

Tableau résumant les destinations autorisées

	Ud		
	INTERDIT	AUTORISÉS	ADMIS SOUS CONDITIONS
Exploitation agricole et forestière			
Exploitation agricole			
Exploitation forestière			
Habitation			
Logement			annexes<40 m ²
Hébergement			
Commerce - activités de service			
Artisanat - Commerce de détail			ext. mesurée
Restauration			
Commerce de gros			
Activité de service avec clientèle			ext. mesurée
Hotel			
Autres hébergements touristiques			
Cinéma			
Équipement d'intérêt collectif et services publics			
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées			
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées			
Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale			
Salles d'art et de spectacle			
Équipements sportifs			
Lieux de culte			
Autres équipements recevant du public			
Autres activités des secteurs primaire, secondaire et tertiaire			
Industrie			SP<300 m ²
Entrepôt			
Bureau			
Centre de congrès et d'exposition			
Cuisine dédiée à la vente ligne			

ZONE Up

La zone Up correspond à un espace d'intérêt paysager et patrimonial inscrits dans l'enveloppe urbaine du bourg élargi.

Elle correspond à un petit secteur d'aménagement urbain récent à proximité de l'ancienne maison forte de La Pillardière et autour de son colombier.

Article I - Occupation et utilisation du sol interdites

Pour les constructions

Pour les constructions à destination de « Exploitation agricole et forestière », sont interdites celles à sous-destination de :

- Exploitation agricole
- Exploitation forestière

Pour les constructions à destination de « Commerce et activités de service », est interdit celle à sous-destination du :

- Artisanat – commerce de détail
- Restauration
- Commerce de gros
- Activité de service avec clientèle
- Hôtel
- Autres hébergements touristiques
- Cinéma

Pour les constructions à destination de « Equipement d'intérêt collectif et services publics », est interdit celle à sous-destination du :

- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées
- Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale
- Salles d'art et de spectacle
- Équipements sportifs
- Lieux de cultes
- Autres équipements recevant du public

Pour les constructions à destination de « Autres activités des secteurs primaire, secondaire et tertiaire », sont interdites celles à sous-destination de :

- Industrie

- Entrepôt
- Centre de congrès et d'exposition
- Cuisine dédiée à la vente en ligne

Pour les aménagements

- Création ou agrandissement d'un terrain de camping,
- Création ou agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs ou d'un village vacances classé en hébergement léger,
- Aménagement d'un terrain pour la pratique des sports et loisirs motorisés,
- Aménagement d'un golf,
- Aménagement d'un parc d'attraction ou d'une aire de jeux et de sports,
- Aires de stationnement, dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,
- Les affouillements et exhaussements du sol qui ne sont pas nécessaires à l'exécution d'un permis de construire
- Les aires d'accueil et terrains familiaux des gens du voyage
- L'installation pour une durée supérieure de plus de trois mois par an d'une caravane

Article 2 - Occupation et utilisation du sol admises sous conditions

Pour les constructions à destination de « **Habitation** », sont admises sous conditions celles à sous-destination de :

Logement - Hébergement

Les annexes à l'habitation sous réserve de ne pas excéder 40m² d'emprise au sol au total des annexes (les piscines et poolhouses ne sont pas intégrés à la notion d'annexes à l'habitation).

Les « carports » destinés au maximum à deux voitures **dès lors qu'ils sont couverts de panneaux photovoltaïques, ne sont pas non plus comptés dans les 40 m².**

RAPPEL : Les constructions autorisées, avec ou sans condition, au titre des articles 1 et 2 doivent aussi répondre aux autres prescriptions de l'ensemble du présent règlement.

Tableau résumant les destinations autorisées

	Up		
	INTERDIT	AUTORISÉS	ADMIS SOUS CONDITIONS
Exploitation agricole et forestière			
Exploitation agricole	RED		
Exploitation forestière	RED		
Habitation			
Logement			annexes<40 m2
Hébergement			
Commerce - activités de service			
Artisanat - Commerce de détail	RED		
Restauration	RED		
Commerce de gros	RED		
Activité de service avec clientèle	RED		
Hotel	RED		
Autres hébergements touristiques	RED		
Cinéma	RED		
Équipement d'intérêt collectif et services publics			
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées	RED		
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées			
Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	RED		
Salles d'art et de spectacle	RED		
Équipements sportifs	RED		
Lieux de culte	RED		
Autres équipements recevant du public	RED		
Autres activités des secteurs primaire, secondaire et tertiaire			
Industrie	RED		
Entrepôt	RED		
Bureau			
Centre de congrès et d'exposition	RED		
Cuisine dédiée à la vente ligne	RED		

ZONE Und

La zone Und correspond à des espaces de très faible densité proches du centre bourg et présentant un enjeu d'urbanisation à moyen long terme.

Elle correspond à deux secteurs de faible densité sur lesquelles le règlement ne permet pas de nouvelle construction afin de conserver le potentiel de constructibilité pour des enjeux d'urbanisation à moyen long terme.

Article I - Occupation et utilisation du sol interdites

Pour les constructions

Pour les constructions à destination de « **Exploitation agricole et forestière** », sont interdites celles à sous-destination de :

- Exploitation agricole
- Exploitation forestière

Pour les constructions à destination de « **Commerce et activités de service** », est interdit celle à sous-destination du :

- Artisanat – commerce de détail
- Restauration
- Commerce de gros
- Activité de service avec clientèle
- Hôtel
- Autres hébergements touristiques
- Cinéma

Pour les constructions à destination de « **Equipement d'intérêt collectif et services publics** », est interdit celle à sous-destination du :

- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées
- Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale
- Salles d'art et de spectacle
- Équipements sportifs
- Lieux de cultes
- Autres équipements recevant du public

Pour les constructions à destination de « **Autres activités des secteurs primaire, secondaire et tertiaire** », sont interdites celles à sous-destination de :

- Industrie
- Entrepôt
- Bureau
- Centre de congrès et d'exposition
- Cuisine dédiée à la vente en ligne

Pour les aménagements

- Création ou agrandissement d'un terrain de camping,
- Création ou agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs ou d'un village vacances classé en hébergement léger,
- Aménagement d'un terrain pour la pratique des sports et loisirs motorisés,
- Aménagement d'un golf,
- Aménagement d'un parc d'attraction ou d'une aire de jeux et de sports,
- Aires de stationnement, dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,
- Les affouillements et exhaussements du sol qui ne sont pas nécessaires à l'exécution d'un permis de construire
- Les aires d'accueil et terrains familiaux des gens du voyage
- L'installation pour une durée supérieure de plus de trois mois par an d'une caravane

Article 2 - Occupation et utilisation du sol admises sous conditions

Pour les constructions à destination de « **Habitation** », sont admises sous conditions celles à sous-destination de :

Logement - Hébergement

Seules est autorisé :

L'aménagement des bâtiments d'habitation existants.

Pour les constructions à destination de « **Équipement d'intérêt collectif et services publics** », sont admises sous conditions celles à sous-destination de :

Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées

Dans le cas d'équipements techniques de type antenne, ceux-ci sont autorisés à condition qu'ils soient intégrés dans un bâtiment.

RAPPEL : Les constructions autorisées, avec ou sans condition, au titre des articles 1 et 2 doivent aussi répondre aux autres prescriptions de l'ensemble du présent règlement.

Tableau résumant les destinations autorisées

	Und		
	INTERDIT	AUTORISÉS	ADMIS SOUS CONDITIONS
Exploitation agricole et forestière			
Exploitation agricole			
Exploitation forestière			
Habitation			
Logement			aménagement de l'existant uniquement
Hébergement			
Commerce - activités de service			
Artisanat - Commerce de détail			
Restauration			
Commerce de gros			
Activité de service avec clientèle			
Hotel			
Autres hébergements touristiques			
Cinéma			
Équipement d'intérêt collectif et services publics			
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées			
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées			
Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale			
Salles d'art et de spectacle			
Équipements sportifs			
Lieux de culte			
Autres équipements recevant du public			
Autres activités des secteurs primaire, secondaire et tertiaire			
Industrie			
Entrepôt			
Bureau			
Centre de congrès et d'exposition			
Cuisine dédiée à la vente ligne			

ZONE Ug

La zone Ug correspond aux ensembles de bâtis existants éloignés du centre bourg, qu'il n'est pas prévu de renforcer.

Elle correspond à des secteurs détachés du centre bourg qu'il n'est pas prévu de densifier.

Article I - Occupation et utilisation du sol interdites

Pour les constructions

Pour les constructions à destination de « Exploitation agricole et forestière », sont interdites celles à sous-destination de :

- Exploitation agricole
- Exploitation forestière

Pour les constructions à destination de « Commerce et activités de service », est interdit celle à sous-destination du :

- Artisanat – commerce de détail
- Restauration
- Commerce de gros
- Hôtel
- Autres hébergements touristiques
- Cinéma

Pour les constructions à destination de « Equipement d'intérêt collectif et services publics », est interdit celle à sous-destination du :

- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées
- Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale
- Salles d'art et de spectacle
- Équipements sportifs
- Lieux de cultes

Pour les constructions à destination de « Autres activités des secteurs primaire, secondaire et tertiaire », sont interdites celles à sous-destination de :

- Industrie
- Entrepôt
- Bureau
- Centre de congrès et d'exposition
- Cuisine dédiée à la vente en ligne

Pour les aménagements

- Création ou agrandissement d'un terrain de camping,
- Création ou agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs ou d'un village vacances classé en hébergement léger,
- Aménagement d'un terrain pour la pratique des sports et loisirs motorisés,
- Aménagement d'un golf,
- Les affouillements et exhaussements du sol qui ne sont pas nécessaires à l'exécution d'un permis de construire
- Les aires d'accueil et terrains familiaux des gens du voyage
- L'installation pour une durée supérieure de plus de trois mois par an d'une caravane

Article 2 - Occupation et utilisation du sol admises sous conditions

Pour les constructions à destination de « **Habitation** », sont admises sous conditions celles à sous-destination de :

Logement - Hébergement

Seules sont autorisées :

L'extension des constructions existantes sous réserve des conditions suivantes:

- Qu'il s'agisse de bâtiments dont le clos et le couvert sont encore assurés à la date de la demande et que l'emprise au sol* soit au moins égale à 70 m² :
- Que la surface de plancher totale après extension ne dépasse pas 250 m².

La création de surface de plancher par changement de destination d'un bâtiment existant

Les annexes aux habitations existantes sous réserve des conditions suivantes :

- Que l'emprise au sol cumulée des annexes ne dépasse pas 40 m² (les piscines et poolhouse ne sont pas intégrées à la notion d'annexes à l'habitation).
- Que leur hauteur à l'égout du toit ne dépasse pas 3 m.

Pour les constructions à destination de « **Commerce et activités de service** », sont admises sous conditions celles à sous-destination de :

Service avec accueil de clientèle

Seule est autorisée :

La création de surface de plancher par changement de destination de bâtiments existants

Pour les constructions à destination de « **Équipement d'intérêt collectif et services publics** », sont admises sous conditions celles à sous-destination de :

Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées

Dans le cas d'équipements techniques de type antenne, ceux-ci sont autorisés à condition qu'ils soient intégrés dans un bâtiment.

Autres équipements recevant du public

Seule est autorisée :

La création de surface de plancher par changement de destination de bâtiments existants

Aménagement d'un parc d'attraction ou d'une aire de jeux et de sports,

Ils sont autorisés dans la mesure où ils s'intègrent à la fonction d'habitat du quartier.

RAPPEL : Les constructions autorisées, avec ou sans condition, au titre des articles 1 et 2 doivent aussi répondre aux autres prescriptions de l'ensemble du présent règlement.

Tableau résumant les destinations autorisées

	Und		
	INTERDIT	AUTORISÉS	ADMIS SOUS CONDITIONS
Exploitation agricole et forestière			
Exploitation agricole			
Exploitation forestière			
Habitation			
Logement			extension de l'existant uniquement
Hébergement			
Commerce - activités de service			
Artisanat - Commerce de détail			
Restauration			
Commerce de gros			
Activité de service avec clientèle			
Hotel			
Autres hébergements touristiques			
Cinéma			
Équipement d'intérêt collectif et services publics			
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées			
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées			
Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale			
Salles d'art et de spectacle			
Équipements sportifs			
Lieux de culte			
Autres équipements recevant du public			
Autres activités des secteurs primaire, secondaire et tertiaire			
Industrie			
Entrepôt			
Bureau			
Centre de congrès et d'exposition			
Cuisine dédiée à la vente ligne			

ZONE Ue

La zone Ue correspond aux secteurs à dominante d'équipements d'intérêt collectif.

Article I - Occupation et utilisation du sol interdites

Pour les constructions

Pour les constructions à destination de « **Exploitation agricole et forestière** », sont interdites celles à sous-destination de :

- Exploitation agricole
- Exploitation forestière

Pour les constructions à destination de « **Habitation** », sont interdites celles à sous-destination de :

- Logement
- Hébergement

Pour les constructions à destination de « **Commerce et activités de service** », est interdit celle à sous-destination du :

- Artisanat – commerce de détail
- Restauration
- Commerce de gros
- Activités de services avec clientèle
- Hôtel
- Autres hébergements touristiques
- Cinéma

Pour les constructions à destination de « **Autres activités des secteurs secondaires et tertiaire** », sont interdites celles à sous-destination de :

- Industrie
- Entrepôt
- Bureau
- Centre de congrès et d'exposition
- Cuisine dédiée à la vente en ligne

Pour les aménagements

- Création ou agrandissement d'un terrain de camping,
- Création ou agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs ou d'un village vacances classé en hébergement léger,
- Aménagement d'un terrain pour la pratique des sports et loisirs motorisés,
- Aménagement d'un golf,
- Les affouillements et exhaussements du sol qui ne sont pas nécessaires à l'exécution d'un permis de construire
- Les aires d'accueil et terrains familiaux des gens du voyage
- L'installation pour une durée supérieure de plus de trois mois par an d'une caravane

Article 2 - Occupation et utilisation du sol admises sous conditions

Non règlementé.

RAPPEL : Les constructions autorisées, avec ou sans condition, au titre des articles 1 et 2 doivent aussi répondre aux autres prescriptions de l'ensemble du présent règlement.

Tableau résumant les destinations autorisées

	Ue		
	INTERDIT	AUTORISÉS	ADMIS SOUS CONDITIONS
Exploitation agricole et forestière			
Exploitation agricole			
Exploitation forestière			
Habitation			
Logement			
Hébergement			
Commerce - activités de service			
Artisanat - Commerce de détail			
Restauration			
Commerce de gros			
Activité de service avec clientèle			
Hotel			
Autres hébergements touristiques			
Cinéma			
Équipement d'intérêt collectif et services publics			
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées			
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées			
Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale			
Salles d'art et de spectacle			
Équipements sportifs			
Lieux de culte			
Autres équipements recevant du public			
Autres activités des secteurs primaire, secondaire et tertiaire			
Industrie			
Entrepôt			
Bureau			
Centre de congrès et d'exposition			
Cuisine dédiée à la vente ligne			

ZONE Ui

La zone Ui correspond aux secteurs d'accueil économiques

Elle comprend un secteur **Ui a** qui a vocation à accueillir une plus grande mixité de fonctions.

Article I - Occupation et utilisation du sol interdites

Pour les constructions

Pour les constructions à destination de « **Exploitation agricole et forestière** », sont interdites celles à sous-destination de :

- Exploitation agricole
- Exploitation forestière

Pour les constructions à destination de « **Habitation** », sont interdites celles à sous-destination de :

- Logement
- Hébergement

Pour les constructions à destination de « **Commerce et activités de service** », est interdit celle à sous-destination du :

- Artisanat – commerce de détail
- Restauration
- Activités de services avec clientèle, sauf en **Ui a**
- Hôtel
- Autres hébergements touristiques
- Cinéma

Pour les constructions à destination de « **Équipement d'intérêt collectif et services publics** », est interdit celle à sous-destination du :

- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées, sauf dans le secteur **Ui a**
- Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale
- Salles d'art et de spectacle
- Équipements sportifs
- Lieux de culte
- Autres équipements recevant du public

Pour les constructions à destination de « **Autres activités des secteurs secondaires et tertiaire** », sont interdites celles à sous-destination de :

- Centre de congrès et d'exposition

Pour les aménagements

- Création ou agrandissement d'un terrain de camping,
- Création ou agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs ou d'un village vacances classé en hébergement léger,
- Aménagement d'un terrain pour la pratique des sports et loisirs motorisés,
- Aménagement d'un golf,
- Les affouillements et exhaussements du sol qui ne sont pas nécessaires à l'exécution d'un permis de construire
- Les aires d'accueil et terrains familiaux des gens du voyage
- L'installation pour une durée supérieure de plus de trois mois par an d'une caravane

Article 2 - Occupation et utilisation du sol admises sous conditions

Pour les constructions à destination de « **Commerce - activités de service** », sont admises sous conditions celles à sous-destination de :

Activités de service avec clientèle

Uniquement dans le secteur **Uia** et dans la mesure où leur surface de plancher ne dépasse pas 300 m².

Pour les constructions à destination de « **Équipement d'intérêt collectif et services publics** », sont admises sous conditions celles à sous-destination de :

Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale

Sous réserve qu'ils apportent un complément fonctionnel à la zone.

Prise en compte des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Les constructions et aménagements sont autorisés sous condition d'être compatibles avec les principes et l'esprit des Orientations d'Aménagement et de Programmation du présent PLU (pièce 3 - Orientations d'Aménagement et de Programmation) concernant le secteur **Uia**.

RAPPEL : Les constructions autorisées, avec ou sans condition, au titre des articles 1 et 2 doivent aussi répondre aux autres prescriptions de l'ensemble du présent règlement.

Tableau résumant les destinations autorisées

	Ui		
	INTERDIT	AUTORISÉS	ADMIS SOUS CONDITIONS
Exploitation agricole et forestière			
Exploitation agricole	RED		
Exploitation forestière	RED		
Habitation			
Logement	RED		
Hébergement	RED		
Commerce - activités de service			
Artisanat - Commerce de détail	RED		
Restauration	RED		
Commerce de gros		CYAN	
Activité de service avec clientèle	RED		en Uia
Hotel	RED		
Autres hébergements touristiques	RED		
Cinéma	RED		
Équipement d'intérêt collectif et services publics			
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées	RED	CYAN	
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées		CYAN	
Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale			en Uia
Salles d'art et de spectacle	RED		
Équipements sportifs	RED		
Lieux de culte	RED		
Autres équipements recevant du public	RED		
Autres activités des secteurs primaire, secondaire et tertiaire			
Industrie		CYAN	
Entrepôt		CYAN	
Bureau		CYAN	
Centre de congrès et d'exposition	RED		
Cuisine dédiée à la vente ligne		CYAN	

ZONE Uv

La zone Uv correspond à l'aire d'accueil des gens du voyage

Article I - Occupation et utilisation du sol interdites

Pour les constructions

Pour les constructions à destination de « **Exploitation agricole et forestière** », sont interdites celles à sous-destination de :

- Exploitation agricole
- Exploitation forestière

Pour les constructions à destination de « **Habitation** », sont interdites celles à sous-destination de :

- Logement
- Hébergement

Pour les constructions à destination de « **Commerce et activités de service** », est interdit celle à sous-destination du :

- Artisanat – commerce de détail
- Restauration
- Commerce de gros
- Activité de service avec clientèle
- Hôtel
- Autres hébergements touristiques
- Cinéma

Pour les constructions à destination de « **Equipement d'intérêt collectif et services publics** », est interdit celle à sous-destination du :

- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées
- Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale
- Salles d'art et de spectacle
- Équipements sportifs
- Lieux de cultes

Pour les constructions à destination de « **Autres activités des secteurs primaire, secondaire et tertiaire** », sont interdites celles à sous-destination de :

- Industrie
- Entrepôt
- Bureau
- Centre de congrès et d'exposition
- Cuisine dédiée à la vente en ligne

Pour les aménagements

- Création ou agrandissement d'un terrain de camping,
- Création ou agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs ou d'un village vacances classé en hébergement léger,
- Aménagement d'un terrain pour la pratique des sports et loisirs motorisés,
- Aménagement d'un golf,
- Aménagement d'un parc d'attraction ou d'une aire de jeux et de sports,
- Aires de stationnement, dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,
- Les affouillements et exhaussements du sol qui ne sont pas nécessaires à l'exécution d'un permis de construire
- L'installation pour une durée supérieure de plus de trois mois par an d'une caravane

Article 2 - Occupation et utilisation du sol admises sous conditions

Pour les constructions à destination de « **Équipement d'intérêt collectif et services publics** », sont admises sous conditions celles à sous-destination de :

Autres équipements recevant du public

Sous réserve qu'ils soient liés et nécessaires à l'aire d'accueil des gens du voyage.

RAPPEL : Les constructions autorisées, avec ou sans condition, au titre des articles 1 et 2 doivent aussi répondre aux autres prescriptions de l'ensemble du présent règlement.

Tableau résumant les destinations autorisées

	Uv		
	INTERDIT	AUTORISÉS	ADMIS SOUS CONDITIONS
Exploitation agricole et forestière			
Exploitation agricole			
Exploitation forestière			
Habitation			
Logement			
Hébergement			
Commerce - activités de service			
Artisanat - Commerce de détail			
Restauration			
Commerce de gros			
Activité de service avec clientèle			
Hotel			
Autres hébergements touristiques			
Cinéma			
Équipement d'intérêt collectif et services publics			
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées			
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées			
Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale			
Salles d'art et de spectacle			
Équipements sportifs			
Lieux de culte			
Autres équipements recevant du public			
Autres activités des secteurs primaire, secondaire et tertiaire			
Industrie			
Entrepôt			
Bureau			
Centre de congrès et d'exposition			
Cuisine dédiée à la vente ligne			

ZONE Ux

La zone Ux correspond à la zone de fonctionnement de l'aérodrome.

Article I - Occupation et utilisation du sol interdites

Pour les constructions

Pour les constructions à destination de « **Exploitation agricole et forestière** », sont interdites celles à sous-destination de :

- Exploitation agricole
- Exploitation forestière

Pour les constructions à destination de « **Habitation** », sont interdites celles à sous-destination de :

- Logement
- Hébergement

Pour les constructions à destination de « **Commerce et activités de service** », est interdit celle à sous-destination du :

- Artisanat – commerce de détail
- Restauration
- Commerce de gros
- Activité de service avec clientèle
- Hôtel
- Autres hébergements touristiques
- Cinéma

Pour les constructions à destination de « **Equipement d'intérêt collectif et services publics** », est interdit celle à sous-destination du :

- Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale
- Salles d'art et de spectacle
- Équipements sportifs
- Lieux de cultes

Pour les constructions à destination de « **Autres activités des secteurs primaire, secondaire et tertiaire** », sont interdites celles à sous-destination de :

- Industrie
- Bureau

- Centre de congrès et d'exposition
- Cuisine dédiée à la vente en ligne

Pour les aménagements

- Création ou agrandissement d'un terrain de camping,
- Création ou agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs ou d'un village vacances classé en hébergement léger,
- Aménagement d'un terrain pour la pratique des sports et loisirs motorisés,
- Aménagement d'un golf,
- Aménagement d'un parc d'attraction ou d'une aire de jeux et de sports,
- Les affouillements et exhaussements du sol qui ne sont pas nécessaires à l'exécution d'un permis de construire
- L'installation pour une durée supérieure de plus de trois mois par an d'une caravane

Article 2 - Occupation et utilisation du sol admises sous conditions

Pour les constructions à destination de « **Équipement d'intérêt collectif et services publics** », sont admises sous conditions celles à sous-destination de :

Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées - Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées - Autres équipements recevant du public

Sous réserve qu'elles soient liés et nécessaires au fonctionnement du service aéronautique, à la sécurité de la circulation aérienne.

Pour les constructions à destination de « **Autres activités des secteurs primaire, secondaire et tertiaire** », sont admises sous conditions celles à sous-destination de :

Entrepôt

Sous réserve qu'elles soient liées et nécessaires au fonctionnement du service aéronautique, à la sécurité de la circulation aérienne.

RAPPEL : Les constructions autorisées, avec ou sans condition, au titre des articles 1 et 2 doivent aussi répondre aux autres prescriptions de l'ensemble du présent règlement.

Tableau résumant les destinations autorisées

	Ux		
	INTERDIT	AUTORISÉS	ADMIS SOUS CONDITIONS
Exploitation agricole et forestière			
Exploitation agricole			
Exploitation forestière			
Habitation			
Logement			
Hébergement			
Commerce - activités de service			
Artisanat - Commerce de détail			
Restauration			
Commerce de gros			
Activité de service avec clientèle			
Hotel			
Autres hébergements touristiques			
Cinéma			
Équipement d'intérêt collectif et services publics			
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées			
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées			
Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale			
Salles d'art et de spectacle			
Équipements sportifs			
Lieux de culte			
Autres équipements recevant du public			
Autres activités des secteurs primaire, secondaire et tertiaire			
Industrie			
Entrepôt			
Bureau			
Centre de congrès et d'exposition			
Cuisine dédiée à la vente ligne			

ZONE AU

La zone AU correspond aux secteurs de développement pour l'habitat dans lesquels peuvent être admis des commerces et activités compatibles avec l'habitat.

Ces zones doivent faire l'objet d'un aménagement cohérent compatible avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Article I - Occupation et utilisation du sol interdites

Pour les constructions

Pour les constructions à destination de « Exploitation agricole et forestière », sont interdites celles à sous-destination de :

- Exploitation agricole
- Exploitation forestière

Pour les constructions à destination de « Commerce et activités de service », est interdit celle à sous-destination du :

- Commerce de gros
- Hôtel
- Autres hébergements touristiques
- Cinéma

Pour les constructions à destination de « Équipement d'intérêt collectif et services publics », sont interdites celles à sous-destination de :

- Lieux de culte

Pour les constructions à destination de « Autres activités des secteurs primaire, secondaire et tertiaire », sont interdites celles à sous-destination de :

- Industrie
- Entrepôt
- Bureau
- Centre de congrès et d'exposition
- Cuisine dédiée à la vente en ligne

Pour les aménagements

- Création ou agrandissement d'un terrain de camping,
- Création ou agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs ou d'un village vacances classé en hébergement léger,
- Aménagement d'un terrain pour la pratique des sports et loisirs motorisés,
- Aménagement d'un golf,
- Les affouillements et exhaussements du sol qui ne sont pas nécessaires à l'exécution d'un permis de construire
- Les aires d'accueil et terrains familiaux des gens du voyage
- L'installation pour une durée supérieure de plus de trois mois par an d'une caravane

Article 2 - Occupation et utilisation du sol admises sous conditions

Pour les constructions à destination de « **Habitation** », sont admises sous conditions celles à sous-destination de :

Logement - Hébergement

Les annexes à l'habitation sous réserve de ne pas excéder 40m² d'emprise au sol au total des annexes (les piscines et poolhouses ne sont pas intégrés à la notion d'annexes à l'habitation).

Les « carports » destinés au maximum à deux voitures dès lors qu'ils sont couverts de panneaux photovoltaïques, ne sont pas non plus comptés dans les 40 m².

Pour les constructions à destination de « **Commerce et activité de service** », sont admises sous conditions celles à sous-destination de :

Artisanat – commerce de détail - Activité de service avec clientèle

A condition que leur surface de plancher ne dépasse pas 1000 m² et qu'ils ne nuisent pas à la sécurité, la salubrité, la tranquillité ou la bonne ordonnance des quartiers environnants.

Pour les constructions à destination de « **Équipement d'intérêt collectif et services publics** », sont admises sous conditions celles à sous-destination de :

Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées

Dans le cas d'équipements techniques de type antenne, ceux-ci sont autorisés à condition qu'ils soient intégrés dans un bâtiment.

Aménagement d'un parc d'attraction ou d'une aire de jeux et de sports,

Ils sont autorisés dans la mesure où ils s'intègrent à la fonction urbaine de centre bourg.

Prise en compte des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Les constructions et aménagements sont autorisés sous condition d'être compatibles avec les principes et l'esprit des Orientations d'Aménagement et de Programmation du présent PLU (pièce 3 - Orientations d'Aménagement et de Programmation).

Mixité sociale en zone urbaine – Application de l'article L151-15

La zone **AU** est soumise dans son intégralité à l'article L151-15 du code de l'urbanisme. A ce titre, dans tout programme, 50% au minimum du nombre de logement ou du nombre de lots devront être affectés à des logements tel que décrit à l'article L302-5 IV° du Code de la construction et de l'habitation en vigueur. Les logements construits dans le cadre de la procédure BRS (Bail Réel Solidaire) pourront être comptés dans ces 50%.

RAPPEL : Les constructions autorisées, avec ou sans condition, au titre des articles 1 et 2 doivent aussi répondre aux autres prescriptions de l'ensemble du présent règlement.

Tableau résumant les destinations autorisées

	AU		
	INTERDIT	AUTORISÉS	ADMIS SOUS CONDITIONS
Exploitation agricole et forestière			
Exploitation agricole			
Exploitation forestière			
Habitation			
Logement			annexes<40 m ²
Hébergement			
Commerce - activités de service			
Artisanat - Commerce de détail			SP<1000 m ²
Restauration			
Commerce de gros			
Activité de service avec clientèle			SP<1000 m ²
Hotel			
Autres hébergements touristiques			
Cinéma			
Équipement d'intérêt collectif et services publics			
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées			
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées			
Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale			
Salles d'art et de spectacle			
Équipements sportifs			
Lieux de culte			
Autres équipements recevant du public			
Autres activités des secteurs primaire, secondaire et tertiaire			
Industrie			
Entrepôt			
Bureau			
Centre de congrès et d'exposition			
Cuisine dédiée à la vente ligne			

ZONE A

La zone **A** correspond aux secteurs à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Elle comprend quatre secteurs :

- **Le Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limités (STECAL) Ajp** identifiant une zone où seront implantés des jardins partagés ,
- **Le secteur Ap** où les constructions sont limitées pour des raisons de protection du paysage (cônes de vue),
- **Le secteur Ar** où les constructions sont limitées pour des raisons de protection par rapport aux risques face aux ruissellement, coulées de boues et glissement de terrain,
- **Le Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limités (STECAL) Ax** identifiant une zone où est implantée une activité non agricole existante

Article I - Occupation et utilisation du sol interdites

Pour les constructions

Pour les constructions à destination de « **Exploitation agricole et forestière** », sont interdites celles à sous-destination de :

- Exploitation forestière
- Exploitation agricole dans les secteurs **Ap** et **Ar**

Pour les constructions à destination de « **Commerce et activités de service** », est interdit celle à sous-destination du :

- Artisanat – commerce de détail
- Restauration
- Commerce de gros
- Activités de services avec clientèle, sauf dans le secteur **Ax**
- Hôtel
- Autres hébergements touristiques
- Cinéma

Pour les constructions à destination de « **Equipements d'intérêt collectif et services publics** », sont interdites celles à sous-destination de :

- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées
- Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale
- Salles d'art et de spectacle
- Equipements sportifs
- Lieux de culte
- Autres équipements recevant du public, sauf dans le secteur **Ajp**

Pour les constructions à destination de « **Autres activités des secteurs secondaires et tertiaire** », sont interdites celles à sous-destination de :

- Industrie
- Entrepôt
- Bureau
- Centre de congrès et d'exposition
- Cuisine dédiée à la vente en ligne

Pour les aménagements

- Création ou agrandissement d'un terrain de camping,
- Création ou agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs ou d'un village vacances classé en hébergement léger,
- Aménagement d'un terrain pour la pratique des sports et loisirs motorisés,
- Aménagement d'un golf,
- Aménagement d'un parc d'attraction ou d'une aire de jeux et de sports,
- Aires de stationnement, dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,
- Les affouillements et exhaussements du sol qui ne sont pas nécessaires à l'exécution d'un permis de construire
- Les aires d'accueil et terrains familiaux des gens du voyage
- L'installation pour une durée supérieure de plus de trois mois par an d'une caravane

Article 2 - Occupation et utilisation du sol admises sous conditions

Pour les constructions à destination de « **exploitation agricole et forestière** », sont admises sous conditions celles à sous-destination de :

Exploitation agricole

Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, sont autorisées dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages

Les constructions 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 sont autorisées dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Les constructions nécessaires à l'exploitation agricole dans le cadre de logements de fonction dont la nécessité à l'exploitation agricole est justifiée, devront être liée à la présence d'un bâtiment technique sur place et seront combinées ou proches du bâtiment technique existant et ne pourront dépasser 160m² de surface de plancher. La distance éventuelle entre l'habitation et le bâtiment technique devra être justifiée, sans toutefois pouvoir excéder 100mètres.

Pour les constructions à destination de « **Habitation** », sont admises sous conditions celles à sous-destination de :

Logement - Hébergement

Seules sont autorisées :

L'extension des bâtiments d'habitation existants sous réserve des conditions suivantes:

- Qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
- Qu'il s'agisse de bâtiments dont le clos et le couvert sont encore assurés à la date de la demande et dont l'emprise au sol avant travaux est supérieure à 70 m²
- Que la surface de plancher totale et l'emprise au sol après extension ne dépasse pas 160 m².

Les annexes aux habitations existantes sous réserve des conditions suivantes :

- Que l'emprise au sol cumulée des annexes ne dépasse pas 40 m² (les piscines et poolhouse ne sont pas intégrées à la notion d'annexes à l'habitation) et que, en tout point, elles soient situées à moins de 15 mètres de l'habitation.
- Que les piscines et les poolhouse, en tout point soient situées à moins de 15 mètres de l'habitation.
- Que leur hauteur à l'égout du toit ne dépasse pas 3 m.

De plus, dans le secteur **Ajp**, les constructions à destination « Autres équipements recevant du public» est possible sous réserve des conditions suivantes :

Sous réserve qu'elles soient liées et nécessaires au fonctionnement de jardins partagés.

Les constructions nouvelles sont autorisées sous réserve des conditions suivantes :

- L'emprise au sol cumulée des bâtiments ne pourra dépasser 300 m²
- La hauteur maximum est de 3 mètres à l'égout du toit (hors éléments techniques ponctuels)

De plus, dans le secteur **Ax**, l'extension de bâtiments existants, avec ou sans changement de destination, pour la seule la destination « activité de service avec clientèle » est possible sous réserve des conditions suivantes :

Les constructions existantes peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Les extensions et les annexes sont autorisées sous réserve de la condition suivante :

- L'extension des constructions existantes sont autorisées dans la mesure où leur emprise globale ne dépasse pas 50% de l'emprise au sol existante avant l'approbation du PLU et que leur emprise au sol cumulée ne dépasse pas 100 m².
- Les annexes des constructions existantes sont autorisées dans la mesure où leur emprise au sol cumulée ne dépasse pas 40 m².
- La hauteur maximum des extensions est celle du bâtiment existant (hors éléments techniques ponctuels)
- La hauteur maximum des annexes est de 3.5 mètres à l'égout du toit (hors éléments techniques ponctuels)

Bâtiments pouvant changer de destination

Dans la zone **A** sont désignés sur le plan de zonage, au titre de l'article L151-11 des bâtiments pouvant changer de destination. Ils font aussi l'objet d'un cahier spécial (pièce 5.d du présent PLU).

Ces bâtiments peuvent changer de destination soit vers l'habitat, soit vers l'activité agricole ou forestière. Ils sont alors soumis aux règles édictées ci-dessus pour ces deux destinations.

RAPPEL : Les constructions autorisées, avec ou sans condition, au titre des articles 1 et 2 doivent aussi répondre aux autres prescriptions de l'ensemble du présent règlement.

Tableau résumant les destinations autorisées

	A		
	INTERDIT	AUTORISÉS	ADMIS SOUS CONDITIONS
Exploitation agricole et forestière			
Exploitation agricole	Ap et Ar		
Exploitation forestière			
Habitation			
Logement			
Hébergement			
Commerce - activités de service			
Artisanat - Commerce de détail			
Restauration			
Commerce de gros			
Activité de service avec clientèle			Ax
Hotel			
Autres hébergements touristiques			
Cinéma			
Équipement d'intérêt collectif et services publics			
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées			
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées			
Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale			
Salles d'art et de spectacle			
Équipements sportifs			
Lieux de culte			
Autres équipements recevant du public			Ajp
Autres activités des secteurs primaire, secondaire et tertiaire			
Industrie			
Entrepôt			
Bureau			
Centre de congrès et d'exposition			
Cuisine dédiée à la vente ligne			

ZONE N

La zone **N**, correspond à des zones naturelles et/ou forestières, équipées ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels

Elle comprend deux secteurs

- **Le Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limités (STECAL) NL** identifiant des espaces à destination de parc urbain de loisirs et de sport de plein air,
- **Le Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limités (STECAL) Ns** identifiant le château de Montplaisir qui pourrait accueillir des activités d'hébergement, de restauration ou de réception.

Article I - Occupation et utilisation du sol interdites

Pour les constructions

Pour les constructions à destination de « **Exploitation agricole et forestière** », sont interdites celles à sous-destination de :

- Exploitation agricole

Pour les constructions à destination de « **Commerce et activités de service** », est interdit celle à sous-destination du :

- Artisanat – commerce de détail
- Restauration, sauf dans le secteur **Ns**
- Commerce de gros
- Activités de services avec clientèle, sauf dans le secteur **Ns**
- Hôtel, sauf en **Ns**
- Autres hébergements touristiques, sauf en **Ns**
- Cinéma

Pour les constructions à destination de « **Equipements d'intérêt collectif et services publics** », sont interdites celles à sous-destination de :

- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées
- Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale
- Salles d'art et de spectacle
- Equipements sportifs, sauf en **NL**
- Lieux de culte
- Autres équipements recevant du public, sauf en **NL**

Pour les constructions à destination de « **Autres activités des secteurs secondaires et tertiaire** », sont interdites celles à sous-destination de :

- Industrie
- Entrepôt
- Bureau
- Centre de congrès et d'exposition
- Cuisine dédiée à la vente en ligne

Pour les aménagements

- Création ou agrandissement d'un terrain de camping,
- Création ou agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs ou d'un village vacances classé en hébergement léger,
- Aménagement d'un terrain pour la pratique des sports et loisirs motorisés,
- Aménagement d'un golf,
- Aménagement d'un parc d'attraction ou d'une aire de jeux et de sports, sauf en **NL**,
- Aires de stationnement, dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,
- Les affouillements et exhaussements du sol qui ne sont pas nécessaires à l'exécution d'un permis de construire
- Les aires d'accueil et terrains familiaux des gens du voyage
- L'installation pour une durée supérieure de plus de trois mois par an d'une caravane

Article 2 - Occupation et utilisation du sol admises sous conditions

Pour les constructions à destination de « **Habitation** », sont admises sous conditions celles à sous-destination de :

Logement - Hébergement

Seules sont autorisées :

L'extension des bâtiments d'habitation existants sous réserve des conditions suivantes:

- Qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
- Que la surface de plancher totale et l'emprise au sol après extension ne dépasse pas 160 m².

Les annexes aux habitations existantes sous réserve des conditions suivantes :

- Que l'emprise au sol cumulée des annexes ne dépasse pas 40 m² (les piscines et poolhouse ne sont pas intégrées à la notion d'annexes à l'habitation) et que, en tout point, elles soient situées à moins de 15 mètres de l'habitation.
- Que les piscines et les poolhouse, en tout point soient situées à moins de 15 mètres de l'habitation.
- Que leur hauteur à l'égout du toit ne dépasse pas 3 m.

De plus, dans le secteur NL, les constructions à destination « Equipements sportifs » et « Autres équipements recevant du public » est possible sous réserve des conditions suivantes :

Sous réserve qu'elles soient liées et nécessaires au fonctionnement d'un parc urbain de plein air à vocation de loisirs et de sports de plein air.

Les constructions nouvelles sont autorisées sous réserve des conditions suivantes :

- L'emprise au sol cumulée des bâtiments ne pourra dépasser 200 m²
- La hauteur maximum est de 3 mètres à l'égout du toit (hors éléments techniques ponctuels)

De plus, dans le secteur Ns, l'aménagement de bâtiments existants, avec ou sans changement de destination, pour la seule destination « activité de service avec clientèle » est possible sous réserve des conditions suivantes :

Les constructions existantes peuvent faire l'objet de changement de destination vers les destinations indiquées ci-dessus

Les extensions ne sont pas autorisées :

Les annexes sont autorisées sous réserve de la condition suivante :

- Les annexes des constructions existantes sont autorisées dans la mesure où leur emprise au sol cumulée ne dépasse pas 40 m².
- La hauteur maximum des annexes est de 3.5 mètres à l'égout du toit (hors éléments techniques ponctuels)

Bâtiments pouvant changer de destination

Dans la zone **N** sont désignés sur le plan de zonage, au titre de l'article L151-11 des bâtiments pouvant changer de destination. Ils font aussi l'objet d'un cahier spécial (pièce 5.d du présent PLU).

Ces bâtiments peuvent changer de destination soit vers l'habitat, soit vers l'activité agricole ou forestière. Ils sont alors soumis aux règles édictées ci-dessus pour ces deux destinations.

RAPPEL : Les constructions autorisées, avec ou sans condition, au titre des articles 1 et 2 doivent aussi répondre aux autres prescriptions de l'ensemble du présent règlement.

Tableau résumant les destinations autorisées

	N		
	INTERDIT	AUTORISÉS	ADMIS SOUS CONDITIONS
Exploitation agricole et forestière			
Exploitation agricole	■		
Exploitation forestière		■	
Habitation			
Logement			■
Hébergement			■
Commerce - activités de service			
Artisanat - Commerce de détail	■		
Restauration	■		■ en Ns
Commerce de gros	■		
Activité de service avec clientèle	■		■ en Ns
Hotel	■		■ en Ns
Autres hébergements touristiques	■		■ en Ns
Cinéma	■		
Équipement d'intérêt collectif et services publics			
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées	■		
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées		■	
Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	■		
Salles d'art et de spectacle	■		
Équipements sportifs	■		■ en NL
Lieux de culte	■		
Autres équipements recevant du public	■		■ en NL
Autres activités des secteurs primaire, secondaire et tertiaire			
Industrie	■		
Entrepôt	■		
Bureau	■		
Centre de congrès et d'exposition	■		
Cuisine dédiée à la vente ligne	■		



ARTICLES 3 A 5 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

3



Le présent chapitre expose les règles concernant les articles 3, 4 et 5, à savoir :

- **Article 3 – Desserte par les voiries publiques ou privées**
- **Article 4 – Desserte par les réseaux**
- **Article 5 – Infrastructure et réseaux de télécommunication**

DEFINITIONS GENERALES

ABSENCE DE RESEAUX

Article L111-1 – Absence de réseaux :

Lorsque, compte tenu de la destination de la construction ou de l'aménagement projeté, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte du projet, le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé si l'autorité compétente n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public ces travaux doivent être exécutés.

Lorsqu'un projet fait l'objet d'une déclaration préalable, l'autorité compétente doit s'opposer à sa réalisation lorsque les conditions mentionnées au premier alinéa ne sont pas réunies.

FOSSE D'ÉCOULEMENT ET PERMISSION DE VOIRIE

Lorsque cela est rendu nécessaire par la présence d'un fossé d'écoulement en limite de propriété avec le domaine public, il revient au bénéficiaire de l'autorisation d'assurer l'accès à la parcelle, en aménageant le franchissement dudit fossé par busage. Au préalable, le propriétaire devra solliciter, auprès de l'autorité compétente, une permission de voirie pour occupation du domaine public.

ARTICLE 3 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Accès

POUR TOUTES LES ZONES, sauf Uz

L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers de voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

Sauf en **Uz**, lorsque plusieurs constructions sont édifiées dans une opération d'ensemble à partir de 2 lots desservis, un accès unique pour l'ensemble des constructions est exigé.

Dans l'intérêt de la sécurité des usagers, il pourra être demandé que le portail d'accès automobile soit aménagé de façon à ce que les véhicules devant stationner avant de le franchir puissent le faire sans empiéter sur le domaine public (ce point pourra être apprécié en fonction de la fréquentation de la voie, de la visibilité au niveau de l'accès, de la largeur du bas côté, de l'orientation du portail par rapport à la voie...)

De plus pour les zones Ub, Uc et Ud

En cas de division parcellaire, il est exigé un accès unique d'une largeur minimale de 4 m, pour l'ensemble des constructions intégrant les constructions existantes et les nouvelles constructions :

- Situées sur un même tènement,
- Situées sur les tènements issus de divisions parcellaires. Dans ce cas la situation de la parcelle au moment de l'approbation de la présente modification, est prise en situation de référence.

De plus pour la zone Ui

Aucun accès direct des constructions n'est autorisé sur la RD50, ni sur le chemin du Devay

Voirie

POUR TOUTES LES ZONES

Les voies nouvelles internes aux opérations de construction 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 en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Pour toute voie ouverte à la circulation automobile, la largeur de la chaussée doit être adaptée à l'importance de l'opération.

De plus pour les zones Ub, Uc, Ud, Up et AU

En cas de division parcellaire, il est exigé un accès unique d'une largeur minimale de 4 m, pour l'ensemble des constructions intégrant les constructions existantes et les nouvelles constructions :

ARTICLE 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable

POUR TOUTES LES ZONES

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

Assainissement des eaux usées

POUR TOUTES LES ZONES

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

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

Le rejet des eaux pluviales et des eaux de vidanges de piscines dans le réseau d'assainissement des eaux usées est interdit.

A défaut de réseau public, Les installations d'assainissement non collectif doivent être conçues, réalisées, réhabilitées et entretenues conformément aux principes généraux définis par les prescriptions de la législation et de la réglementation en vigueur. Les prescriptions d'assainissement non collectif du SIAHVY doivent également être respectées. Le rejet des eaux pluviales et de vidange de piscine vers l'installation d'assainissement non collectif est interdit.

Les éléments techniques et de dimensionnement doivent être adaptés aux flux à traiter.

Le déversement des eaux de piscine est interdit dans les fossés et sur les voiries. Les eaux de piscines devront être traitées et infiltrées sur la parcelle.

Électricité et télécommunication

POUR TOUTES LES ZONES

A l'intérieur des opérations de construction, tous les réseaux devront être enterrés jusqu'au point de raccordement avec le réseau public existant.

En cas de réalisation d'un transformateur électrique rendu nécessaire par l'opération d'aménagement ou de construction, celui-ci devra être implanté sur le tènement de l'opération pour toute opération à partir de 3 logements ou de 3 lots.

Déchets

POUR TOUTES LES ZONES

Pour toute opération, doit être prévu sur le tènement de l'opération, un espace de stockage des containers des déchets. Cet espace doit être de taille suffisante au regard du nombre d'habitants de l'opération et dimensionné pour une collecte par semaine.

De plus il est recommandé : de prévoir pour les opérations à partir de 3 lots ou trois logements, une zone de regroupement des containers des déchets, en vue du ramassage. Cette aire doit être facilement accessible depuis la voie publique et répondre aux spécifications de l'opérateur en charge de la collecte des déchets.

Défense incendie

POUR TOUTES LES ZONES

Les constructions, travaux, ouvrages ou installations ne peuvent être autorisés que s'ils disposent des moyens publics, et le cas échéant privés (équipements propres) permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie.

La défense extérieure contre l'incendie désigne l'ensemble des points d'eau incendie publics et privés nécessaires pour maîtriser un incendie et éviter sa propagation aux constructions voisines. Elle permet d'atteindre un objectif de sécurité en garantissant l'adéquation des capacités en eaux mobilisables aux risques d'incendie évalués.

Les points d'eau incendie sont des ouvrages publics ou privés utilisables en permanence par les services d'incendie et de secours. Ce terme désigne des solutions diverses voire complémentaires tels que bouches ou poteaux d'incendie, réserves d'eau naturelles (cours d'eau, mares, étangs, retenues d'eau), réserves d'eau aériennes (citernes, bâches...) ou enterrées. Ces solutions doivent être agréées par les services de secours.

ARTICLE 5 - INFRASTRUCTURE ET RESEAU DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

POUR TOUTES LES ZONES

Les aménagements doivent prévoir la mise en place de fourreaux afin d'assurer la desserte par des réseaux de communication électronique de l'ensemble des bâtiments projetés ou réhabilités.



ARTICLES 6 A 10 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

4



Le présent chapitre expose les règles concernant les articles 6, 7, 8, 9 et 10, à savoir :

- Article 6 – **Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**
- Article 7 – **Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives**
- Article 8 – **Implantation des constructions sur un même tènement**
- Article 9 – **Emprise au sol**
- Article 10 – **Hauteur des constructions**

DEFINITIONS GENERALES

EMPRISE AU SOL

Définition du lexique national de l'urbanisme

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

ARTICLE 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

ZONE Ua

Les nouvelles constructions devront s'implanter dans une bande de 20 m à compter de l'alignement de la voie et sauf indication contraire portée au plan, les façades des rez-de-chaussée sur rue des constructions doivent être implantées à l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer ou selon un retrait compatible avec la bonne ordonnance des constructions voisines afin de conserver l'effet de rue en tenant compte des contraintes liées à la sécurité.

Les annexes aux habitations et les piscines ne sont pas concernées par ces dispositions et devront s'implanter avec un retrait minimal de 5m à compter de l'alignement de la voie.

Toutefois, sous réserve que les conditions de sécurité le permettent, des implantations différentes peuvent être admises dans les cas suivants :

- Dans le cas de l'extension de constructions déjà existantes ne respectant pas cette règle. Le recul minimum respecté sera alors celui du bâtiment existant.
- Lorsque l'implantation des constructions existantes sur la propriété ou sur les propriétés voisines le justifie pour des raisons d'architecture ou de bonne intégration à l'ordonnance générale des constructions avoisinantes.
- Lorsqu'une construction déjà existante assure la continuité de l'effet de rue.
- Pour les ouvrages techniques nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.
- Dans le cas de la reconstruction à l'identique après sinistre

ZONE Uz

Sauf indication contraire portée au plan, les constructions doivent être édifiées avec une organisation d'ensemble cohérente notamment en façade sur rue :

- Soit sensiblement à l'alignement des voies actuelles ou futures
- Soit avec un retrait minimal de 2 m des voies actuelles ou futures

Les annexes aux habitations et les piscines devront s'implanter avec un retrait minimal de 5m à compter de l'alignement de la voie.

Sont compris dans le calcul du retrait les débords de toiture dès lors que leur profondeur dépasse 0.40m

ZONE Ub, AU

Sauf indication contraire portée au plan, les constructions doivent être édifiées avec une organisation d'ensemble cohérente notamment en façade sur rue :

- Soit sensiblement à l'alignement des voies actuelles ou futures
- Soit avec un retrait minimal de 5m des voies actuelles ou futures

Les annexes aux habitations et les piscines devront s'implanter avec un retrait minimal de 5m à compter de l'alignement de la voie.

Sont compris dans le calcul du retrait les débords de toiture dès lors que leur profondeur dépasse 0.40m

Toutefois, sous réserve que les conditions de sécurité le permettent, des implantations différentes peuvent être admises dans les cas suivants :

- Dans le cas de l'extension de constructions déjà existantes ne respectant pas cette règle. Le recul minimum respecté sera alors celui du bâtiment existant.
- Lorsque l'implantation des constructions existantes sur la propriété ou sur les propriétés voisines le justifie pour des raisons d'architecture ou de bonne intégration à l'ordonnance générale des constructions avoisinantes.
- Pour les ouvrages techniques nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.
- Dans le cas de la reconstruction à l'identique après sinistre
- Dans le cas où l'Orientation d'Aménagement et de Programmation de la zone demande un principe d'implantation différent.

ZONE Uc, Ud, Ue, Ug, Und, A et N

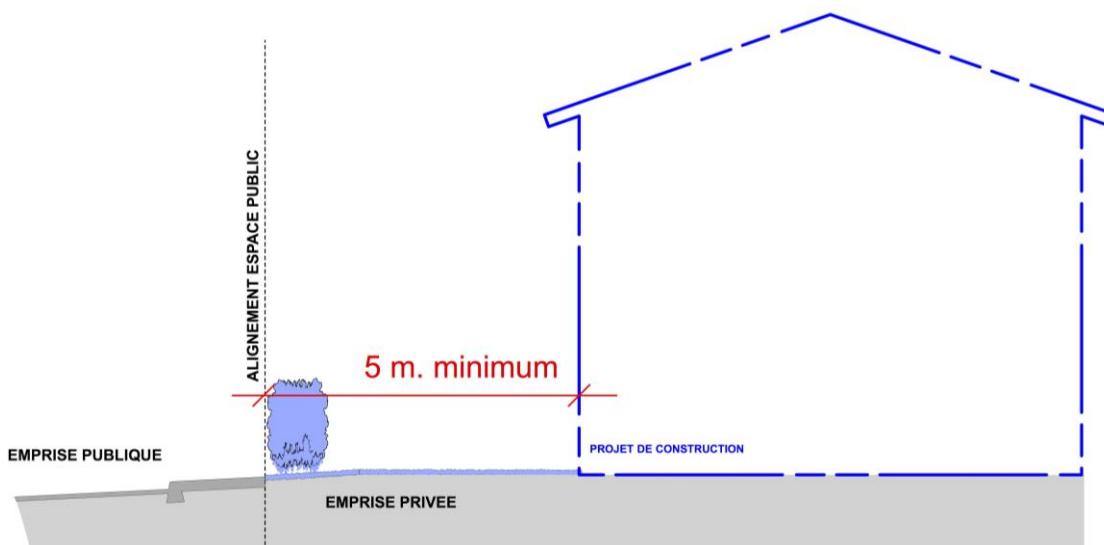
Sauf indication contraire portée au plan, les constructions doivent être édifiées avec une organisation d'ensemble cohérente notamment en façade sur rue :

- Avec un retrait minimal de 5m des voies actuelles ou futures

Sont compris dans le calcul du retrait les débords de toiture dès lors que leur profondeur dépasse 0.40m

Toutefois, sous réserve que les conditions de sécurité le permettent, des implantations différentes peuvent être admises dans les cas suivants :

- Dans le cas de l'extension de constructions déjà existantes ne respectant pas cette règle. Le recul minimum respecté sera alors celui du bâtiment existant.
- Lorsque l'implantation des constructions existantes sur la propriété ou sur les propriétés voisines le justifie pour des raisons d'architecture ou de bonne intégration à l'ordonnance générale des constructions avoisinantes.
- Pour les ouvrages techniques nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.
- Dans le cas de la reconstruction à l'identique après sinistre



ZONE Ui, Uv et Ux

Sauf indication contraire portée au plan, les constructions doivent être édifiées avec une organisation d'ensemble cohérente notamment en façade sur rue :

- Avec un retrait minimal de 5m des voies actuelles ou futures

Sont compris dans le calcul du retrait les débords de toiture dès lors que leur profondeur dépasse 0.40m

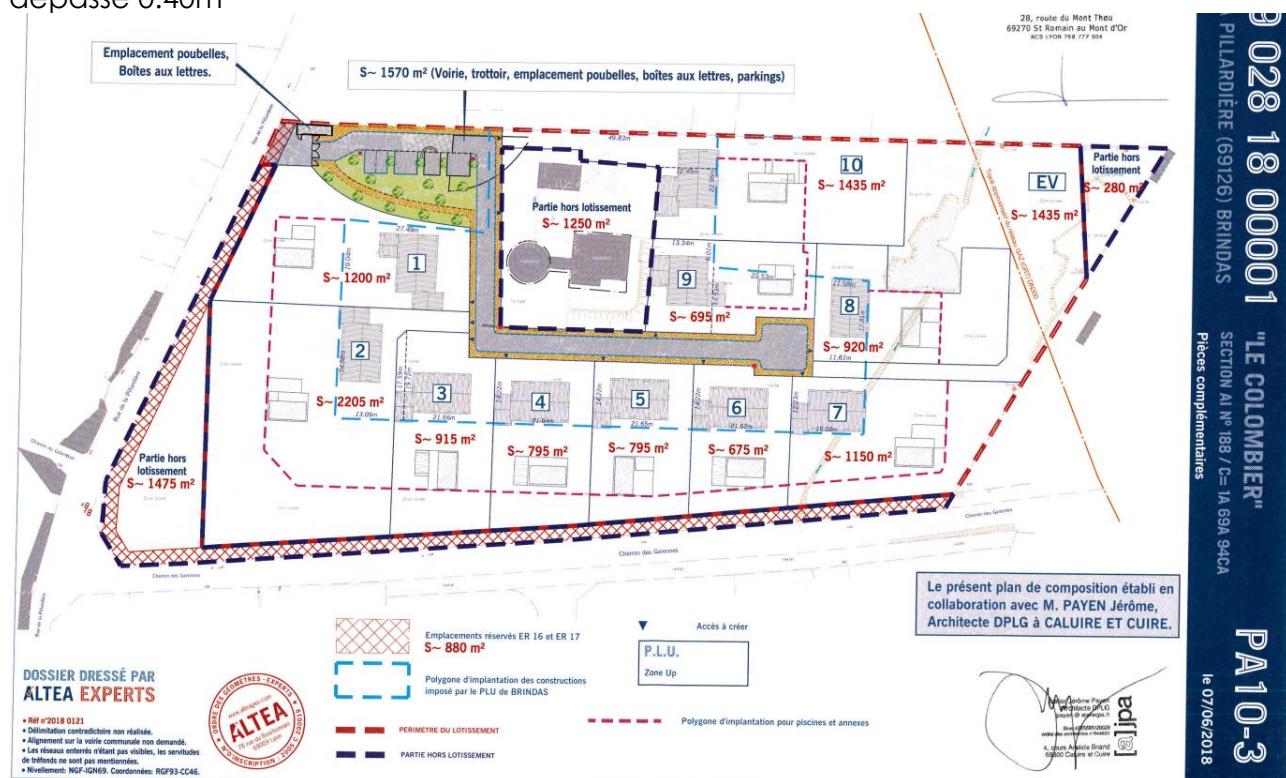
Toutefois, sous réserve que les conditions de sécurité le permettent, des implantations différentes peuvent être admises dans les cas suivants :

- Dans le cas de l'extension de constructions déjà existantes ne respectant pas cette règle. Le recul minimum respecté sera alors celui du bâtiment existant.
- Lorsque l'implantation des constructions existantes sur la propriété ou sur les propriétés voisines le justifie pour des raisons d'architecture ou de bonne intégration à l'ordonnance générale des constructions avoisinantes.
- Pour les ouvrages techniques nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.
- Dans le cas de la reconstruction à l'identique après sinistre

ZONE Up

Les constructions nouvelles doivent être édifiées dans les polygones identifiés au document graphique.

Sont compris dans le calcul du retrait les débords de toiture dès lors que leur profondeur dépasse 0.40m



ARTICLE 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

ZONES Ua

Pour les constructions édifiées dans une bande de 20 m à compter de l'alignement actuel ou futur de la voie.

Les constructions doivent :

Soit s'implanter en façade d'une limite séparative aboutissant aux voies à l'autre limite séparative aboutissant aux voies (ordre continu)

Soit sur une seule limite séparative aboutissant aux voies. En cas de retrait par rapport à l'autre limite séparative, la distance comptée horizontalement en tout point de la façade du bâtiment projeté au point de la limite parcellaire (séparative) le plus proche, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre le point le plus haut du bâtiment et le sol naturel avant les travaux, divisée par 2, sans pouvoir être inférieure à 4m ($D = H/2 \geq 4m$).

Pour les constructions édifiées au-delà d'une profondeur de 20 m à compter de l'alignement actuel ou futur de la voie.

Les constructions doivent s'implanter selon les règles ci-après :

Construction réalisée en limite de propriété :

- L'implantation des bâtiments dont la hauteur mesurée sur la limite ne dépasse pas 4m est autorisée
- En cas d'aménagement, de reconstruction ou d'extension de bâtiments existants implantés en limite, et dépassant la hauteur de 4m : la hauteur sur la limite séparative ne pourra dépasser la hauteur existante sur limite du bâtiment avant travaux.

Construction ne jouxtant pas la limite de propriété :

Un retrait minimal de 4m est exigé. Ce retrait est mesuré en tout point de la construction

Dispositions particulières pour les piscines

Les piscines devront s'implanter avec un retrait minimal de 2 m de la limite. La distance est comptée à partir du bord extérieur du bassin.

Des implantations différentes sont admises dans les cas suivants :

- Dans le cas de l'extension de constructions déjà existantes ne respectant pas cette règle. Le recul minimum respecté sera alors celui du bâtiment existant.
- Lorsque l'implantation des constructions existantes sur la propriété ou sur les propriétés voisines le justifie pour des raisons d'architecture ou de bonne intégration à l'ordonnance générale des constructions avoisinantes.
- Pour les ouvrages techniques nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.
- Dans le cas de la reconstruction à l'identique après sinistre

ZONE Uz

Les constructions doivent s'implanter :

- soit sur limites dans un ordre continu (d'une limite à l'autre) ou semi-continu (sur une limite séparative)

- soit avec un retrait minimal de 2 m

Dispositions particulières pour les piscines

Les piscines devront s'implanter avec un retrait minimal de 2 m de la limite. La distance est comptée à partir du bord extérieur du bassin.

ZONES Ub, Uc, Ud, Ug, Und, Uv, Ux, AU et N

Les constructions doivent s'implanter selon les règles ci-après :

Construction réalisée en limite de propriété :

- L'implantation des bâtiments dont la hauteur mesurée sur la limite ne dépasse pas 4m est autorisée
- En cas d'aménagement, de reconstruction ou d'extension de bâtiments existants implantés en limite, et dépassant la hauteur de 4m : la hauteur sur la limite séparative ne pourra dépasser la hauteur existante sur limite du bâtiment avant travaux.

Construction ne jouxtant pas la limite de propriété :

Un retrait minimal de 4m est exigé. Ce retrait est mesuré en tout point de la construction

Dispositions particulières pour les piscines

Les piscines devront s'implanter avec un retrait minimal de 2 m de la limite. La distance est comptée à partir du bord extérieur du bassin.

Des implantations différentes sont admises dans les cas suivants :

- Dans le cas de l'extension de constructions déjà existantes ne respectant pas cette règle. Le recul minimum respecté sera alors celui du bâtiment existant.
- Lorsque l'implantation des constructions existantes sur la propriété ou sur les propriétés voisines le justifie pour des raisons d'architecture ou de bonne intégration à l'ordonnance générale des constructions avoisinantes.
- Pour les ouvrages techniques nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.
- Dans le cas de la reconstruction à l'identique après sinistre

ZONES Ue

La distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Des implantations différentes sont admises dans les cas suivants :

- Dans le cas de l'extension de constructions déjà existantes ne respectant pas cette règle. Le recul minimum respecté sera alors celui du bâtiment existant.
- Lorsque l'implantation des constructions existantes sur la propriété ou sur les propriétés voisines le justifie pour des raisons d'architecture ou de bonne intégration à l'ordonnance générale des constructions avoisinantes.
- Pour les ouvrages techniques nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.
- Dans le cas de la reconstruction à l'identique après sinistre
- Dans le cas de la couverture des courts de tennis existants, chemin de la rivière d'Yzeron.

ZONES Ui

La construction peut être implantée :

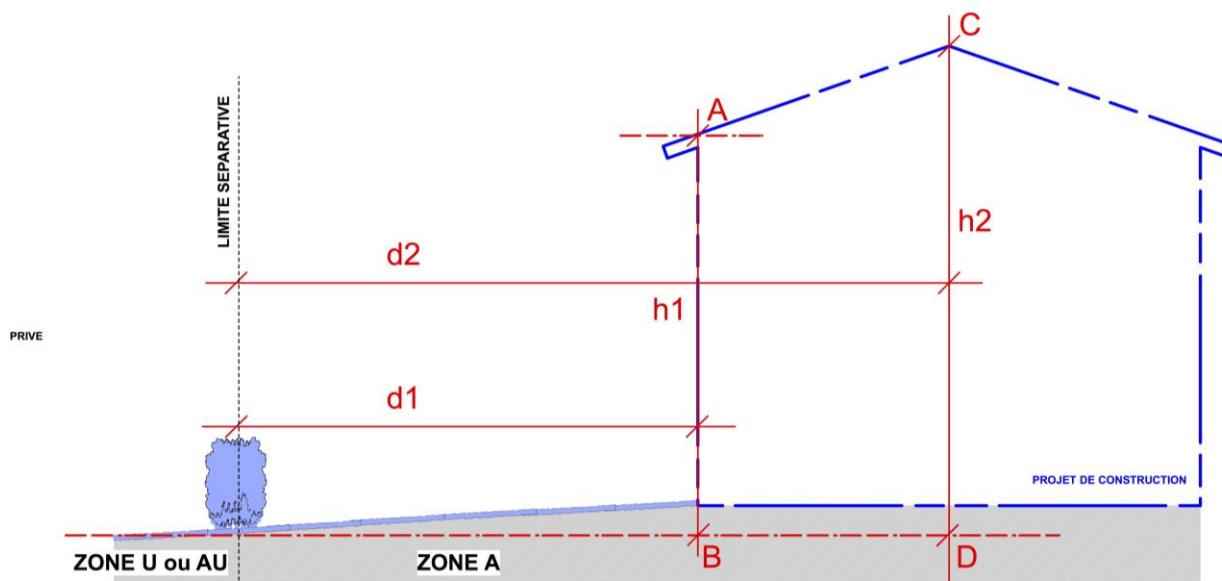
- En limite séparative, à condition que celle-ci ne correspondent pas avec la limite de la zone Ui
- Avec un retrait minimal de 4 mètres par rapport à la limite séparative.

Des implantations différentes sont admises dans les cas suivants :

- Dans le cas de l'extension de constructions déjà existantes ne respectant pas cette règle. Le recul minimum respecté sera alors celui du bâtiment existant.
- Lorsque l'implantation des constructions existantes sur la propriété ou sur les propriétés voisines le justifie pour des raisons d'architecture ou de bonne intégration à l'ordonnance générale des constructions avoisinantes.
- Pour les ouvrages techniques nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.
- Dans le cas de la reconstruction à l'identique après sinistre

ZONES A

En limite avec une zone U ou AU, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite doit au moins être égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de 4 m.



règle: $d > h$

h1 est la hauteur entre les points A et B
 h2 est la hauteur entre les points C et D

A l'intérieur de la zone A, les constructions doivent s'implanter selon les règles ci-après :

Construction réalisée en limite de propriété :

- L'implantation des bâtiments dont la hauteur mesurée sur la limite ne dépasse pas 4m est autorisée

- En cas d'aménagement, de reconstruction ou d'extension de bâtiments existants implantés en limite, et dépassant la hauteur de 4m : la hauteur sur la limite séparative ne pourra dépasser la hauteur existante sur limite du bâtiment avant travaux.

Construction ne jouxtant pas la limite de propriété :

- Un retrait minimal de 4m est exigé. Ce retrait est mesuré en tout point de la construction

Dispositions particulières pour les piscines

Les piscines devront s'implanter avec un retrait minimal de 2 m de la limite. La distance est comptée à partir du bord extérieur du bassin.

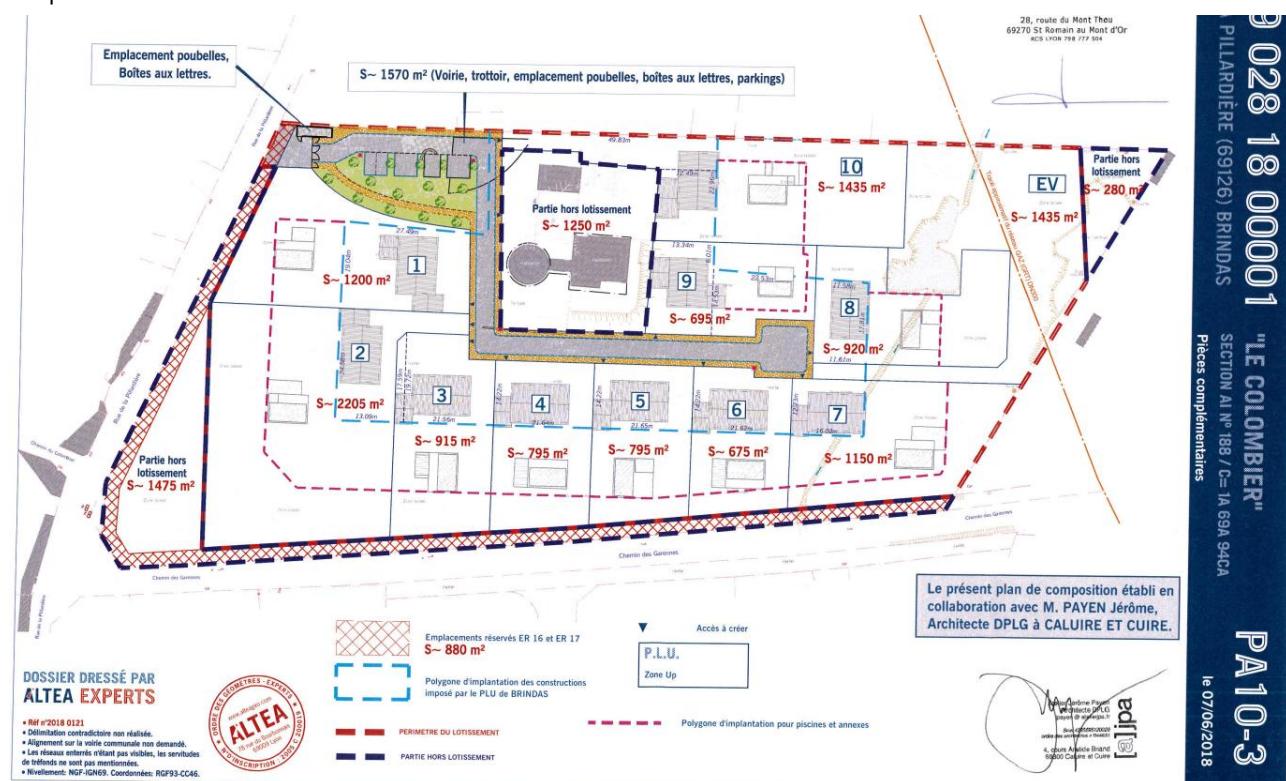
Des implantations différentes sont admises dans les cas suivants :

- Dans le cas de l'extension de constructions déjà existantes ne respectant pas cette règle. Le recul minimum respecté sera alors celui du bâtiment existant.
- Lorsque l'implantation des constructions existantes sur la propriété ou sur les propriétés voisines le justifie pour des raisons d'architecture ou de bonne intégration à l'ordonnance générale des constructions avoisinantes.
- Pour les ouvrages techniques nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.
- Dans le cas de la reconstruction à l'identique après sinistre

ZONE Up

Les constructions nouvelles doivent être édifiées dans les polygones identifiés au document graphique.

Sont compris dans le calcul du retrait les débords de toiture dès lors que leur profondeur dépasse 0.40m.



ARTICLE 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UN MEME TENEMENT

Zones Ub, Uc et Ud

Les annexes à l'habitation et piscines ne sont pas concernés par cet article.

Il est imposé une distance minimale de 8 m entre deux constructions. Cette distance est mesurée en tout point des constructions :

- Situées sur un même tènement,
- Situées sur les tènements issus de divisions parcellaires. Dans ce cas la situation de la parcelle au moment de l'approbation de la présente modification, est prise en situation de référence.

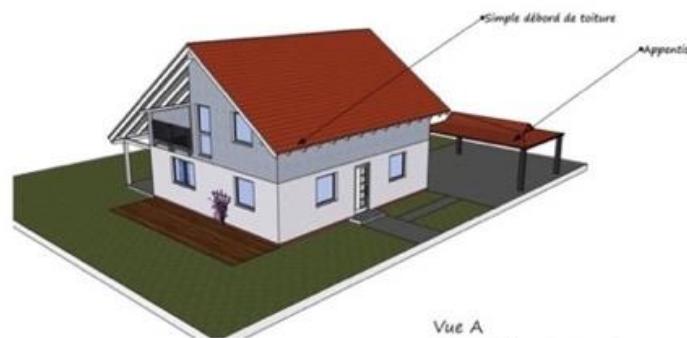
Toutes les autres zones

Non règlementé

ARTICLE 9 – EMPRISE AU SOL

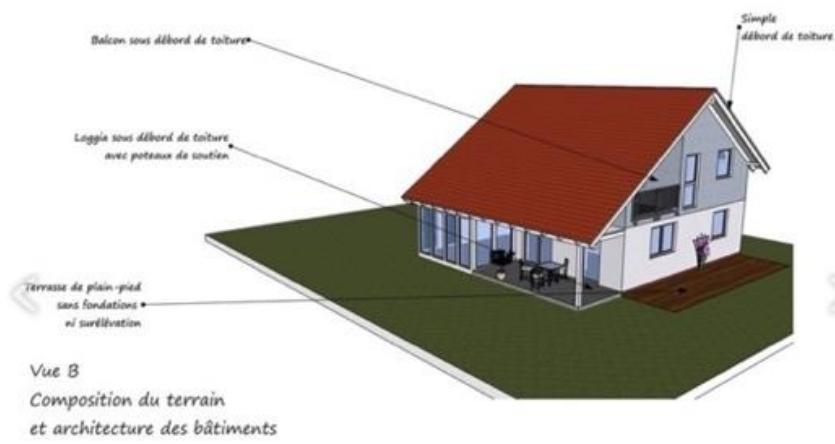
L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

(Lexique national d'urbanisme)



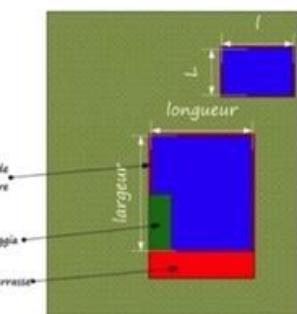
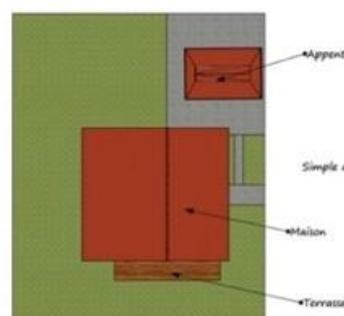
Vue A
Composition du terrain
et architecture des bâtiments

Méthode de calcul simple de l'emprise au sol



Vue B
Composition du terrain
et architecture des bâtiments

Méthode de calcul simple de l'emprise au sol



EMPRISE AU SOL =

- Surface au sol occupée par la construction
- + Tous les débords, surplombs ou surfaces couvertes
- Simples avançées de toiture, éléments de modénature (décor en façade) et terrasses de plain pied si découvertes.

Eléments de débord ou de surplomb = tous les éléments en saillie de l'ouvrage, même non-clos

Exemples :

- Avançées en façade
- Balcons
- Coursières
- Loggias ...

Méthode de calcul simple de l'emprise au sol

Zones Ub, Uc, Ud et Uz

Le coefficient d'emprise au sol (CES) est de :

0,50 pour les zones **Ub et Uz**

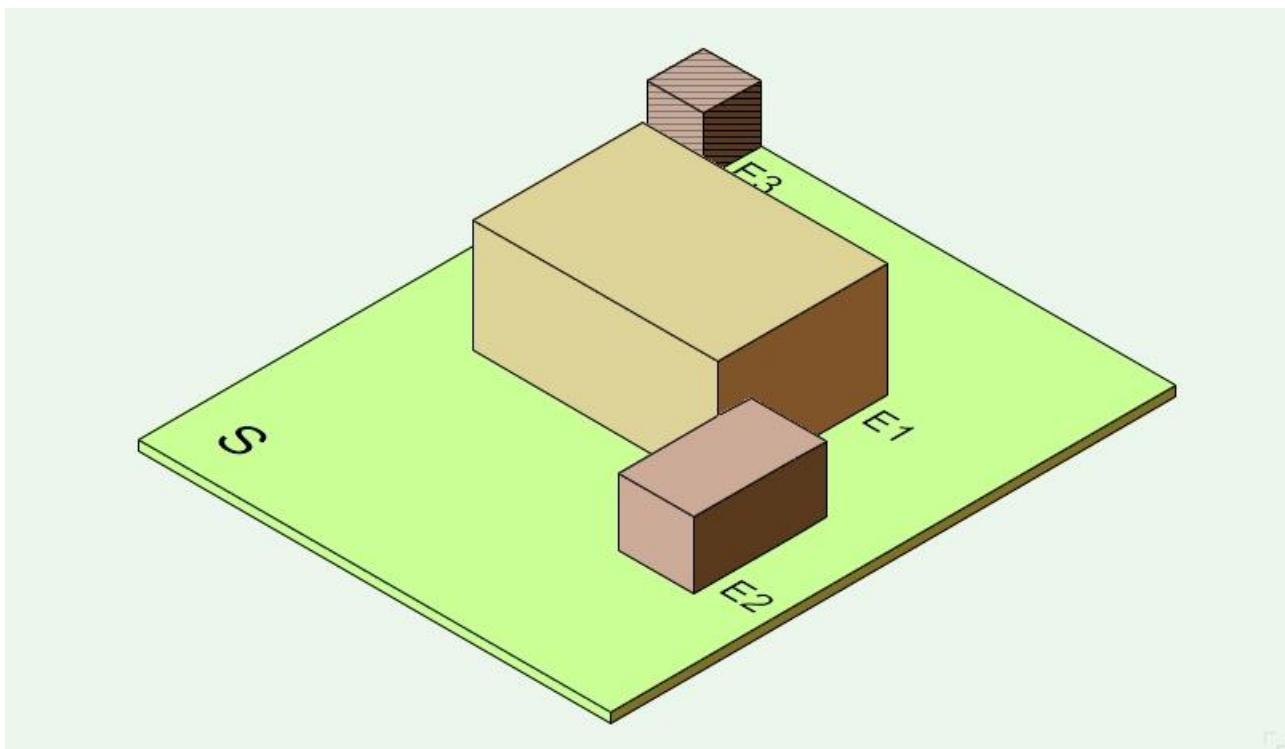
0,30 pour les zones **Uc**

0,20 pour les zones **Ud**

Dans tous les cas, **les surfaces des piscines** ne rentrent pas dans le calcul du CES, ainsi que **les « carports »** destinés au maximum à deux voitures **dès lors qu'ils sont couverts de panneaux photovoltaïques**

Cas des constructions existantes atteignant ou dépassant le CES autorisé : Les constructions et aménagements sont autorisés à condition qu'ils n'augmentent pas le CES existant.

Dans le cas d'une réhabilitation d'une construction existante, **l'isolation par l'extérieur** n'entre pas dans le calcul du CES



Règle : **E1 + E2 + E3 ... etc < CES x S**

S Surface du terrain

E1, E2, E3... Emprise au sol de chaque bâtiment en volume.

CES Coefficient applicable dans la zone

Toutes les autres zones

Non règlementé

ARTICLE 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

ZONE Ua, Ub, Uc, Ud, Up, Uz, Ug, Und, AU, N

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant, avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet, jusqu'au faîte ou au point le plus haut de la toiture, y compris acrotères en cas de toiture terrasse.

Les ouvrages techniques, cheminées, et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.

La hauteur maximale des constructions est de :

	Ua	Uz	Ub	AU	Uc	Ud	Up	Und	Ug	N
Toiture à pentes	13 m.	14 m.		11 m.					8 m.	
Toitures terrasse	11 m.			9 m.					7 m.	

La hauteur des constructions à usage d'annexes est limitée au faîte à 4 m.

Une hauteur différente peut être admise :

- Lorsque les volumes bâtis contigus le justifient en particulier dans le cas d'une recherche d'unité architecturale pour le maintien de la ligne de faîte.
- 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 faîte du bâtiment existant.
- Dans le cas d'ouvrage technique nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- Dans le cas de reconstruction à l'identique après sinistre.

Règle supplémentaire spécifique à la zone Ua

Au-delà de la bande de 20m à compter de l'alignement actuel ou futur de la voie, la hauteur des constructions ne pourra excéder 11m pour les constructions avec toiture à pentes et 9 m. pour les constructions avec toitures terrasse.

Règle supplémentaire spécifique à la zone Ub

En cas de construction de deux niveaux sur rez de chaussée, le dernier niveau devra, sur au moins une façade, être en attique avec un retrait minimal par rapport à la façade de 3m et un angle de 45° au maximum par rapport au mur extérieur du mur de façade selon le schéma ci-contre.



ZONE Ue, Ui, Uv, Ux

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant, avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet, jusqu'au faîte ou au point le plus haut de la toiture, y compris acrotères en cas de toiture terrasse. Les ouvrages techniques, cheminées, et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.

La hauteur maximale des constructions est de :

	Ue	Ui	Uv	Ux
	13 m.	16 m.	12 m.	7 m.

Une hauteur différente peut être admise :

- Lorsque les volumes bâtis contigus le justifient en particulier dans le cas d'une recherche d'unité architecturale pour le maintien de la ligne de faîte.
- 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 faîte du bâtiment existant.
- Dans le cas d'ouvrage technique nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- Dans le cas de reconstruction à l'identique après sinistre.

ZONE A

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant, avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet, jusqu'au faîte ou au point le plus haut de la toiture, y compris acrotères en cas de toiture terrasse. Les ouvrages techniques, cheminées, et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.

La hauteur maximale des constructions est de :

- **8 m** pour les constructions avec toiture à pentes

- **7 m.** pour les constructions avec toitures terrasse.

La hauteur des constructions à usage d'annexes est limitée au faîte à **4 m.**

La hauteur des constructions à usage agricole mesurée à partir du sol naturel avant travaux au faîte pourra avoir une hauteur maximale de **12 m**

Une hauteur différente peut être admise :

- Lorsque les volumes bâties contigus le justifient en particulier dans le cas d'une recherche d'unité architecturale pour le maintien de la ligne de faîte.
- 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 faîte du bâtiment existant.
- Dans le cas d'ouvrage technique nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- Dans le cas de reconstruction à l'identique après sinistre.
- Dans le cas d'équipements d'infrastructure (réservoirs, tours hertziennes, pylônes, etc.)



ARTICLES 11 ET 12 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

5



Le présent chapitre expose les règles concernant les articles 11 et 12, à savoir :

- **Article 11 – Caractéristiques architecturales des façades et toiture, ainsi que les clôtures**
- **Article 12 – Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales**

DEFINITIONS GENERALES

REGLEMENT NATIONAL D'URBANISME

Les dispositions de l'**article R111-27** demeurent applicables :

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Lorsqu'un projet est délibérément de nature à modifier fortement le site existant, ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères plus généraux que ceux détaillés dans l'article 11 ci-après. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier d'une recherche manifeste de qualité architecturale et d'insertion harmonieuse dans le site.

BATIMENTS REPERES AU TITRE DE L'ARTICLE L151-19:

Les bâtiments repérés au titre de l'article L151-19 pour des motifs d'ordre culturel, historique et architectural, peuvent faire l'objet de prescriptions de nature à assurer leur préservation, leur conservation ou leur restauration, comme indiqué dans le cahier des éléments repérés au titre de l'article L151-19» (pièce 4f du présent dossier de PLU).

Article L151-19:

Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâties ou non bâties, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, 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 leur conservation ou leur restauration. 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.

Article R421-23:

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

(...)

h) Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application de l'article L. 151-19 ou de l'article L. 151-23, comme présentant un intérêt d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique ;

De manière générale, toute intervention sur un bâtiment devra prendre en compte le site dans lequel s'inscrit le bâtiment et la fonction du bâtiment. L'objectif est de viser à la préservation de l'image patrimoniale et architecturale du bâti ancien.

OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

En s'attachant à la préservation de l'image patrimoniale et architecturale du bâti ancien, qui demeure un objectif prioritaire,

- les projets de réhabilitation favoriseront la sobriété énergétique et éventuellement le recours aux énergies renouvelables
- les constructions nouvelles privilégieront une orientation et une volumétrie mettant en œuvre une approche bioclimatique et basse consommation du bâtiment
- la mise en œuvre de dispositifs de production d'énergie renouvelable est recommandée ;

Par ailleurs, il est recommandé de prévoir la récupération et le stockage des eaux de toiture pour des usages d'arrosage, de lavage ou d'abreuvement.

Article L111-16 – Performances environnementales et énergétiques :

Nonobstant les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions des plans locaux d'urbanisme, des plans d'occupation des sols, des plans d'aménagement de zone et des règlements des lotissements, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable, y compris lorsque ces dispositifs sont installés sur les ombrières des aires de stationnement. Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Article R111-23 – Performances environnementales et énergétiques:

Pour l'application de l'article L. 111-16, les dispositifs, matériaux ou procédés sont :

- 1° Les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture ;
- 2° Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme précise les critères d'appréciation des besoins de consommation précités ;
- 3° Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;

4° Les pompes à chaleur ;

5° Les brise-soleils.

ARTICLE 11 – CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES DES FACADES ET TOITURES, AINSI QUE LES CLOTURES

LA STRUCTURE URBAINE HERITEE DE L'HISTOIRE

Jusque dans les années 1970, la structure urbaine fait apparaître un centre bourg ancien autour du château et de l'église avec une urbanisation linéaire le long de la rue qui se prolonge vers le Nord avec une densité relativement faible jusqu'à Pont Chabrol.



Photo aérienne de 1971 (source géoportail)

A l'Ouest on distingue le petit « hameau » de Guillermy.

Pour le reste du territoire, on note déjà une forte dispersion de bâtiments.

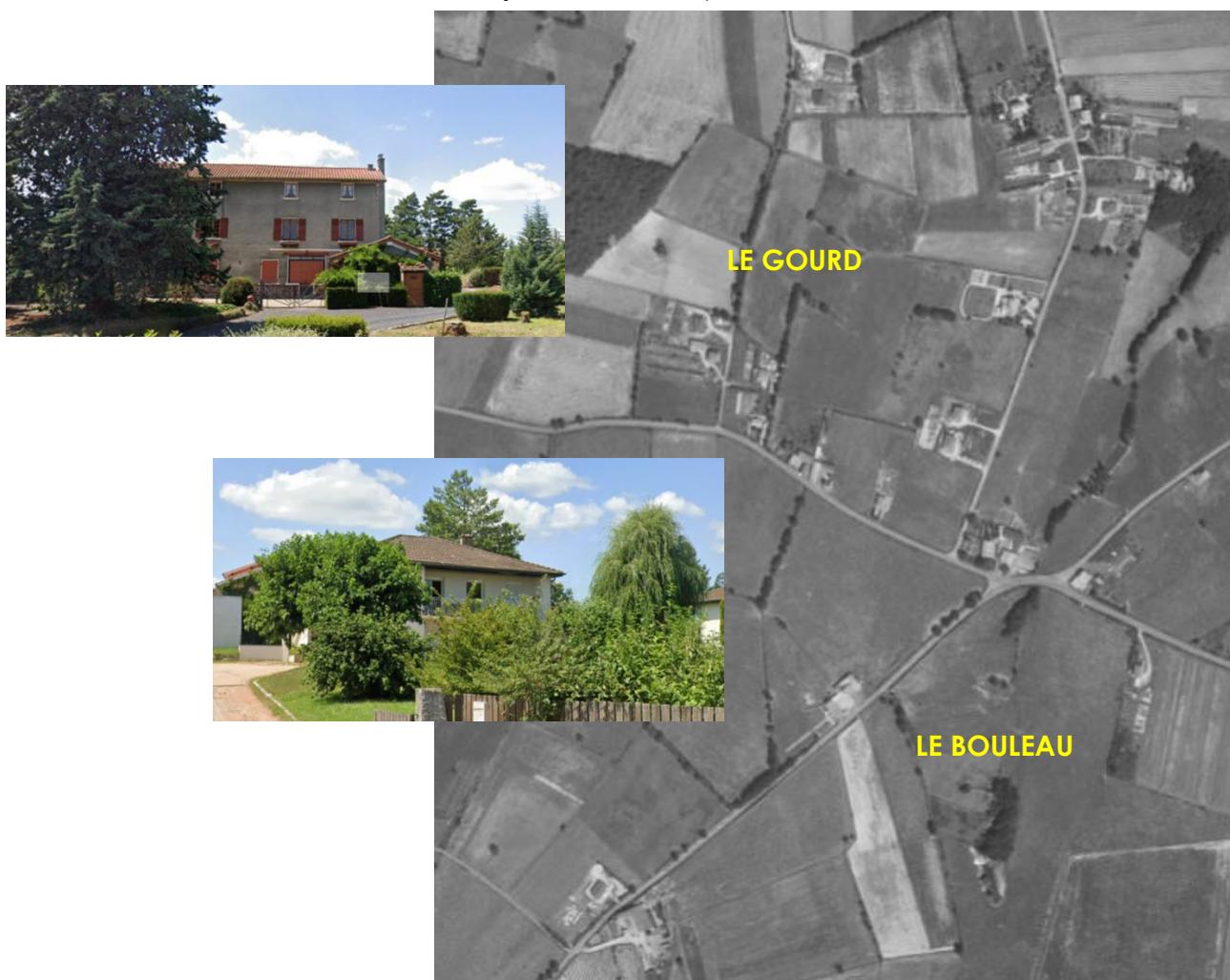


Photo aérienne de 1971 (source géoportail)

Les bâtiments existants sont des bâtiments anciens en pierre maçonnes avec couverture en tuile. Ils appartiennent pour la plupart au monde rural. Mais on trouve aussi déjà quelques « pavillons » qui participent de ce « mitage » depuis les années 50...

A partir des années 1970, un développement important va se faire sous forme pavillonnaire.

Ce développement se déploie en deux grandes « nappes » :

- une autour du centre bourg ancien avec un plus fort développement vers le Nord jusqu'à Pont Chabrol.
- Une autre à l'Est englobant l'urbanisation dispersée depuis Pont Chabrol, jusqu'à le Boureau.

Enfin quelques « écarts » comme « Les Granges » vont devenir de petits ensembles pavillonnaires phagocytant les quelques bâtiments anciens...

Quoique relevant de la forme « pavillonnaire », les bâtiments qui vont être construits pendant ces cinquante dernières années vont suivre les « modes architecturales » diverses qui affectent la maison individuelle (du gros pavillon carré avec pièces de vie à l'étage,

aux maisons blanches et gris à toiture plate des années 2020...) proposant une grande hétérogénéité de forme.

PRINCIPES GÉNÉRAUX POUR L'ORGANISATION DES DISPOSITIONS CONCERNANT LES BÂTIMENTS

L'article 11 propose pour l'approche de la question de l'aspect extérieur des bâtiments une démarche qui prend en compte trois éléments qu'il faut combiner pour bien définir les prescriptions applicables à un bâtiment ou un projet de bâtiment.

En effet, elle ne vise pas à définir ce qui serait « beau » en architecture mais à permettre de préserver des ensembles formés par des bâtiments dans un site et dans un ensemble social et qui font sens pour ceux qui y habitent.

Ainsi l'approche proposée pour définir les principes pour les aspects des bâtiments propose de faire une différence entre le cas de la réhabilitation et celui de la construction nouvelle, en suivant les démarches décrites ci-dessous :

REHABILITATION	CONSTRUCTION NOUVELLE
PRINCIPE PREMIER: RESPECT DU BATIMENT Implantation et volume – Toitures - Les façades - Détails architecturaux Des règles différencierées pour: Bâtiment avant 1970  Bâtiment après 1970  Prise en compte de la fonction du bâtiment Bâtiments à fonction symbolique Bâtiments à usage d'activité Bâtiments à usage d'activité agricole avec une différenciation des règles en fonction du site d'implantation	PRINCIPE PREMIER: RESPECT DU SITE Implantation et volume – Toitures - Les façades - Détails architecturaux Des règles différencierées pour: Site dominé par des bâtiments avant 1970  Site dominé par des bâtiments après 1970  Prise en compte de la fonction du bâtiment Bâtiments à fonction symbolique Bâtiments à usage d'activité Bâtiments à usage d'activité agricole
10	

REHABILITATION

PRINCIPES GENERAUX

La réhabilitation peut toucher des bâtiments d'âge et de type différents : il peut s'agir de bâtiments anciens de nature urbaine ou rurale, ou de bâtiments plus récents de type pavillonnaire, c'est-à-dire représentant les diverses modes pavillonnaires qui ont marqué la fin du XXe siècle, jusqu'à aujourd'hui.

Dans tous les cas, **un premier principe général est le respect du bâtiment** et de son aspect. Si l'on doit le modifier ou prévoir une extension, il faut le faire en prenant en compte les volumes, la hauteur, la composition générale du bâtiment de sorte que l'extension **ne soit pas un « ajout » mais bien une prolongation** ou en enrichissement du bâtiment existant.

On veillera dans tous les cas aux proportions des ouvertures, à l'aspect des toitures et des façades.

Ce principe de respect du bâtiment ne doit pas être compris comme une règle de « mimétisme ». Il ne s'agit pas de reproduire ce qui a été fait avant, mais de s'en inspirer en conservant une partie des éléments constitutifs de l'identité du bâtiment existant. On peut ainsi prévoir une extension qui respecterait la volumétrie de l'existant mais proposerait des matériaux différents ou, à l'inverse, qui en respecterait les matériaux et les couleurs mais qui serait différent en volumétrie.

Bien sûr, cette question du **respect du bâtiment** dépend aussi de l'enjeu patrimonial qu'il peut représenter pour la collectivité. Ainsi, on peut penser que l'enjeu n'est pas le même dans le cas de la réhabilitation d'un bâtiment ancien typé, d'un bâtiment ancien relativement neutre et d'un pavillon plus récent.



Ainsi, on veillera plus particulièrement à respecter les aspects existants pour les bâtiments les plus anciens (avant 1970) marqueurs du passé rural de Brindas qui, même si leur intérêt patrimonial n'a pas été jugé assez fort pour être repérés au titre de l'article L151-19, n'en constituent pas moins des marqueurs de l'histoire du territoire jusqu'avant la grande vague d'urbanisation périurbaine et pavillonnaire de la fin du XXe siècle.

IMPLANTATION ET VOLUME

Dans le cas de la réhabilitation, la question de l'inscription dans le site est moins prégnante puisque le bâtiment existe déjà qu'il participe ou non de la structure générale du paysage urbain ou rural qui l'entoure.

Les questions d'implantation se posent plutôt au regard du bâtiment existant si l'on souhaite prévoir une extension ou l'ajout d'un bâtiment annexe.

Extension – Cas 1

Le bâtiment réhabilité est très dessiné et ordonné (maison bourgeoise du XIX^e par exemple). Il conviendra que l'extension ne remette pas en cause la vision d'un bâtiment homogène. On cherchera à marquer une légère rupture avec le bâtiment existant (léger retrait, création d'un volume de liaison, etc.) afin d'en garder l'homogénéité.



Exemples d'extension avec « rupture »



Extension – Cas 2

Le bâtiment réhabilité n'est pas très ordonné (ferme ancienne, par exemple). Deux solutions sont possibles soit on prolonge le volume existant, soit on le préserve en marquant une rupture avec le bâtiment initial, c'est-à-dire que l'extension ne devra pas empêcher la lecture du bâtiment d'origine. Cette rupture peut être marquée par un volume différent ou par l'utilisation de matériaux différents



Annexe

Dans le cas d'une annexe celle-ci devra s'inscrire dans la continuité du bâtiment existant en prolongeant le rapport au site existant en utilisant le même vocabulaire d'implantation

dans le site si nécessaire (mur de soutènement ou talus si c'est déjà le cas). De manière générale on cherchera à implanter l'annexe soit parallèlement, soit perpendiculairement au bâtiment existant.

Dans certain cas, la position de l'annexe pourra être définie au regard du site bâti à l'intérieur duquel s'inscrit le bâtiment, par exemple en s'appuyant sur un bâtiment mitoyen ou parallèlement ou perpendiculairement à celui-ci.

L'annexe devra présenter un volume simple. **On fera attention à ce que l'annexe ne vienne pas concurrencer ou déprécier l'image du bâtiment principal existant**, en particulier s'il s'agit d'un bâtiment ancien.

LES TOITURES

Dans le cadre de la réhabilitation, il s'agit d'abord de s'inspirer des pentes et aspect de la toiture existante, lorsque celle-ci est réalisée dans des matériaux de qualité esthétique et patrimoniale (tuiles terre cuite...) ou de chercher à en améliorer l'aspect lorsqu'elle est réalisée avec des matériaux de moindre qualité (fibrociment, tôle ondulée, bardeaux d'asphalte...)

Pente

En cas de réhabilitation ou d'extension d'un bâtiment existant, **on se référera à la pente de la toiture existante** dont on privilégiera la conservation.

Toutefois, dans le **cas d'une couverture existante avec un matériau de moindre qualité (tôle, fibrociment...)**, toute proposition permettant une hausse de la qualité générale de l'aspect de la toiture, même si elle suppose une modification de la pente de toiture sera regardée avec intérêt.

Par ailleurs, **la solution de toiture-terrasse peut être une bonne solution lorsque l'on veut que l'extension ou l'annexe reste discrète** par rapport à un bâtiment dont le volume ou l'aspect mérite d'être mis en valeur.

Les toitures à un pan peuvent être une bonne solution pour les appentis accolés à la construction. Le haut de la pente vient alors contre le mur existant.

Pour les **débords de toit**, on se référera à ceux du bâtiment existant.

Dans le **cas d'une extension « avec rupture »** on peut admettre une pente différente de celle du bâtiment réhabilité.

Matériaux et couleurs

En cas de réhabilitation ou d'extension d'un bâtiment existant, **on se référera à la teinte et à l'aspect du matériau existant** en toiture dont on privilégiera la conservation.

Toutefois, **dans le cas d'une couverture existante avec un matériau de moindre qualité (tôle, fibrociment...)**, toute proposition permettant une hausse de la qualité générale de

l'aspect de la toiture, même si elle n'est pas basée sur l'utilisation de la tuile (matériau traditionnel du territoire) sera regardée avec intérêt.

Bien évidemment, cette disposition de couleur **ne s'applique pas pour les toitures terrasses** qui chercheront la plus grande discréetion.

Pour les pergolas, les vérandas et les couvertures des piscines, on pourra aussi travailler avec des matériaux transparents.

L'utilisation limitée d'autres matériaux traditionnels, tels que le zinc ou le cuivre, peut être aussi envisagée.

En cas de pose de capteurs solaires en toiture, celle-ci doit être étudiée de manière à respecter une bonne intégration. L'ensemble des panneaux devra s'intégrer dans une forme géométrique simple en rapport avec celle de la toiture existante.

Dans le **cas d'une extension « avec rupture »** on peut admettre l'utilisation de matériaux différents de ceux du bâtiment réhabilité.

Ouvertures en toiture

On rappellera que sur les bâtiments traditionnels **on ne trouve pas de lucarne en volume sur les toitures** (faible pente).

Lorsque nécessaire, **les ouvertures en toiture seront intégrées à la pente des toitures.** Celles-ci doivent se faire discrètes et être composées pour donner une image d'ordonnancement.

En tout état de cause, si des lucarnes sont déjà existantes sur le bâtiment, on pourra s'inspirer de celles-ci pour de nouvelles à mettre éventuellement en place.

On peut ainsi voir quelques lucarnes, mais plutôt sur du pavillonnaire des années 60/70.

LES FACADES

Dans la plupart des cas, les façades des bâtiments anciens (avant 1950) sont enduites. Toutefois, certaines sont aujourd'hui en « pierres apparentes » même si cela n'est pas forcément traditionnel...

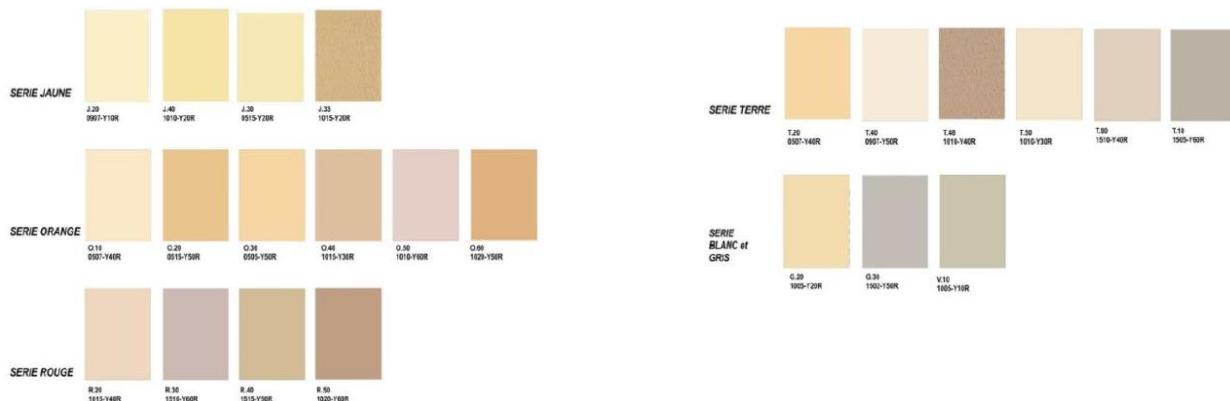
Matériaux et couleurs

En cas de réhabilitation ou d'extension d'un bâtiment existant, on se réfèrera aux matériaux et couleurs existants dont on privilégiera la conservation. En cas de mise en œuvre d'une nouvelle couleur, on se réfèrera au nuancier de couleur présenté plus loin.

Toutefois, dans le cas de matériaux de moindre qualité (fibrociment, bardage métallique...) toute proposition permettant une hausse de la qualité générale de l'aspect de la façade, sera regardée avec intérêt.

Pour les bâtiments anciens (avant 1970): Les façades des bâtiments sont enduites, sauf dans les cas où il faut chercher à garder un aspect particulier (bardage bois, entourage de fenêtre en pierre...).

Les teintes des enduits seront en accord avec le nuancier de couleurs présenté ci-après :



Les couleurs utilisées devront se rapprocher de celles du nuancier

Les façades bicolores sont autorisées sous réserve que la teinte « secondaire » n'excède pas 25% de la superficie totale des façades, qu'elle soit mise en œuvre pour mettre en évidence plusieurs volumes s'ils existent ou pour renforcer la lecture de la modénature des façades.

L'aspect « pierre apparente » est admis. Il suppose toutefois que le mur ancien soit relativement homogène. Les joints seront beurrés.

Pour les bâtiments récents: Les teintes des façades seront en accord avec le nuancier de couleurs ci-dessous :



Les couleurs utilisées devront se rapprocher de celles du nuancier

OUVERTURES ET MENUISERIES

Les ouvertures devront être dessinées en référence au bâti existant.

Pour des bâtiments très ordonnancés, elles devront s'inscrire dans la structure des ouvertures existantes lorsque cela est possible.

Pour des bâtiments moins ordonnancés, on s'inspirera des ouvertures existantes pour ne pas recréer de nouveaux types d'ouverture.

Dans le cas d'un changement de destination d'un bâtiment ancien - grange ancienne, par exemple), alors on s'inspirera des ouvertures existantes (sur le bâtiment ou sur des bâtiments proches) pour éviter de recréer de nouveaux types d'ouverture dans le site.

Dans le cas de changement de destination d'un bâtiment récent, la composition est plus libre tout en recherchant une homogénéité dans le traitement des ouvertures sur le bâtiment.

Dans le **cas d'une extension « avec rupture »** on peut admettre des types d'ouvertures différents de ceux du bâtiment réhabilité.

Volets et volets roulants

Volets: Sur des bâtiments anciens (avant 1970) Lorsque des volets bois sont existants, ils doivent être conservés.



Volets roulants: La mise en œuvre en réhabilitation de volets roulants doit être invisible. Sinon il faut faire en sorte que le coffre de volet roulant soit le plus discret possible :

- Dans tous les cas le coffre de volet roulant est en retrait du nu de la façade et ne dépasse pas celui-ci.
- Il est habillé d'un lambrequin.



- Une couleur sombre est toujours plus discrète qu'une couleur claire (en particulier le blanc) et s'intègre mieux dans une façade aux tons ocres, pierre ou avec du bois teinté naturelle.

Couleur des menuiseries

Le nuancier ci-dessous concerne les éléments de façades dits ponctuels : serrurerie, menuiserie.



Les couleurs utilisées devront se rapprocher de celles du nuancier

DETAILS ARCHITECTURAUX

Même si le bâti ancien est assez souvent ordinaire, il peut présenter des détails architecturaux comme un encadrement de porte ou fenêtre, une modénature particulière de pignon ou corniche, un porche...



Il pourra être prescrit de préserver ces éléments particuliers.

CLOTURES

Dans le cas de la réhabilitation d'un bâtiment existant :

- Soit la clôture est déjà existante et elle peut être réhabilitée en conservant sa hauteur et son aspect
- Soit la clôture est remplacée ou n'est pas existante et la nouvelle clôture doit respecter les principes qui sont indiqués dans le chapitre suivant consacré aux constructions nouvelles.

En tout état de cause, les murs ou murets anciens en pierre qui marquent les structures urbaines anciennes de la commune doivent être conservés dans leur majeure partie et prolongés lorsque cela est possible.



PRISE EN COMPTE DE LA FONCTION DU BÂTIMENT

Equipements public ou d'intérêt collectif

Dans le cas d'une réhabilitation pour un usage d'équipement collectif ou public, il peut être autorisé une plus grande souplesse dans la mise en œuvre de ces principes.

Bâtiments à usage d'activités

Dans le cas d'une réhabilitation pour des bâtiments d'activité, il peut être imaginé une plus grande souplesse dans la mise en œuvre de ces principes.

Toutefois, l'ancienneté du bâtiment jouera ici un rôle important :

- **Dans le cas d'un bâtiment ancien d'intérêt patrimonial architectural**, l'aménagement du bâtiment respectera les principes énoncés précédemment pour la réhabilitation des bâtiments anciens. Une souplesse pourra être admises pour ce qui est de la « devanture » pouvant être nécessaire à l'exercice d'une activité de commerce ou de service. De même, Une souplesse pourra être admise pour des éléments qui relèvent d'une nécessité technique liée à l'activité en particulier au niveau des

dimensions des ouvertures (portes sectionales) mais qui pourront s'accompagner de prescription en termes d'aspect et de teinte.

- **Dans le cadre de bâtiment récents** il peut être imaginé une plus grande souplesse dans la mise en œuvre de ces principes.

Bâtiments à usage agricole

Dans le cas de réhabilitation de bâtiments à usage agricole, il peut être imaginé une plus grande souplesse dans la mise en œuvre de ces principes pour prendre en compte la dimension fonctionnelle et économique du projet, mais en gardant l'esprit de préservation de la valeur patrimoniale architecturale du bâtiment existant en particulier lorsqu'il s'agit d'un bâtiment ancien (avant 1970) en bon état et présentant un intérêt architectural patrimonial.

CONSTRUCTIONS NOUVELLES

PRINCIPES GENERAUX

Concernant les constructions nouvelles, les principes proposés seront fortement liés à la question **de l'inscription dans le site** en fonction des constructions en co-visibilité. L'idée est que les constructions nouvelles ne doivent pas venir enlever de la valeur à des ensembles bâtis urbains ou ruraux considérés comme participant de l'identité du territoire par les élus comme par les habitants.

Dans ce cas, le premier principe général est **le respect du site** dans lequel s'inscrit la construction nouvelle.

Ce principe de **respect du site** ne doit pas être compris comme une règle de « **mimétisme** ». Il ne s'agit pas de reproduire ce qui entoure, mais de le prendre en compte pour éviter de dévaloriser des ensembles qui apparaissent à valeur patrimoniale.

Ainsi, il n'y a pas les mêmes attentes dans un espace de type pavillonnaire dans lequel des constructions de plusieurs époques se côtoient, que dans les ensembles urbains anciens de la commune et en particulier le centre bourg repéré au titre de l'article L151-19.



IMPLANTATION ET VOLUME

Les questions d'implantation se posent plutôt au regard du site d'implantation (naturel) et au regard des bâtiments qui l'entourent. Mais le projet de construction neuve doit donc aussi prendre en compte l'orientation, la topographie et le rapport aux espaces naturels et agricoles.

Rapport à la topographie

Lorsqu'un terrain est en pente, la construction d'un bâtiment ne doit pas entraîner des mouvements de terre excessifs :

Ni la hauteur de déblai, ni la hauteur de remblai ne doivent excéder :

1 mètre pour des terrains dont la pente naturelle est égale ou inférieure à 15%

1,50 mètres pour des terrains dont la pente naturelle est comprise entre 15% et 30%

2 mètres pour des terrains dont la pente naturelle est supérieure à 30%

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux rampes de garages et aux murs de soutènement.

La pente des talus ne devra pas excéder 20% en plus du % de pente existant et ceux-ci devront être plantés

La hauteur des murs de soutènement ne devra pas excéder 1,20m.

Volumes

Les volumes des constructions traditionnelles rurales du territoire sont de formes simples.

Les bâtiments devront être **composés de volumes simples** sensiblement rectangulaires ou carrés pouvant être accolés. Dans le cas de plusieurs volumes non accolés, ils devront être implantés de manière **sensiblement orthogonale**. Toutefois, des adaptations à la forme de la parcelle ou de bâtiments proches existants peuvent être nécessaires.

Dans le cadre de structure urbaine de « rue » , les constructions nouvelles devront s'inscrire dans la continuité des volumes du bâti existant pour assurer la continuité de la rue.

LES TOITURES

Les pentes de toitures sont adaptées aux contraintes climatiques du territoire avec des pentes plutôt faibles mais des toits à pente plus forte sont aussi présents. Elles sont le plus souvent à deux ou quatre pans. La tuile en est le matériau principal.

Pente

Sauf dans le cas de petites annexes ou d'appentis accolés à la construction (moins de 20 m²), les toitures seront à **au moins deux pans**.

Les pentes des toitures ne peuvent excéder 40%, avec le faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction.

Des pentes moindres et d'autres matériaux de couverture sont autorisés pour les constructions annexes, les vérandas, les constructions à usage d'activité économique ou d'équipement public ou d'intérêt collectif... mais ne devront présenter aucun aspect de brillance.

Les toitures terrasses ou plates ne sont pas caractéristiques du territoire, mais elles peuvent répondre à une approche environnementale de l'architecture lorsqu'elles sont végétalisées.

Elles sont aussi une bonne solution lorsqu'elles ont une fonction de terrasse en prolongement d'un logement, ou lorsqu'elles s'inscrivent dans la recherche d'une certaine discréption de la toiture, par exemple :

- Dans le cas d'une annexe qui se veut discrète par rapport au bâtiment principal.

- Ou dans le cas où elles permettent, sur seulement une partie de la toiture, une articulation de volumes couverts.
- Dans la zone d'activités des Andrés

Matériaux et couleurs

Les aspects et teinte des matériaux de couverture se rapprocheront de celles des matériaux traditionnels de la région, à savoir tuile terre cuite creuses ou romanes de **coloration conforme à la palette déposée en mairie**.

On recherchera pour la toiture une couleur nuancée mais homogène.

Bien évidemment, cette disposition de couleur **ne s'applique pas pour les toitures terrasses** qui chercheront la plus grande discrétion.

Pour les pergolas, les vérandas et les couvertures des piscines, on pourra aussi travailler avec des matériaux transparents.

L'utilisation limitée d'autres matériaux traditionnels, tels que le zinc ou le cuivre, peut être aussi envisagée de manière ponctuelle

En cas de pose de **capteurs solaires en toiture**, celle-ci doit être étudiée de manière à respecter une bonne intégration. L'ensemble des panneaux devra s'intégrer dans une forme géométrique simple en rapport avec celle de la toiture existante.

Ouvertures en toiture

On rappellera que sur les bâtiments traditionnels **on ne trouve pas de lucarne en volume sur les toitures** (faible pente).

Lorsque nécessaire, **les ouvertures en toiture seront intégrées à la pente des toitures**. Celles-ci doivent se faire discrètes et être composées pour donner une image d'ordonnancement.

LES FACADES

Dans la plupart des cas, les façades des bâtiments anciens étaient enduites et celles des bâtiments d'habitation plus récents aussi. Dans ce deuxième cas, la gamme des couleurs (souvent liée aux différentes « modes » pavillonnaires) est plus étendue.

Matériaux et couleurs

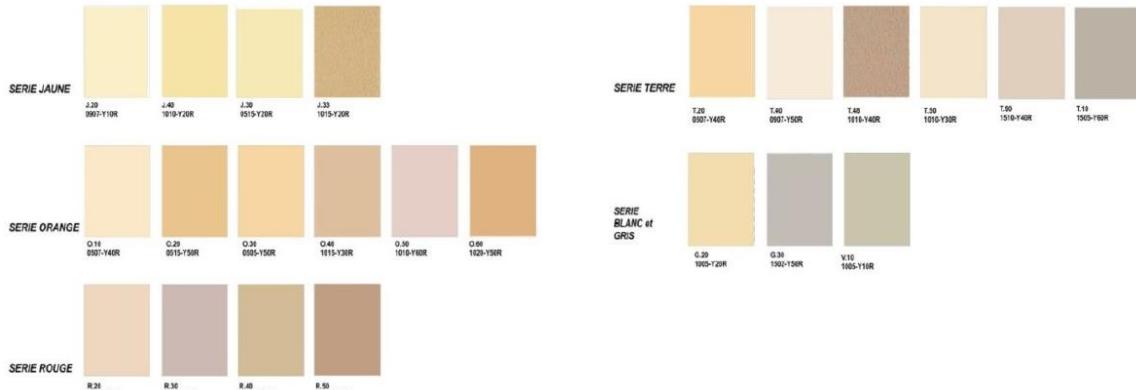
Les **façades des bâtiments sont plutôt enduites et, on privilégiera des teintes** qui chercheront à se rapprocher d'un nuancier de couleurs proche des teintes présentes dans le territoire.

Les enduits de couleurs vives, blanches, à gros relief, ainsi que le moellon brut sont interdits.

- **Dans le cas de l'inscription dans un site où dominent les bâtiments anciens (avant 1970)**, Les façades des bâtiments sont enduites. Les teintes des enduits seront en

accord avec le nuancier ci-dessous. Le bois en façade peut être utilisé, mais de manière ponctuelle.

- Les teintes des enduits seront en accord avec le nuancier de couleurs présenté ci-après :



- Les couleurs utilisées devront se rapprocher de celles du nuancier
- Les façades bicolores sont autorisées sous réserve que la teinte « secondaire » n'excède pas 25% de la superficie totale des façades, qu'elle soit mise en œuvre pour mettre en évidence plusieurs volumes s'ils existent ou pour renforcer la lecture de la modénature des façades.

- **Dans le cadre de structures bâties hétérogènes ou pavillonnaires**, la question de la couleur et des matériaux est moins importante du fait de l'hétérogénéité des aspects et de la succession des « modes architecturales » qui a accompagné le développement du pavillonnaire. On sera donc plus libre au niveau des teintes qui seront en accord avec le nuancier ci-dessous
- Les teintes des façades seront en accord avec le nuancier de couleurs ci-dessous :



- Les couleurs utilisées devront se rapprocher de celles du nuancier

Les façades bicolores sont autorisées sous réserve que la teinte « secondaire » n'excède pas 25% de la superficie totale des façades, qu'elle soit mise en œuvre pour mettre en évidence plusieurs volumes s'ils existent ou pour renforcer la lecture de la modénature des façades.

- **Dans le cas particulier de la zone des andrés**, le choix des couleurs doit favoriser les luminances faibles, et donc éviter les couleurs trop vives, excepté pour valoriser l'architecture. Ainsi des couleurs plus marquées peuvent ponctuellement venir animer la façade sur des surfaces réduites à condition d'être en harmonie avec la composition d'ensemble (contraste, dégradé, camaïeu...) par exemple pour signaler les entrées.

Les teintes choisies devront être en harmonie avec le lieu et le nuancier des « structures bâties hétérogène » présenté à la page précédente. Toutefois, des couleurs grises plus sombres peuvent être admises.



GRIS
RAL 7002
RAL 7003
RAL 7035
RAL 7001
RAL 7000
RAL 7012
RAL 7037
RAL 7040
RAL 7016

OUVERTURES ET MENUISERIES

Les percements seront composés de manière simple et sont ordonnancés ;

Dans le cas de l'inscription dans un site où dominent les bâtiments anciens (avant 1970), on s'inspirera des ouvertures existantes (sur le bâtiment ou sur des bâtiments proches) pour éviter de recréer de nouveaux types d'ouverture dans le site. Les proportions sont plutôt en hauteur (à l'exception des fenêtres de comble ou grenier qui peuvent être de proportion sensiblement carrée).

Volets et volets-roulants

Dans tous les cas, les **coffres de volet roulant** ne doivent pas être visibles.

Dans le cas de l'inscription dans un site où dominent les bâtiments anciens, la pose de volet bois extérieur peut être imposée pour respecter une continuité à ce niveau.

Couleur des menuiseries

Le nuancier ci-dessous concerne les éléments de façades dits ponctuels : serrurerie, menuiserie.

ROUGE	3005	3007	3009	3011	3014			
	RAL 3005 NCS 7820-Y90R Rouge vin	RAL 3007 NCS 8016-Y90R Rouge noir	RAL 3009 NCS 8016-Y90R Rouge oxyde	RAL 3011 NCS 5040-Y90R Rouge brun	RAL 4064 NCS 6030-R10B Violet bordeaux			
BLEU	3007	3009	3014	3023				
	RAL 5007 NCS 6020-R90B Bleu brillant	RAL 5009 NCS 4550-B Bleu azur	RAL 5014 NCS 4830-R90B Bleu pigeon	RAL 5023 NCS 6020-R90B Bleu distant				
VERT	4003	4005	4011	4013	4014	4020	4021	4022
	RAL 6003 NCS 7820-G90Y Vert olive	RAL 6005 NCS 7820-B90G Vert mousse	RAL 6011 NCS 5020-G10Y Vert résida	RAL 6013 NCS 6005-G80Y Vert junc	RAL 6014 NCS 8005-V20R Vert olive jaune	RAL 6020 NCS 9010-B90G Oxyde chronique	RAL 6021 NCS 4820-G10Y Vert pâle	RAL 6022 NCS 1040-G40Y Vert lougaré
GRIS	7000	7001	7002	7003	7005	7012	7019	7022
	RAL 7000 NCS 5000-N Petit gris	RAL 7001 NCS 4500-Q Gris argent	RAL 7002 NCS 7820-Y50R Gris olive	RAL 7003 NCS 6005-G80Y Gris mousse	RAL 7005 NCS 5500-B Gris souris	RAL 7012 NCS 5000-B Gris anthracite	RAL 7019 NCS 3620-Y20R Gris terre d'ombre	RAL 7022 NCS 5000-Q80Y Gris pleins
	7035	7039	7040					
	NCS 2502-Y Gris lumière	NCS 5502-B Gris quartz	NCS 4502-B Gris fémétre					
BRUN	8004	8007	8008	8011	8012	8015	8024	8028
	RAL 8004 NCS 6010-Y50R Brun cuivre	RAL 8007 NCS 6030-Y70R Brun chevreuil	RAL 8008 NCS 6030-Y10R Brun olive	RAL 8011 NCS 7820-Y50R Brun noyer	RAL 8012 NCS 7020-Y70R Brun rouge	RAL 8015 NCS 7020-Y70R Brun marron	RAL 8024 NCS 6020-Y70R Brun beige	RAL 8028 NCS 6010-Y50R Brun terre
BLANC / NOIR	9002	9018	9019	9011				
	RAL 9002 NCS 1502-Y Blanc gris	RAL 9018 NCS 2000-N Blanc papyrus	RAL 9019 NCS 2000-N Noir graphite	9011				

Les couleurs utilisées devront se rapprocher de celles du nuancier

CLOTURES

Clôtures sur limites séparatives :

Les clôtures doivent respecter une hauteur maximum de **1,8 mètres**.

Clôtures en limite d'emprise publique :

En limite d'emprises publiques, les clôtures doivent respecter une hauteur maximum de **1,8 mètres**.

Elles doivent être présenter l'aspect :

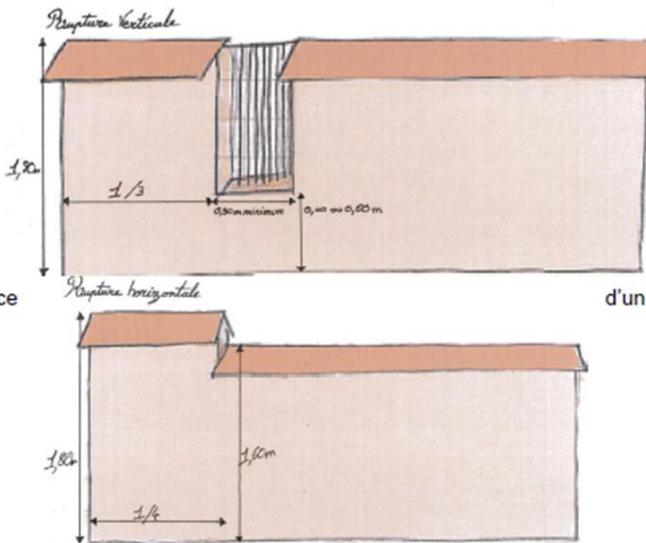
- D'une haie végétale panachée d'au moins 3 essences locales différentes avec au maximum 2/3 de persistants, doublée ou non d'un grillage ou treillis soudé,
- D'un grillage ou d'un treillis soudé.
- D'un muret d'une hauteur maximum de 60 cm., surmonté d'une clôture à claire voie.
- De grilles barreaudées

Les murs maçonnés pleins sont autorisés jusqu'à 1m60 de hauteur. Ils devront comporter une couverture en tuiles creuses ou romanes de coloration conforme à la palette déposée en mairie et d'aspect terre cuite. Pour les clôtures se rapportant à une construction de style

moderne avec une toiture plate, la couvertine pourra être plate en béton. **Le long des voies départementales**, la hauteur maximale du mur est portée à 2m.

- Il est imposé d'utiliser une couleur d'enduit différente de celle des voisins directs afin d'avoir une rupture visuelle.
- **Pour les linéaires de murs maçonnés pleins au-delà de 20 m.**, il est imposé de réaliser une rupture visuelle du type suivant :

- Soit une **rupture verticale** au 1/3 du linéaire. Cette rupture se matérialise par la création d'une ouverture d'au moins 0,75m de large sur l'intégralité de la hauteur du mur ou en conservant un muret de 0,60m de hauteur.
- Soit une **rupture horizontale** en portant la hauteur du mur à 1m80 sur 1/4 du linéaire.
- Soit une **rupture d'accès** avec la présence portail.



Dans le cas de l'inscription dans un site où dominent les bâtiments anciens, elles peuvent présenter un aspect différent pour s'inscrire dans la continuité de clôtures déjà existantes.

PRISE EN COMPTE DE LA FONCTION DU BÂTIMENT

Equipements public ou d'intérêt collectif

Dans le cas d'une réhabilitation pour un usage d'équipement collectif ou public, il peut être autorisé une plus grande souplesse dans la mise en œuvre de ces principes.

Bâtiments à usage d'activités

Dans le cas d'une réhabilitation pour des bâtiments d'activité, il peut être imaginé une plus grande souplesse dans la mise en œuvre de ces principes.

Toutefois, l'inscription dans le site jouera ici un rôle important :

- **Dans le cas de l'inscription dans un site où dominent les bâtiments anciens**, l'aménagement du bâtiment respectera les principes énoncés précédemment pour la réhabilitation des bâtiments anciens. Une souplesse pourra être admises pour ce qui est de la « devanture » pouvant être nécessaire à l'exercice d'une activité de commerce ou de service. De même, Une souplesse pourra être admise pour des éléments qui relèvent d'une nécessité technique liée à l'activité en particulier au

niveau des dimensions des ouvertures (portes sectionales) mais qui pourront s'accompagner de prescription en termes d'aspect et de teinte.

- **Dans le cadre de structures bâties hétérogènes ou pavillonnaires**, il peut être imaginé une plus grande souplesse dans la mise en œuvre de ces principes.

Bâtiments à usage agricole

Dans le cas de bâtiments à usage agricole, , il peut être imaginé une plus grande souplesse dans la mise en œuvre de ces principes pour prendre en compte la dimension fonctionnelle et économique du projet.

De plus, au niveau des toitures pour les bâtiments présentant un volume important il sera plutôt préféré des toitures plates ou à faible pente pour limiter l'impact des toitures dans le paysage. La couleur des toitures cherchera, soit à rappeler celle des toitures traditionnelles (rouge brun), soit à se faire la plus discrète possible (grise). En tout cas elle devra éviter les effets de brillance (cette notion de « brillance » ne s'applique pas en cas de toiture vitrée ou en cas d'installation de panneaux photovoltaïques).

Petites constructions à usage d'hébergement de loisirs atypiques

Dans le cas de construction de taille limitée à usage d'hébergement de loisirs atypique, il peut être imaginé une plus grande souplesse dans la mise en œuvre de ces principes pour prendre en compte la spécificité de l'offre d'hébergement : yourte, cabane dans les arbres, roulettes...

ARTICLE 12 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALE

TOUTES ZONES

Réhabilitation

En s'attachant à la préservation de l'image patrimoniale et architecturale du bâti ancien, qui demeure un objectif prioritaire,

- Les projets de réhabilitation favoriseront la sobriété énergétique et éventuellement le recours aux énergies renouvelables
- Les constructions nouvelles privilégieront une orientation et une volumétrie mettant en œuvre une approche bioclimatique et basse consommation du bâtiment
- La mise en œuvre de dispositifs de production d'énergie renouvelable est recommandée ;

Récupération des eaux pluviales

Dans le cas où le projet de construction entraîne la création d'une nouvelle surface de toiture de plus de 60 m², il est obligatoire de prévoir un volume de stockage minimum de 1 m³ pour la récupération et le stockage des eaux de toiture.



ARTICLES 13 A 15 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS

6



Le présent chapitre expose les règles concernant les articles 13, 14 et 15, à savoir :

- **Article 13 – Surfaces non imperméabilisées – Espaces libres et plantations**
- **Article 14 – Règles pour les continuités écologiques**
- **Article 15 – Gestion des eaux pluviales et de ruissellement**

DEFINITIONS GENERALES

ZONES HUMIDES

Les zones humides sont des « terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire ; la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année ». (Art. L.211-1 du code de l'environnement).

MARES

Les mares doivent être préservées et, autant que faire se peut, remises en valeur.

Si une destruction est absolument indispensable pour des raisons fonctionnelles d'aménagement, la disparition de la mare doit obligatoirement être compensée en prenant en compte l'ensemble fonctionnel écologique à l'intérieur duquel elle se trouve.

HAIES ET BOISEMENTS REPERES AU TITRE DE L'ARTICLE L151-23 DU CODE DE L'URBANISME

Les haies et boisements repérés au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme (figurant sur le plan de zonage) font l'objet de prescriptions.

Article L151-23 :

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 bâties nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent. »

Article R421-23 :

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

(...)

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

l'article L. 151-19 ou de l'article L. 151-23, comme présentant un intérêt d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique.

ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces boisés classés à conserver ou à créer, tels qu'ils figurent au document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L 113-2 du Code de l'Urbanisme qui garantit leur préservation intégrale.

ARTICLE 13 – SURFACES NON IMPERMEABILISEES – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Limitation de l'imperméabilisation et Coefficient de Pleine Terre

Zones Ub, Uc et Ud

Toute opération devra faire l'objet d'aménagement visant à limiter l'imperméabilisation des sols. On recherchera au maximum l'utilisation de matériaux poreux.

Un coefficient de pleine terre est institué de la manière suivante :

	Ub	Uc	Ud
CPT	40%.	45%	

Les espaces de pleine terre sont ainsi définis :

Un espace ne peut être qualifié de « pleine terre » que s'il répond aux conditions cumulatives suivantes :

- Son revêtement est perméable à 100 % ;
- Sur une profondeur de 3 m à compter de sa surface, il ne comporte que le passage éventuel de réseaux ;
- Il doit recevoir des plantations.

Au-delà des parties en pleine terre, il convient pour les aménagements extérieurs de s'interroger sur l'utilisation de matériaux non complètement imperméables (sablé ou gravier pour des voies circulées, bois plutôt que béton pour les terrasses...)

Cas des constructions existantes n'atteignant pas le Coefficient de Pleine Terre minimum :

- Les constructions et aménagements sont autorisés à condition qu'ils ne diminuent pas la surface de pleine terre existante.

Zone Uz

La surface non bâtie doit faire l'objet de plantations (espaces verts et arbres) dans la proportion d'au moins

- **30%** par opération.

Au-delà de cela, il convient pour les aménagements extérieurs de s'interroger sur l'utilisation de matériaux non complètement imperméables (sablé ou gravier pour des voies circulées, bois plutôt que béton pour les terrasses...)

Pour les autres zones

Toute opération devra faire l'objet d'aménagement visant à limiter l'imperméabilisation des sols. On recherchera au maximum l'utilisation de matériaux poreux. Il convient donc pour

les aménagements extérieurs de s'interroger sur l'utilisation de matériaux non complètement imperméables (sablé ou gravier pour des voies circulées, bois plutôt que béton pour les terrasses...)

Espaces libres et plantations

TOUTES ZONES

Aires de Stationnement

Les aires de stationnement doivent comporter des plantations à raison d'une densité d'un arbre pour 3 places à l'emplacement des stationnements.

Obligation d'espaces collectifs dans les ensembles d'habitation

Dans les ensembles d'habititations (à partir de 3 logements ou de 3 lots), il est exigé des espaces collectifs (aires de jeux, espaces récréatifs et espaces libres plantés...) autres que les voies de desserte, voies piétonnières ou cyclables et autres que les stationnements, à raison d'au moins 10 % de la surface totale de l'opération. Ces espaces collectifs seront plantés et seront de préférence, traités en allées ou promenades plantées le long des voies de desserte. Les bassins de rétention peuvent faire partie de ce pourcentage s'ils sont plantés et intégrés dans un espace paysagé.

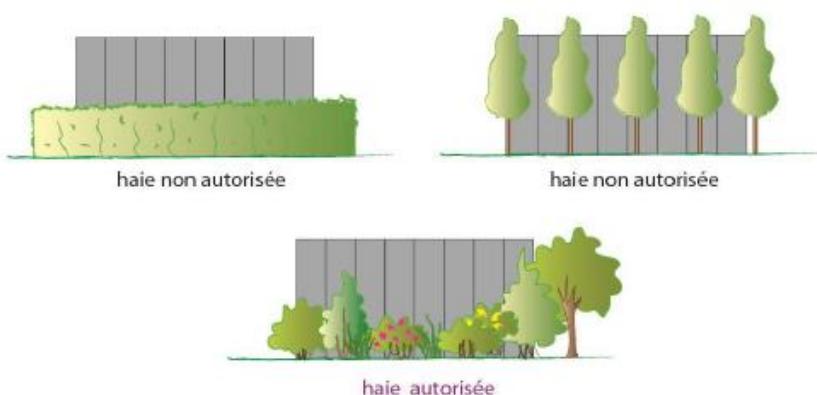
Végétalisation des ouvrages de rétention

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

Stockage de plein air

Les stockages de plein air 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.

En zone A, cette règle s'applique aussi pour les bâtiments à grande volumétrie (à partir de 20 m de long).



Espèces végétales à utiliser

Les espèces végétales utilisées seront variées et constituées de plusieurs essences (une palette végétale est établie pour la commune et figure en annexe du présent règlement).

ARTICLE 14 – REGLES POUR LES CONTINUITES ECOLOGIQUES

TOUTES ZONES

Pour les haies :

Ces continuum végétaux ne doivent pas être détruits. Toutefois de façon dérogatoire, une destruction partielle peut être autorisée si cette destruction est nécessitée par des aménagements ou des travaux rendus obligatoires par des nécessités techniques ou par des problèmes phytosanitaires, ou à la suite de phénomènes naturels, ou pour la gestion et la mise en valeur des milieux naturels.

Dans ce cas toute intervention détruisant un de ces éléments est soumise à déclaration préalable ;

En cas d'intervention sur ces haies protégées **au titre de l'article L151-23**, 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 figurant dans l'annexe du PLU « Charte d'intégration urbaine et paysagère »,
- une strate arborescente comportant au moins trois espèces différentes d'essences figurant dans l'annexe du PLU « Charte d'intégration urbaine et paysagère ».

Pour les corridors écologiques :

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

- 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 et de la libre circulation de la faune piscicole par les ouvrages, 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 pour la faune, espaces verts continus, perméabilité des clôtures...)

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

Pour les zones humides identifiées sur le plan de zonage (inventaire départemental) doivent être strictement préservées. Dans ces zones :

- Tous travaux de nature à perturber le bon fonctionnement de la zone humide sont interdits (remblai, drainage, affouillement et imperméabilisation des sols) sauf s'ils sont nécessaires à la restauration et à la gestion de la zone humide ;
- Les équipements et constructions de toute nature sont interdits, sauf les équipements légers et démontables nécessaires à la valorisation des zones auprès du public et

aux déplacements doux. Ces équipements doivent être compatibles avec le maintien du caractère humide (ex. sentier sur pilotis).

- Cette interdiction peut être levée après réalisation d'une étude démontrant l'absence de caractère humide des terrains, selon les critères floristiques et pédologiques définis au sens de l'arrêté du 1er octobre 2009 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L. 214-7-1 et R. 211-108 du code de l'environnement ;
- Elle peut également être levée en l'absence d'alternatives avérée et démontrée pour la réalisation des projets : la séquence ERC (Eviter-Réduire-Compenser) doit être appliquée dans ce cas conformément aux dispositions des documents supra-communaux en vigueur notamment des SDAGE (Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux) et SAGE (Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux). Le porteur de projet doit en premier lieu chercher à réduire les impacts du projet sur la zone humide. La compensation ne peut intervenir qu'en dernier recours. La zone humide détruite est alors compensée à 200% (cf. SDAGE).

Zones A et N

La hauteur ou la nature des clôtures doit être adaptée en fonction de la nécessité de préserver des continuités écologiques (passage libre sous clôture pour la faune ou pour l'écoulement des eaux, obligation de végétalisation, etc.) et les valeurs paysagères.

Cela est particulièrement vrai pour les zones A et N dans lesquelles il est recommandé que les grillages utilisés comportent des mailles larges favorables aux continuités écologiques de la petite faune terrestre.



Figure 1 : Exemples d'ouvertures dans un grillage et un muret, prévues pour le passage de la petite faune

ARTICLE 15 – GESTION DES EAUX PLUVIALES

TOUTES ZONES

Les réseaux internes aux opérations de construction et d'aménagement, doivent obligatoirement être de type séparatif.

La gestion des eaux pluviales devra respecter le zonage pluvial et sa notice figurant en annexe du PLU et en particulier les éléments suivants :

chapitre II. Règles de conception relatives aux nouvelles imperméabilisations de sols

ARTICLE 7. REGLE DE CONCEPTION

II.7.1. Choix de la solution à mettre en œuvre

A titre d'information, différentes techniques alternatives sont admises (liste non exhaustive) :

- ✓ à l'échelle de la construction : toiture terrasse végétalisée
- ✓ à l'échelle de la parcelle : bassin à ciel ouvert ou enterrés, noues...
- ✓ à l'échelle des voiries : chaussées à structure réservoir, chaussées poreuses pavés ou à enrobés drainants, extensions latérales de la voirie (fossés, noues)
- ✓ à l'échelle d'un lotissement : bassin à ciel ouvert ou enterrés, noue puis évacuation du débit de fuite vers un exutoire de surface

Compte tenu des faibles possibilités d'infiltration dans le sol, les techniques seront orientées vers des systèmes simples (fossés, noues, tranchées) ou plus complexes (stockage sur toiture, citerne, bassins de rétention) avec rejet au réseau pluvial ou milieu superficiel.

Si l'infiltration dans le sol est possible, l'imperméabilisation nouvelle devra être compensée par des ouvrages d'infiltration dimensionnés suivant en fonction de la perméabilité du sol. Pour cela, une étude géotechnique sera réalisée afin de vérifier les capacités d'absorption du sol et le niveau des plus hautes eaux (une épaisseur non saturée de 1 m doit être conservée entre ce niveau et le fond de l'ouvrage d'infiltration).

Les solutions retenues en matière de collecte, rétention et évacuation, devront être adaptées aux constructions et infrastructures à aménager.

Les solutions proposées par le concepteur seront présentées au service gestionnaire de la commune de Brindas pour validation. Pour les cas complexes, une réunion préparatoire avec le service gestionnaire est obligatoire, afin d'examiner les contraintes locales.

II.7.2. Débits acceptés

D'une manière générale, le débit de fuite sera de 15 l/s/ha.

Pour les surfaces inférieures ou égales à 650 m², le débit de fuite sera fixé à 1 l/s et le diamètre de l'orifice ne pourra pas être inférieur à 30 mm pour éviter leur colmatage.

La valeur de 15 l/s/ha pourra être réduite par la collectivité dans les secteurs où les ouvrages présentent une capacité insuffisante en aval.

Pour les zones AU et Uz, le débit de fuite sera variable selon les secteurs et parfois plus restrictif que 15l/s/ha.

II.7.3. Règles de conception des bassins de rétention

La solution « *bassin de rétention* » est la plus classique, cependant d'autres solutions ou techniques alternatives pourront être proposées par le pétitionnaire.

Les bassins à vidange gravitaire devront être privilégiés par rapport aux bassins à vidange par pompe de relevage.

Pour les programmes de construction d'ampleur, le concepteur recherchera prioritairement à regrouper les capacités de rétention, plutôt qu'à multiplier les petites entités.

La conception du bassin devra permettre le contrôle du volume utile lors des constats d'achèvement des travaux et lors des visites ultérieures du service gestionnaire.

Le choix des techniques retenues par le pétitionnaire et mises en œuvre devra garantir une efficacité durable et un entretien aisément.

Commune de BRINDAS

Règlement d'assainissement pluvial – version 1

Un dispositif de protection contre le colmatage sera aménagé pour les petits orifices, afin de limiter les risques d'obstruction.

Les ouvrages seront équipés d'une surverse fonctionnant uniquement après remplissage total du bassin par des apports pluviaux supérieurs à la période de retour de dimensionnement. Cette surverse devra se faire par épandage diffus sur la parcelle, plutôt que de rejoindre le réseau public ou privé de manière à ne pas augmenter le débit naturel en eaux pluviales pour tous les événements pluviaux jusqu'à l'occurrence 100 ans.

Les bassins implantés sous une voie devront respecter les prescriptions de résistance mécanique applicables à ces voiries.

Les volumes des bassins de rétention des eaux pluviales devront être clairement séparés des volumes des bassins d'arrosage ou de réutilisation.

Il ne devra pas être aménagé de by-pass sur les bassins de rétention, sauf cas particuliers soumis à validation de la commune.

Toutes les mesures seront prises pour sécuriser l'accès à ces ouvrages.

II 7.4. Dimensionnement des ouvrages.

Cas général

La période de retour de protection retenue pour le dimensionnement des ouvrages de rétention par la commune de Brindas est identique sur tout le territoire, et fixée à 30 ans.

Le volume de stockage pour un niveau de protection 30 ans sera de 31 litres par m² de surface imperméabilisée. Pour limiter le volume des ouvrages, il est donc nécessaire de limiter l'imperméabilisation au sol. Par exemple il pourra être mis en place des allées en gravier ou en pavés autobloquant au lieu des allées en enrobé.

Pour les secteurs où la capacité des ouvrages en aval est insuffisante, le niveau de protection pourra être porté par la collectivité à 100 ans (48 l/m² imperméabilisé).

Le tableau ci-dessous récapitule les volumes de rétention nécessaires pour différents projets.

Projet	surface en m ²	Volume stockage (30 ans) en m ³	Qf calculé en l/s	Qf retenu en l/s
A	200	6.2	0,3	1
B	600	18.6	0,9	1
C	800	24.8	1,2	1,2
D	1000	31.0	1,5	1,5
E	2000	62.0	3,0	3

Il devra être prévu les dispositions permettant la visite et le contrôle des ouvrages, lors des opérations de certification de leur conformité, puis en phase d'exploitation courante.

Commune de BRINDAS

Règlement d'assainissement pluvial – version 1

Un dispositif de protection contre le colmatage sera aménagé pour les petits orifices, afin de limiter les risques d'obstruction.

Les ouvrages seront équipés d'une surverse fonctionnant uniquement après remplissage total du bassin par des apports pluviaux supérieurs à la période de retour de dimensionnement. Cette surverse devra se faire par épandage diffus sur la parcelle, plutôt que de rejoindre le réseau public ou privé de manière à ne pas augmenter le débit naturel en eaux pluviales pour tous les événements pluviaux jusqu'à l'occurrence 100 ans.

Les bassins implantés sous une voie devront respecter les prescriptions de résistance mécanique applicables à ces voiries.

Les volumes des bassins de rétention des eaux pluviales devront être clairement séparés des volumes des bassins d'arrosage ou de réutilisation.

Il ne devra pas être aménagé de by-pass sur les bassins de rétention, sauf cas particuliers soumis à validation de la commune.

Toutes les mesures seront prises pour sécuriser l'accès à ces ouvrages.

II.7.4. Dimensionnement des ouvrages

Cas général

La période de retour de protection retenue pour le dimensionnement des ouvrages de rétention par la commune de Brindas est identique sur tout le territoire, et fixée à 30 ans.

Le volume de stockage pour un niveau de protection 30 ans sera de **31 litres par m² de surface imperméabilisée**. Pour limiter le volume des ouvrages, il est donc nécessaire de limiter l'imperméabilisation au sol. Par exemple il pourra être mis en place des allées en gravier ou en pavés autobloquant au lieu des allées en enrobé.

Pour les secteurs où la capacité des ouvrages en aval est insuffisante, le niveau de protection pourra être porté par la collectivité à 100 ans (48 l/m² imperméabilisé).

Le tableau ci-dessous récapitule les volumes de rétention nécessaires pour différents projets.

Projet	surface en m ²	Volume stockage (30 ans) en m ³	Qf calculé en l/s	Qf retenu en l/s
A	200	6.2	0,3	1
B	600	18.6	0,9	1
C	800	24.8	1,2	1,2
D	1000	31.0	1,5	1,5
E	2000	62.0	3,0	3

Il devra être prévu les dispositions permettant la visite et le contrôle des ouvrages, lors des opérations de certification de leur conformité, puis en phase d'exploitation courante.



ARTICLES 16 – STATIONNEMENT

7



Le présent chapitre expose les règles concernant les articles 13, 14 et 15, à savoir :

- **Article 16 – Stationnement**

DEFINITIONS GENERALES

STATIONNEMENT DES VEHICULES

Article L151-31 – Stationnement pour véhicules électriques :

Lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, cette obligation est réduite de 15 % au minimum en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en autopartage, dans des conditions définies par décret ;

Article L151-33 – Stationnement pour véhicules électriques :

Lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

Article L151-35 – Limitation du nombre de places de stationnement exigibles :

Il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé pour les constructions destinées à l'habitation mentionnées aux 1° à 3° de l'article L. 151-34 la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.

Toutefois, lorsque les logements mentionnés **aux 1° à 3° de l'article L. 151-34** sont situés à moins de cinq cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et que la qualité de la desserte le permet, il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus de 0,5 aire de stationnement par logement.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat.

1° à 3° de l'article L. 151-34

1° De logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat ;

1° bis De logements locatifs intermédiaires mentionnés à l'article L. 302-16 du code de la construction et de l'habitation ;

2° Des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles ;

3° Des résidences universitaires mentionnées à l'article L. 631-12 du code de la construction et de l'habitation.

ARTICLE 16 STATIONNEMENTS

ZONES Ua, Ub, Uc, Ud, Up, Ug, Und, AU

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques, sur le terrain d'assiette de la construction, ou dans son environnement immédiat.

Il est exigé :

Habitation

Pour les logements neufs et les logements créés par réhabilitation, aménagement ou changement de destination : **2 places au minimum par logement** sur le tènement de l'opération. Une place au moins par logement doit être couverte. Ces places doivent être situées en dehors du retrait de l'accès.

En cas de suppression d'une ou plusieurs places de stationnement (liée à des aménagements de garages, des constructions de piscine par exemple...), celles-ci doivent être remplacées de manière équivalente.

De plus il est exigé **1 place visiteur pour 3 logements**.

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

Autres constructions

Pour les constructions à usage de **commerce**, il est exigé 1 place de stationnement pour 75 m² de surface de plancher. Pour les commerces de 301 m² à 1000 m², 1 place de stationnement pour 30 m² de surface de plancher, au-delà de 500 m² de surface de plancher des parkings souterrains sont exigés.

Pour les constructions à usage de **bureaux**, 1 place de stationnement pour 25 m² de surface hors œuvre nette.

Pour les constructions à usage **d'hôtel**, une place par chambre

Pour les autres constructions, les aires de stationnement seront dimensionnées au prorata des besoins engendrés par la ou les activités.

Dans tous les cas, le porteur de projet est encouragé à réfléchir aux possibilités de mutualisation des stationnements. Dans le cas où la possibilité de foisonnement dans un environnement proche est démontrée, des exigences moins fortes en nombre de stationnement pourront être appliquées.

Stationnement des deux roues

Pour les opérations de construction de logements collectifs, des stationnements sécurisés et abrités pour deux roues sont obligatoires à raison d'1m² d'emprise au sol par logement. Au moins la moitié sera implantée au RDC de la construction.

ZONES Uz

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques, sur le terrain d'assiette de la construction, ou dans son environnement immédiat.

Il est exigé :

Habitation

Pour les logements neufs et les logements créés par réhabilitation, aménagement ou changement de destination : **2 places au minimum par logement** sur le tèmelement de l'opération.

En cas de suppression d'une ou plusieurs places de stationnement (liée à des aménagements de garages, des constructions de piscine par exemple...), celles-ci doivent être remplacées de manière équivalente.

Concernant **les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat**, il est exigé **une place de stationnement par logement**, exception faite pour **des logements adaptés PMR destinés à être attribués à des personnes âgées** pour lesquels il n'est exigé que **0,7 place de stationnement par logement**.

Pour les **logements de type studio, T1, T2 ou T3 concernés par un dispositif d'accès sociale à la propriété**, il est exigé **une seule place de stationnement par logement**.

Autres constructions

Pour les constructions à usage de **commerce**, il est exigé 1 place de stationnement pour 75 m² de surface de plancher. Pour les commerces de 301 m² à 1000 m², 1 place de stationnement pour 30 m² de surface de plancher, au-delà de 500 m² de surface de plancher des parkings souterrains sont exigés.

Les places de stationnement réalisées au titre des constructions à usage de commerce et activités de service peuvent faire l'objet d'un foisonnement, sans que celui-ci ne permette toutefois de réduire le nombre de places exigées au titre de cette destination ou de l'une des destinations ou sous-destinations de construction autorisées sur la zone Uz.

Ledit foisonnement peut être mis en œuvre en cas de programmes mixtes de construction mais également au profit de catégories d'usagers ne résidant pas dans les constructions à édifier sur le terrain d'assiette de la construction ou plus généralement à l'intérieur de la zone Uz (visiteurs, résidents de quartiers périphériques etc.). Les plages horaires d'occupation déterminées pour chaque catégorie d'usagers ne doivent pas porter atteinte à la capacité des commerces et services à répondre aux besoins de stationnement de leur clientèle.

Pour les constructions à usage de **bureaux**, 1 place de stationnement pour 25 m² de surface hors œuvre nette.

Stationnement des deux roues

Pour les opérations de construction de logements collectifs, des stationnements sécurisés et abrités pour deux roues sont obligatoires à raison d'1m² d'emprise au sol par logement. Au moins la moitié sera implantée au RDC de la construction.

ZONES Ue

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques, sur le terrain d'assiette de la construction, ou dans son environnement immédiat.

Il est exigé :

Pour les constructions à usage **d'hôtel**, une place par chambre

Pour les autres constructions, les aires de stationnement seront dimensionnées au prorata des besoins engendrés par la ou les activités.

Dans tous les cas, le porteur de projet est encouragé à réfléchir aux possibilités de mutualisation des stationnements. Dans le cas où la possibilité de foisonnement dans un environnement proche est démontrée, des exigences moins fortes en nombre de stationnement pourront être appliquées.

ZONES Ui et Ux

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques, sur le terrain d'assiette de la construction, ou dans son environnement immédiat.

Il est exigé :

Pour les constructions à usage de **bureaux**, 1 place de stationnement pour 25 m² de surface hors œuvre nette.

Pour les autres constructions, les aires de stationnement seront dimensionnées au prorata des besoins engendrés par la ou les activités.

Dans tous les cas, le porteur de projet est encouragé à réfléchir aux possibilités de mutualisation des stationnements. Dans le cas où la possibilité de foisonnement dans un environnement proche est démontrée, des exigences moins fortes en nombre de stationnement pourront être appliquées.

Stationnement des deux roues

Pour toute opération, des stationnements sécurisés et abrités pour deux roues sont obligatoires à raison d'1m² d'emprise au sol pour 100 m² de surface de plancher.

ZONES Uv

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques, sur le terrain d'assiette de la construction, ou dans son environnement immédiat.

ZONES A et N

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques, sur le terrain d'assiette de la construction, ou dans son environnement immédiat.

Il est exigé :

Habitation

Pour les logements nouvellement créés : 2 places au minimum par logement sur le terrains de l'opération. Une place au moins par logement doit être couverte. Ces places doivent être situées en dehors du retrait de l'accès.

En cas de suppression d'une ou plusieurs places de stationnement (liée à des aménagements de garages, des constructions de piscine par exemple...), celles-ci doivent être remplacées de manière équivalente.

De plus il est exigé **1 place visiteur pour 3 logements**.

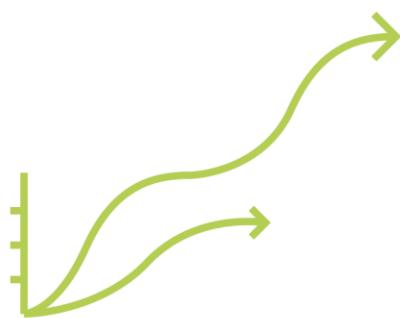
Stationnement des deux roues

Pour les opérations de construction de logements collectifs, des stationnements sécurisés et abrités pour deux roues sont obligatoires à raison d'1m² d'emprise au sol par logement. Au moins la moitié sera implantée au RDC de la construction.



GLOSSAIRE

8



Accès :

L'accès correspond à l'espace donnant sur la voie*, publique ou privée carrossable, par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain d'assiette du projet.

Acrotère :

Saillie* verticale d'une façade*, au-dessus du niveau d'une toiture-terrasse ou d'une toiture à faible pente pour en masquer la couverture. L'acrotère est souvent constitué d'un muret situé en bordure des toitures terrasses pour permettre le relevé d'étanchéité.

Alignement :

L'alignement correspond juridiquement à la limite entre le domaine public* routier et les propriétés privées riveraines.

Pour la lecture du présent PLU, l'alignement doit être entendu comme correspondant aussi bien à la limite entre :

- o Le domaine public routier et les propriétés privées riveraines ;
- o Les emprises publiques* et les propriétés privées riveraines ;
- o Un emplacement réservé à vocation de voie ou emprise publique et les propriétés privées riveraines ;
- o Les voies* privées et les propriétés privées riveraines.

Annexe :

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

(Lexique national d'urbanisme)

Arbre de haute tige :

Arbre dressé sur un tronc mesurant au minimum 1,80 m de hauteur sous couronne à maturité.

La maturité d'un arbre est considérée comme atteinte lorsque le sujet présente une hauteur égale à la moyenne reconnue pour chaque espèce au stade adulte (cf. catalogues pépiniéristes, etc.)

Claire-voie

Clôture formée d'éléments non joints laissant du jour entre elles. L'espace vide entre les éléments constituant la clôture devra être d'au moins 4 centimètres.

Coefficient d'emprise au sol

Le coefficient d'emprise au sol définit la superficie maximum du tènement ou de la parcelle qui peut recevoir un volume construit. Un coefficient de 0,3 indique que 30% seulement de la parcelle ou du tènement peut recevoir un volume construit.

Contigu :

Des constructions* ou terrains sont contigus lorsqu'une façade*, un pignon ou une limite sont directement en contact l'un avec l'autre.

Des constructions seulement reliées par un élément architectural tel qu'un portique, une pergola, un porche ou angle de construction, etc. ne constituent pas des constructions contiguës.

Domaine public :

Ensemble des biens appartenant à une personne publique et qui sont affectés soit à l'usage direct du public, soit à un service public dès lors qu'ils sont aménagés afin de permettre l'exécution des missions de ce service.

Égout de toiture :

En cas de toiture en pente, l'égout de toiture correspond à la gouttière ou au chéneau qui se situe en bas de la pente de toit, à l'opposé du faîte. En cas de toiture plate, l'égout correspond au niveau du fil d'eau d'étanchéité.

Emprise au sol :

Article R420-1 du 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. »

Emprises publiques :

Les emprises publiques correspondent aux espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies* publiques. Elles font ainsi référence, de façon non exhaustive, aux places et placettes, cours d'eau domaniaux, jardins et parcs publics, voies ferrées, équipements publics, etc.

Espaces boisés classés (EBC) :

Selon l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme, ce classement s'applique aux bois, forêts et parcs, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, qu'ils soient enclos ou non et attenants ou non à des habitations. Les EBC peuvent également s'appliquer à des arbres isolés, des haies ou des réseaux de haies et des plantations d'alignement. Au niveau des EBC sont 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.

Espace de pleine terre :

Un espace ne peut être qualifié de « pleine terre » que s'il répond aux conditions cumulatives suivantes :

- Son revêtement est perméable à 100 % ;
- Sur une profondeur de 3 m à compter de sa surface, il ne comporte que le passage éventuel de réseaux ;
- Il doit recevoir des plantations.

Exhaussement :

Remblais ou surélévation du sol qui doit faire l'objet d'une autorisation d'urbanisme si sa superficie est supérieure à 100m² et si sa hauteur excède 2 m, à moins qu'il ne soit nécessaire à l'exécution d'un permis de construire.

Extension :

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

(Lexique national d'urbanisme)

Façade / pignon :

La façade caractérise chacune des faces verticales en élévation d'un bâtiment. Elles se distinguent le plus souvent en une façade principale, une façade arrière et des façades latérales, communément appelées pignons. Le terme de façade principale s'entend ici comme caractérisant la façade la plus proche des emprises ou voies* desservant la construction* ou sur laquelle s'ouvre l'entrée principale.

Faîte

Ligne de rencontre haute de deux versant de toiture, ou point le plus haut du versant de toiture.

Front bâti :

Ensemble constitué de bâtiments disposés en ordre continu (ou discontinu à faible distance les uns des autres), à l'alignement* ou suivant un léger recul*, dont la qualité est de former globalement une paroi qui encadre la rue ou l'emprise (place, etc.).

Limite séparative :

Les limites séparatives désignent l'ensemble des limites d'une unité foncière*, hormis celle

la séparant de l'alignement*.

Mutualisation du stationnement :

Le principe de mutualisation consiste à rassembler dans un même dispositif de stationnement les besoins de plusieurs projets immobiliers proches, sur un même site ou au sein d'une même construction.

Plan de prévention des risques d'inondation

Le PPRI est établi sous la responsabilité du préfet. Il permet de délimiter les zones à risques (inondation) et d'y prescrire les mesures préventives nécessaires. Il s'impose en tant que servitude d'utilité publique. En cas de contradiction avec les règles édictées par le présent règlement c'est la règle la plus stricte qui s'applique.

Récupération des eaux pluviales : consiste à prévoir un dispositif de collecte et de stockage des eaux pluviales (issues des eaux de toiture) en vue d'une réutilisation de ces eaux. Le stockage des eaux est permanent. Dès lors que la cuve de stockage est pleine, tout nouvel apport d'eaux pluviales est directement rejeté au milieu naturel ou au réseau. **Attention : ces dispositifs ne sont pas des dispositifs de rétention.**

Réhabilitation :

Travaux d'amélioration générale ou de mise en conformité d'un logement ou d'un bâtiment n'impactant pas le gabarit, le volume ou la hauteur de celui-ci. La réhabilitation peut s'accompagner ou non un changement de destination.

Rétention des eaux pluviales : vise à mettre en œuvre un dispositif de rétention et de régulation permettant au cours d'un évènement pluvieux de réduire le rejet des eaux pluviales du projet au milieu naturel. Un orifice de régulation assure une évacuation permanente des eaux collectées à un débit défini.

Sol ou terrain naturel :

Le sol ou terrain naturel est celui qui existe à la date de l'autorisation de la construction* avant travaux d'adaptations liés à cette autorisation (délais ou remblais), même si la topographie du terrain a été avant cette date modifiée à la suite de précédents travaux de construction ou de terrassement.

Stationnements automobiles :

Espace permettant à un véhicule automobile de se garer. Les places de stationnement font au minimum 12,5m² (2,5 m x 5 m), hors espaces de circulation et d'accès*.

Surface de plancher :

R111-22 Code Urbanisme :

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

- Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 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 ;
- Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- 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 ;
- 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.

Toiture terrasse :

Couverture horizontale d'une construction* pouvant accepter une pente inférieure à 4 %.

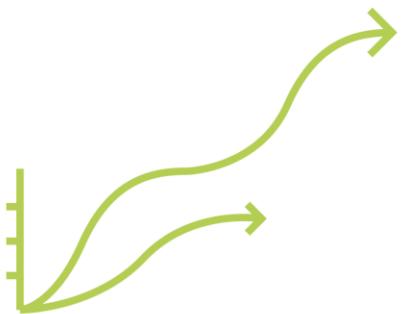
Voies / voiries :

Les voies comprennent les espaces publics et privés, affectés à tous types de déplacements (piéton, deux roues, véhicules, transports de voyageurs et de marchandises...), ainsi que les espaces végétalisés paysagers qui les accompagnent. Toutefois les circulations autonomes, spécifiquement dédiés aux modes actifs (piéton, vélo, ...) et présentant une largeur inférieure ou égale à 4 mètres ne sont pas considérés comme des voies et ne sont donc pas soumis aux règles les concernant.



PALETTE VÉGÉTALE

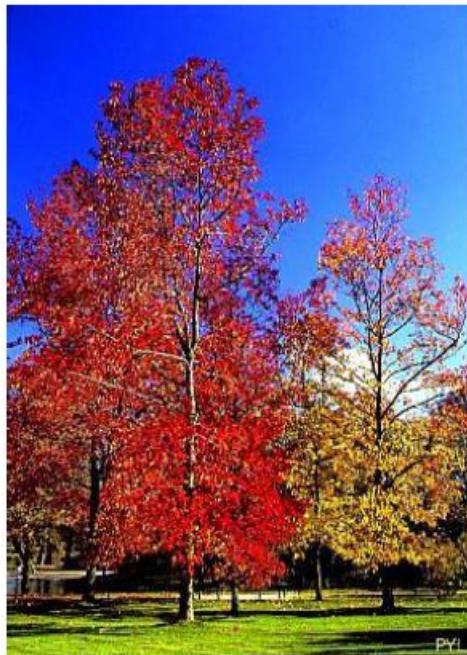
9



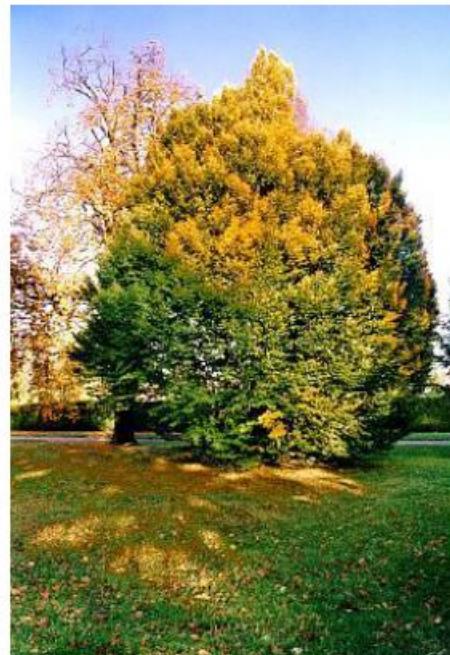
Les essences végétales à privilégier sont les suivantes

Les arbres des stationnements et d'alignement

Tilleul, Érables, Sophora japonica, Liquidambar, Frêne, Chêne rouge, Chênes, Charmes, Hêtres, Sorbier des oiseleurs, Merisier à grappes, cerisiers



Liquidambar



Charme

Les arbustes des haies d'ornement et des bandes plantées

Cornouiller sanguin, Cornouiller blanc, Fusains, Eléagnus, Viorne lantane et Viorne Obier, Aubépines, Acer campestre, Noisetiers, Néfliers, Prunelliers, Amélanchier, Seringat, Rosier glauque, et autres rosiers, Laurier tin, Corète du japon, Cytise, houx, Prunelliers, Charmille, Groseilliers, Houx, Lilas, Sureau noir, Néflier, Orangers du Mexique, Millepertuis arbustif, Berberis, Genêts, Houx, Aubépine

Les haies champêtres :

Noisetier (*Corylus avellana*), Prunellier (*Prunus spinosa*), Troène (*Ligustrum vulgare*), Bourdaine (*Frangula vulgaris*), Cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*), Sureau noir (*Sambucus nigra*), Fusain (*Euonymus europaeus*), Viorne lantane (*Viburnum lantana*), Églantier (*Rosa canina*), Alisier blanc (*Sorbus aria*), Houx, aubépine,

Merisier (*Prunus avium*), Sorbier (*Sorbus aucuparia*), Charme (*Carpinus betulus*), Aulne glutineux (*Alnus glutinosa*), Erable champêtre (*Acer campestre*), Frêne commun (*Fraxinus excelsior*), Chêne pédonculé (*Quercus robur*), Chêne pubescent (*Quercus pubescens*), Saule marsault (*Salix caprea*), Châtaignier (*Castanea sativa*)

Couvre sols et végétaux bas des bandes plantées :

Lierres, Pervenche, Chèvrefeuilles, Millepertuis, Pachysandra, Viorne, Hebe véronique, Cerastium Tomentosum (corbeille d'argent), Bruyères, Deutzia, Sauges, Spirée,

Les plantes hygromorphes des noues et bassins

Iris, Joncs, Roseaux, Massettes



Viorne obier



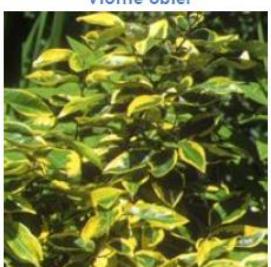
Viorne lantane (fruits)



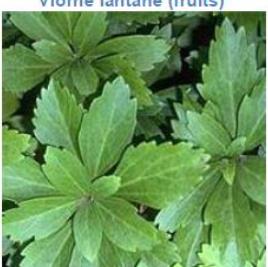
Corète du Japon



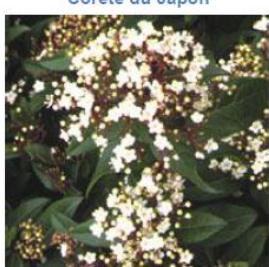
Chèvrefeuille



Eleagnus



Pachysandra



Laurier tin



Lierre



Fusain



Amélanchier



Cornouiller blanc



Cornouiller sanguin

