

REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME APPROBATION



5a – REGLEMENT

PLU approuvé le 11 février 2021

SOMMAIRE

PREAMBULE.....	1
CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN	1
PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS	1
SERVITUDE D'UTILITE PUBLIQUE	1
PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE	1
ASSAINISSEMENT COLLECTIF	1
DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES	2
RAPPEL DU DROIT DES TIERS	4
ORGANISATION DU REGLEMENT	4
DISPOSITIONS GENERALES.....	5
DISPOSITIONS PARTICULIERES QUI S'IMPOSENT AU TERRITOIRE DE LA COMMUNE	5
RISQUE INONDATION	5
ALEAS DIVERS	6
ALEA DE RETRAIT ET DE GONFLEMENT DES ARGILES	6
SECTEURS AFFECTES PAR LE BRUIT DES INFRASTRUCTURES :	6
TRAVAUX NECESSAIRES A L'ACCESSIBILITE DES PERSONNES HANDICAPEES	6
EQUIPEMENTS ET RESEAUX	7
ACCES	7
VOIRIE	7
ALIMENTATION EN EAU POTABLE	7
ASSAINISSEMENT EAUX USEES	8
ELECTRICITE ET TELECOMMUNICATION	8
INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE TELECOMMUNICATION ELECTRONIQUE	8
CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES	9
BATIMENTS ET SECTEURS REPERES AU TITRE DE L'ARTICLE L151-19	9
PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE	9
GESTION DES EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT	10
ZONES HUMIDES	11
ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS	11
COEFFICIENT DE PLEINE TERRE	12
STATIONNEMENT	12
EMPRISE AU SOL	13
HAUTEUR DES BATIMENTS	14
CONSTRUCTION ET AMENAGEMENT – DEFINITIONS GENERALES	16
CONSTRUCTIONS – DESTINATION / SOUS DESTINATION	16
AMENAGEMENT	20

REHABILITATION D'UN BATIMENT EN RUINE	21
RECONSTRUCTION	21
CHANGEMENT DE DESTINATION	21

REGLES PARTICULIERES A LA ZONE UM 23

DESTINATION ET SOUS DESTINATION - USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE 23

OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES	23
OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS	24
TABLEAU RESUMANT LES DESTINATIONS AUTORISEES	26

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE 27

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISE PUBLIQUES	27
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	27
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME	
PROPRIETE	29
HAUTEUR	29
ASPECT EXTERIEUR DES BATIMENTS	29
ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS	33

REGLES PARTICULIERES A LA ZONE UA..... 34

DESTINATION ET SOUS DESTINATION - USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE 34

OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES	34
OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS	35
TABLEAU RESUMANT LES DESTINATIONS AUTORISEES	37

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE 38

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISE PUBLIQUES	38
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	39
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME	
PROPRIETE	40
HAUTEUR	40
ASPECT EXTERIEUR DES BATIMENTS	40
ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS	44
COEFFICIENT DE PLEINE TERRE	44

REGLES PARTICULIERES A LA ZONE UB 45

DESTINATION ET SOUS DESTINATION - USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE 45

OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES	45
OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS	46
TABLEAU RESUMANT LES DESTINATIONS AUTORISEES	48

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE 49

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISE PUBLIQUES	49
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	49
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE	50
EMPRISE AU SOL	51
HAUTEUR	51
ASPECT EXTERIEUR DES BATIMENTS	51
ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS	54
COEFFICIENT DE PLEINE TERRE	55

REGLES PARTICULIERES A LA ZONE UE 56

DESTINATION ET SOUS DESTINATION - USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE 56

OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES	56
OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS	57
TABEAU RESUMANT LES DESTINATIONS AUTORISEES	58

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE 59

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISE PUBLIQUES	59
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	59
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE	60
HAUTEUR	60
ASPECT EXTERIEUR DES BATIMENTS	60

REGLES PARTICULIERES A LA ZONE UI 63

DESTINATION ET SOUS DESTINATION - USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE 63

OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES	64
OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS	64
TABEAU RESUMANT LES DESTINATIONS AUTORISEES	65

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE 66

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISE PUBLIQUES	66
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	66
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE	66
HAUTEUR	66
ASPECT EXTERIEUR DES BATIMENTS	67
ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS	68

REGLES PARTICULIERES A LA ZONE AU1 70

DESTINATION ET SOUS DESTINATION - USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE 70

OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES	70
OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS	71

TABLEAU RESUMANT LES DESTINATIONS AUTORISEES	72
CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE	73
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISE PUBLIQUES	73
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	73
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE	74
EMPRISE AU SOL	75
HAUTEUR	75
ASPECT EXTERIEUR DES BATIMENTS	75
ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS	78
COEFFICIENT DE PLEINE TERRE	79
REGLES PARTICULIERES A LA ZONE AU2	80
DESTINATION ET SOUS DESTINATION - USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE	80
OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES	81
OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS	82
TABLEAU RESUMANT LES DESTINATIONS AUTORISEES	83
CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE	84
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISE PUBLIQUES	84
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	84
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE	84
HAUTEUR	84
ASPECT EXTERIEUR DES BATIMENTS	84
REGLES PARTICULIERES A LA ZONE A	85
DESTINATION ET SOUS DESTINATION - USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE	86
OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES	86
OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS	87
TABLEAU RESUMANT LES DESTINATIONS AUTORISEES	89
CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE	90
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISE PUBLIQUES	90
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	90
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE	91
HAUTEUR	91
ASPECT EXTERIEUR DES BATIMENTS	91
ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS	95
REGLES PARTICULIERES A LA ZONE N	96

DESTINATION ET SOUS DESTINATION - USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE	97
OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES	97
OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS	98
TABLEAU RESUMANT LES DESTINATIONS AUTORISEES	101
CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE	102
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISE PUBLIQUES	102
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	102
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE	102
EMPRISE AU SOL	103
HAUTEUR	103
ASPECT EXTERIEUR DES BATIMENTS	103
ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS	107
<u>ANNEXE 1 – GLOSSAIRE.....</u>	<u>108</u>
<u>ANNEXE 2 – ACCES SUR DEPARTEMENTALE</u>	<u>116</u>

PREAMBULE

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 régis par le code de l'urbanisme.

Champ d'application territorial du plan

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

Portée du règlement à l'égard d'autres législations 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 Rhone-Alpes Auvergne – 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 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 le gestionnaire du réseau¹ 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 zones

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 et forestières (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.

Sur un tènement qui comprend des zonages différents, la règle propre à chaque zone s'applique de manière différenciée :

- Ou bien la construction est implantée dans une seule zone : seule la superficie du terrain comprise dans cette zone est prise en compte pour l'application de la règle propre à cette zone, à l'exclusion de la partie de terrain située dans l'autre zone ;
- Ou bien la construction est elle-même implantée à cheval sur les deux zones : *« il convient alors d'appliquer, pour chaque partie de la construction considérée isolément, les règles d'emprise au sol et d'occupation des sols propres à la zone dans laquelle elle se trouve, avec pour référence de superficie, celle de la part de terrain située dans cette même zone. »*

En cas de construction située sur un tènement comprenant deux zonages différents, l'un en zone urbaine constructible et l'autre en zone agricole, l'évolution de cette construction située en zone urbaine sera limitée à sa zone d'implantation et ne devra pas empiéter sur la naturelle ou agricole. Il en est de même pour les annexes et la piscine. Le droit à construire est calculé sur la zone urbaine uniquement.

Une construction à usage d'habitation peut être édifiée à cheval sur deux zones si, et seulement si, cette affectation est admise par les règlements de chacune des zones en question et que les aménagements ne portent pas atteinte aux zones protégées et à leurs usages.

1 - Les zones urbaines sont :

- La zone **Um** correspondant aux centres bourgs anciens. Elle est constituée des deux secteurs :
 - Un secteur **Um1** correspondant au bourg ancien autour de l'église,
 - Un secteur **Um2** correspondant à l'urbanisation ancienne du hameau de Malataverne,
- La zone **Ua**, correspondant à des zones d'habitat dense en périphérie du centre ancien.

¹ Le SIAHVG (Syndicat Intercommunal de la Haute Vallée du Garon) au moment de la rédaction du présent règlement

- La zone **Ub** correspondant à des zones d'habitat moyennement dense avec une présence forte de la forme pavillonnaire. Y est aussi englobé le secteur correspondant au hameau de Quinsonnas. Elle comprend en outre :

- Un secteur **Ubi** correspondant à une activité existante à l'intérieur d'une zone d'habitat moyennement dense.

- La zone **UE** correspondant aux zones vouées à l'accueil d'équipements collectifs et de service public.

- La zone **UI** correspondant à une zone vouée à l'accueil de bâtiments à usage d'activité. Elle comprend :

- Un secteur **Ula** correspondant à l'implantation d'une très grande entreprise et où s'appliquent des règles spécifiques,

2 - Les zones à urbaniser sont :

- La zone **AU1** correspondant aux zones à vocation principale d'habitat réservées à l'urbanisation future sous forme de quartier nouveau aménagé de façon cohérente et ouvertes à l'urbanisation,

- La zone **AU2** correspondant à une zone à urbaniser pour laquelle les voies publiques et réseaux existants à la périphérie immédiate n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone. L'ouverture à l'urbanisation de cette zone est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

3 - Les zones agricoles sont :

- La zone **A** correspondant 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 secteur **Aa** dans lequel toutes les constructions (hors celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif) sont interdites.

- Un STECAL **Ai** permettant l'évolution de bâtiments existants à usage d'activité

4 - Les zones naturelles ou forestières sont :

- La zone **N** correspondant 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 :

- Un STECAL **Ni** dans lequel peuvent être autorisés les aménagements et occupations du sol liés aux équipements collectifs de sports, culturels et de loisirs.

- Un STECAL **Njf** correspondant aux jardins familiaux.

- Un STECAL **Ni** permettant l'évolution de bâtiments existants à usage d'activité.

- Un STECAL **Nt** où sont aussi autorisés les aménagements liés aux activités touristiques et aux restaurants.

- Un secteur **Nco** correspondant aux corridors écologiques importants.

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 règlement

Le règlement s'organise autour de deux grandes parties :

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

Il est accompagné en annexe d'un glossaire et d'une annexe 2 qui informe sur la doctrine du département pour les accès le long des routes départementales

DISPOSITIONS GENERALES

Ont été ajoutés, pour information, des extraits du code de l'urbanisme en vigueur au moment de l'approbation du PLU (Février 2021). Ces extraits apparaissent encadrés et avec un fond grisé.

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

Risque inondation

PPRni du Garon approuvé le 11 juin 2015

Dans les secteurs inondables identifiés au règlement graphique sur le plan de zonage, s'applique également la réglementation liée au plan de prévention des risques naturels prévisibles inondation (PPRni) selon le type de zone. Cette réglementation ayant valeur de 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. Il est donc impératif de se reporter au règlement du PPRni annexé au PLU pour connaître l'ensemble des prescriptions relatives aux occupations et utilisations du sol autorisées dans les secteurs concernés.

Le plan de zonage fait apparaître la zone rouge du PPRni, correspondant à un risque élevé imposant des restrictions dans le droit à construire édictées dans le règlement du PPRni.

Enfin, pour mémoire, le reste de la commune appartient à la zone blanche du PPRi, zone non exposée au risque d'inondation mais susceptible d'aggraver ce risque par ruissellement. Elle fait, elle aussi l'objet de prescriptions indiquées dans le règlement du PPRni.

Aléas divers

La commune de Messimy a fait l'objet d'une étude qui a permis de mettre en évidence les aléas concernant les deux risques suivants :

Eboulements, chutes de pierres et blocs

Glissement de terrains et coulée de boue

Cette cartographie est reportée sur le plan de zonage.

Les porteurs de projet doivent se reporter à cette cartographie afin de prendre en compte les risques existants et y adapter leurs projets.

Aléa de retrait et de gonflement des argiles

La commune de Messimy est classée en niveau d'aléa faible de retrait et gonflement d'argiles.

Pour une bonne prise en compte du risque, il est rappelé que Le site Géorisques, édité par le ministère du Développement durable et conçu par le BRGM, rassemble les informations géographiques sur les risques naturels et technologiques dans un portail national consultable à l'adresse internet <http://www.géorisques.gouv.fr>.

Il existe aussi un guide du MEDDE publié en 2008 sur le retrait-gonflement des argiles.

Secteurs affectés par le bruit des infrastructures :

Dans les secteurs affectés par le bruit des infrastructures présentés en annexe du PLU, les nouvelles constructions doivent respecter, en matière d'isolement acoustique, les dispositions de l'arrêté préfectoral relatif au classement sonore des infrastructures de transport terrestre du Rhône (arrêté du 2 juillet 2009)

La commune de Messimy est concernée au niveau des Routes Départementales RD 30E, RD 311 et RD 30 de la manière suivante :

<i>Routes</i>									
MESSIMY	AVENUE DE L'OUEST LYONNAIS	RD	30E4	Limite Brindas	Route du Moulin Rose	Tissu ouvert	4	30	D 68
THURINS	RD311	RD	311	Limite Messimy	Giratoire RD25	Tissu ouvert	3	100	D 73
MESSIMY	ROUTE DES MONTS DU LYONNAIS - 1	RD	311	Limite Thurins	Panneau Messimy (1)	Tissu ouvert	3	100	D 73
MESSIMY	ROUTE DES MONTS DU LYONNAIS - 2	RD	311	Panneau Messimy (1)	Panneau Messimy (2)	Tissu ouvert	4	30	D 68
MESSIMY	ROUTE DES MONTS DU LYONNAIS - 3	RD	311	Panneau Messimy (2)	Limite Brindas	Tissu ouvert	3	100	D 73
BRINDAS	ROUTE DES PANNETIERES	RD	75	Chemin des Roulattes	Giratoire du Pont Pilon	Tissu ouvert	3	100	D 73
SOUCIEU-EN-JARREST	ROUTE DU MOULIN ROSE	RD	30	Limite Messimy	Panneau entrée/sortie Soucieu-en-Ja	Tissu ouvert	4	30	D 68
					rest				
MESSIMY	ROUTE DU MOULIN ROSE	RD	30	Route des Monts du Lyonnais	Limite Soucieu-en-Jarrest	Tissu ouvert	4	30	D 68
BRINDAS	ROUTE DU PONT PILON	RD	311	Rue de la Grande Pierre	Limite Messimy	Tissu ouvert	3	100	D 73

Travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées

Dans le cas de travaux nécessaires à l'accessibilité de personnes handicapées à un bâtiment existant, les règles du présent règlement peuvent ne pas être respectées dans la mesure ou aucune autre solution technique les respectant n'est possible.

EQUIPEMENTS ET RESEAUX**Accès**

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 des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée, compte-tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Dans ce cadre, il pourra être demandé un recul du portail d'accès pour les véhicules automobiles par rapport à l'emprise publique.

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.

Points particuliers

Dans la zone **Ui**, les nouveaux accès sur la RD311 sont interdits.

Dans le STECAL **Nt**, il sera prévu, à terme, un accès depuis la voie communale au Nord-Est.

Accès le long des routes départementales

Pour les accès le long des routes départementales on se référera à la doctrine du département qui est donnée, pour information, en annexe du présent règlement.

Voirie

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

Les voies en impasse*, dès lors qu'elles desservent plus de trois lots ou trois logements doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Toute densification sur l'emprise d'une voie en impasse ne comprenant pas d'aire de retournement ne devra pas porter atteinte à la sécurité des usagers de la route.

Les voies réservées à la desserte des lotissements*, les ensembles d'habitations et les Z.A.C.* ne peuvent avoir une emprise inférieure à 7,50 m. La largeur de la voie pour la circulation automobile ne sera pas supérieure à 5 mètres.

Alimentation en eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Il est recommandé de prévoir un stockage des eaux pluviales, collectées en aval des toitures. Ces eaux stockées sont réservées à des usages non alimentaires et non liés à l'hygiène corporelle. Ce stockage doit être conçu pour éviter tout risque d'interconnexion avec le réseau d'eau potable.

Point particulier

Dans les zones **A** et **N**, lorsqu'il n'existe pas de réseau d'eau potable à proximité de l'aménagement, des dispositions techniques permettant l'alimentation des constructions sont autorisées dans le cadre de la réglementation en vigueur.

Assainissement eaux usées

Toute construction nouvelle 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.

A titre d'information, il est rappelé la nécessité de se référer aux dispositions du zonage d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées dans ce réseau peut être subordonnée à un traitement spécifique avant la mise à l'égout. Le rejet dans le réseau d'assainissement des eaux usées non domestiques d'origine industrielle, artisanale, agricole ou des particuliers (ex. : eau de vidange des piscines) est soumis à une autorisation par le gestionnaire de ce réseau conformément à l'article L 1331-10 du code de la Santé publique.

En cas d'absence de réseau d'eau usée au droit de la parcelle de la construction, un système d'assainissement non collectif doit être mis en place. Avant la réalisation de ce système, une étude de faisabilité doit être mise en place. Cette étude permettra d'orienter vers la filière agréée la plus adaptée au contexte spécifique de la parcelle (Nature du sol, pente du terrain naturel). Cette étude devra être validée par le Syndicat Intercommunal D'assainissement du la Haute-Vallée du Garon en tant que SPANC sur la commune de Messimy.

Sur ce point on se réfèrera à la **pièce 7 du présent PLU : « Zonage d'assainissement »**.

Electricité et télécommunication

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'électricité.

Dans un souci de préservation des valeurs patrimoniales et des équilibres paysagers, les réseaux câblés (électricité, télécommunications...) doivent être établis en souterrain, sauf à démontrer que cela n'est pas réalisable.

Infrastructures et réseaux de télécommunication électronique

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.

CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES**Bâtiments et secteurs repérés 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 5c du présent dossier de PLU).

Trois secteurs sont repérés à ce titre :

- ✓ La Feuillade
- ✓ La Chatelaise
- ✓ Le Monthus

Article L151-19 – éléments de paysage identifiés

« Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, 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 – éléments de paysage identifiés

« 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 ;. »

Performance énergétique et environnementale**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.

La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par décret. »

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. »

Dans le cas d'un projet mettant en œuvre des techniques relevant de la bioclimatique ou permettant d'atteindre de hautes performances énergétiques ou l'utilisation d'énergie renouvelable, les règles sur l'aspect des constructions peuvent être assouplies dans la mesure où il n'est pas possible de les respecter pour des raisons de mise en œuvre de ces techniques. Le demandeur ou l'auteur du projet doit aussi justifier de la cohérence de la recherche architecturale par rapport au caractère général du site.

Panneaux solaires

Les panneaux solaires sont autorisés ainsi que les systèmes pour l'utilisation d'énergies renouvelables à condition d'une bonne intégration dans l'architecture du bâtiment et dans le site.

Gestion des eaux pluviales et de ruissellement

Des mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales ou de ruissellement. La gestion des eaux pluviales doit répondre au schéma directeur de gestion des eaux pluviales et au zonage pluvial de la commune en adéquation avec le PPRNI

Les eaux pluviales seront :

* de façon privilégiée : absorbées sur le terrain,

* dans le cas où l'infiltration à la parcelle n'est pas réalisable techniquement : dirigées, après rétention, vers un déversoir désigné par le gestionnaire du réseau d'eaux pluviales.

Ces dispositifs adaptés à la nature des sols doivent être définis et réalisés pour assurer l'infiltration ou la rétention sur place des eaux de ruissellement correspondant à une pluie de fréquence décennale, a minima et trentennale pour les projets concernant le centre bourg (zones Um et Ua).

A défaut d'une étude précise et annexée à la demande d'autorisation du droit des sols, lorsque la rétention est nécessaire, le rejet du bassin doit être régulé avec un débit de fuite de 2 litres par seconde.

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

Les aménagements nécessaires visant à la limitation des débits évacués de la propriété (système d'infiltration ou de rétention) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Sur ce point on se référera à la **pièce 6 du présent PLU : « Zonage des eaux pluviales »**.

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).

Les zones humides identifiées sur le plan de zonage 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 si 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).

Espaces libres et plantations

Haies et boisements repérés 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) doivent être conservées à l'exception des cas suivants :

- L'abattage d'un arbre repéré est autorisé si son état phytosanitaire représente un risque pour la sécurité des biens et des personnes, à condition qu'il soit remplacé par un plant d'une essence locale. Les arbres « tétards » doivent être impérativement conservés sauf raison phytosanitaire ou raison fonctionnelle précise dans le cadre de l'aménagement.
- La réduction partielle d'une haie, d'un boisement ou d'un alignement est autorisée pour la création d'un accès indispensable à une parcelle ou l'aménagement d'un carrefour existant, à condition que cette intervention soit la plus limitée possible dans son ampleur et que le projet soit étudié pour prendre en compte les enjeux patrimoniaux et paysagers du site. Cette suppression partielle pourra faire l'objet d'une compensation par replantation équivalente du linéaire supprimé. On veillera à ce que cette replantation s'articule avec le maillage de haies existant.
- Ripisylves : En cas d'abattage partiel, une replantation est obligatoire de façon à reconstituer les continuités végétales.

Il est rappelé que, au titre de l'article L421-4 du code de l'urbanisme, les coupes et abattages d'arbres ou haies repérés au titre de l'article L151-23 sont soumis à Déclaration Préalable.

Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés sont soumis aux prescriptions de l'article L130-1 du Code de l'urbanisme :

Article L113-2 – Espaces boisés classés

(...)

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

(...)

« Dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit, ainsi que dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la **déclaration préalable**. »

Coefficient de pleine terre

Le Coefficient de Pleine Terre correspond au rapport entre la surface des espaces verts en pleine terre (c'est à dire la terre végétale en lien direct avec les strates du sol naturel) et la surface totale de la parcelle ou de l'unité foncière.

Stationnement

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

Tout m² commencé implique la réalisation d'une place entière. Le nombre de places est arrondi au chiffre supérieur.

Pour rappel, une place de stationnement « ouverte » fait environ 2,5 m. de large pour 5 m. de long. Une place de stationnement fermée fait environ 3 m. de large sur 6 m. de long.

Règle particulière pour les constructions à sous-destination de logement :

Pour un logement nouvellement créé, il est exigé au minimum :

- 3 places, sauf dans la zone **Um** où l'exigence est de 1,5 places en secteur **Um1** et de 2 places en secteur **Um2**.
- pour les opérations comprenant plusieurs logements ou des opérations d'aménagement, comprenant au moins 4 logements, un tiers des places exigées seront mutualisées et positionnées sur l'espace collectif de l'opération.

Les opérations d'habitat collectif devront prévoir un local sécurisé destiné au stationnement des deux roues proportionné aux besoins de l'opération.

Règle particulière pour les constructions à sous-destination d'artisanat ou commerce de détail :

- 1 place par tranche de 40 m² de surface de plancher. Toutefois, cette règle ne s'applique pas en zone **Um**.

Règle particulière pour les constructions à sous-destination de restauration :

- 1 place par 20m² de surface de plancher (bars, salles de café, restaurant cumulés). Toutefois, cette règle ne s'applique pas en zone **Um**.

Règle particulière pour les constructions à sous-destination d'activité de service avec clientèle :

- 1 place par tranche de 40m² de surface de plancher. Toutefois, cette règle ne s'applique pas en zone **Um**.

Règle particulière pour les constructions à sous-destination d'hébergement hôtelier et touristique :

- 1 place par chambre.

Règle particulière pour les constructions à sous-destination de bureau:

- 1 place par tranche indivisible de 20m² de surface de plancher.

Dans tous les cas et en particulier pour les projets à usage d'activité, d'équipements, de service ou de commerce et dans la zone **Ui**, le porteur de projet est encouragé à réfléchir aux possibilités de mutualisation des stationnements avec les autres entreprises.

Article L151-33 – Modalités d'applications de la règle des stationnements:

« 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 L151-31 – Stationnement des 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 auto-partage, dans des conditions définies par décret »

Emprise au sol

Dans le cadre du présent règlement, ce coefficient se calcule au tènement construit hors voiries et espaces collectifs. Les piscines non couvertes sont exclues du calcul du CES, elles ne créent pas d'emprise au sol.

Um	Ua	Ub	UE	Ui	AU1	AU2	A	N	NL	Nt
Pas de CES	Pas de CES	0,3	Pas de CES	Pas de CES	0,3	Pas de CES	Pas de CES	Pas de CES	0,038	0,15

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.²

Hauteur des bâtiments

Dans le cadre du présent règlement, cette limite peut ne pas être appliquée à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques.

	Um	Ua	Ub	UE	UI	AU1	AU2
Bâtiment principal avec toit en pente	voir ci-dessous règle spécifique	12 m.	9 m.	12 m.	9 m. voir ci-dessous règle spécifique Ula	9 m.	3,5 m.
Bâtiment principal avec toiture plate		9,5 m.	7 m.			7 m.	
Annexe		3,5 m.	3,5 m.			3,5 m.	

	A	Aa	Ai	N	Ni	Njf	NL
Hauteur maximale	9 m. pour les habitations 12 m. pour les constructions agricoles	9 m.	Hauteur du bâtiment existant	9 m.	Hauteur du bâtiment existant	3,5 m.	12 m.
Annexe d'habitation	3,5 m.	3,5 m.	3,5 m.	3,5 m.	3,5 m.		

Règle spécifique de la zone Um

La hauteur maximale au faîtage est fixée à :

- * 10,50 m sur la rue Centrale et sur l'îlot de l'église (délimité par la rue du Vingtain, la rue Froide, la rue Simon Rousseau et la rue de Verdun),
- * 12 m sur le reste du secteur.

La hauteur des constructions doit cependant s'harmoniser partout avec le cadre dans lequel elles s'intègrent en comportant un égout de toiture qui ne soit jamais situé à une hauteur qui s'écarte de plus de 2 m. des égouts de toiture des bâtiments voisins.

² Définition issue du « lexique national de l'urbanisme »

Règle spécifique du secteur Ula de la zone UI

La hauteur maximale est fixée à :

* 12 mètres dans une bande de 100 mètres de profondeur comptée à partir des axes de la RD30^E, et de la RD311,

* 14 mètres au-delà de cette bande de 100 mètres.

Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics* ou d'intérêt collectifs.

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur. ³

³ Définition issue du « lexique national de l'urbanisme »

CONSTRUCTION ET AMENAGEMENT – DEFINITIONS GENERALES**Constructions – Destination / Sous destination**

Le Code de l'Urbanisme détermine la liste des destinations et sous destinations qui peuvent être règlementées. 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. Sur la base de ce dernier, la définition des destinations et sous destinations retenue par le PLU est précisée comme suit :

1.a - Exploitations agricoles ou forestières :

Exploitations agricoles : recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale au sens de l'article L311-1 du code rural et de la pêche maritime. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux, des récoltes et aux activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation. Il en est de même des activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation, à l'exclusion des activités de spectacle.

Article L 311-1 (code rural) – Définition des activités agricoles:

« Sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation. Les activités de cultures marines sont réputées agricoles, nonobstant le statut social dont relèvent ceux qui les pratiquent. Il en est de même des activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation, à l'exclusion des activités de spectacle. Il en est de même de la production et, le cas échéant, de la commercialisation, par un ou plusieurs exploitants agricoles, de biogaz, d'électricité et de chaleur par la méthanisation, lorsque cette production est issue pour au moins 50 % de matières provenant d'exploitations agricoles. Les revenus tirés de la commercialisation sont considérés comme des revenus agricoles, au prorata de la participation de l'exploitant agricole dans la structure exploitant et commercialisant l'énergie produite..»

Exploitations forestières : l'exploitation forestière est un processus de production s'appliquant à un ensemble d'arbres en vue de leur valorisation économique. Cette sous-destination recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

1.b - Habitation :

Constitue un espace de vie où les habitants séjournent et dorment d'une manière durable.

Logement : espace permettant de loger des habitants d'une ville et non spécifique (cf. hébergement). Cette sous-destination recouvre les constructions (sous forme de maisons individuelles, d'immeubles collectifs...) destinées au logement principal, secondaire, ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements.

Cette sous-destination recouvre également les chambres d'hôtes au sens de l'article D 324-13 du code du tourisme, c'est à dire limitées à cinq chambres pour une capacité maximale de 15 personnes ; ainsi que les gîtes jusqu'à 15 personnes.

Hébergement : Cette sous destination comprend les résidences ou foyers avec service. Il s'agit notamment des maisons de retraites, des résidences universitaires, des foyers de travailleurs, des résidences autonomie mais aussi des logements d'urgence. Il s'agit de logements particuliers répondant à un besoin particulier.

1.c - Commerces et activités de services :

Regroupe les activités économiques d'achat et de vente de biens ou de service. La présentation directe au public constitue une activité prédominante. Cette destination comprend les six sous destinations suivantes :

Artisanat et commerces de détail : recouvre les constructions commerciales destinées à la vente de biens directe à la clientèle ainsi que les activités artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services. Les activités suivantes constituent des activités de la sous destination (liste non exhaustive) :

- Alimentaire :
 - alimentation générale ;
 - boulangerie, pâtisserie, confiserie, viennoiserie ;
 - boucherie, charcuterie, traiteurs, volaillers, poissonnerie ;
 - caviste ;
 - produits diététiques ;
 - primeurs ;
 - point permanent de retrait par la clientèle d'achats au détail commandés par voie télématique, organisé pour l'accès en automobile....
- Non alimentaire :
 - équipements de la personne : chaussures, lingerie, sports, prêt-à-porter... ;
 - équipement de la maison : brocante, gros et petit électroménager, gros et petit mobilier (literie, mobilier de bureau), quincaillerie, tissus, vaisselle et liste de mariage... ;
 - automobiles-motos-cycles : concessions, agents, vente de véhicule, station essence... ;

- loisirs : sports hors vêtements, musique, jouets, jeux, librairie, bouquinerie, papeterie... ;
- divers : coiffeur, pharmacie, tabac, presse, cadeaux divers, fleuristes, graines, plantes, horlogerie, bijouterie, mercerie, maroquinerie, parfumerie, galerie d'art, animalerie...

Restauration : établissement destiné à la restauration ouverte et à la vente directe de repas et/ou des boissons (restaurant, bar café...) pour une clientèle commerciale.

Commerce de gros : l'ensemble des entreprises qui achètent et vendent des biens exclusivement à d'autres entreprises ou acheteurs professionnels.

Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle : recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens. Les activités suivantes constituent des activités de la sous-destination (liste non exhaustive) :

- avocat, architecte, médecin...;
- bureaux d'études : informatique, urbanisme, bureaux d'études techniques... ;
- reprographie, imprimerie, photocopie, serrurier...
- banques, assurances, agences immobilières, agence de voyage, auto-école ...
- laboratoire d'analyse, ou radiologie ...
- établissements de service ou de location de matériel : laveries automatiques, stations de lavage, loueur de voiture, vidéothèque, salle de jeux (Bowling, laser game, escape game...)... ;

Hébergement hôtelier et touristique : recouvre les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial (hôtel, résidences de tourisme, villages résidentiels de tourisme, village et maisons familiales de vacances...)

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.

1.d - Equipements d'intérêt collectif et services publics :

Ils sont destinés à accueillir des fonctions d'intérêt général. Cette destination comprend les six sous destinations suivantes :

Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés : recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination 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.

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 reversée dans les réseaux publics, les constructions permettant la transformation d'énergie produite par des installations d'éoliennes ou de panneaux photovoltaïques.

Etablissements 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.

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.

Equipements sportifs : recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.

Autres équipements recevant du public : recouvre les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.

e - Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires :

Le secteur secondaire regroupe l'ensemble des activités consistant en une transformation plus ou moins élaborée des matières premières (industries manufacturières, construction, artisanat). Les activités du secteur tertiaire recouvrent un vaste champ d'activités qui regroupe les transports, les bureaux, les services sans accueil de clientèle. Cette destination comprend les quatre sous destinations suivantes :

Industrie : recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances. Elle peut inclure, au sein du volume des constructions principales, des surfaces dédiées à la démonstration (show-room) ;

Entrepôts : recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique. Sont considérés comme entrepôts les bâtiments ou constructions dont le stockage constitue la fonction principale.

Bureaux : recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.

Centre de congrès et d'exposition : recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

1.f – Tableau résumant les destinations et sous-destinations

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
Hébergement hôtelier et touristique
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
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
Salles d'art et de spectacle
Équipements sportifs
Autres équipements recevant du public
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires
Industrie
Entrepôt
Bureau
Centre de congrès et d'exposition

Aménagement

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 prévue 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

Réhabilitation d'un bâtiment 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 démoli, 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. »

Changement de destination

Article L 151-11-2° – Changement de destination en zone A ou en zone N:

I.- Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut :

(...)

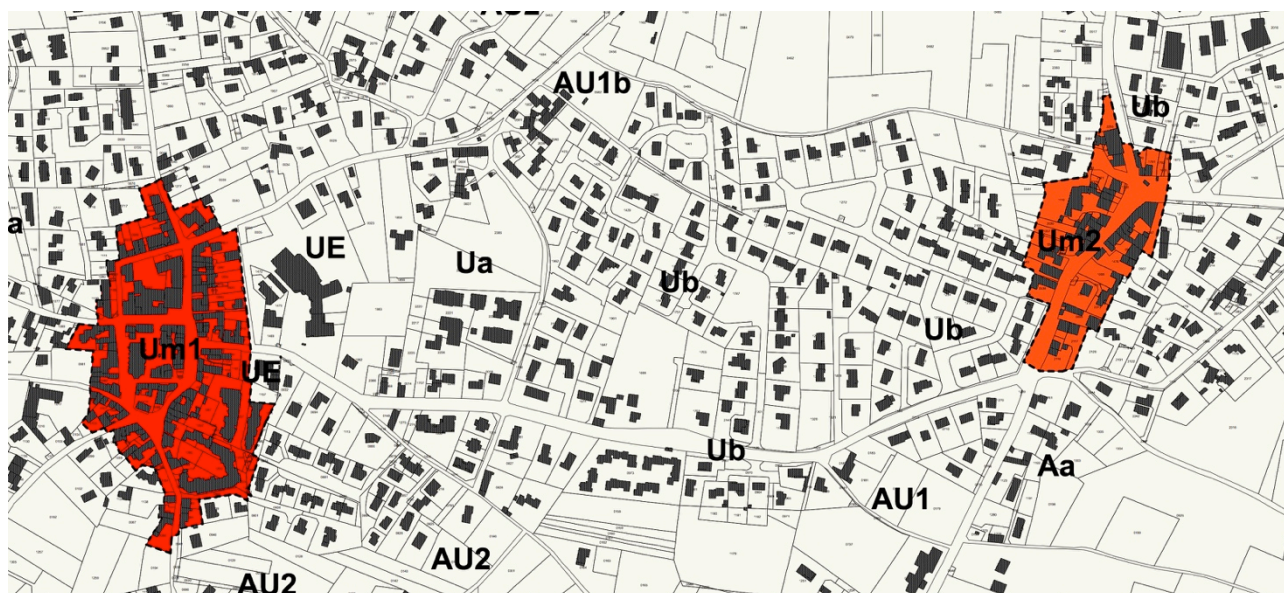
2° Désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. »

4 bâtiments n'ayant pas aujourd'hui de destination liée à « d'autres activités des secteurs secondaires et tertiaires » et n'ayant plus d'utilisation liée à l'exploitation agricole, sont

désignés sur le plan comme pouvant changer de destination dans le cadre de l'article L 151-11. Ils pourront changer vers la sous-destination « logement ».

Un cahier des changements de destination est intégré au présent dossier de PLU.

REGLES PARTICULIERES A LA ZONE Um



Zone urbaine immédiatement constructible dont la vocation principale est l'habitat mais qui reste ouverte aux activités d'accompagnement (commerces, services, bureaux, hôtels) et aux activités artisanales non nuisantes.

La zone **Um** correspond aux parties anciennes du centre bourg.

Elle est composée de deux secteurs :

- Le secteur **Um1**, correspondant au centre bourg ancien autour de l'église,
- Le secteur **Um2**, correspondant au hameau de Malataverne,

DESTINATION ET SOUS DESTINATION - USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

Occupation et utilisation du sol interdites

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

- L'exploitation agricole
- L'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 « **Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire** », est interdite celle à sous-destination de :

L'entrepôt

Pour les aménagements, sont interdits :

- * 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,
- * Aménagement d'un golf,
- * 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
- * Le stationnement de caravane de plus de trois mois,

Occupation et utilisation du sol admises sous conditions

2.1 : Les constructions admises sous conditions

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

Artisanat et commerce de détail

- les commerces de détail et l'artisanat de moins de 500 m² de surface de plancher en secteur **Um1**, et de moins de 150 m² de surface de plancher en secteur **Um2**, à condition qu'ils n'apportent pas de gêne ou de nuisances aux habitants du quartier avoisinant.

Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle

- les activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, de moins de 250 m² de surface de plancher, à condition qu'elles n'apportent pas de gêne ou de nuisances aux habitants du quartier avoisinant.

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

Industrie

- les constructions à usage d'activité si leur superficie n'excède pas 150 m² de surface de plancher, à condition qu'elles n'apportent pas de gêne ou de nuisances aux habitants du quartier avoisinant. Les surfaces existantes avant la date d'approbation du PLU ne sont pas prises en compte.

- Elles ne peuvent être admises que dans la mesure où, par leur nature ou leur fréquentation induite, elles ne risquent pas de nuire à la sécurité, la salubrité ou la bonne ordonnance des quartiers environnants.

2-2 : Dans le secteur **Um1**, 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 vocation commerciale, le bâtiment après aménagement devra proposer une surface à vocation d'activité commerciale ou de service au minimum équivalente à la surface commerciale existante avant démolition ou réaménagement. Si la surface à vocation commerciale se trouvait au rez-de-chaussée, la surface équivalente attribuée au commerce ou aux services devra également se situer en rez-de-chaussée.

2-3 : Dans le secteur **Um**, les démolitions sont soumises à permis de démolir en application de la délibération en date du 6 septembre 2019.

2-4 : Sous-sol enterré,

Sur l'ensemble des zones constructibles, les sous-sols enterrés ne sont autorisés que dans la mesure où l'évacuation gravitaire des eaux de ruissellement d'infiltration et des drains peut être assurée de façon naturelle sur le terrain, ou par un raccordement sur le réseau d'eaux pluviales. Le raccordement de ces eaux sur le réseau d'eaux usées est interdit.

2-5 : Prise en compte des Orientations d'Aménagement et de Programmation,

Dans les secteurs faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation indiqués sur le plan de zonage, les constructions et aménagements doivent être compatibles avec les OAP du présent PLU (voir pièce N°3 « Orientation d'Aménagement et de Programmation »).

Ces secteurs sont aussi repérés au titre de l'article L151-15 du code de l'urbanisme pour la mixité sociale et font l'objet d'une prescription d'un minimum de 50% de logements sociaux.

Tableau résumant les destinations autorisées

	Um		
	INTERDIT	AUTORISE sous réserve du respect du règlement	AUTORISE sous réserve du respect du règlement et sous conditions particulières
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			
Hébergement hôtelier et touristique			
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			
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
Salles d'art et de spectacle			
Équipements sportifs			
Autres équipements recevant du public			
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires			
Industrie			
Entrepôt			
Bureau			
Centre de congrès et d'exposition			

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**Implantation des constructions par rapport aux voies et emprise publiques**

Les façades sur voies doivent être implantées dans une bande de 0 à 1,5 m, par rapport à l'alignement actuel ou futur.

En cas de problème de sécurité, il pourra être exigé de mettre en place les systèmes permettant de remédier à cette difficulté (portail électrique...), voir recul de la porte de garage.

Ces règles peuvent ne pas être exigées :

- pour les aménagements, extensions et reconstructions de bâtiments existants ne respectant pas la règle. Dans le cas d'extension ou de reconstruction, l'implantation par rapport à l'emprise publique devra être proche de celle du bâtiment existant ou démoli et la règle par rapport à l'alignement opposé est maintenue en conservant la largeur de la voie par rapport à l'alignement opposé.
- pour les constructions à usage d'équipement collectif et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics,
- pour les constructions à usage d'annexes. Dans le cas de piscine, le retrait minimum est de 1 mètre (mesuré au bord du bassin).
- quand l'implantation des constructions existantes sur les propriétés voisines le justifie pour des raisons d'architecture ou de bonne intégration à l'ordonnance générale des constructions avoisinantes,
- quand une construction existe déjà en façade sur voie.

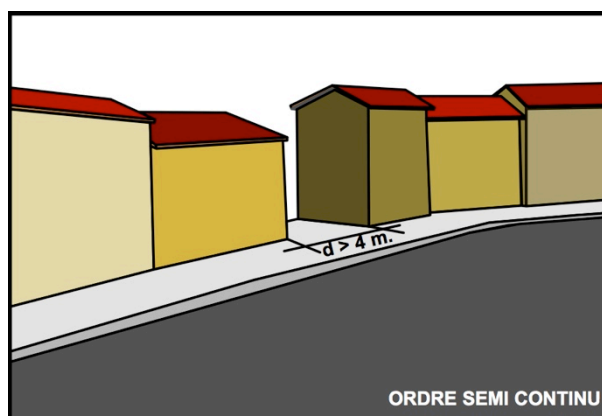
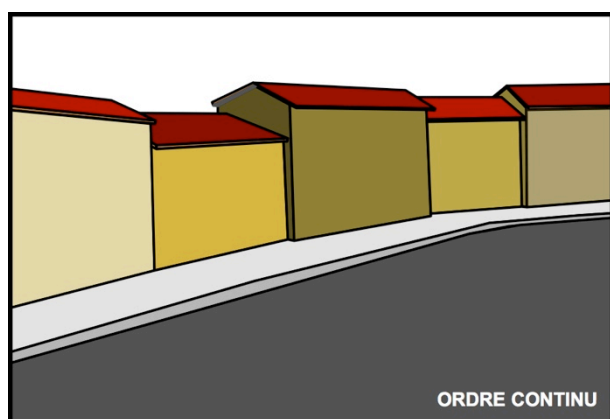
Pour dégager la visibilité dans les carrefours, pour toute construction ou clôture nouvelle édifiée à l'angle de deux rues, il pourra être exigé d'établir à l'angle des deux alignements un pan coupé ou un retrait par rapport à l'alignement. Cette obligation subsiste dans le cas où l'un ou les deux alignements sont ceux d'une voie privée.

Des adaptations demeurent possibles au regard de la largeur des voies et de la configuration des lieux. Le pan coupé peut ne concerner que les parties situées en rez-de-chaussée et au premier étage.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Le long des voies, les constructions doivent :

- soit s'implanter en façade le long d'une voie en continuité des constructions existantes de part et d'autre (ordre continu)
- soit s'implanter en façade le long d'une voie en continuité d'une seule des constructions existantes de part et d'autre ou sur une des limites séparatives. Dans ce cas, la distance entre la construction projetée et l'autre limite séparative ne doit pas être inférieure à 4 m. (ordre semi-continu).



Au-delà d'une profondeur de 15 m, comptée à partir de l'alignement*, les constructions seront autorisées après achèvement de celles devant être implantées le long des voies (ou simultanément à leur réalisation), selon les règles de recul suivantes :

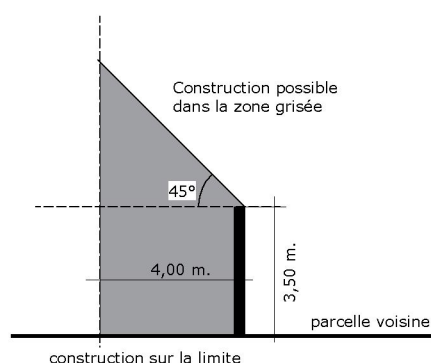
Construction ne jouxtant pas la limite de propriété :

Si elle n'est pas réalisée sur la limite de propriété dans les conditions définies ci-avant, aucun point de la construction ne doit se trouver à moins de :

- 4 m pour les constructions dont la hauteur n'excède pas 9 m,
- 6 m pour les autres constructions.

Construction réalisée en limite de propriété :

La construction des bâtiments dont la hauteur mesurée sur ladite limite ne dépasse pas 3,50 m est autorisée. Entre la limite de propriété et la limite de recul (c'est-à-dire 4 m) la hauteur de tout point de la construction doit s'inscrire à l'intérieur du schéma ci-contre. Un retrait du mur de 0,5 mètre est autorisé s'il correspond au débord du toit.



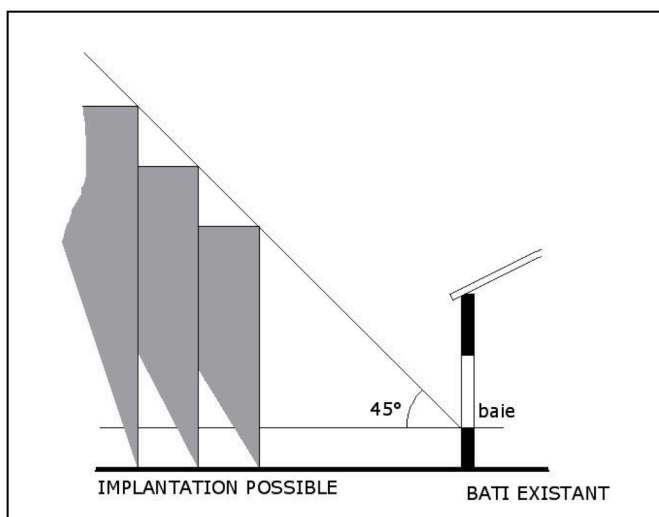
Pour l'aménagement* et la reconstruction* de bâtiments dont la hauteur dépasse 3,5 m, cette règle peut ne pas être exigée à condition de ne pas dépasser la hauteur existante du bâtiment.

Ces règles peuvent ne pas être exigées :

- Pour les aménagements, extensions et reconstructions de bâtiments existants. Le recul minimum respecté sera alors celui du bâtiment existant.
- Dans le cas de lotissements*, Z.A.C.* et ensembles d'habitations comportant au moins cinq logements, présentant un plan de composition réglementant l'implantation des constructions, les règles de retrait peuvent ne pas être exigées, sauf en ce qui concerne la limite externe du lotissement, de l'ensemble d'habitations ou de la Z.A.C.*.
- Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics et les constructions à usage d'équipement collectif.

- Dans le cas de constructions réalisées en limite de propriété, leur hauteur peut dépasser 3,5 mètres, à condition qu'elles s'appuient sur des constructions déjà existantes sur la propriété mitoyenne et qu'elles ne débordent pas le mur déjà existant sur la propriété mitoyenne.
- Dans le cas de piscine, le retrait minimum est de 1 mètre. Ce retrait est calculé depuis le bord du bassin.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété



Les bâtiments situés sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

Hauteur

La hauteur maximale au faîtage est fixée à :

- * 10,50 m sur la rue Centrale et sur l'îlot de l'église (délimité par la rue du Vingtain, la rue Froide, la rue Simon Rousseau et la rue de Verdun),
- * 12 m sur le reste du secteur.

La hauteur des constructions doit cependant s'harmoniser partout avec le cadre dans lequel elles s'intègrent en comportant un égout de toiture qui ne soit jamais situé à une hauteur qui s'écarte de plus de 2 m. des égouts de toiture des bâtiments voisins.

Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics* ou d'intérêt collectifs.

Aspect extérieur des bâtiments

On se reportera au document spécial des recommandations architecturales formulées par le CAUE dont il convient de respecter les principes.

Mouvements de sol et talus

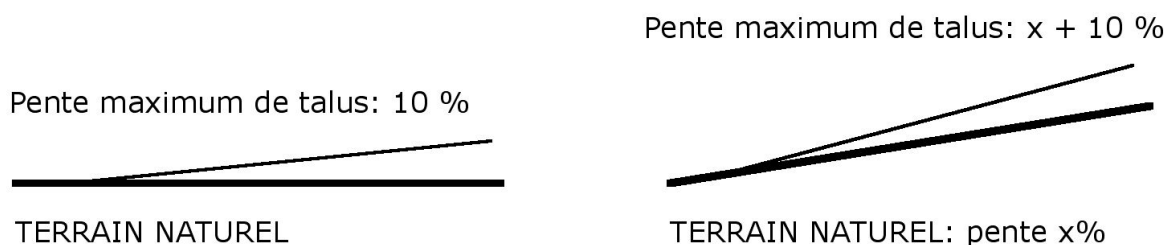
Dans tous les cas, l'adaptation des constructions à la topographie du terrain est à privilégier.

Sont interdits :

- les exhaussements de sol* sans lien avec des constructions ou des aménagements* susceptibles de s'intégrer dans le paysage naturel ou bâti,

- les exhaussements de sol* liés à la construction d'un bâtiment mais susceptibles de porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux, au site et au paysage naturel ou bâti ou de gêner l'écoulement des eaux.

Le % de la pente des talus résultant de l'aménagement doit présenter une inclinaison qui sera inférieure à 10% + le % de pente du terrain naturel avant aménagement.



De manière ponctuelle, des emmarchements et murs de soutènement peuvent être admis. Les talus doivent être plantés.

Aspect

L'aspect et l'implantation des constructions doivent être en harmonie avec le paysage naturel ou bâti existant.

Les constructions dont l'aspect général ou certains détails architecturaux sont d'un type régional affirmé étranger à la situation locale, sont interdites.

Toitures (pentes)

Les toitures doivent avoir au moins deux pans par volume, dans le sens convexe, leur pente comprise entre 25 et 50 % avec un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction.

Les toitures à une pente sont autorisées pour les volumes annexes lorsque ceux-ci sont accolés à une construction de taille importante, et pour les abris d'une largeur inférieure à 1,5 mètre, pour les vérandas et les auvents.

Chaque pan doit présenter une face plane.

Les toitures terrasses ou plates ne sont autorisées que dans le cas suivant :

- terrasse accessible en prolongement d'un logement

Type de couverture

Les toitures, sauf dans le cas des toitures plates autorisées ci-dessus, doivent présenter un aspect de tuiles creuses plates ou romanes d'une couleur conforme à l'une de celles déposées en Mairie. Elles doivent être en terre cuite ou matériaux similaires présentant les mêmes caractéristiques de forme, de couleur, d'aspect du revêtement superficiel que les tuiles en terre cuite traditionnelles.

Les tuiles peuvent être posées sur des plaques prévues à cet effet.

Dans ce cas, la sous-face apparente en débord sera composée d'un voligeage cloué sur les chevrons.

Des aspects de vitrage sont autorisés dans le cas de vérandas ou d'auvents.

Ouvertures dans les toitures

Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites (chiens assis, jacobines, etc...).

Aspect de façade

Les façades présenteront un aspect « enduit » ou en pierre.

Les couleurs et finitions des enduits doivent être conformes à l'une de celles déposées en Mairie. Dans le cas du bois une teinte naturelle peut aussi être autorisée.

Les teintes vives pour les menuiseries sont interdites.

Ouvertures dans les façades

Les ouvertures dans les façades doivent présenter une certaine harmonie quant à leur disposition et à leur dimension.

La plus grande dimension doit être dans le sens de la hauteur (la hauteur doit être égale au minimum à 1,3 fois la largeur) sauf pour les ouvertures concernant un garage, une remise ou une cave. Toutefois, les percements sensiblement carrés sont autorisés dans le cas des combles habitables dans la limite de 80 cm de côté. Les châssis ronds peuvent être autorisés dans la mesure où ils font référence à des constructions traditionnelle (œil de bœuf...).

Balcons et galeries

Le bord des balcons doit être parallèle aux faces des bâtiments.

Les garde-corps doivent être le plus simple possible et présenter une face plane.

Linteaux

Les portes, portes-fenêtres et fenêtres doivent être couvertes d'un linteau droit ou légèrement cintré en ce qui concerne les pièces d'habitation.

Cheminées

Les gaines de cheminées en saillie, en pignon ou en façade sont interdites.

Volets et portes de garage

Les volets doivent présenter un aspect bois et doivent se rabattre sur la façade, sauf impératif technique en rez-de-chaussée.

Les portes de garages doivent présenter un aspect bois teinte naturelle.

Pompes à chaleur, climatiseurs et autres éléments surajoutés

Les blocs extérieurs des pompes à chaleur, climatiseurs et autres éléments surajoutés doivent être intégrés à la construction de façon à avoir un impact minimum sur l'aspect architectural et le site.

Ces éléments sont interdits en façade principale.

Ils devront s'implanter à distance des ouvertures des pièces de vie pour limiter les nuisances.

En terme de distance, les blocs des climatiseurs et les blocs des pompes à chaleur doivent s'implanter avec un recul de 3 mètres des limites séparatives. Sauf dans le cas d'une implantation en hauteur de plus de 6 mètres.

Toutefois, en cas de contrainte technique, les blocs des climatiseurs et pompes à chaleur devront être insérés de manière à prévenir les nuisances sonores et à assurer une bonne intégration architecturale par la mise en place de dispositifs tels que des écrans, caissons et le choix de matériaux absorbants, voire de plots anti-vibratiles.

Clôtures

Les clôtures sont soumises à déclaration de travaux en application de la délibération en date du 27 mai 2019

La hauteur maximum est fixée à 1,80 m. Elles doivent être constituées soit :

- par des haies vives d'essences locales diversifiées éventuellement doublées d'un grillage,
- par une barrière
- par une murette - hauteur maximum 1 m - surmontée d'un dispositif à claire-voie de conception simple et d'aspect agréable.
- par un mur en maçonnerie pleine enduite ou en pierre apparente dans les tonalités définies au nuancier déposé en Mairie, avec couverture en tuiles ou pierre.

Les « brise-vents » rapportés sont strictement interdits.

Ces dispositions s'appliquent aux murs séparatifs des terrains comme à ceux à édifier en bordure des voies.

Lorsque la différence de niveau entre deux fonds voisins nécessite la construction d'un mur de soutènement, celui-ci ne doit pas excéder de plus de 0,60 m la partie haute du terrain. Il pourra être surmonté d'un dispositif à claire-voie conforme à la définition précédente, c'est à dire au maximum d'une hauteur de 1,20 m; la hauteur de l'ensemble ne devant pas dépasser 1,80 m. de hauteur.

Toutefois, des clôtures différentes peuvent être autorisées lorsqu'elles répondent à des nécessités tenant à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions édifiées sur le tènement* intéressé. Elles doivent être, dans tous les cas, établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment aux sorties des fonds privés.

L'édification d'une clôture peut être soumise à l'observation de prescriptions spéciales si les clôtures, par leur situation ou leurs caractéristiques (dimensions, matériaux) sont de nature à porter atteinte à la sécurité publique.

Pour dégager la visibilité dans les intersections, il peut également être imposé à l'angle de deux alignements que la clôture (quelle que soit sa nature : minérale ou végétale...) n'excède pas 1 mètre de hauteur.

Dispositions particulières aux bâtiments existants

En cas de réhabilitation, d'aménagement ou d'extension mesurée d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas les règles énoncées ci-dessus, il peut être dérogé à celles-ci à condition que la typologie d'implantation, de forme et de matériaux du bâtiment existant soit respectée.

Recherche architecturale

Lorsqu'un projet est délibérément de nature, par sa modernité, à modifier fortement le site existant ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères autres que ceux détaillés précédemment. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence de la recherche architecturale par rapport au caractère général du site.

Espaces libres et plantations

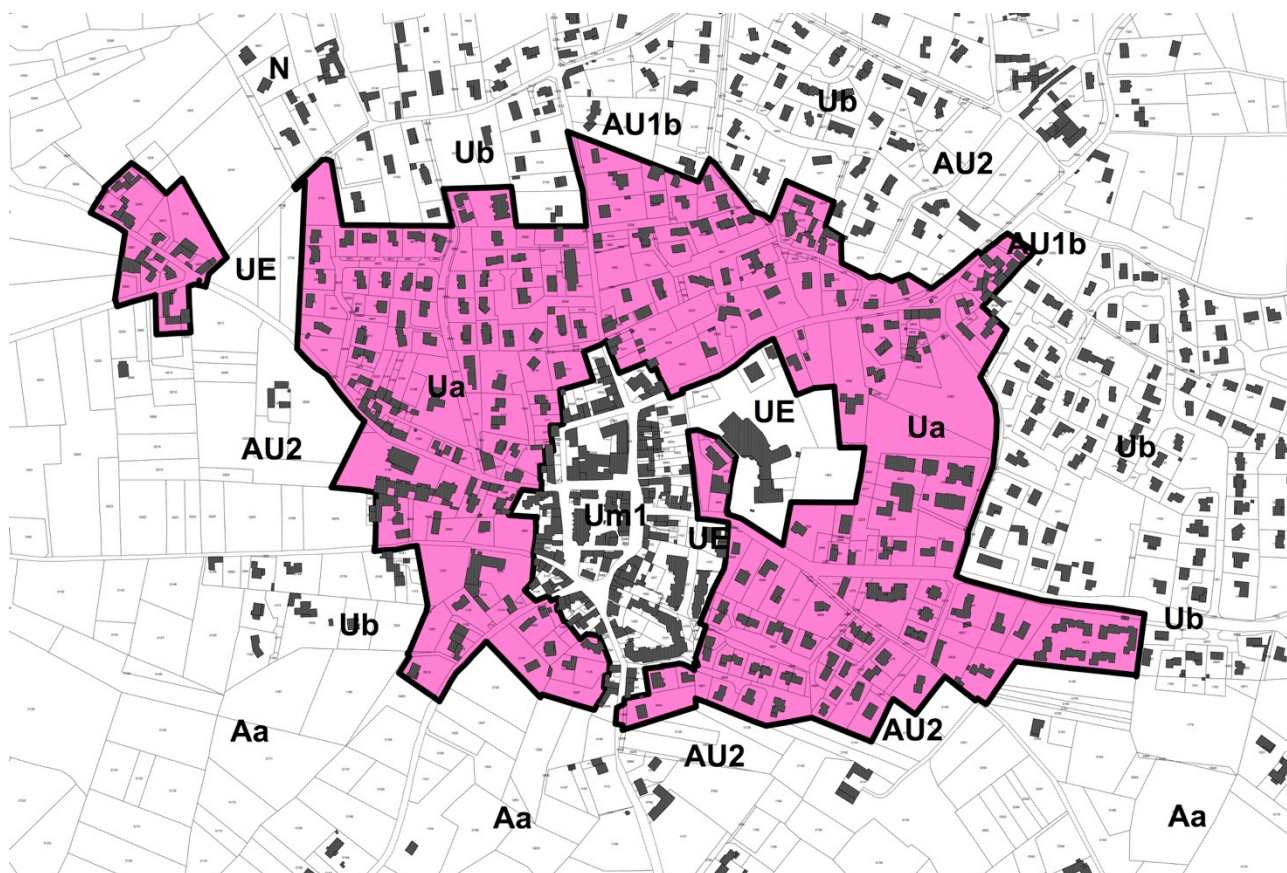
L'implantation des constructions et l'aménagement des espaces libres doivent être étudiés de manière à conserver, autant que possible, les plantations existantes de qualité, et notamment les arbres.

Pour tout aménagement d'espaces verts, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont obligatoires.

Les opérations de plus de 3 lots ou plus de 3 logements doivent disposer d'espaces libres communs. Ces espaces doivent être conçus soit pour permettre une véritable appropriation collective (square, espace sablé pour jeux, trottoir large, permettant le jeu des enfants, ...), soit pour permettre un paysagement des espaces publics (mail planté, massifs fleuris, ...).

Ces espaces doivent représenter 10% de la surface du tènement*.

REGLES PARTICULIERES A LA ZONE **Ua**



Zone urbaine immédiatement constructible dont la vocation principale est l'habitat mais qui reste ouverte aux activités d'accompagnement (commerces, services, bureaux, hôtels) et aux activités artisanales non nuisantes.

La zone **Ua** correspond au tissu urbain le plus proche du centre bourg ancien autour de l'église et dans lequel on peut admettre une certaine densification du bâti.

DESTINATION ET SOUS DESTINATION - USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

Occupation et utilisation du sol interdites

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

- L'exploitation agricole (sauf à usage de serres amovibles)
- L'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 « **Autres activités des secteurs secondaires et tertiaire** », est interdite celle à sous-destination de :

L'entrepôt

Pour les aménagements, sont interdits :

- * 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,
- * Aménagement d'un golf,
- * 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

Occupation et utilisation du sol admises sous conditions

2.1 : Les constructions admises sous conditions

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

Exploitation agricole

- dans la mesure où il s'agit de serres amovibles liées et nécessaires à un site d'exploitation existant à proximité.

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

Artisanat et commerce de détail

- les commerces de détail et l'artisanat non nuisants de moins de 250 m² de surface de plancher.

Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle

- les activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, de moins de 250 m² de surface de plancher, à condition qu'elles n'apportent pas de gêne ou de nuisances aux habitants du quartier avoisinant.

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

Industrie

- les constructions à usage d'activité si leur superficie n'excède pas 150 m² de surface de plancher, à condition qu'elles n'apportent pas de gêne ou de nuisances aux habitants du quartier avoisinant. Les surfaces existantes avant la date d'approbation du PLU ne sont pas prises en compte.
- Elles ne peuvent être admises que dans la mesure où, par leur nature ou leur fréquentation induite, elles ne risquent pas de nuire à la sécurité, la salubrité ou la bonne ordonnance des quartiers environnants.

2-2 : Sous-sol enterré,

Sur l'ensemble des zones constructibles, les sous-sols enterrés ne sont autorisés que dans la mesure où l'évacuation gravitaire des eaux de ruissellement d'infiltration et des drains peut être assurée de façon naturelle sur le terrain, ou par un raccordement sur le réseau d'eaux pluviales. Le raccordement de ces eaux sur le réseau d'eaux usées est interdit.

Dans les secteurs indiqués sur le plan de zonage, les sous-sols enterrés sont interdits et le niveau des seuils ne devra pas être inférieur à + 15 cm du sol naturel.

2.3 : Éléments repérés au titre de l'article L151-19:

Les éléments 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 annexé au présent PLU.

2-4: Dans les secteurs repérés au titre de l'article L151-19, les démolitions sont soumises à permis de démolir en application de la délibération en date du 6 septembre 2019.

2-5 : Prise en compte des Orientations d'Aménagement et de Programmation,

Dans les secteurs faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation indiqués sur le plan de zonage, les constructions et aménagements doivent être compatibles avec les OAP du présent PLU (voir pièce N°3 « Orientation d'Aménagement et de Programmation »).

Ces secteurs sont aussi repérés au titre de l'article L151-15 du code de l'urbanisme pour la mixité sociale et font l'objet d'une prescription d'un minimum de 50% de logements sociaux.

Tableau résumant les destinations autorisées

	Ua		
	INTERDIT	AUTORISE sous réserve du respect du règlement	AUTORISE sous réserve du respect du règlement et sous conditions particulières
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			
Hébergement hôtelier et touristique			
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			
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
Salles d'art et de spectacle			
Équipements sportifs			
Autres équipements recevant du public			
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires			
Industrie			
Entrepôt			
Bureau			
Centre de congrès et d'exposition			

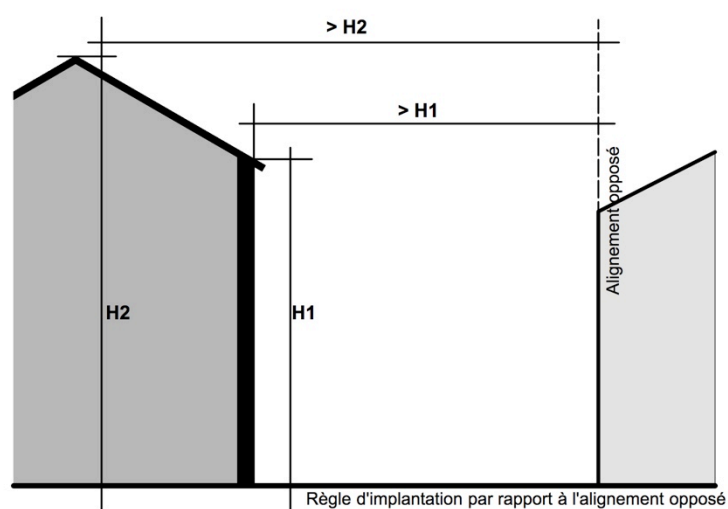
CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprise publiques

Les constructions doivent s'implanter en limite de l'emprise publique ou avec un recul minimal de 0,5mètres.

En cas de problème de sécurité, il pourra être exigé de mettre en place les systèmes permettant de remédier à cette difficulté (portail électrique...), voir recul de la porte de garage.

De plus, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.



Ces règles peuvent ne pas être exigées :

- pour les aménagements, extensions et reconstructions de bâtiments existants ne respectant pas la règle. Dans le cas d'extension ou de reconstruction l'implantation par rapport à l'emprise publique devra être proche de celle du bâtiment existant ou démoli et la règle par rapport à l'alignement opposé est conservée,
- pour les constructions à usage d'équipement collectif et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics,
- pour les constructions à usage d'annexes. Dans le cas de piscine, le retrait minimum est de 1 mètre (mesuré au bord du bassin),
- quand l'implantation des constructions existantes sur les propriétés voisines le justifie pour des raisons d'architecture ou de bonne intégration à l'ordonnance générale des constructions avoisinantes,
- Quand une construction existe déjà en façade sur voie.

Pour dégager la visibilité dans les carrefours, pour toute construction ou clôture nouvelle édifiée à l'angle de deux rues, il pourra être exigé d'établir à l'angle des deux alignements

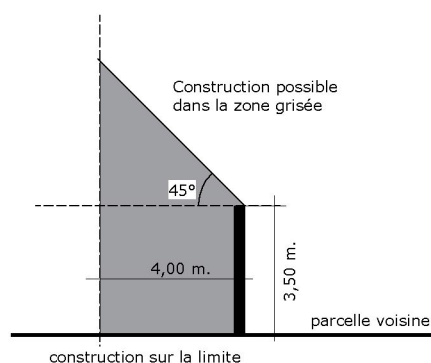
un pan coupé ou un retrait par rapport à l'alignement. Cette obligation subsiste dans le cas où l'un ou les deux alignements sont ceux d'une voie privée.

Des adaptations demeurent possibles au regard de la largeur des voies et de la configuration des lieux. Le pan coupé peut ne concerner que les parties situées en rez-de-chaussée et au premier étage.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Construction réalisée en limite de propriété :

La construction des bâtiments dont la hauteur mesurée sur ladite limite ne dépasse pas 3,50 m est autorisée. Entre la limite de propriété et la limite de recul (c'est-à-dire 4 m) la hauteur de tout point de la construction doit s'inscrire à l'intérieur du schéma ci-contre. Un retrait du mur de 0,5 mètre est autorisé s'il correspond au débord du toit.



Pour l'aménagement* et la reconstruction* de bâtiments dont la hauteur dépasse 3,5 m, cette règle peut ne pas être exigée à condition de ne pas dépasser la hauteur existante du bâtiment.

Construction ne jouxtant pas la limite de propriété :

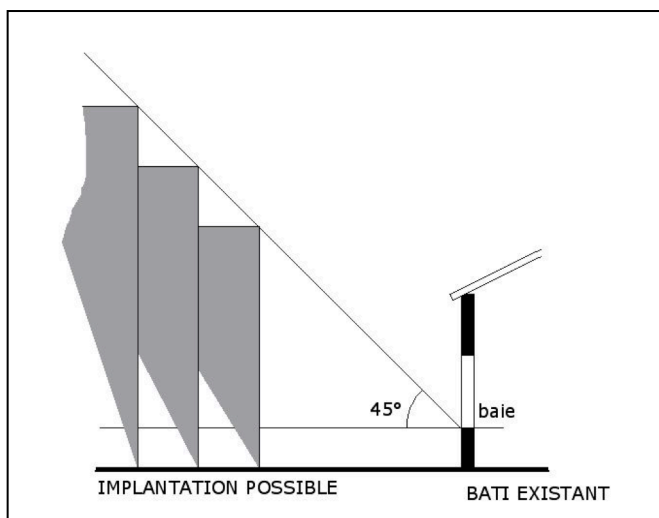
Si elle n'est pas réalisée sur la limite de propriété dans les conditions définies ci-avant, aucun point de la construction ne doit se trouver à moins de :

- 4 m pour les constructions dont la hauteur n'excède pas 9 m,
- 6 m pour les autres constructions.

Ces règles peuvent ne pas être exigées :

- Pour les aménagements, extensions et reconstructions de bâtiments existants. Le recul minimum respecté sera alors celui du bâtiment existant.
- Dans le cas de lotissements*, Z.A.C.* et ensembles d'habitations comportant au moins cinq logements, présentant un plan de composition réglementant l'implantation des constructions, les règles de retrait peuvent ne pas être exigées, sauf en ce qui concerne la limite externe du lotissement, de l'ensemble d'habitations ou de la Z.A.C.*.
- Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics et les constructions à usage d'équipement collectif.
- Dans le cas de constructions réalisées en limite de propriété, leur hauteur peut dépasser 3,5 mètres, à condition qu'elles s'appuient sur des constructions déjà existantes sur la propriété mitoyenne et qu'elles ne débordent pas le mur déjà existant sur la propriété mitoyenne.
- Dans le cas de piscine, le retrait minimum est de 1 mètre. Ce retrait est calculé depuis le bord du bassin.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété



Les bâtiments situés sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

Hauteur

La hauteur maximale au faîtage est fixée :

Pour le bâtiment principal :

- * 12 m. pour les parties couvertes d'un toit avec pente
- * 9,5 m. pour les parties couvertes d'une toiture plate.

Pour les annexes :

- * 3,5 m.

Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics* ou d'intérêt collectifs.

Aspect extérieur des bâtiments

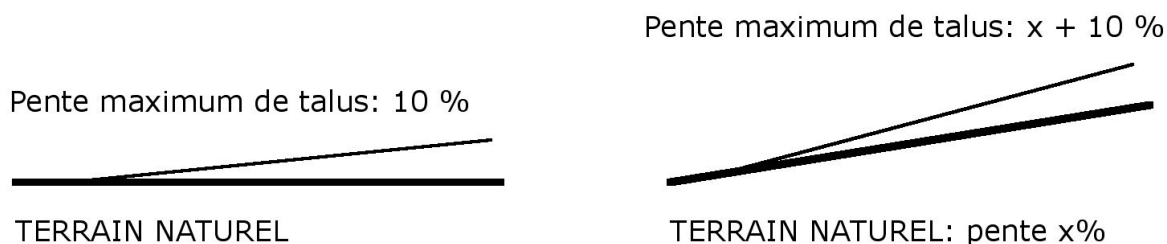
Mouvements de sol et talus

Dans tous les cas, l'adaptation des constructions à la topographie du terrain est à privilégier.

Sont interdits :

- les exhaussements de sol* sans lien avec des constructions ou des aménagements* susceptibles de s'intégrer dans le paysage naturel ou bâti,
- les exhaussements de sol* liés à la construction d'un bâtiment mais susceptibles de porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux, au site et au paysage naturel ou bâti ou de gêner l'écoulement des eaux.

Le % de la pente des talus résultant de l'aménagement doit présenter une inclinaison qui sera inférieure à 10% + le % de pente du terrain naturel avant aménagement.



De manière ponctuelle, des emmarchements et murs de soutènement peuvent être admis. Les talus doivent être plantés.

Aspect

L'aspect et l'implantation des constructions doivent être en harmonie avec le paysage naturel ou bâti existant.

Les constructions dont l'aspect général ou certains détails architecturaux sont d'un type régional affirmé étranger à la situation locale, sont interdites.

Toitures (pentes)

Les toitures doivent avoir au moins deux pans par volume, dans le sens convexe, leur pente comprise entre 25 et 50 % avec un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction.

Les toitures à une pente sont autorisées pour les volumes annexes et les extensions mesurées lorsque ceux-ci sont accolés à une construction de taille importante, et pour les abris d'une largeur inférieure à 1,5 mètre, pour les vérandas et les auvents.

Chaque pan doit présenter une face plane.

Les toitures terrasses ou plates sont autorisées

Type de couverture

Les toitures, sauf dans le cas des toitures plates autorisées ci-dessus, doivent présenter un aspect de tuiles creuses plates ou romanes d'une couleur conforme à l'une de celles déposées en Mairie. Elles doivent être en terre cuite ou matériaux similaires présentant les mêmes caractéristiques de forme, de couleur, d'aspect du revêtement superficiel que les tuiles en terre cuite traditionnelles.

Les tuiles peuvent être posées sur des plaques prévues à cet effet.

Dans ce cas, la sous-face apparente en débord sera composée d'un voligeage cloué sur les chevrons.

Des aspects de vitrage sont autorisés dans le cas de vérandas ou d'auvents.

Ouvertures dans les toitures

Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites (chiens assis, jacobines, etc...).

Aspect de façade

Les couleurs et finitions des enduits doivent être conformes à l'une de celles déposées en Mairie. Dans le cas du bois une teinte naturelle peut aussi être autorisée.

Les teintes vives pour les menuiseries sont interdites.

Ouvertures dans les façades

Les ouvertures dans les façades doivent présenter une certaine harmonie quant à leur disposition et à leur dimension.

Balcons et galeries

Le bord des balcons doit être parallèle aux faces des bâtiments.

Les garde-corps doivent être le plus simple possible et présenter une face plane.

Linteaux

Les portes, portes-fenêtres et fenêtres doivent être couvertes d'un linteau droit ou légèrement cintré en ce qui concerne les pièces d'habitation.

Volets

Dans le cas de volet roulant, les coffres des volets ne doivent pas dépasser du « nu » de la façade.

Pompes à chaleur, climatiseurs et autres éléments surajoutés

Les blocs extérieurs des pompes à chaleur, climatiseurs et autres éléments surajoutés doivent être intégrés à la construction de façon à avoir un impact minimum sur l'aspect architectural et le site.

Ces éléments sont interdits en façade principale.

Ils devront s'implanter à distance des ouvertures des pièces de vie pour limiter les nuisances.

En terme de distance, les blocs des climatiseurs et les blocs des pompes à chaleur doivent s'implanter avec un recul de 3 mètres des limites séparatives. Sauf dans le cas d'une implantation en hauteur de plus de 6 mètres.

Toutefois, en cas de contrainte technique, les blocs des climatiseurs et pompes à chaleur devront être insérés de manière à prévenir les nuisances sonores et à assurer une bonne intégration architecturale par la mise en place de dispositifs tels que des écrans, caissons et le choix de matériaux absorbants, voire de plots anti-vibratiles.

Clôtures

Les clôtures sont soumises à déclaration de travaux en application de la délibération en date du 27 mai 2019.

La hauteur maximum est fixée à 1,80 m. Elles doivent être constituées soit :

- par des haies vives d'essences locales diversifiées éventuellement doublées d'un grillage,
- par une barrière
- par une murette - hauteur maximum 1 m - surmontée d'un dispositif à claire-voie de conception simple et d'aspect agréable.
- par un mur en maçonnerie pleine enduite ou en pierre apparente dans les tonalités définies au nuancier déposé en Mairie, avec couverture en tuiles, en pierre ou en tôle laquée.

Les « brises-vents » rapportés sont strictement interdits.

Ces dispositions s'appliquent aux murs séparatifs des terrains comme à ceux à édifier en bordure des voies.

Lorsque la différence de niveau entre deux fonds voisins nécessite la construction d'un mur de soutènement, celui-ci ne doit pas excéder de plus de 0,60 m la partie haute du terrain. Il pourra être surmonté d'un dispositif à claire-voie conforme à la définition précédente, c'est à dire au maximum d'une hauteur de 1,20 m; la hauteur de l'ensemble ne devant pas dépasser 1,80 m. de hauteur.

Toutefois, des clôtures différentes peuvent être autorisées lorsqu'elles répondent à des nécessités tenant à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions édifiées sur le tènement* intéressé. Elles doivent être, dans tous les cas, établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment aux sorties des fonds privés.

L'édification d'une clôture peut être soumise à l'observation de prescriptions spéciales si les clôtures, par leur situation ou leurs caractéristiques (dimensions, matériaux) sont de nature à porter atteinte à la sécurité publique.

Pour dégager la visibilité dans les intersections, il peut également être imposé à l'angle de deux alignements que la clôture (quelle que soit sa nature : minérale ou végétale...) n'excède pas 1 mètre de hauteur.

Dispositions particulières aux bâtiments existants

En cas de réhabilitation, d'aménagement ou d'extension mesurée d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas les règles énoncées ci-dessus, il peut être dérogé à celles-ci à condition que la typologie d'implantation, de forme et de matériaux du bâtiment existant soit respectée.

Recherche architecturale

Lorsqu'un projet est délibérément de nature, par sa modernité, à modifier fortement le site existant ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères autres que ceux détaillés précédemment. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence de la recherche architecturale par rapport au caractère général du site.

Espaces libres et plantations

L'implantation des constructions et l'aménagement des espaces libres doivent être étudiés de manière à conserver, autant que possible, les plantations existantes de qualité, et notamment les arbres. En cas de suppression d'arbres existants de qualité, il pourra être demandé une replantation équivalente en compensation.

Pour tout aménagement d'espaces verts, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont obligatoires.

Les opérations de plus de 3 lots ou plus de 3 logements doivent disposer d'espaces libres communs. Ces espaces doivent être conçus soit pour permettre une véritable appropriation collective (square, espace sablé pour jeux, trottoir large, permettant le jeu des enfants, ...), soit pour permettre un paysagement des espaces publics (mail planté, massifs fleuris, ...).

Ces espaces doivent représenter 10% de la surface du tènement*.

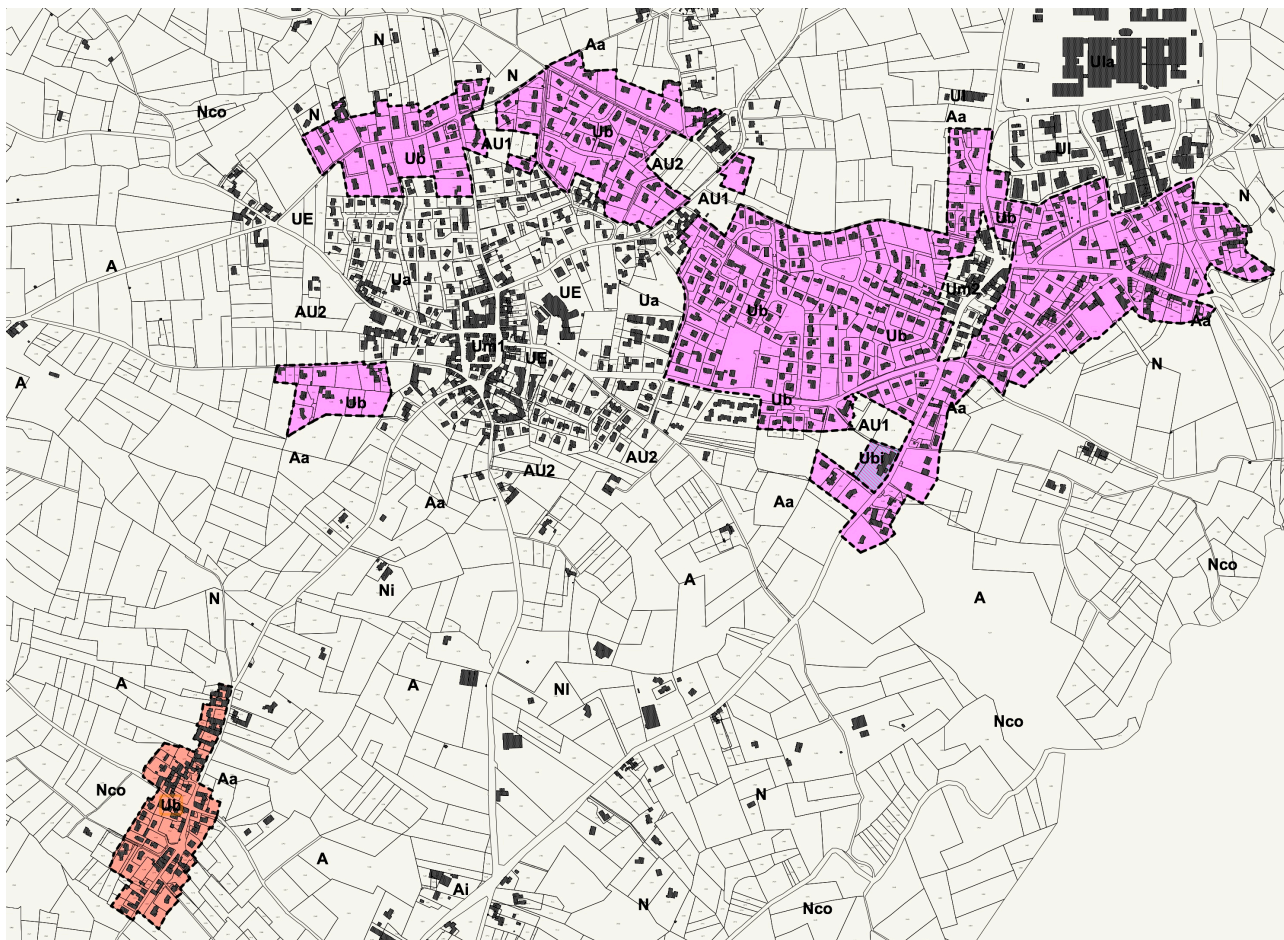
Coefficient de pleine terre

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

Les espaces non bâtis doivent être laissés en pleine terre et végétalisés suivant les proportions suivantes :

* au moins 35% de la superficie aménagée.

REGLES PARTICULIERES A LA ZONE **Ub**



Zone urbaine immédiatement constructible dont la vocation principale est l'habitat mais qui reste ouverte aux activités d'accompagnement (commerces, services, bureaux, hôtels) et aux activités artisanales non nuisantes.

La zone **Ub** correspond au tissu urbain le plus éloigné du centre bourg ancien autour de l'église et dans lequel on peut admettre une relative densification du bâti dans un tissu urbain essentiellement pavillonnaire..

Elle comprend :

- un secteur **Ubi**, correspondant à une activité existante à l'intérieur d'une zone d'habitat.

DESTINATION ET SOUS DESTINATION - USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

Occupation et utilisation du sol interdites

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

L'exploitation agricole (sauf à usage de serres amovibles)

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

L'entrepôt

Pour les aménagements, sont interdits :

- * 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,
- * 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

De plus, dans le secteur **Ubi** :

Sont interdites toutes les constructions en dehors de celles répondant aux sous-destinations « Artisanat – commerce de détail » et « Activité de service avec clientèle »

Occupation et utilisation du sol admises sous conditions

2.1 : Les constructions admises sous conditions

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

Exploitation agricole

- dans la mesure où il s'agit de serres amovibles liées et nécessaires à un site d'exploitation existant à proximité.

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

Artisanat et commerce de détail

- les commerces de détail et l'artisanat non nuisant de moins de 150 m² de surface de plancher.

Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle

- les activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, de moins de 250 m² de surface de plancher, à condition qu'elles n'apportent pas de gêne ou de nuisances aux habitants du quartier avoisinant.

Dans le secteur **Ubi**, ne sont autorisées que l'aménagement et l'extension des bâtiments existants avant la date d'approbation du PLU. Des constructions ne constituant pas une extension sont autorisées à condition qu'elles ne soient pas closes.

Pour les constructions à destination de « autres activités des secteurs secondaires et tertiaires », sont admises sous conditions celles à sous-destination de :

Industrie

- les constructions à usage d'activité si leur superficie n'excède pas 150 m² de surface de plancher, à condition qu'elles n'apportent pas de gêne ou de nuisances aux habitants du quartier avoisinant. Les surfaces existantes avant la date d'approbation du PLU ne sont pas prises en compte.
- Elles ne peuvent être admises que dans la mesure où, par leur nature ou leur fréquentation induite, elles ne risquent pas de nuire à la sécurité, la salubrité ou la bonne ordonnance des quartiers environnants.

2-2 : Sous-sol enterré,

Sur l'ensemble des zones constructibles, les sous-sols enterrés ne sont autorisés que dans la mesure où l'évacuation gravitaire des eaux de ruissellement d'infiltration et des drains peut être assurée de façon naturelle sur le terrain, ou par un raccordement sur le réseau d'eaux pluviales. Le raccordement de ces eaux sur le réseau d'eaux usées est interdit.

Dans les secteurs indiqués sur le plan de zonage, les sous-sols enterrés sont interdits et le niveau des seuils ne devra pas être inférieur à + 15 cm du sol naturel.

2.3 : Eléments repérés au titre de l'article L151-19:

Les éléments 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 annexé au présent PLU.

2-4 : Dans les secteurs repérés au titre de l'article L151-19, les démolitions sont soumises à permis de démolir en application de la délibération en date du 6 septembre 2019.

2-5 : Prise en compte des Orientations d'Aménagement et de Programmation,

Dans les secteurs faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation indiqués sur le plan de zonage, les constructions et aménagements doivent être compatibles avec les OAP du présent PLU (voir pièce N°3 « Orientation d'Aménagement et de Programmation »).

Ces secteurs sont aussi repérés au titre de l'article L151-15 du code de l'urbanisme pour la mixité sociale et font l'objet d'une prescription d'un minimum de 50% de logements sociaux.

Tableau résumant les destinations autorisées

	Ub			Ubi		
	INTERDIT	AUTORISE sous réserve du respect du règlement	AUTORISE sous réserve du respect du règlement et sous conditions particulières	INTERDIT	AUTORISE sous réserve du respect du règlement	AUTORISE sous réserve du respect du règlement et sous conditions particulières
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						
Hébergement hôtelier et touristique						
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						
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale						
Salles d'art et de spectacle						
Équipements sportifs						
Autres équipements recevant du public						
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires						
Industrie						
Entrepôt						
Bureau						
Centre de congrès et d'exposition						

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprise publiques

Les constructions doivent s'implanter en limite de l'emprise publique ou avec un recul minimal de 0,5 mètres.

Toutefois, en cas d'implantation à moins de 5 mètres de la limite d'emprise publique, la hauteur maximum des constructions dans cette bande de 5 mètres ne pourra dépasser 3,5 mètres.

En cas de problème de sécurité, il pourra être exigé de mettre en place les systèmes permettant de remédier à cette difficulté (portail électrique...), voir recul de la porte de garage.

Ces règles peuvent ne pas être exigées :

- pour les aménagements, extensions et reconstructions de bâtiments existants ne respectant pas la règle. Dans le cas d'extension ou de reconstruction l'implantation par rapport à l'emprise publique devra être proche de celle du bâtiment existant ou démolé et la règle par rapport à l'alignement opposé est conservée
- pour les constructions à usage d'équipement collectif et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics,
- pour les constructions à usage d'annexes. Dans le cas de piscine, le retrait minimum est de 1 mètre (mesuré au bord du bassin).
- quand l'implantation des constructions existantes sur les propriétés voisines le justifie pour des raisons d'architecture ou de bonne intégration à l'ordonnance générale des constructions avoisinantes.
- Quand une construction existe déjà en façade sur voie.

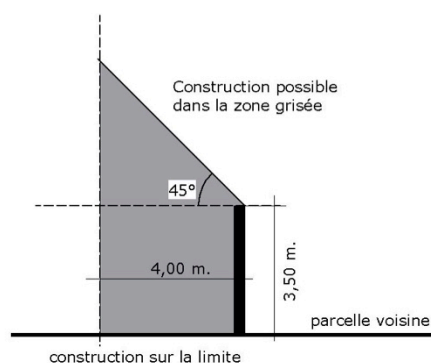
Pour dégager la visibilité dans les carrefours, pour toute construction ou clôture nouvelle édifiée à l'angle de deux rues, il pourra être exigé d'établir à l'angle des deux alignements un pan coupé ou un retrait par rapport à l'alignement. Cette obligation subsiste dans le cas où l'un ou les deux alignements sont ceux d'une voie privée.

Des adaptations demeurent possibles au regard de la largeur des voies et de la configuration des lieux. Le pan coupé peut ne concerner que les parties situées en rez-de-chaussée et au premier étage.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Construction réalisée en limite de propriété :

La construction des bâtiments dont la hauteur mesurée sur ladite limite ne dépasse pas 3,50 m est autorisée. Entre la limite de propriété et la limite de recul (c'est-à-dire 4 m) la hauteur de tout point de la construction doit s'inscrire à l'intérieur du schéma ci-contre. Un retrait du mur de 0,5



mètres est autorisé s'il correspond au débord du toit.

Pour l'aménagement* et la reconstruction* de bâtiments dont la hauteur dépasse 3,5 m, cette règle peut ne pas être exigée à condition de ne pas dépasser la hauteur existante du bâtiment.

Construction ne jouxtant pas la limite de propriété :

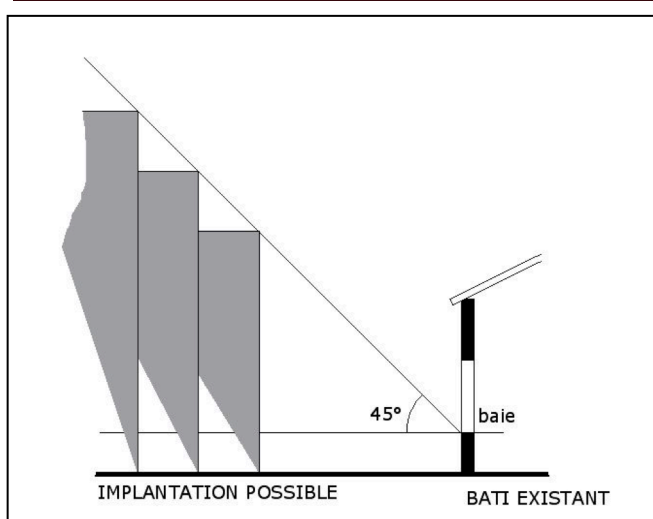
Si elle n'est pas réalisée sur la limite de propriété dans les conditions définies ci-avant, aucun point de la construction ne doit se trouver à moins de :

- 4 m pour les constructions dont la hauteur n'excède pas 9 m,
- 6 m pour les autres constructions.

Ces règles peuvent ne pas être exigées :

- Pour les aménagements, extensions et reconstructions de bâtiments existants. Le recul minimum respecté sera alors celui du bâtiment existant.
- Dans le cas de lotissements*, Z.A.C.* et ensembles d'habitations comportant au moins cinq logements, présentant un plan de composition réglementant l'implantation des constructions les règles de retrait peuvent ne pas être exigées, sauf en ce qui concerne la limite externe du lotissement, de l'ensemble d'habitations ou de la Z.A.C.*,
- Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics et les constructions à usage d'équipement collectif.
- Dans le cas de constructions réalisées en limite de propriété, leur hauteur peut dépasser 3,5 mètres, à condition qu'elles s'appuient sur des constructions déjà existantes sur la propriété mitoyenne et qu'elles ne débordent pas le mur déjà existant sur la propriété mitoyenne.
- Dans le cas de piscine, le retrait minimum est de 1 mètre. Ce retrait est calculé depuis le bord du bassin.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété



Les bâtiments situés sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

Emprise au sol

Le Coefficient d'Emprise au Sol (CES) est fixé à 0,3.

Hauteur

La hauteur maximale au faîtage est fixée :

Pour le bâtiment principal :

- * 9 m. pour les parties couvertes d'un toit avec pente
- * 7 m. pour les parties couvertes d'une toiture plate.

Pour les annexes :

- * 3,5 m.

Toutefois, dans le cas où une Orientation d'Aménagement et de Programmation prévoit une part de logements collectifs, le bâtiment accueillant ceux-ci pourra avoir une hauteur maximum de :

- * 12 m. pour les parties couvertes d'un toit avec pente
- * 9,5 m. pour les parties couvertes d'une toiture plate.

Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics* ou d'intérêt collectifs.

Aspect extérieur des bâtiments

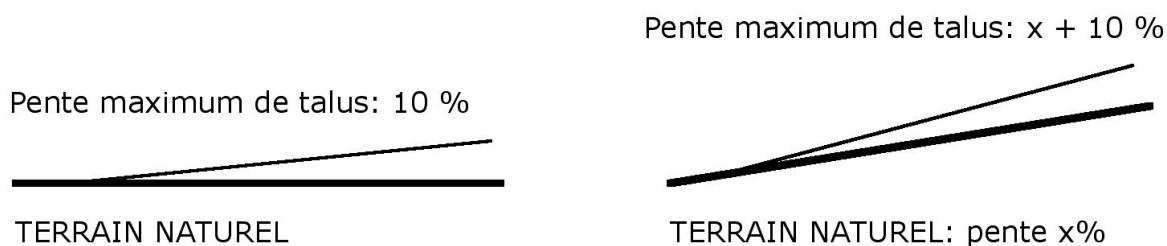
Mouvements de sol et talus

Dans tous les cas, l'adaptation des constructions à la topographie du terrain est à privilégier.

Sont interdits :

- les exhaussements de sol* sans lien avec des constructions ou des aménagements* susceptibles de s'intégrer dans le paysage naturel ou bâti,
- les exhaussements de sol* liés à la construction d'un bâtiment mais susceptibles de porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux, au site et au paysage naturel ou bâti ou de gêner l'écoulement des eaux.

Le % de la pente des talus résultant de l'aménagement doit présenter une inclinaison qui sera inférieure à 10% + le % de pente du terrain naturel avant aménagement.



De manière ponctuelle, des emmarchements et murs de soutènement peuvent être admis.
Les talus doivent être plantés.

Aspect

L'aspect et l'implantation des constructions doivent être en harmonie avec le paysage naturel ou bâti existant.

Les constructions dont l'aspect général ou certains détails architecturaux sont d'un type régional affirmé étranger à la situation locale, sont interdites.

Toitures (pentes)

Les toitures doivent avoir au moins deux pans par volume, dans le sens convexe, leur pente comprise entre 25 et 50 % avec un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction.

Les toitures à une pente sont autorisées pour les volumes annexes et les extensions mesurées lorsque ceux-ci sont accolés à une construction de taille importante, et pour les abris d'une largeur inférieure à 1,5 mètre, pour les vérandas et les auvents.

Chaque pan doit présenter une face plane.

Les toitures terrasses ou plates sont autorisées

Type de couverture

Les toitures, sauf dans le cas des toitures plates autorisées ci-dessus, doivent présenter un aspect de tuiles creuses plates ou romanes d'une couleur conforme à l'une de celles déposées en Mairie. Elles doivent être en terre cuite ou matériaux similaires présentant les mêmes caractéristiques de forme, de couleur, d'aspect du revêtement superficiel que les tuiles en terre cuite traditionnelles.

Les tuiles peuvent être posées sur des plaques prévues à cet effet.

Dans ce cas, la sous-face apparente en débord sera composée d'un voligeage cloué sur les chevrons.

Des aspects de vitrage sont autorisés dans le cas de vérandas ou d'auvents.

Ouvertures dans les toitures

Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites (chiens assis, jacobines, etc...).

Aspect de façade

Les couleurs et finitions des enduits doivent être conformes à l'une de celles déposées en Mairie. Dans le cas du bois une teinte naturelle peut aussi être autorisée.

Les teintes vives pour les menuiseries sont interdites.

Ouvertures dans les façades

Les ouvertures dans les façades doivent présenter une certaine harmonie quant à leur disposition et à leur dimension.

Balcons et galeries

Le bord des balcons doit être parallèle aux faces des bâtiments.

Les garde-corps doivent être le plus simple possible et présenter une face plane.

Linteaux

Les portes, portes-fenêtres et fenêtres doivent être couvertes d'un linteau droit ou légèrement cintré en ce qui concerne les pièces d'habitation.

Volets

Dans le cas de volet roulant, les coffres des volets ne doivent pas dépasser du « nu » de la façade.

Pompes à chaleur, climatiseurs et autres éléments surajoutés

Les blocs extérieurs des pompes à chaleur, climatiseurs et autres éléments surajoutés doivent être intégrés à la construction de façon à avoir un impact minimum sur l'aspect architectural et le site.

Ces éléments sont interdits en façade principale.

Ils devront s'implanter à distance des ouvertures des pièces de vie pour limiter les nuisances.

En terme de distance, les blocs des climatiseurs et les blocs des pompes à chaleur doivent s'implanter avec un recul de 3 mètres des limites séparatives. Sauf dans le cas d'une implantation en hauteur de plus de 6 mètres.

Toutefois, en cas de contrainte technique, les blocs des climatiseurs et pompes à chaleur devront être insérés de manière à prévenir les nuisances sonores et à assurer une bonne intégration architecturale par la mise en place de dispositifs tels que des écrans, caissons et le choix de matériaux absorbants, voire de plots anti-vibratiles.

Clôtures

Les clôtures sont soumises à déclaration de travaux en application de la délibération en date du 27 mai 2019.

La hauteur maximum est fixée à 1,80 m. Elles doivent être constituées soit :

- par des haies vives d'essences locales diversifiées éventuellement doublées d'un grillage,
- par une barrière
- par une murette - hauteur maximum 1 m - surmontée d'un dispositif à claire-voie de conception simple et d'aspect agréable.
- par un mur en maçonnerie pleine enduite ou en pierre apparente dans les tonalités définies au nuancier déposé en Mairie, avec couverture en tuiles, pierre ou en tôle laquée.

Les « brises-vents » rapportés sont strictement interdits.

Ces dispositions s'appliquent aux murs séparatifs des terrains comme à ceux à édifier en bordure des voies.

Lorsque la différence de niveau entre deux fonds voisins nécessite la construction d'un mur de soutènement, celui-ci ne doit pas excéder de plus de 0,60 m la partie haute du terrain. Il pourra être surmonté d'un dispositif à claire-voie conforme à la définition précédente, c'est à dire au maximum d'une hauteur de 1,20 m; la hauteur de l'ensemble ne devant pas dépasser 1,80 m. de hauteur.

Toutefois, des clôtures différentes peuvent être autorisées lorsqu'elles répondent à des nécessités tenant à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions édifiées sur le tènement* intéressé. Elles doivent être, dans tous les cas, établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment aux sorties des fonds privés.

L'édification d'une clôture peut être soumise à l'observation de prescriptions spéciales si les clôtures, par leur situation ou leurs caractéristiques (dimensions, matériaux) sont de nature à porter atteinte à la sécurité publique.

Pour dégager la visibilité dans les intersection, il peut également être imposé à l'angle de deux alignements que la clôture (quelle que soit sa nature : minérale ou végétale...) n'excède pas 1 mètre de hauteur.

Dispositions particulières aux bâtiments existants

En cas de réhabilitation, d'aménagement ou d'extension mesurée d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas les règles énoncées ci-dessus, il peut être dérogé à celles-ci à condition que la typologie d'implantation, de forme et de matériaux du bâtiment existant soit respectée.

Recherche architecturale

Lorsqu'un projet est délibérément de nature, par sa modernité, à modifier fortement le site existant ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères autres que ceux détaillés précédemment. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence de la recherche architecturale par rapport au caractère général du site.

Espaces libres et plantations

L'implantation des constructions et l'aménagement des espaces libres doivent être étudiés de manière à conserver, autant que possible, les plantations existantes de qualité, et notamment les arbres. En cas de suppression d'arbres existants de qualité, il pourra être demandé une replantation équivalente en compensation.

Pour tout aménagement d'espaces verts, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont obligatoires.

Les opérations de plus de 3 lots ou plus de 3 logements doivent disposer d'espaces libres communs. Ces espaces doivent être conçus soit pour permettre une véritable appropriation

collective (square, espace sablé pour jeux, trottoir large, permettant le jeu des enfants, ...), soit pour permettre un paysagement des espaces publics (mail planté, massifs fleuris, ...).

Ces espaces doivent représenter 10% de la surface du tènement*.

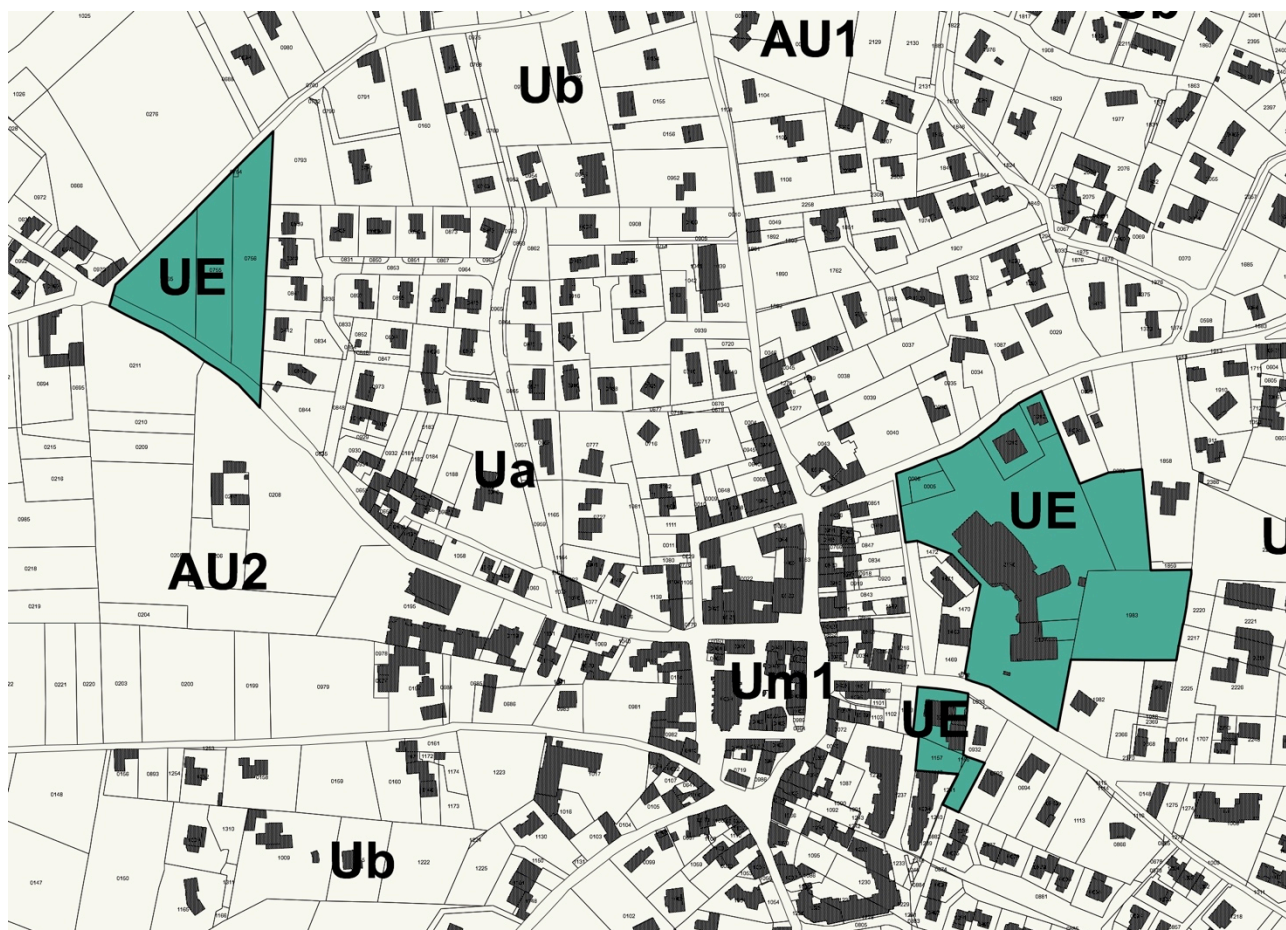
Coefficient de pleine terre

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

Les espaces non bâtis doivent être laissés en pleine terre et végétalisés suivant les proportions suivantes :

* au moins 35% de la superficie aménagée.

REGLES PARTICULIERES A LA ZONE UE



Elle recouvre les secteurs actuellement occupés ou réservés à l'accueil des équipements publics ou d'intérêt collectif.

DESTINATION ET SOUS DESTINATION - USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

Occupation et utilisation du sol interdites

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

- L'exploitation agricole
- L'exploitation forestière

Pour les constructions à destination de « **commerce et activités de service** », sont interdites celles à sous-destination de :

Artisanat et commerce de détail
 Restauration
 Commerce de gros
 Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle
 Hébergement touristique et hôtelier

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

Industrie
 Entrepôt
 Bureau

Pour les aménagements, sont interdits :

- * 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,
- * Aménagement d'un golf,
- * 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

Occupation et utilisation du sol admises sous conditions

2.1 : Les constructions admises sous conditions

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

Logement

- les logements ne sont autorisés que si ils sont liés et nécessaires au bon fonctionnement des équipements publics ou d'intérêt collectifs installés ou projetés dans la zone.

Hébergement

- les hébergements ne sont autorisés que si ils sont liés et nécessaires au bon fonctionnement des équipements publics ou d'intérêt collectifs installés ou projetés dans la zone.

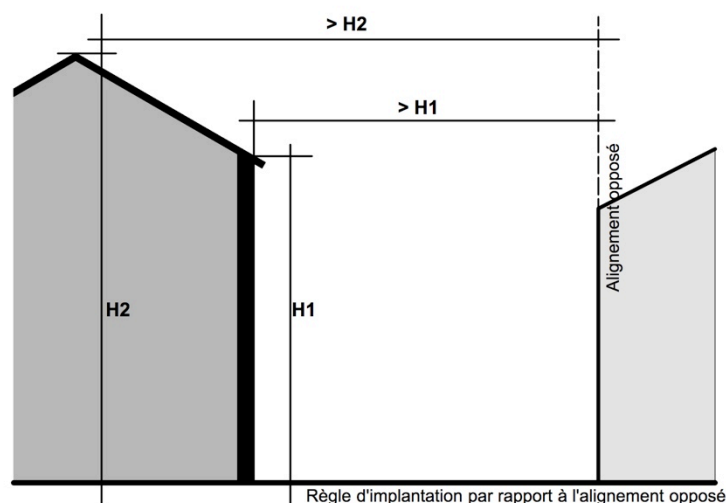
Tableau résumant les destinations autorisées

	UE		
	INTERDIT	AUTORISE sous réserve du respect du règlement	AUTORISE sous réserve du respect du règlement et sous conditions particulières
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			
Hébergement hôtelier et touristique			
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			
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
Salles d'art et de spectacle			
Équipements sportifs			
Autres équipements recevant du public			
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires			
Industrie			
Entrepôt			
Bureau			
Centre de congrès et d'exposition			

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprise publiques

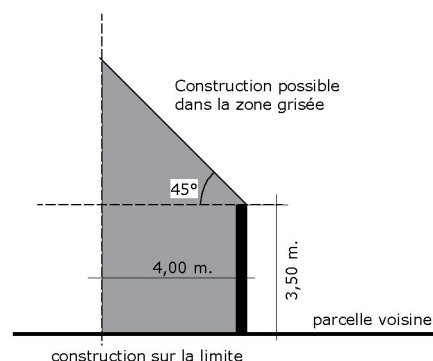
La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.



Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Construction réalisée en limite de propriété :

La construction des bâtiments dont la hauteur mesurée sur ladite limite ne dépasse pas 3,50 m est autorisée. Entre la limite de propriété et la limite de recul (c'est-à-dire 4 m) la hauteur de tout point de la construction doit s'inscrire à l'intérieur du schéma ci-contre. Un retrait du mur de 0,5 mètres est autorisé s'il correspond au débord du toit.



Pour l'aménagement* et la reconstruction* de bâtiments dont la hauteur dépasse 3,5 m, cette règle peut ne pas être exigée à condition de ne pas dépasser la hauteur existante du bâtiment.

Construction ne jouxtant pas la limite de propriété :

Si elle n'est pas réalisée sur la limite de propriété dans les conditions définies ci-avant, aucun point de la construction ne doit se trouver à moins de :

- 4 m pour les constructions dont la hauteur n'excède pas 9 m,

- 6 m pour les autres constructions.

Ces règles peuvent ne pas être exigées :

- pour les aménagements, extensions et reconstructions de bâtiments existants. Le recul minimum respecté sera alors celui du bâtiment existant.
- Dans le cas de lotissements*, Z.A.C.* et ensemble d'habitations comportant au moins cinq logements, présentant un plan de composition réglementant l'implantation des constructions les règles de retrait peuvent ne pas être exigées, sauf en ce qui concerne la limite externe du lotissement, de l'ensemble d'habitations ou de la Z.A.C.*.
- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics et les constructions à usage d'équipement collectif.
- Dans le cas de constructions réalisées en limite de propriété, leur hauteur peut dépasser 3,5 mètres, à condition qu'elles s'appuient sur des constructions déjà existantes sur la propriété mitoyenne et qu'elles ne débordent pas le mur déjà existant sur la propriété mitoyenne.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Hauteur

La hauteur maximale au faîtage est fixée :

* 12 m.

Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics* ou d'intérêt collectifs.

Aspect extérieur des bâtiments

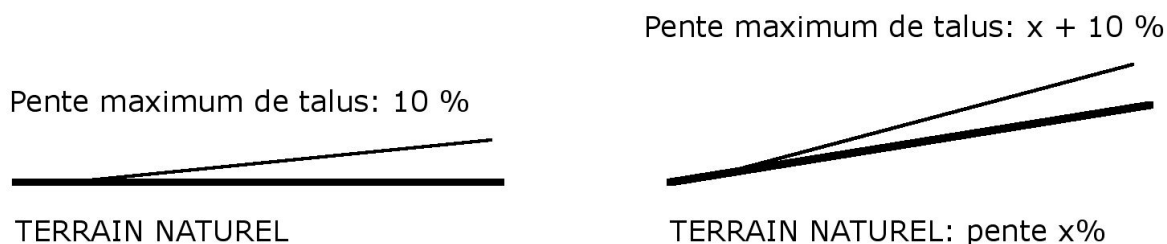
Mouvements de sol et talus

Dans tous les cas, l'adaptation des constructions à la topographie du terrain est à privilégier.

Sont interdits :

- les exhaussements de sol* sans lien avec des constructions ou des aménagements* susceptibles de s'intégrer dans le paysage naturel ou bâti,
- les exhaussements de sol* liés à la construction d'un bâtiment mais susceptibles de porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux, au site et au paysage naturel ou bâti ou de gêner l'écoulement des eaux.

Le % de la pente des talus résultant de l'aménagement doit présenter une inclinaison qui sera inférieure à 10% + le % de pente du terrain naturel avant aménagement.



De manière ponctuelle, des emmarchements et murs de soutènement peuvent être admis. Les talus doivent être plantés.

Aspect

L'aspect et l'implantation des constructions doivent être en harmonie avec le paysage naturel ou bâti existant.

Les constructions dont l'aspect général ou certains détails architecturaux sont d'un type régional affirmé étranger à la situation locale, sont interdites.

Aspect de façade

Les couleurs et finitions des enduits doivent être conformes à l'une de celles déposées en Mairie. Dans le cas du bois une teinte naturelle peut aussi être autorisée.

Ouvertures dans les façades

Les ouvertures dans les façades doivent présenter une certaine harmonie quant à leur disposition et à leur dimension.

Pompes à chaleur, climatiseurs et autres éléments surajoutés

Les blocs extérieurs des pompes à chaleur, climatiseurs et autres éléments surajoutés doivent être intégrés à la construction de façon à avoir un impact minimum sur l'aspect architectural et le site.

Ces éléments sont interdits en façade principale.

Ils devront s'implanter à distance des ouvertures des pièces de vie pour limiter les nuisances.

En terme de distance, les blocs des climatiseurs et les blocs des pompes à chaleur doivent s'implanter avec un recul de 3 mètres des limites séparatives. Sauf dans le cas d'une implantation en hauteur de plus de 6 mètres.

Toutefois, en cas de contrainte technique, les blocs des climatiseurs et pompes à chaleur devront être insérés de manière à prévenir les nuisances sonores et à assurer une bonne intégration architecturale par la mise en place de dispositifs tels que des écrans, caissons et le choix de matériaux absorbants, voire de plots anti-vibratiles.

Clôtures

Les clôtures sont soumises à déclaration de travaux en application de la délibération en date du 27 mai 2019.

La hauteur maximum est fixée à 1,80 m. Elles doivent être constituées soit :

- par des haies vives d'essences locales diversifiées éventuellement doublées d'un grillage,
- par une barrière
- par une murette - hauteur maximum 1 m - surmontée d'un dispositif à claire-voie de conception simple et d'aspect agréable.
- par un mur en maçonnerie pleine enduite ou en pierre apparente dans les tonalités définies au nuancier déposé en Mairie, avec couverture en tuiles , pierres ou en tôle laquée.

Les « brises-vents » rapportés sont strictement interdits.

Ces dispositions s'appliquent aux murs séparatifs des terrains comme à ceux à édifier en bordure des voies.

Lorsque la différence de niveau entre deux fonds voisins nécessite la construction d'un mur de soutènement, celui-ci ne doit pas excéder de plus de 0,60 m la partie haute du terrain. Il pourra être surmonté d'un dispositif à claire-voie conforme à la définition précédente, c'est à dire au maximum d'une hauteur de 1,20 m; la hauteur de l'ensemble ne devant pas dépasser 1,80 m. de hauteur.

Toutefois, des clôtures différentes peuvent être autorisées lorsqu'elles répondent à des nécessités tenant à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions édifiées sur le tènement* intéressé. Elles doivent être, dans tous les cas, établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment aux sorties des fonds privés.

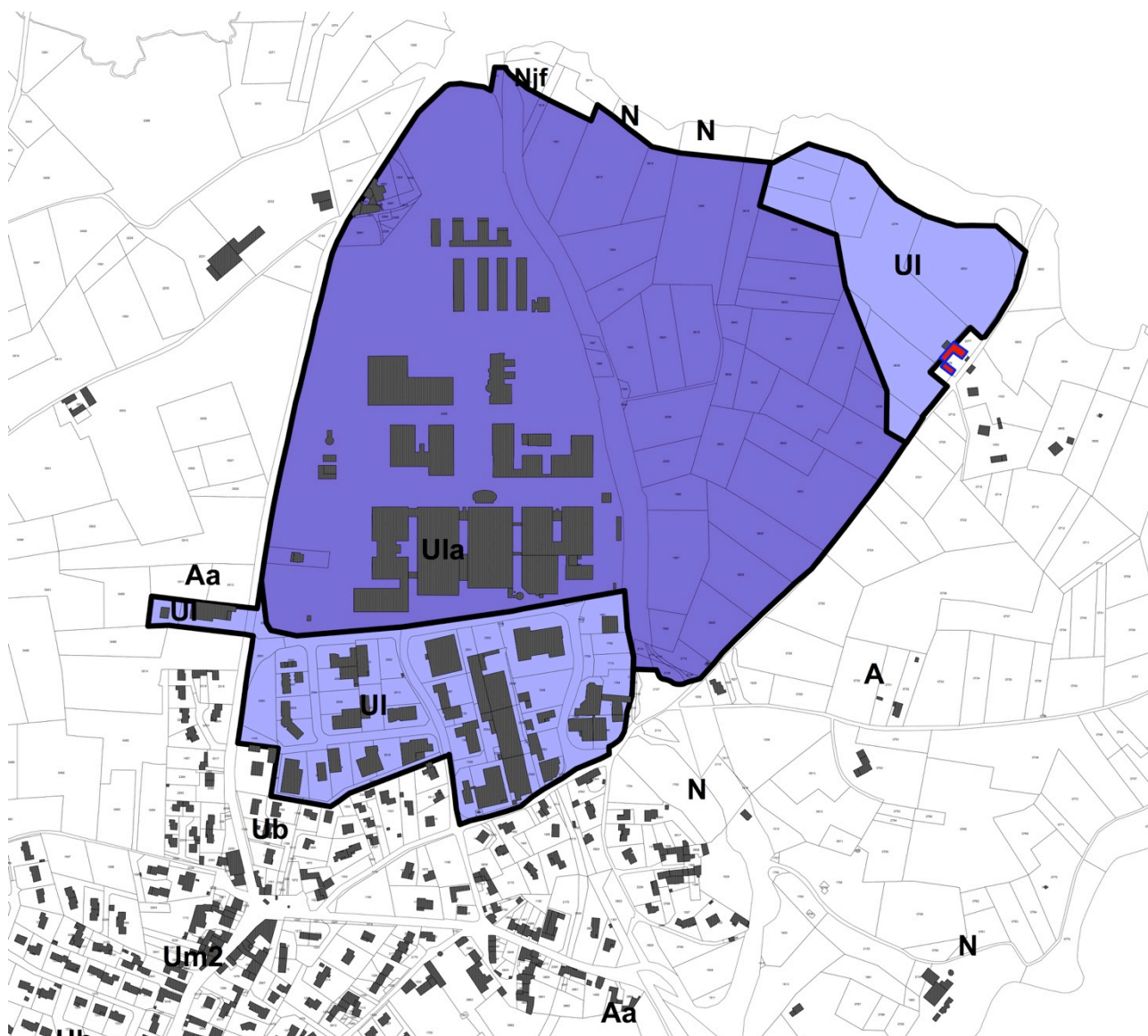
Dispositions particulières aux bâtiments existants

En cas de réhabilitation, d'aménagement ou d'extension mesurée d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas les règles énoncées ci-dessus, il peut être dérogé à celles-ci à condition que la typologie d'implantation, de forme et de matériaux du bâtiment existant soit respectée.

Recherche architecturale

Lorsqu'un projet est délibérément de nature, par sa modernité, à modifier fortement le site existant ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères autres que ceux détaillés précédemment. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence de la recherche architecturale par rapport au caractère général du site.

REGLES PARTICULIERES A LA ZONE UI



Cette zone est réservée à l'implantation d'activités.

Elle comprend le secteur suivant :

- * Un secteur **Ula** où s'appliquent des règles particulières pour prendre en compte l'implantation d'une seule grande entreprise.

DESTINATION ET SOUS DESTINATION - USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

Occupation et utilisation du sol interdites

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

- L'exploitation agricole
- L'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** », sont interdites celles à sous-destination du :

- Artisanat – commerce de détail
- Hébergement touristique et hôtelier
- Cinéma

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

- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées
- Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
- Salles d'art et de spectacles
- Equipements sportifs
- Autres équipements recevant du public

Pour les aménagements

- * Les affouillements et exhaussements du sol qui ne sont pas nécessaires à l'exécution d'un permis de construire

Occupation et utilisation du sol admises sous conditions

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

Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle

- Les bâtiments à vocation d'activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle sont autorisés uniquement dans la zone **UI** et non dans le secteur **Ula**.

Restauration

- Les bâtiments à vocation de restauration sont autorisés uniquement dans le cadre de l'aménagement d'un bâtiment déjà existant à vocation de restauration.

Commerce de gros

- Les bâtiments à vocation de commerce de gros sont autorisés dans la mesure où ils ne sont pas susceptibles d'entraîner des flux automobiles ou de camions trop importants au regard de la voirie existante.

Show-room

Les show-rooms liés à une activité sur la zone sont autorisés dans la mesure où, étant intégrés dans le bâtiment d'activité, ils constituent une partie annexe de l'activité.

2-2 : Prise en compte des Orientations d'Aménagement et de Programmation,

Dans les secteurs faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation indiqués sur le plan de zonage, les constructions et aménagements doivent être compatibles avec les OAP du présent PLU (voir pièce N°3 « Orientation d'Aménagement et de Programmation »).

Tableau résumant les destinations autorisées

	UI		
	INTERDIT	AUTORISE sous réserve du respect du règlement	AUTORISE sous réserve du respect du règlement et sous conditions particulières
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			
Hébergement hôtelier et touristique			
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			
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
Salles d'art et de spectacle			
Équipements sportifs			
Autres équipements recevant du public			
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires			
Industrie			
Entrepôt			
Bureau			
Centre de congrès et d'exposition			

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprise publiques

Dans l'ensemble de la zone, l'implantation est libre.

Dans le secteur Ula

Le long de la RD 30^E, les façades des constructions devront être parallèles ou perpendiculaires à l'axe de composition principal Nord/Sud figurant dans l'OAP.

De plus, les bâtiments devront respecter un recul de 100 m par rapport au centre du rond-point du Pont Pilon.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

A moins que le bâtiment soit implanté en limite séparative, aucun point du bâtiment ne doit se trouver à une distance inférieure à 4 m de la limite séparative.

Cette règle peut ne pas s'appliquer aux constructions à usage d'équipement collectif* et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics*.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementé

Hauteur

La hauteur maximale au faîtage est fixée :

* 12 m., sauf pour les constructions situées dans une bande de 15 m. de profondeur par rapport à la limite Sud de la partie située à Malataverne où la hauteur maximale au faîtage est fixée à 9 m.

Toutefois, pour le secteur **Ula**, la règle est :

* 12 mètres dans une bande de 100 mètres de profondeur comptée à partir des axes de la RD30^E et de la RD311,

* 14 mètres au-delà de cette bande de 100 mètres.

Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics* ou d'intérêt collectifs.

Aspect extérieur des bâtiments

L'aspect et l'implantation des constructions doivent être en harmonie avec le paysage naturel ou bâti existant.

Par leur aspect extérieur, les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels ou urbains.

Implantation et volumes

La conception du bâtiment devra être adaptée à la morphologie du terrain naturel.

Les constructions présenteront une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction, l'aspect général de la zone et l'harmonie du paysage.

Les constructions édifiées sur une même propriété devront présenter une unité d'aspect.

Façades

Le traitement des façades susceptibles d'être vues depuis la RD30^E et de la RD 311 sera particulièrement soigné.

Les façades arrières et latérales de chaque bâtiment doivent bénéficier du même traitement architectural que la façade principale ou être en harmonie avec elle.

Les toitures traitées simplement seront, soit à deux pans, quatre pans, terrasse ou cintrées. Leur pente maximum sera de 30%.

Matériaux

Les matériaux de remplissage destinés à être enduits ne pourront rester apparents (briques creuses, parpaings, carreaux de plâtre, briques pleines...).

Les bétons utilisés en façade extérieure pourront rester bruts de décoffrage, lorsque celle-ci a fait l'objet d'une étude de traitement et que la qualité du matériau qui la constitue correspond à cet emploi.

La recherche d'unité de l'ensemble guidera l'utilisation des matériaux (pas d'échantillonnage de matériaux).

Couleurs

La polychromie des façades doit être traitée au projet de demande d'autorisation au titre du droit des sols et y faire l'objet de documents particuliers.

Dans la zone **UI** correspondant au Parc des Lats, les murs traités avec des éléments métalliques seront de couleur nuancée dans la gamme des bleus ou dans la gamme des gris. Les murs traités en enduit ou en élément de maçonnerie seront de couleur nuancée dans la gamme des ocres. Les murs traités avec d'autres matériaux seront de couleur nuancée dans la gamme des bleus, des gris ou des ocres.

Les couleurs des toitures seront traitées en harmonie avec celles des façades.

Clôtures

Les clôtures sont soumises à déclaration de travaux en application de la délibération en date du 27 mai 2019.

La hauteur maximum est fixée à 1,80 m. Elles doivent être constituées soit :

- par des haies vives d'essences locales diversifiées éventuellement doublées d'un grillage,
- par une barrière
- par une murette - hauteur maximum 1 m - surmontée d'un dispositif à claire-voie de conception simple et d'aspect agréable.
- par un mur en maçonnerie pleine enduite ou en pierre apparente dans les tonalités définies au nuancier déposé en Mairie, avec couverture en tuiles ou en tôle laquée.

Lorsque la différence de niveau entre deux fonds voisins nécessite la construction d'un mur de soutènement, celui-ci ne doit pas excéder de plus de 0,60 m la partie haute du terrain. Il pourra être surmonté d'un dispositif à claire-voie conforme à la définition précédente, c'est à dire au maximum d'une hauteur de 1,20 m; la hauteur de l'ensemble ne devant pas dépasser 1,80 m. de hauteur.

Toutefois, des clôtures différentes peuvent être autorisées lorsqu'elles répondent à des nécessités tenant à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions édifiées sur le tènement* intéressé. Elles doivent être, dans tous les cas, établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment aux sorties des fonds privés.

Signalétique

A l'exclusion de tous les autres systèmes, la raison sociale pourra être signalée par :

- un élément en limite du tènement au voisinage du portail, intégré à la clôture ou à la haie, d'une hauteur maximum de deux mètres,
- un bandeau de 0,80 m. de hauteur sur le bâtiment. Il sera intégré à la façade tournée vers la voie de desserte,
- un ou plusieurs mâts de hauteur limitée à la hauteur du bâti sur la parcelle, sous condition de ne pas gêner les usagers de la route et sous réserve de validation du gestionnaire de la voirie.

Recherche architecturale

Lorsqu'un projet est délibérément de nature, par sa modernité, à modifier fortement le site existant ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères autres que ceux détaillés précédemment. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence de la recherche architecturale par rapport au caractère général du site.

Espaces libres et plantations

Les constructions à usage d'activités implantées dans un site sensible (paysage, proximité d'habitations) devront comporter un volet paysager particulièrement développé dans le permis de construire. La plantation d'écrans végétaux pourra être préconisée en complément d'un aspect architectural de qualité.

Pour tout aménagement d'espaces verts, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont obligatoires.

Les plantations réalisées tiendront compte de celles qui existent sur les fonds voisins, de façon à assurer une continuité bénéfique pour tous les fonds mitoyens.

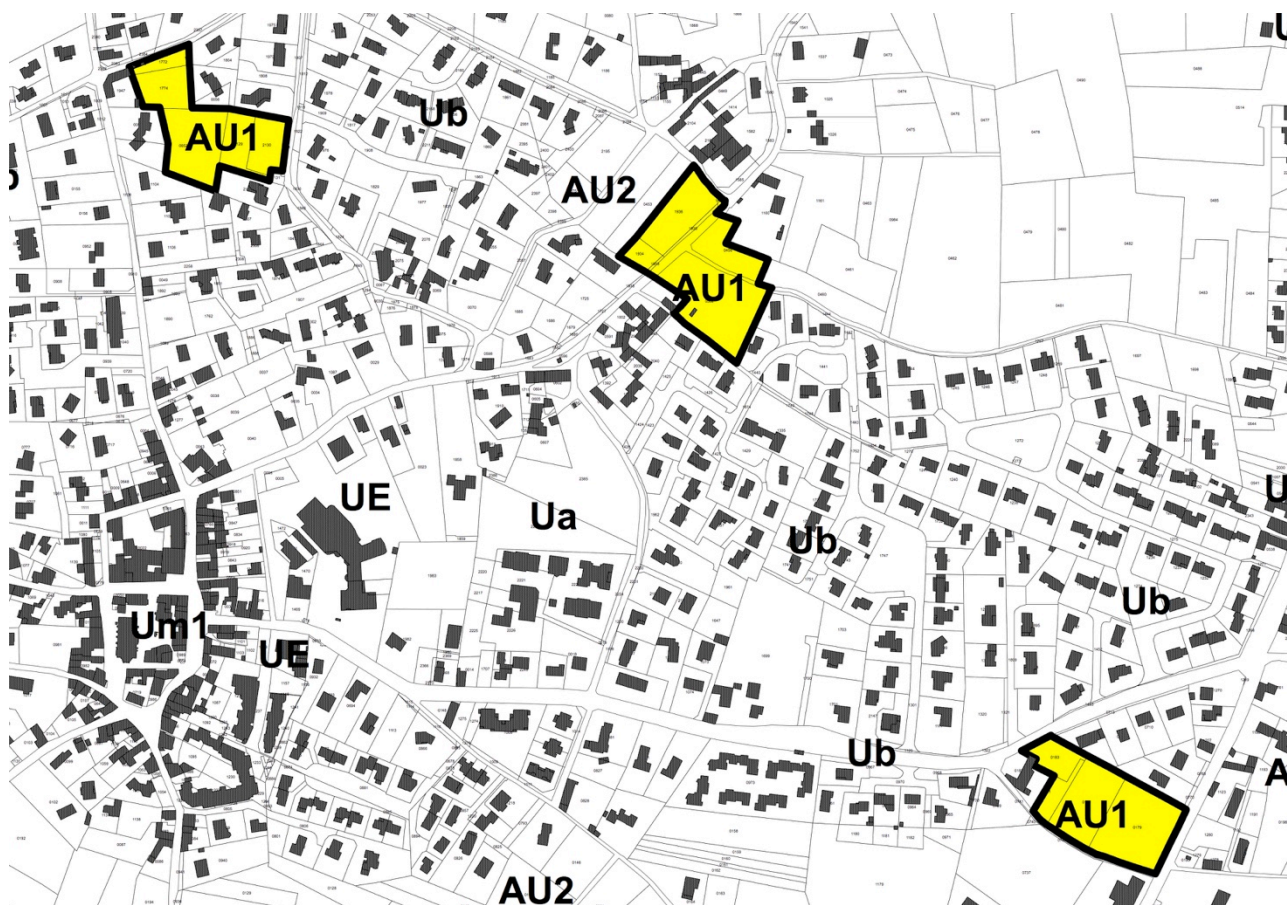
Il pourra être demandé des plantations d'arbustes ou de haie autour des aires de stockage ou de dépôt. Le choix des arbustes sera fait en fonction de leur développement pour assurer un masque efficace en fonction des éléments stockés.

Les haies vives seront entretenues de façon à ne pas dépasser 2 m. de hauteur.

De plus dans le secteur U1a :

Le long de la RD 30^E et de la RD311, les espaces compris dans une bande jusqu'à 11 mètres de l'axe de la route devront être végétalisés. La plantation d'arbres espèces d'essence locale à connotation rurale y est recommandée.

REGLES PARTICULIERES A LA ZONE AU1



Cette zone comprend des terrains équipés en périphérie immédiate, destinés à recevoir un développement organisé de l'urbanisation à court ou moyen terme, sous forme de quartiers nouveaux aménagés de façon cohérente.

Sa vocation est d'accueillir, dès à présent, aussi bien des habitations que des commerces, des services et des activités non nuisantes, dans le cadre d'opérations qui respecteront les principes d'organisation des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) intégrées au présent document de PLU.

DESTINATION ET SOUS DESTINATION - USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

Occupation et utilisation du sol interdites

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

- L'exploitation agricole
- L'exploitation forestière

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

Commerce de gros

Pour les constructions à destination de « **Autres activités des secteurs secondaires et tertiaire** », est interdite celle à sous-destination de :

L'entrepôt

Pour les aménagements, sont interdits :

- * 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,
- * Aménagement d'un golf,
- * 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

Occupation et utilisation du sol admises sous conditions

2.1 : Autres conditions supplémentaires pour les constructions

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

Artisanat et commerce de détail

- les commerces de détail et l'artisanat non nuisant de moins de 150 m² de surface de plancher en secteur.

Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle

- les activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, de moins de 250 m² de surface de plancher, à condition qu'elles n'apportent pas de gêne ou de nuisances aux habitants du quartier avoisinant.

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

Industrie

- les constructions à usage d'activité si leur superficie n'excède pas 150 m² de surface de plancher, à condition qu'elles n'apportent pas de gêne ou de nuisances aux habitants du quartier avoisinant. Les surfaces existantes avant la date d'approbation du PLU ne sont pas prises en compte.

- Elles ne peuvent être admises que dans la mesure où, par leur nature ou leur fréquentation induite, elles ne risquent pas de nuire à la sécurité, la salubrité ou la bonne ordonnance des quartiers environnants.

2-2 : Sous-sol enterré,

Sur l'ensemble des zones constructibles, les sous-sols enterrés ne sont autorisés que dans la mesure où l'évacuation gravitaire des eaux de ruissellement d'infiltration et des drains peut être assurée de façon naturelle sur le terrain, ou par un raccordement sur le réseau d'eaux pluviales. Le raccordement de ces eaux sur le réseau d'eaux usées est interdit.

2-3 : Prise en compte des Orientations d'Aménagement et de Programmation,

Dans les secteurs faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation indiqués sur le plan de zonage, les constructions et aménagements doivent être compatibles avec les OAP du présent PLU (voir pièce N°3 « Orientation d'Aménagement et de Programmation »).

Ces secteurs sont aussi repérés au titre de l'article L151-15 du code de l'urbanisme pour la mixité sociale et font l'objet d'une prescription d'un minimum de 50% de logements sociaux.

Tableau résumant les destinations autorisées

	AU1		
	INTERDIT	AUTORISE sous réserve du respect du règlement	AUTORISE sous réserve du respect du règlement et sous conditions particulières
Exploitation agricole et forestière			
Exploitation agricole			
Exploitation forestière			
Habitation			
Logement			cf OAP
Hébergement			
Commerce - activités de service			
Artisanat - Commerce de détail			
Restauration			
Commerce de gros			
Activité de service avec clientèle			
Hébergement hôtelier et touristique			
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			
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
Salles d'art et de spectacle			
Équipements sportifs			
Autres équipements recevant du public			
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires			
Industrie			
Entrepôt			
Bureau			
Centre de congrès et d'exposition			

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprise publiques

Les constructions doivent s'implanter en limite de l'emprise publique ou avec un recul minimal de 0,5 mètres.

Toutefois, en cas d'implantation à moins de 5 mètres de la limite d'emprise publique, la hauteur maximum des constructions dans cette bande de 5 mètres ne pourra dépasser 3,5 mètres.

En cas de problème de sécurité, il pourra être exigé de mettre en place les systèmes permettant de remédier à cette difficulté (portail électrique ...), voir recul de la porte de garage.

Ces règles peuvent ne pas être exigées :

- pour les aménagements, extensions et reconstructions de bâtiments existants ne respectant pas la règle. Dans le cas d'extension ou de reconstruction l'implantation par rapport à l'emprise publique devra être proche de celle du bâtiment existant ou démoli et la règle par rapport à l'alignement opposé est conservée
- pour les constructions à usage d'équipement collectif et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics,
- pour les constructions à usage d'annexes. Dans le cas de piscine, le retrait minimum est de 1 mètre (mesuré au bord du bassin).
- quand l'implantation des constructions existantes sur les propriétés voisines le justifie pour des raisons d'architecture ou de bonne intégration à l'ordonnance générale des constructions avoisinantes.
- Quand une construction existe déjà en façade sur voie.

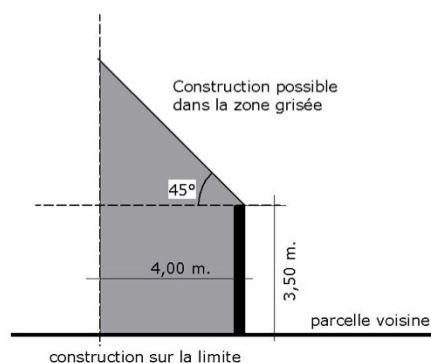
Pour dégager la visibilité dans les carrefours, pour toute construction ou clôture nouvelle édifiée à l'angle de deux rues, il pourra être exigé d'établir à l'angle des deux alignements un pan coupé ou un retrait par rapport à l'alignement. Cette obligation subsiste dans le cas où l'un ou les deux alignements sont ceux d'une voie privée.

Des adaptations demeurent possibles au regard de la largeur des voies et de la configuration des lieux. Le pan coupé peut ne concerner que les parties situées en rez-de-chaussée et au premier étage.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Construction réalisée en limite de propriété :

La construction des bâtiments dont la hauteur mesurée sur ladite limite ne dépasse pas 3,50 m est autorisée. Entre la limite de propriété et la limite de recul (c'est-à-dire 4 m) la hauteur de tout point de la construction doit s'inscrire à l'intérieur du schéma ci-contre. Un retrait du mur de 0,5



mètres est autorisé s'il correspond au débord du toit.

Pour l'aménagement* et la reconstruction* de bâtiments dont la hauteur dépasse 3,5 m, cette règle peut ne pas être exigée à condition de ne pas dépasser la hauteur existante du bâtiment.

Construction ne jouxtant pas la limite de propriété :

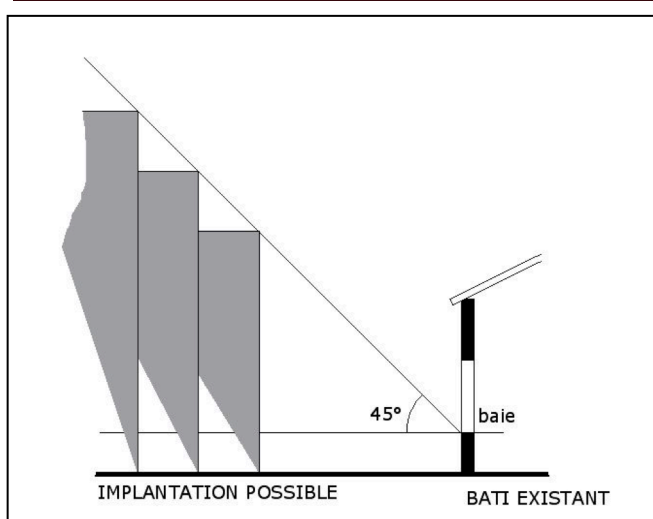
Si elle n'est pas réalisée sur la limite de propriété dans les conditions définies ci-avant, aucun point de la construction ne doit se trouver à moins de :

- 4 m pour les constructions dont la hauteur n'excède pas 9 m,
- 6 m pour les autres constructions.

Ces règles peuvent ne pas être exigées :

- Pour les aménagements, extensions et reconstructions de bâtiments existants. Le recul minimum respecté sera alors celui du bâtiment existant.
- Dans le cas de lotissements*, Z.A.C.* et ensembles d'habitations comportant au moins cinq logements, présentant un plan de composition réglementant l'implantation des constructions les règles de retrait peuvent ne pas être exigées, sauf en ce qui concerne la limite externe du lotissement, de l'ensemble d'habitations ou de la Z.A.C.*.
- Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics et les constructions à usage d'équipement collectif.
- Dans le cas de constructions réalisées en limite de propriété, leur hauteur peut dépasser 3,5 mètres, à condition qu'elles s'appuient sur des constructions déjà existantes sur la propriété mitoyenne et qu'elles ne débordent pas le mur déjà existant sur la propriété mitoyenne.
- Dans le cas de piscine, le retrait minimum est de 1 mètre. Ce retrait est calculé depuis le bord du bassin.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété



Les bâtiments situés sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

Emprise au sol

Le Coefficient d'Emprise au Sol (CES) est fixé à 0,3.

Hauteur

La hauteur maximale au faîtage est fixée :

Pour le bâtiment principal :

- * 9 m. pour les parties couvertes d'un toit avec pente
- * 7 m. pour les parties couvertes d'une toiture plate.

Pour les annexes :

- * 3,5 m.

Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics* ou d'intérêt collectifs.

Aspect extérieur des bâtiments

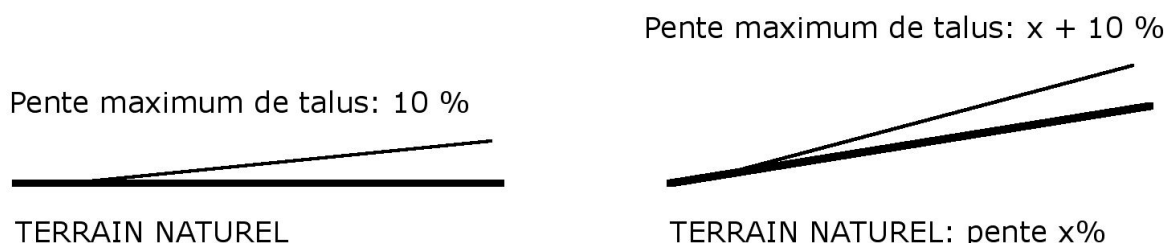
Mouvements de sol et talus

Dans tous les cas, l'adaptation des constructions à la topographie du terrain est à privilégier.

Sont interdits :

- les exhaussements de sol* sans lien avec des constructions ou des aménagements* susceptibles de s'intégrer dans le paysage naturel ou bâti,
- les exhaussements de sol* liés à la construction d'un bâtiment mais susceptibles de porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux, au site et au paysage naturel ou bâti ou de gêner l'écoulement des eaux.

Le % de la pente des talus résultant de l'aménagement doit présenter une inclinaison qui sera inférieure à 10% + le % de pente du terrain naturel avant aménagement.



De manière ponctuelle, des emmarchements et murs de soutènement peuvent être admis. Les talus doivent être plantés.

Aspect

L'aspect et l'implantation des constructions doivent être en harmonie avec le paysage naturel ou bâti existant.

Les constructions dont l'aspect général ou certains détails architecturaux sont d'un type régional affirmé étranger à la situation locale, sont interdites.

Toitures (pentes)

Les toitures doivent avoir au moins deux pans par volume, dans le sens convexe, leur pente comprise entre 25 et 50 % avec un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction.

Les toitures à une pente sont autorisées pour les volumes annexes et les extensions mesurées lorsque ceux-ci sont accolés à une construction de taille importante, et pour les abris d'une largeur inférieure à 1,5 mètre, pour les vérandas et les auvents.

Chaque pan doit présenter une face plane.

Les toitures terrasses ou plates sont autorisées

Type de couverture

Les toitures, sauf dans le cas des toitures plates autorisées ci-dessus, doivent présenter un aspect de tuiles creuses plates ou romanes d'une couleur conforme à l'une de celles déposées en Mairie. Elles doivent être en terre cuite ou matériaux similaires présentant les mêmes caractéristiques de forme, de couleur, d'aspect du revêtement superficiel que les tuiles en terre cuite traditionnelles.

Les tuiles peuvent être posées sur des plaques prévues à cet effet.

Dans ce cas, la sous-face apparente en débord sera composée d'un voligeage cloué sur les chevrons.

Des aspects de vitrage sont autorisés dans le cas de vérandas ou d'auvent.

Ouvertures dans les toitures

Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites (chiens assis, jacobines, etc...).

Aspect de façade

Les couleurs et finitions des enduits doivent être conformes à l'une de celles déposées en Mairie. Dans le cas du bois une teinte naturelle peut aussi être autorisée.

Les teintes vives pour les menuiseries sont interdites.

Ouvertures dans les façades

Les ouvertures dans les façades doivent présenter une certaine harmonie quant à leur disposition et à leur dimension.

Balcons et galeries

Le bord des balcons doit être parallèle aux faces des bâtiments.

Les garde-corps doivent être le plus simple possible et présenter une face plane.

Linteaux

Les portes, portes-fenêtres et fenêtres doivent être couvertes d'un linteau droit ou légèrement cintré en ce qui concerne les pièces d'habitation.

Volets

Dans le cas de volet roulant, les coffres des volets ne doivent pas dépasser du « nu » de la façade.

Pompes à chaleur, climatiseurs et autres éléments surajoutés

Les blocs extérieurs des pompes à chaleur, climatiseurs et autres éléments surajoutés doivent être intégrés à la construction de façon à avoir un impact minimum sur l'aspect architectural et le site.

Ces éléments sont interdits en façade principale.

Ils devront s'implanter à distance des ouvertures des pièces de vie pour limiter les nuisances.

En terme de distance, les blocs des climatiseurs et les blocs des pompes à chaleur doivent s'implanter avec un recul de 3 mètres des limites séparatives. Sauf dans le cas d'une implantation en hauteur de plus de 6 mètres.

Toutefois, en cas de contrainte technique, les blocs des climatiseurs et pompes à chaleur devront être insérés de manière à prévenir les nuisances sonores et à assurer une bonne intégration architecturale par la mise en place de dispositifs tels que des écrans, caissons et le choix de matériaux absorbants, voire de plots anti-vibratiles.

Clôtures

Les clôtures sont soumises à déclaration de travaux en application de la délibération en date du 27 mai 2020.

La hauteur maximum est fixée à 1,80 m. Elles doivent être constituées soit:

- par des haies vives d'essences locales diversifiées éventuellement doublées d'un grillage,
- par une barrière
- par une murette - hauteur maximum 1 m - surmontée d'un dispositif à claire-voie de conception simple et d'aspect agréable.
- par un mur en maçonnerie pleine enduite ou en pierre apparente dans les tonalités définies au nuancier déposé en Mairie, avec couverture en tuiles en pierre ou en tôle laquée.

Les « brises-vents » rapportés sont strictement interdits.

Ces dispositions s'appliquent aux murs séparatifs des terrains comme à ceux à édifier en bordure des voies.

Lorsque la différence de niveau entre deux fonds voisins nécessite la construction d'un mur de soutènement, celui-ci ne doit pas excéder de plus de 0,60 m la partie haute du terrain. Il pourra être surmonté d'un dispositif à claire-voie conforme à la définition précédente, c'est à dire au maximum d'une hauteur de 1,20 m; la hauteur de l'ensemble ne devant pas dépasser 1,80 m. de hauteur.

Toutefois, des clôtures différentes peuvent être autorisées lorsqu'elles répondent à des nécessités tenant à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions édifiées sur le tènement* intéressé. Elles doivent être, dans tous les cas, établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment aux sorties des fonds privés.

L'édification d'une clôture peut être soumise à l'observation de prescriptions spéciales si les clôtures, par leur situation ou leurs caractéristiques (dimensions, matériaux) sont de nature à porter atteinte à la sécurité publique.

Pour dégager la visibilité dans les intersection, il peut également être imposé à l'angle de deux alignements que la clôture (quelle que soit sa nature : minérale ou végétale...) n'excède pas 1 mètre de hauteur.

Dispositions particulières aux bâtiments existants

En cas de réhabilitation, d'aménagement ou d'extension mesurée d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas les règles énoncées ci-dessus, il peut être dérogé à celles-ci à condition que la typologie d'implantation, de forme et de matériaux du bâtiment existant soit respectée.

Recherche architecturale

Lorsqu'un projet est délibérément de nature, par sa modernité, à modifier fortement le site existant ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères autres que ceux détaillés précédemment. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence de la recherche architecturale par rapport au caractère général du site.

Espaces libres et plantations

L'implantation des constructions et l'aménagement des espaces libres doivent être étudiés de manière à conserver, autant que possible, les plantations existantes de qualité, et notamment les arbres. En cas de suppression d'arbres existants de qualité, il pourra être demandé une replantation équivalente en compensation.

Pour tout aménagement d'espaces verts, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont obligatoires.

Les opérations de plus de 3 lots ou plus de 3 logements doivent disposer d'espaces libres communs. Ces espaces doivent être conçus soit pour permettre une véritable appropriation collective (square, espace sablé pour jeux, trottoir large, permettant le jeu des enfants, ...), soit pour permettre un paysagement des espaces publics (mail planté, massifs fleuris, ...).

Ces espaces doivent représenter 10% de la surface du tènement*.

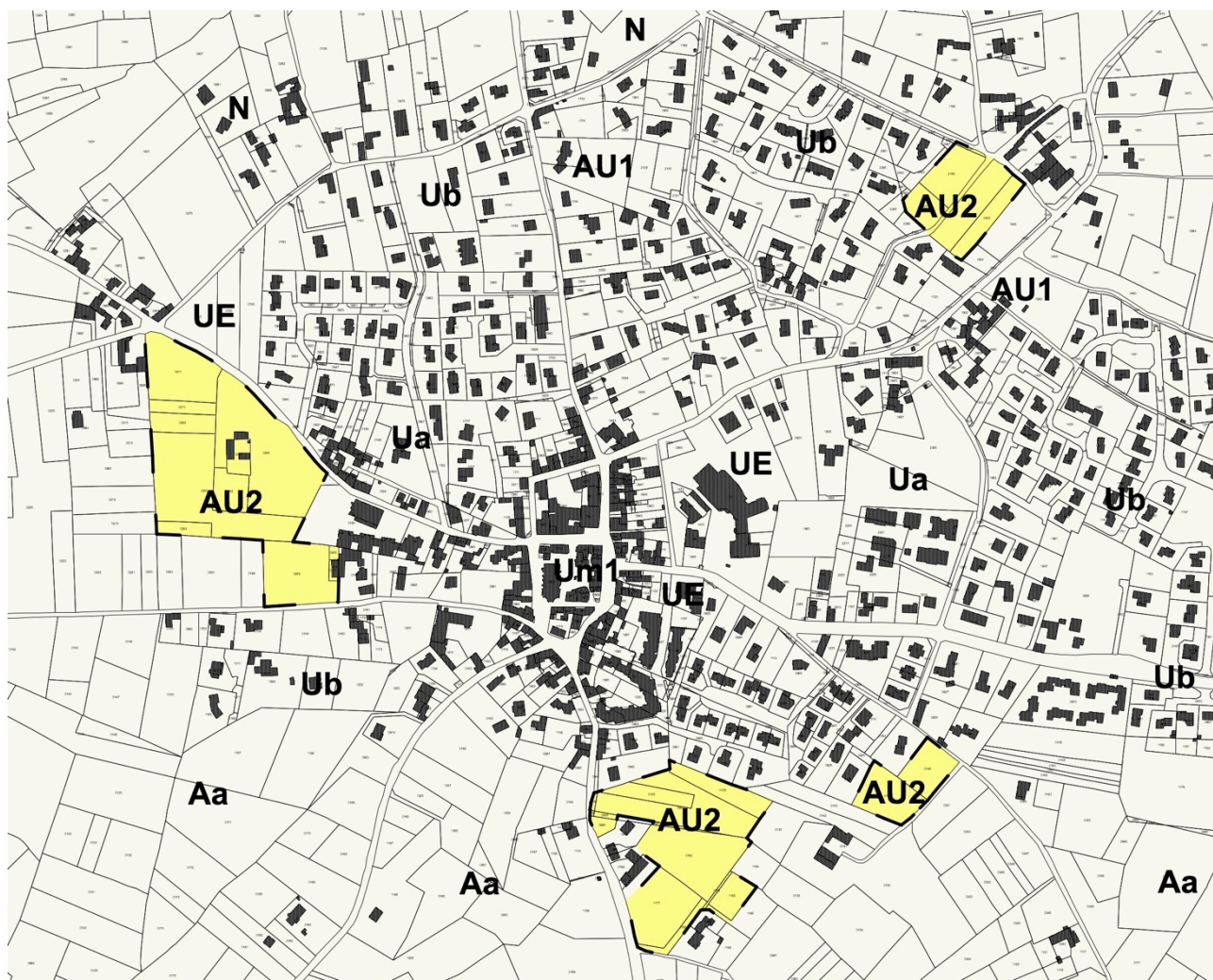
Coefficient de pleine terre

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

Les espaces non bâtis doivent être laissés en pleine terre et végétalisés suivant les proportions suivantes :

* au moins 35% de la superficie aménagée.

REGLES PARTICULIERES A LA ZONE AU2



Cette zone comprend des terrains insuffisamment équipés, destinés à recevoir un développement organisé de l'urbanisation à moyen long terme, pour l'accueil de logements et services équipements ou commerces qui pourront les accompagner.

Elle n'est pas ouverte immédiatement à l'urbanisation. Elle pourra l'être par révision ou modification du présent PLU.

DESTINATION ET SOUS DESTINATION - USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

Occupation et utilisation du sol interdites

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

- L'exploitation agricole
- L'exploitation forestière

Pour les constructions à destination de « **habitation** », est interdite celle à sous-destination de :

- Hébergement

Pour les constructions à destination de « **commerce et activités de service** », sont interdites celles à sous-destination du :

- Artisanat – Commerce de détail
- Restauration
- Commerce de gros
- Activité de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle
- Hébergement touristique et hôtelier
- Cinéma

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

- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées
- Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
- Salles d'art et de spectacles
- Équipements sportifs
- 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 :

- l'Industrie
- l'Entrepôt
- le Bureau
- Centre de congrès et d'exposition,

Pour les aménagements, sont interdits :

- * 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,
- * 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

Occupation et utilisation du sol admises sous conditions

Pour les constructions à destination de « **habitation** », est admise sous conditions celle à sous-destination de :

Logement

- Les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Les extensions sont autorisées sous réserves des conditions suivantes :

- * que les travaux n'aient pas pour effet de nécessiter l'extension ou le renforcement des réseaux et équipements publics,
- * que la surface de plancher initiale de l'habitation soit supérieure ou égale à 60 m²,
- * que l'extension ne représente pas plus de 50% de l'emprise au sol existante et 50% de la surface de plancher existante,
- * que la surface de plancher totale après travaux n'excède pas 200 m²,

Les annexes aux habitations existantes (hors piscine) sont autorisées sous réserve des conditions suivantes :

- * d'être intégralement situées dans un rayon de 20 mètres par rapport à l'habitation,
- * que l'emprise au sol totale de l'ensemble des annexes n'excède pas 40 m²,
- * que leur hauteur à l'égout du toit ne dépasse pas 3,5 mètres.

Les piscines liées à une habitation existante sont autorisées sous réserve des conditions suivantes :

- * d'être intégralement situées dans un rayon de 20 mètres par rapport à l'habitation, sous réserve de ne consommer aucun espace agricole exploité.

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

- Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilées dans la mesure où ils sont compatibles avec une urbanisation future de la zone principalement pour de l'habitat et que leur emprise au sol ne dépasse pas 100 m².

Tableau résumant les destinations autorisées

	AU2		
	INTERDIT	AUTORISE sous réserve du respect du règlement	AUTORISE sous réserve du respect du règlement et sous conditions particulières
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			
Hébergement hôtelier et touristique			
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			
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
Salles d'art et de spectacle			
Équipements sportifs			
Autres équipements recevant du public			
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires			
Industrie			
Entrepôt			
Bureau			
Centre de congrès et d'exposition			

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**Implantation des constructions par rapport aux voies et emprise publiques**

Non réglementé

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Non réglementé

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Hauteur

La hauteur maximale au faîtage est fixée :

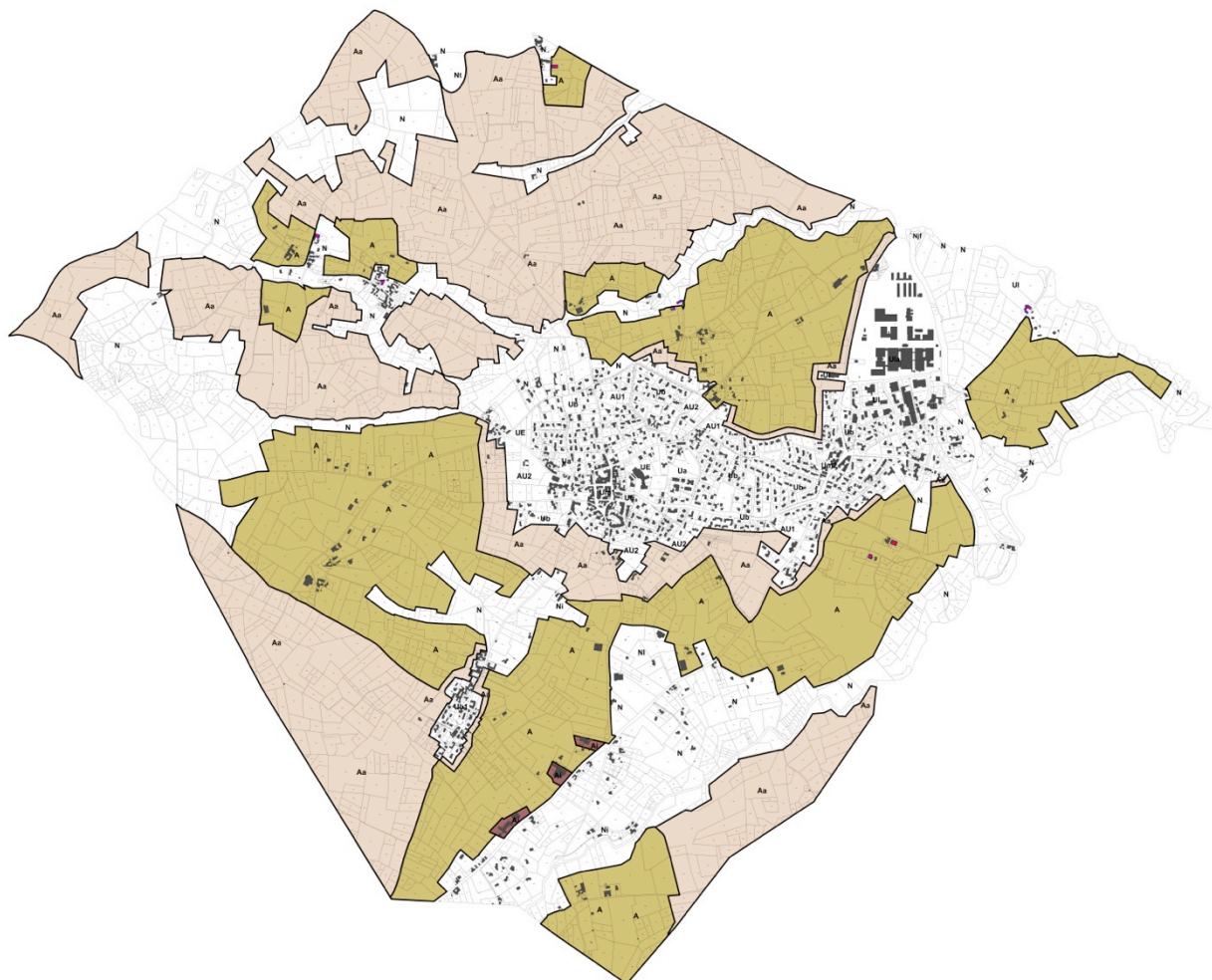
* 3,5 m.

Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics* ou d'intérêt collectifs.

Aspect extérieur des bâtiments

L'aspect et l'implantation des constructions doivent être en harmonie avec le paysage naturel ou bâti existant.

REGLES PARTICULIERES A LA ZONE A



Les zones agricoles sont dites **A** et sont des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La zone est globalement inconstructible, à l'exception des constructions nécessaires à l'agriculture ou aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exception de l'aménagement et l'extension des habitations existantes.

Il existe :

- Un **secteur Aa**, dans lequel la construction de bâtiments liés à l'exploitation agricole est soumise à conditions. L'aménagement et l'extension des bâtiments d'habitation existant y est autorisée dans les mêmes conditions que pour l'ensemble de la zone,
- Un **STECAL Ai**, permettant l'évolution de bâtiments à usage d'activité existants

DESTINATION ET SOUS DESTINATION - USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

Occupation et utilisation du sol interdites

Pour les constructions à destination de « **exploitation agricole et forestière** », est interdite celle à sous-destination de :

L'exploitation forestière

Pour les constructions à destination de « **habitation** », est interdite celle à sous-destination de :

Hébergement

Pour les constructions à destination de « **commerce et activités de service** », sont interdites celles à sous-destination de :

Artisanat et commerce de détail
Restauration
Commerce de gros
Activité de service avec clientèle
Hébergement hôtelier et touristique
Cinéma

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

Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques
Etablissement d'enseignements, de santé et d'action sociale
Salles d'art et de spectacle
Equipements sportifs
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 :

Industrie
Entrepôt
Bureau
Centre congrès et d'exposition

Toutefois, dans le STECAL **Ai** sont autorisés l'aménagement et l'extension des bâtiments d'activité déjà existants selon les conditions définies au chapitre suivant.

De plus, dans le secteur **Aa**, les constructions nouvelles liées à l'exploitation agricole sont interdites, sauf si elles respectent les conditions indiquées au chapitre suivant.

Pour les aménagements, sont interdits :

- * 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,
- * 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

Occupation et utilisation du sol admises sous conditions

2.1 : Les constructions admises sous conditions

Pour les constructions à destination de « **exploitation agricole et forestière** », est admise sous conditions celle à sous-destination de :

Exploitation agricole

Le projet doit démontrer qu'il concerne bien une activité agricole et justifier du fait qu'il porte sur une exploitation pérenne et économiquement viable. Il doit aussi montrer qu'il est nécessaire à une exploitation et qu'il s'inscrit dans une démarche de pérennisation de l'activité agricole et de gestion économe de l'espace. Pour la rédaction de la notice explicative de son dossier de permis de construire, le pétitionnaire pourra s'appuyer sur le « Protocole sur la construction en zone agricole » de 2009 dont les signataires sont l'Etat, le conseil général du Rhône, le conseil départemental du Rhône, l'association des maires du Rhône et l'association des maires ruraux du Rhône.

- Les bâtiments d'élevage doivent être situés à plus de 100m des constructions à usage d'habitations voisines existantes à la date d'approbation du PLU (hors habitations nécessaires à l'exploitation agricole) et des zones urbaines ou à urbaniser.
- 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 à usage d'habitation ne sont admises qu'à condition qu'elles soient directement liées et nécessaires à l'activité agricole, implantées à proximité du site d'exploitation et que leur surface de plancher ne dépasse pas 200 m²

De plus dans le secteur Aa, les constructions nouvelles liées à l'exploitation agricole ne sont autorisées que si leur emprise au sol ne dépasse pas 50 m² et leur hauteur à l'égout du toit est inférieure ou égale à 2,5 m, et dans la mesure où elles sont amovibles.

Pour les constructions à destination de « **habitation** », est admise sous conditions celle à sous-destination de :

Logement

- Les bâtiments d'habitation existants à la date d'approbation du PLU peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Les extensions sont autorisées sous réserves des conditions suivantes :

- * que les travaux n'aient pas pour effet de nécessiter l'extension ou le renforcement des réseaux et équipements publics,
- * que la surface de plancher initiale de l'habitation soit supérieure ou égale à 60 m²,
- * que l'extension ne représente pas plus de 50% de l'emprise au sol existante et 50% de la surface de plancher existante,
- * que la surface de plancher totale après travaux n'excède pas 200 m²,

Les annexes aux habitations existantes (hors piscine) sont autorisées sous réserve des conditions suivantes :

- * d'être intégralement situées dans un rayon de 20 mètres par rapport à l'habitation,
- * que l'emprise au sol totale de l'ensemble des annexes n'excède pas 40 m²,
- * que leur hauteur au faîtage ne dépasse pas 3,5 mètres.

Les piscines liées à une habitation existante sont autorisées sous réserve des conditions suivantes :

- * d'être intégralement situées dans un rayon de 20 mètres par rapport à l'habitation, sous réserve de ne consommer aucun espace agricole exploité.

Pour les constructions à destination de « **équipements d'intérêt collectifs et services publics** », est admise sous conditions celle à sous-destination de :

Locaux techniques et industriels des administrations publiques

- Ils sont autorisés dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Les constructions à destination de « **commerce et activité de service** », sont admises sous la condition suivante:

- Elles sont aménagées en STECAL **Ai**, 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 du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les extensions sont autorisées sous réserves de la condition suivante :

* L'extension des constructions existantes est autorisée jusqu'à 30% de l'emprise au sol existante avant l'approbation du PLU.

Les annexes sont autorisées sous réserve des conditions suivantes :

- * d'être intégralement situées dans un rayon de 20 mètres par rapport au bâtiment existant,
- * que l'emprise au sol totale de l'ensemble des annexes n'excède pas 40 m²,
- * que leur hauteur au faîtage ne dépasse pas 3,5 mètres.

2-2 : Changements de destination autorisés au titre de l'article L151-11 :

Un bâtiment n'ayant pas aujourd'hui de destination liée à « d'autres activités des secteurs secondaires et tertiaires » et n'ayant plus d'utilisation liée à l'exploitation agricole, est désigné sur le plan comme pouvant changer de destination dans le cadre de l'article L 151-11. Il pourra changer vers la sous-destination « logement ».

Tableau résumant les destinations autorisées

	A			Aa			Ai		
	INTERDIT	AUTORISE sous réserve du respect du règlement	AUTORISE sous réserve du respect du règlement et sous conditions particulières	INTERDIT	AUTORISE sous réserve du respect du règlement	AUTORISE sous réserve du respect du règlement et sous conditions particulières	INTERDIT	AUTORISE sous réserve du respect du règlement	AUTORISE sous réserve du respect du règlement et sous conditions particulières
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									
Hébergement hôtelier et touristique									
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									
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale									
Salles d'art et de spectacle									
Équipements sportifs									
Autres équipements recevant du public									
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires									
Industrie									
Entrepôt									
Bureau									
Centre de congrès et d'exposition									

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprise publiques

Le retrait minimum est de 10 m par rapport à l'axe des voies.

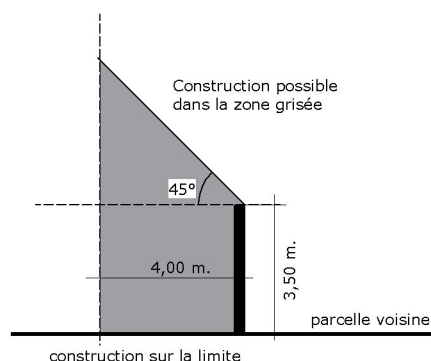
Ces règles peuvent ne pas être exigées :

- pour les aménagements, extensions et reconstructions de bâtiments existants ne respectant pas la règle. Dans le cas d'extension ou de reconstruction l'implantation par rapport à l'emprise publique devra être proche de celle du bâtiment existant ou démoli et la règle par rapport à l'alignement opposé est conservée
- pour les constructions à usage d'équipement collectif et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics,
- pour les constructions à usage d'annexes. Dans le cas de piscine, le retrait minimum est de 1 mètre (mesuré au bord du bassin).
- quand l'implantation des constructions existantes sur les propriétés voisines le justifie pour des raisons d'architecture ou de bonne intégration à l'ordonnance générale des constructions avoisinantes.
- Quand une construction existe déjà en façade sur voie.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Construction réalisée en limite de propriété :

La construction des bâtiments dont la hauteur mesurée sur ladite limite ne dépasse pas 3,50 m est autorisée. Entre la limite de propriété et la limite de recul (c'est-à-dire 4 m) la hauteur de tout point de la construction doit s'inscrire à l'intérieur du schéma ci-contre. Un retrait du mur de 0,5 mètres est autorisé s'il correspond au débord du toit.



Pour l'aménagement* et la reconstruction* de bâtiments dont la hauteur dépasse 3,5 m, cette règle peut ne pas être exigée à condition de ne pas dépasser la hauteur existante du bâtiment.

Construction ne jouxtant pas la limite de propriété :

Si elle n'est pas réalisée sur la limite de propriété dans les conditions définies ci-avant, aucun point de la construction ne doit se trouver à moins de :

- 4 m pour les constructions dont la hauteur n'excède pas 9 m,
- 6 m pour les autres constructions.

Ces règles peuvent ne pas être exigées :

- pour les aménagements, extensions et reconstructions de bâtiments existants. Le recul minimum respecté sera alors celui du bâtiment existant.
- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics et les constructions à usage d'équipement collectif.
- Dans le cas de constructions réalisées en limite de propriété, leur hauteur peut dépasser 3,5 mètres, à condition qu'elles s'appuient sur des constructions déjà existantes sur la propriété mitoyenne et qu'elles ne débordent pas le mur déjà existant sur la propriété mitoyenne.
- Dans le cas de piscine, le retrait minimum est de 1 mètre. Ce retrait est calculé depuis le bord du bassin.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementé

Hauteur

La hauteur maximale au faîtage est fixée :

Pour les bâtiments à vocation d'activité agricole:

* 12 m.

Pour les autres bâtiments :

* 9 m.

Pour les annexes:

* 3,5 m.

Toutefois, dans le secteur **Aa**, la hauteur maximale au faîtage est fixée à :

* 9 m.

3,5 m. pour les annexes et 2,5 m pour bâtiments agricoles amovibles

Toutefois, dans le STECAL **Ai**, la hauteur maximale au faîtage est fixée à la hauteur du bâtiment existant, et 3,5 m. pour les annexes.

Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics* ou d'intérêt collectifs.

Aspect extérieur des bâtiments

Prescriptions générales applicables à toutes les constructions

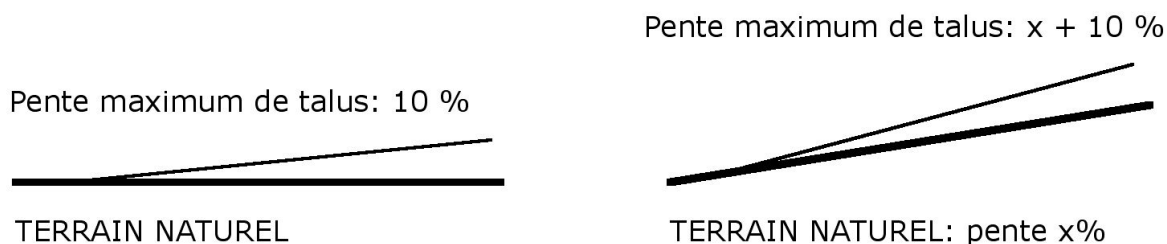
Mouvements de sol et talus

Dans tous les cas, l'adaptation des constructions à la topographie du terrain est à privilégier.

Sont interdits :

- les exhaussements de sol* sans lien avec des constructions ou des aménagements* susceptibles de s'intégrer dans le paysage naturel ou bâti,
- les exhaussements de sol* liés à la construction d'un bâtiment mais susceptibles de porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux, au site et au paysage naturel ou bâti ou de gêner l'écoulement des eaux.

Le % de la pente des talus résultant de l'aménagement doit présenter une inclinaison qui sera inférieure à 10% + le % de pente du terrain naturel avant aménagement.



De manière ponctuelle, des emmarchements et murs de soutènement peuvent être admis. Les talus doivent être plantés.

Aspect

L'aspect et l'implantation des constructions doivent être en harmonie avec le paysage naturel ou bâti existant.

Les constructions dont l'aspect général ou certains détails architecturaux sont d'un type régional affirmé étranger à la situation locale, sont interdites.

Toitures (pentes)

La pente des toitures doit être comprise entre 5 et 50% dans le sens convexe, avec un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction.

La longueur du faîtage ne doit pas dépasser 30 m. par volume.

En cas de restauration et extension mesurée, la toiture nouvelle peut être réalisée conformément à l'ancienne.

Type de couverture

Pour les constructions à usage d'habitation, les toitures doivent être couvertes de tuiles creuses plates ou romanes d'une couleur conforme à l'une de celles déposées en Mairie. Elles doivent être en terre cuite ou matériaux similaires présentant les mêmes caractéristiques de forme, de couleur, d'aspect du revêtement superficiel que les tuiles en terre cuite traditionnelles.

Pour les autres constructions, les toitures doivent être couvertes de tuiles creuses plates ou romanes d'une couleur conforme à l'une de celles déposées en Mairie ou avec des matériaux dont la couleur sera proche de celles autorisées pour la tuile.

Les tuiles peuvent être posées sur des plaques prévues à cet effet.

Dans ce cas, la sous-face apparente en débord sera composée d'un voligeage cloué sur les chevrons.

Des aspects de vitrage sont autorisés dans le cas de vérandas et d'auvents.

En cas de restauration et extension mesurée, la toiture nouvelle peut être réalisée conformément à l'ancienne.

Ouvertures dans les toitures

Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites (chiens assis, jacobines, etc...).

Aspect de façade

Les couleurs et finitions des enduits doivent être conformes à l'une de celles déposées en Mairie. Dans le cas du bois une teinte naturelle peut aussi être autorisée.

Les teintes vives pour les menuiseries sont interdites.

Ouvertures dans les façades

Les ouvertures dans les façades doivent présenter une certaine harmonie quant à leur disposition et à leur dimension.

Balcons et galeries

Le bord des balcons doit être parallèle aux faces des bâtiments.

Les garde-corps doivent être le plus simple possible et présenter une face plane.

Linteaux

Les portes, portes-fenêtres et fenêtres doivent être couvertes d'un linteau droit ou légèrement cintré en ce qui concerne les pièces d'habitation.

Volets

Dans le cas de volet roulant, les coffres des volets ne doivent pas dépasser du « nu » de la façade.

Pompes à chaleur, climatiseurs et autres éléments surajoutés

Les blocs extérieurs des pompes à chaleur, climatiseurs et autres éléments surajoutés doivent être intégrés à la construction de façon à avoir un impact minimum sur l'aspect architectural et le site.

Ces éléments sont interdits en façade principale.

Ils devront s'implanter à distance des ouvertures des pièces de vie pour limiter les nuisances.

En terme de distance, les blocs des climatiseurs et les blocs des pompes à chaleur doivent s'implanter avec un recul de 3 mètres des limites séparatives. Sauf dans le cas d'une implantation en hauteur de plus de 6 mètres.

Toutefois, en cas de contrainte technique, les blocs des climatiseurs et pompes à chaleur devront être insérés de manière à prévenir les nuisances sonores et à assurer une bonne intégration architecturale par la mise en place de dispositifs tels que des écrans, caissons et le choix de matériaux absorbants, voire de plots anti-vibratiles.

Clôtures

Les clôtures sont soumises à déclaration de travaux en application de la délibération en date du 27 mai 2019

La hauteur maximum est fixée à 1,80 m. Elles doivent être constituées soit :

- par des haies vives d'essences locales diversifiées éventuellement doublées d'un grillage,
- par une barrière
- par une murette - hauteur maximum 1 m - surmontée d'un dispositif à claire-voie de conception simple et d'aspect agréable.
- par un mur en maçonnerie pleine enduite ou en pierre apparente dans les tonalités définies au nuancier déposé en Mairie, avec couverture en tuiles ou en tôle laquée.

Les « brises-vents » rapportés sont strictement interdits.

Ces dispositions s'appliquent aux murs séparatifs des terrains comme à ceux à édifier en bordure des voies.

Lorsque la différence de niveau entre deux fonds voisins nécessite la construction d'un mur de soutènement, celui-ci ne doit pas excéder de plus de 0,60 m la partie haute du terrain. Il pourra être surmonté d'un dispositif à claire-voie conforme à la définition précédente, c'est à dire au maximum d'une hauteur de 1,20 m; la hauteur de l'ensemble ne devant pas dépasser 1,80 m. de hauteur.

Toutefois, des clôtures différentes peuvent être autorisées lorsqu'elles répondent à des nécessités tenant à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions édifiées sur le tènement* intéressé. Elles doivent être, dans tous les cas, établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment aux sorties des fonds privés.

L'édification d'une clôture peut être soumise à l'observation de prescriptions spéciales si les clôtures, par leur situation ou leurs caractéristiques (dimensions, matériaux) sont de nature à porter atteinte à la sécurité publique.

Pour dégager la visibilité dans les intersection, il peut également être imposé à l'angle de deux alignements que la clôture (quelle que soit sa nature : minérale ou végétale...) n'excède pas 1 mètre de hauteur.

Dispositions particulières aux bâtiments existants

En cas de réhabilitation, d'aménagement ou d'extension mesurée d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas les règles énoncées ci-dessus, il peut être dérogé à celles-ci à condition

que la typologie d'implantation, de forme et de matériaux du bâtiment existant soit respectée.

Recherche architecturale

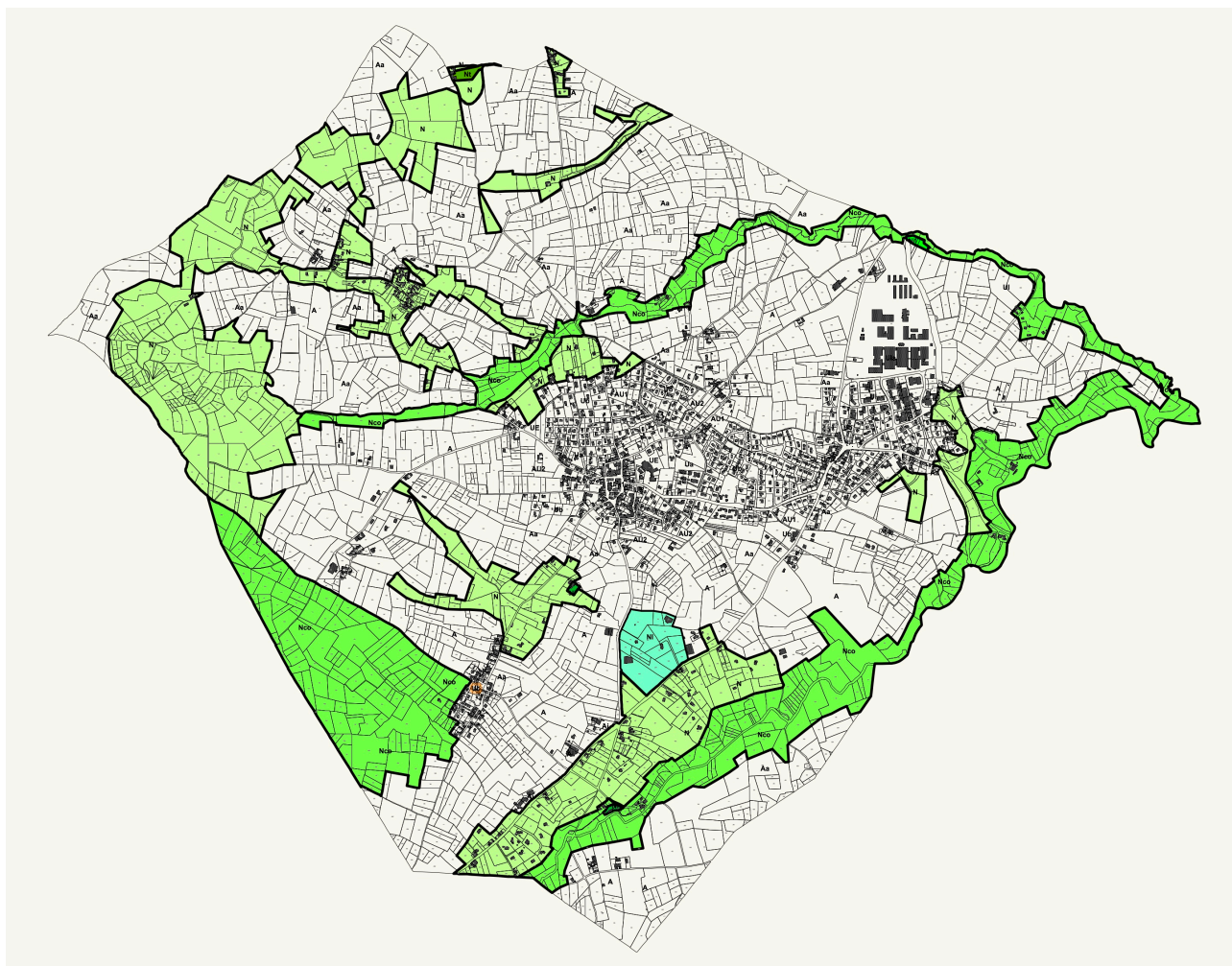
Lorsqu'un projet est délibérément de nature, par sa modernité, à modifier fortement le site existant ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères autres que ceux détaillés précédemment. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence de la recherche architecturale par rapport au caractère général du site.

Espaces libres et plantations

Les constructions à usage d'activités implantées dans un site sensible (paysage, proximité d'habitations) devront comporter un volet paysager particulièrement développé dans la demande d'autorisation au titre du droit des sols. La plantation d'écrans végétaux pourra être préconisée en complément d'un aspect architectural de qualité.

Pour tout aménagement d'espaces verts, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont obligatoires.

REGLES PARTICULIERES A LA ZONE N



Zone protégée en raison d'une part, de l'existence de risques ou de nuisances, d'autre part, de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique et écologique.

La zone est globalement inconstructible, à l'exception des constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exception de l'aménagement et l'extension des habitations existantes.

Il existe :

- Un **STECAL Ni**, correspondant aux activités isolées.
- Un **STECAL Njf**, correspondant à des jardins familiaux
- Un **STECAL NL**, secteur correspondant à la zone du Vourlat, à vocation d'accueil d'équipements d'intérêt collectif et services publics, en particulier sportifs, de loisirs et socio-culturels.
- Un **STECAL Nt**, secteur correspondant au château de Monthus, pouvant conserver une vocation de logement ou changer de destination pour des activités touristiques ou de restauration.
- Un secteur **Nco**, correspondant à des corridors écologiques importants.

DESTINATION ET SOUS DESTINATION - USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

Occupation et utilisation du sol interdites

Pour les constructions à destination de « **exploitation agricole et forestière** », est interdite celle à sous-destination de :

L'exploitation agricole

Pour les constructions à destination de « **habitation** », est interdite celle à sous-destination de :

Hébergement

Pour les constructions à destination de « **commerce et activités de service** », sont interdites celles à sous-destination du :

Artisanat et commerce de détail

Restauration, sauf dans le STECAL **Nt**

Commerce de gros

Activité de service avec clientèle

Hébergement hôtelier et touristique, sauf dans le STECAL **Nt**

Cinéma

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

Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques

Etablissement d'enseignements, de santé et d'action sociale

Salles d'art et de spectacle, sauf dans le STECAL **NL**

Equipements sportifs, sauf dans le STECAL **NL**

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 :

Industrie

Entrepôt

Bureau

Centre congrès et d'exposition

Dans le secteur Ni sont aussi autorisés l'aménagement et l'extension des bâtiments déjà existants pour un usage d'activité déjà existant selon les conditions définies au chapitre suivant.

Dans le secteur Njf sont seulement autorisées les occupations et utilisations du sol qui sont liées et nécessaires au fonctionnement de jardins familiaux (au sens de l'article L216-1 du code de l'urbanisme), selon les conditions définies au chapitre suivant.

Dans le secteur NL, sont seulement autorisées les constructions à vocation d'équipement d'intérêt collectif et de service public selon les conditions définies au chapitre suivant.

Pour les aménagements, sont interdits :

- * 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,
- * 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

Occupation et utilisation du sol admises sous conditions

2.1 : Les constructions admises sous conditions

Pour les constructions à destination de « **habitation** », est admise sous conditions celle à sous-destination de :

Logement

- Les bâtiments d'habitation existants à la date d'approbation du PLU peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Les extensions sont autorisées sous réserves des conditions suivantes :

- * que les travaux n'aient pas pour effet de nécessiter l'extension ou le renforcement des réseaux et équipements publics,
- * que la surface de plancher initiale de l'habitation soit supérieure à 60 m²,
- * que l'extension ne représente pas plus de 50% de l'emprise au sol existante et 50% de la surface de plancher existante,
- * que la surface de plancher totale après travaux n'excède pas 200 m²,

Les annexes aux habitations existantes (hors piscine) sont autorisées sous réserve des conditions suivantes :

- * d'être intégralement situées dans un rayon de 20 mètres par rapport à l'habitation,
- * que l'emprise au sol totale de l'ensemble des annexes n'excède pas 40 m²,
- * que leur hauteur au faîtage ne dépasse pas 3,5 mètres.

Les piscines liées à une habitation existante sont autorisées sous réserve des conditions suivantes :

- * d'être intégralement situées dans un rayon de 20 mètres par rapport à l'habitation, sous réserve de ne consommer aucun espace agricole exploité.

Dans le secteur **Nco**, cela n'est autorisé que dans la mesure où cela ne compromet pas les enjeux environnementaux liés à la fonction de corridor écologique.

Pour les constructions à destination de « équipements d'intérêt collectifs et services publics », est admise sous condition celle à sous-destination de :

Locaux techniques et industriels des administrations publiques

- Ils sont autorisés dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Dans le secteur **Nco**, cela n'est autorisé que dans la mesure où cela ne compromet pas les enjeux environnementaux liés à la fonction de corridor écologique.

Les constructions à destination de « commerce et activité de service », sont admises sous la condition suivante:

- Elles sont aménagées en STECAL **Ni**, 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 du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les extensions sont autorisées sous réserves de la condition suivante :
 - * L'extension des constructions existantes est autorisée jusqu'à 30% de l'emprise au sol existante avant l'approbation du PLU.

Les annexes sont autorisées sous réserve des conditions suivantes :

- * d'être intégralement situées dans un rayon de 20 mètres par rapport au bâtiment existant,
- * que l'emprise au sol totale de l'ensemble des annexes n'excède pas 40 m²,
- * que leur hauteur au faîtage ne dépasse pas 3,5 mètres.

Les constructions situées en STECAL **Njf** sont admises sous la condition suivante:

Les constructions liées et nécessaires à l'usage de jardins familiaux ne sont autorisées que dans la mesure où leur emprise au sol ne dépasse pas **20 m²** et que l'emprise au sol totale de toutes les constructions ne dépasse pas **200 m²**.

Les constructions situées en STECAL **NL** sont admises sous la condition suivante:

Des constructions relevant de la destination « équipement d'intérêt collectif et service public » y sont admises, dès lors que ces aménagements ou annexes ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;

Les constructions situées en STECAL **Nt** sont admises sous la condition suivante:

Les aménagements et constructions relevant de la sous-destination « logement » y sont admis selon les conditions citées plus haut.

Les constructions et aménagement relevant de la sous-destination « Hébergement hôtelier et touristique » y sont admis selon les conditions suivantes :

- Ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Les aménagements et constructions sont autorisées sous réserves des conditions suivantes :

- * que les travaux n'aient pas pour effet de nécessiter l'extension ou le renforcement des réseaux et équipements publics,
- * que la surface de plancher totale après travaux n'excède pas plus de 50% de celle existante avant l'approbation du PLU.

2.2 : Eléments repérés au titre de l'article L151-19:

Les éléments 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 annexé au présent PLU.

2-3 : Dans les secteurs repérés au titre de l'article L151-19, les démolitions sont soumises à permis de démolir en application de la délibération en date du 6 septembre 2019.

2-4 : Changements de destination autorisés au titre de l'article L151-11 :

3 bâtiments n'ayant pas aujourd'hui de destination liée à « d'autres activités des secteurs secondaires et tertiaires » et n'ayant plus d'utilisation liée à l'exploitation agricole, sont désignés sur le plan comme pouvant changer de destination dans le cadre de l'article L 151-11. Ils pourront changer vers la sous-destination « logement ».

Tableau résumant les destinations autorisées

	N/Nco			Ni			NL		
	INTERDIT	AUTORISE sous réserve du respect du règlement	AUTORISE sous réserve du respect du règlement et sous conditions particulières	INTERDIT	AUTORISE sous réserve du respect du règlement	AUTORISE sous réserve du respect du règlement et sous conditions particulières	INTERDIT	AUTORISE sous réserve du respect du règlement	AUTORISE sous réserve du respect du règlement et sous conditions particulières
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									
Hébergement hôtelier et touristique									
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									
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale									
Salles d'art et de spectacle									
Équipements sportifs									
Autres équipements recevant du public									
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires									
Industrie									
Entrepôt									
Bureau									
Centre de congrès et d'exposition									

	Nt			Njf		
	INTERDIT	AUTORISE sous réserve du respect du règlement	AUTORISE sous réserve du respect du règlement et sous conditions particulières	INTERDIT	AUTORISE sous réserve du respect du règlement	AUTORISE sous réserve du respect du règlement et sous conditions particulières
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						
Hébergement hôtelier et touristique						
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						
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale						
Salles d'art et de spectacle						
Équipements sportifs						
Autres équipements recevant du public						
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires						
Industrie						
Entrepôt						
Bureau						
Centre de congrès et d'exposition						

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprise publiques

Lorsque le plan ne mentionne aucune distance de recul, le retrait minimum est de 5 m par rapport à l'alignement*.

Ces règles peuvent ne pas être exigées :

- pour les aménagements, extensions et reconstructions de bâtiments existants ne respectant pas la règle. Dans le cas d'extension ou de reconstruction l'implantation par rapport à l'emprise publique devra être proche de celle du bâtiment existant ou démoli et la règle par rapport à l'alignement opposé est conservée
- pour les constructions à usage d'équipement collectif et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics,
- Dans le cas de piscine, le retrait minimum est de 1 mètre (mesuré depuis le bord du bassin).
- quand l'implantation des constructions existantes sur les propriétés voisines le justifie pour des raisons d'architecture ou de bonne intégration à l'ordonnance générale des constructions avoisinantes.
- Quand une construction existe déjà en façade sur voie.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à 4m.

Ces règles peuvent ne pas être exigées :

- pour les aménagements, extensions et reconstructions de bâtiments existants. Le recul minimum respecté sera alors celui du bâtiment existant.
- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics et les constructions à usage d'équipement collectif.
- Dans le cas de constructions réalisées en limite de propriété, leur hauteur peut dépasser 3,5 mètres, à condition qu'elles s'appuient sur des constructions déjà existantes sur la propriété mitoyenne et qu'elles ne débordent pas le mur déjà existant sur la propriété mitoyenne.
- Dans le cas de piscine, le retrait minimum est de 1 mètre. Ce retrait est calculé depuis le bord du bassin.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementé

Emprise au sol

Dans le STECAL **NL**, le Coefficient d'Emprise au Sol (CES) est fixé à 0,038.

Dans le STECAL **Nt**, le Coefficient d'Emprise au Sol (CES) est fixé à 0,15.

Hauteur

La hauteur maximale au faîtage est fixée :

Pour les bâtiments principaux:

* 9 m.

Pour les annexes:

* 3,5 m.

Toutefois, dans le STECAL **Ni**, la hauteur maximale au faîtage est fixée à la hauteur du bâtiment existant, et 3,5 m. pour les annexes.

Toutefois, dans le STECAL **Njf**, la hauteur maximale au faîtage est fixée à :

* 3,5 m.

Toutefois, dans le STECAL **NL**, la hauteur maximale au faîtage est fixée à :

* 12 m.

Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics* ou d'intérêt collectifs.

Aspect extérieur des bâtiments

Mouvements de sol et talus

Dans tous les cas, l'adaptation des constructions à la topographie du terrain est à privilégier.

Sont interdits :

- les exhaussements de sol* sans lien avec des constructions ou des aménagements* susceptibles de s'intégrer dans le paysage naturel ou bâti,
- les exhaussements de sol* liés à la construction d'un bâtiment mais susceptibles de porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux, au site et au paysage naturel ou bâti ou de gêner l'écoulement des eaux.

Le % de la pente des talus résultant de l'aménagement doit présenter une inclinaison qui sera inférieure à 10% + le % de pente du terrain naturel avant aménagement.

Pente maximum de talus: 10 %



TERRAIN NATUREL

Pente maximum de talus: $x + 10$ %



TERRAIN NATUREL: pente $x\%$

De manière ponctuelle, des emmarchements et murs de soutènement peuvent être admis. Les talus doivent être plantés.

Aspect

L'aspect et l'implantation des constructions doivent être en harmonie avec le paysage naturel ou bâti existant.

Les constructions dont l'aspect général ou certains détails architecturaux sont d'un type régional affirmé étranger à la situation locale, sont interdites.

Toitures (pentes)

Les toitures doivent avoir au moins deux pans par volume, dans le sens convexe, leur pente comprise entre 25 et 50 % avec un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction (cette règle n'est pas applicable dans le STECAL **NL**).

Les toitures à une pente sont autorisées pour les volumes annexes et les extensions mesurées lorsque ceux-ci sont accolés à une construction de taille importante, et pour les abris d'une largeur inférieure à 1,5 mètre, pour les vérandas et les auvents.

Chaque pan doit présenter une face plane.

Type de couverture

Les toitures doivent présenter un aspect de tuiles creuses plates ou romanes d'une couleur conforme à l'une de celles déposées en Mairie. Elles doivent être en terre cuite ou matériaux similaires présentant les mêmes caractéristiques de forme, de couleur, d'aspect du revêtement superficiel que les tuiles en terre cuite traditionnelles (cette règle n'est pas applicable dans les STECAL **Njf** et **NL**).

Les tuiles peuvent être posées sur des plaques prévues à cet effet.

Dans ce cas, la sous-face apparente en débord sera composée d'un voligeage cloué sur les chevrons.

Des aspects de vitrage sont autorisés dans le cas de vérandas ou d'auvent.

Ouvertures dans les toitures

Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites (chiens assis, jacobines, etc...) (cette règle n'est pas applicable dans le STECAL **NL**).

Aspect de façade

Les couleurs et finitions des enduits doivent être conformes à l'une de celles déposées en Mairie. Dans le cas du bois une teinte naturelle peut aussi être autorisée.

Les teintes vives pour les menuiseries sont interdites.

Ouvertures dans les façades

Les ouvertures dans les façades doivent présenter une certaine harmonie quant à leur disposition et à leur dimension.

Balcons et galeries

Le bord des balcons doit être parallèle aux faces des bâtiments.

Les garde-corps doivent être le plus simple possible et présenter une face plane.

Linteaux

Les portes, portes-fenêtres et fenêtres doivent être couvertes d'un linteau droit ou légèrement cintré en ce qui concerne les pièces d'habitation (cette règle n'est pas applicable dans les STECAL **Njf** et **NL**).

Volets

Dans le cas de volet roulant, les coffres des volets ne doivent pas dépasser du « nu » de la façade.

Pompes à chaleur, climatiseurs et autres éléments surajoutés

Les blocs extérieurs des pompes à chaleur, climatiseurs et autres éléments surajoutés doivent être intégrés à la construction de façon à avoir un impact minimum sur l'aspect architectural et le site.

Ces éléments sont interdits en façade principale.

Ils devront s'implanter à distance des ouvertures des pièces de vie pour limiter les nuisances.

En terme de distance, les blocs des climatiseurs et les blocs des pompes à chaleur doivent s'implanter avec un recul de 3 mètres des limites séparatives. Sauf dans le cas d'une implantation en hauteur de plus de 6 mètres.

Toutefois, en cas de contrainte technique, les blocs des climatiseurs et pompes à chaleur devront être insérés de manière à prévenir les nuisances sonores et à assurer une bonne intégration architecturale par la mise en place de dispositifs tels que des écrans, caissons et le choix de matériaux absorbants, voire de plots anti-vibratiles.

Clôtures

Les clôtures sont soumises à déclaration de travaux en application de la délibération en date du 27 mai 2019

La hauteur maximum est fixée à 1,80 m. Elles doivent être constituées soit :

- par des haies vives d'essences locales diversifiées éventuellement doublées d'un grillage,
- par une barrière
- par une murette - hauteur maximum 1 m - surmontée d'un dispositif à claire-voie de conception simple et d'aspect agréable.
- par un mur en maçonnerie pleine enduite ou en pierre apparente dans les tonalités définies au nuancier déposé en Mairie, avec couverture en tuiles, en pierre ou en tôle laquée.

Les « brises-vents » rapportés sont strictement interdits.

Ces dispositions s'appliquent aux murs séparatifs des terrains comme à ceux à édifier en bordure des voies.

Lorsque la différence de niveau entre deux fonds voisins nécessite la construction d'un mur de soutènement, celui-ci ne doit pas excéder de plus de 0,60 m la partie haute du terrain. Il pourra être surmonté d'un dispositif à claire-voie conforme à la définition précédente, c'est à dire au maximum d'une hauteur de 1,20 m; la hauteur de l'ensemble ne devant pas dépasser 1,80 m. de hauteur.

Toutefois, des clôtures différentes peuvent être autorisées lorsqu'elles répondent à des nécessités tenant à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions édifiées sur le tènement* intéressé. Elles doivent être, dans tous les cas, établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment aux sorties des fonds privés.

L'édification d'une clôture peut être soumise à l'observation de prescriptions spéciales si les clôtures, par leur situation ou leurs caractéristiques (dimensions, matériaux) sont de nature à porter atteinte à la sécurité publique.

Pour dégager la visibilité dans les intersection, il peut également être imposé à l'angle de deux alignements que la clôture (quelle que soit sa nature : minérale ou végétale...) n'excède pas 1 mètre de hauteur.

Dans le secteur **Nco**, les clôtures doivent être établies de sorte qu'elles ne soient pas une gêne à la circulation de la petite faune.

Dispositions particulières aux bâtiments existants

En cas de réhabilitation, d'aménagement ou d'extension mesurée d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas les règles énoncées ci-dessus, il peut être dérogé à celles-ci à condition que la typologie d'implantation, de forme et de matériaux du bâtiment existant soit respectée.

Recherche architecturale

Lorsqu'un projet est délibérément de nature, par sa modernité, à modifier fortement le site existant ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères autres que ceux détaillés précédemment. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence de la recherche architecturale par rapport au caractère général du site.

Espaces libres et plantations

L'implantation des constructions et l'aménagement des espaces libres doivent être étudiés de manière à conserver, autant que possible, les plantations existantes de qualité, et notamment les arbres. En cas de suppression d'arbres existants de qualité, il pourra être demandé une replantation équivalente en compensation.

Pour tout aménagement d'espaces verts, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont obligatoires.

ANNEXE 1 – Glossaire

AFFOUILLEMENTS ET EXHAUSSEMENTS DE SOL :

Tous travaux de remblai ou de déblai dont la superficie excède 100 m² et la profondeur ou la hauteur dépasse 2 m (ex. bassin, étang).

AIRES DE STATIONNEMENT :

Il s'agit de parcs de stationnement publics ou privés ouverts au public, susceptibles de contenir au moins 10 unités et pour autant que ces opérations ne comportent pas de constructions ou d'ouvrages soumis à permis de construire. Les aires de stationnement peuvent impliquer des travaux de voirie d'accès ou des aménagements de la surface du sol.

AIRES DE JEUX ET DE SPORTS :

Il s'agit notamment d'hippodromes, de terrains de plein air ou de golfs, de stands de tir, de pistes cyclables, de planches à roulettes, de kartings ou de circuits automobiles,... pour autant que ces opérations ne comportent pas de constructions ou d'ouvrages soumis à permis de construire. Il convient de préciser qu'elles peuvent être ouvertes au public tout en étant de réalisation privée.

ALIGNEMENT :

Limite entre les fonds privés et le domaine public routier. Il s'agit soit de l'alignement actuel (voie ne faisant pas l'objet d'élargissement), soit de l'alignement futur dans le cas où la voie fait l'objet d'un projet d'élargissement.

AMENAGEMENT DES BÂTIMENTS:

Tous travaux n'ayant pas pour effet de modifier le volume existant.

ANNEXE :

Construction indépendante physiquement du corps principal d'un bâtiment mais constituant, sur un même tènement, un complément fonctionnel à ce bâtiment (ex. bûcher, abri de jardin, remise, garage individuel, ...).

La couverture d'une piscine n'est pas considérée comme une annexe.

CARAVANE :

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

L'installation des caravanes est notamment soumise aux dispositions des articles R 111-38 et suivants du Code de l'Urbanisme.

CHANGEMENT DE DESTINATION :

Il consiste à affecter au bâtiment existant une destination différente de celle qu'il avait au moment où les travaux sont envisagés.

Le changement de destination est considéré au regard des différentes utilisations prévues à l'article R151-27 du Code de l'Urbanisme :

Les destinations de constructions sont :

1° Exploitation agricole et forestière ;

2° Habitation ;

3° Commerce et activités de service ;

4° Equipements d'intérêt collectif et services publics ;

5° Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.

Les locaux annexes sont réputés avoir la même destination que le local principal.

Constitue un changement de destination contraire au statut de la zone, toute nouvelle destination visant à transformer le bâtiment pour un usage interdit dans la zone.

CLOTURE :

Constitue une clôture, toute édification d'un ouvrage destiné à fermer un passage ou un espace. Elle est le plus souvent édifiée entre deux propriétés mais peut aussi parfois être en retrait de la limite entre ces propriétés (circ. du 26 juillet 1986). Si elle n'est pas nécessaire à l'activité agricole ou forestière, elle peut être subordonnée à la déclaration préalable prévue à l'article R 421-12.

COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL (C.E.S.) :

Rapport entre la surface de terrain occupée par une construction et la surface totale du terrain sur laquelle elle est implantée.

COEFFICIENT DE PLEINE TERRE:

Pour calculer le Coefficient de Pleine Terre, il suffit de prendre la surface des espaces verts en pleine terre, c'est à dire la terre végétale en lien direct avec les strates du sol naturel puis de diviser ce nombre par la surface totale de la parcelle ou de l'unité foncière.

Exemple : Ma parcelle fait 500 m², j'ai 175 m² de jardin : $175/500=0,35$. Le coefficient de pleine terre est donc de 0,35.

CONSTRUCTIONS A USAGE D'EQUIPEMENT COLLECTIF :

Il s'agit des constructions publiques (scolaires, sociaux, sanitaires, culturels, etc...) ainsi que des constructions privées de même nature.

CONSTRUCTIONS A USAGE D'ENTREPOT :

Il s'agit de bâtiments spécifiques à ne pas confondre avec la surface de réserve dans des bâtiments à usage commercial.

CONSTRUCTIONS A USAGE DE STATIONNEMENT :

Il s'agit des parcs de stationnement en silo ou souterrain qui ne constituent pas de surface de plancher, mais qui comportent une ou plusieurs constructions ou ouvrages soumis au permis de construire. Ils concernent tant les garages nécessaires à la construction que les parcs indépendants d'une construction à usage d'habitation ou d'activité.

DEPOTS DE VEHICULES :

Dépôt de plus de 10 véhicules non soumis au régime du stationnement de caravanes, ne constituant pas, par ailleurs, une installation classée pour la protection de l'environnement et ne comportant pas de constructions ou d'ouvrages soumis au permis de construire.

Ex.: Dépôt de véhicules neufs, d'occasion ou hors d'usage près d'un garage en vue de leur réparation ou de leur vente.

Ex.: Aires de stockage, d'exposition, de vente de caravanes, de véhicules ou de bateaux.

Ex.: Garages collectifs de caravanes.

L'élément à prendre en compte pour soumettre ou non ces aires et dépôts à autorisation n'est pas le nombre de véhicules à un moment donné, mais la capacité d'accueillir au moins dix unités après aménagement, même sommaire (accès, terrassements, ...).

EMPRISE AU SOL :

Il s'agit de la surface de terrain occupée par une construction.

ESPACE BOISE CLASSE :

Voir annexe 2 du présent règlement

EMPLACEMENT RESERVE :

Voir annexe 3 du présent règlement

EXPLOITATION AGRICOLE :

- 1 - L'exploitation agricole est une unité économique, au sens des articles L311-1 et suivants du Code Rural, dirigée par un exploitant, mettant en valeur la surface minimum d'installation*.

Dans le cas d'une association d'exploitants, la surface de mise en valeur doit être au moins égale au produit :

Surface minimum d'installation x nombre d'associés.

- 2 - Les bâtiments nécessaires à l'activité d'une exploitation agricole sont :

- les bâtiments d'exploitation,
- les bâtiments d'habitation dans la limite d'une construction par ménage d'exploitants.

EXTENSION :

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

GARAGES COLLECTIFS DE CARAVANES :

Voir dépôts de véhicules (article R421.19)

HABITATIONS LEGERES DE LOISIRS :

Sont regardées comme des habitations légères de loisirs les constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir.

Les habitations légères de loisirs implantées dans un terrain de camping ou un parc résidentiel de loisirs autorisé et dont la surface hors oeuvre nette est inférieure ou égale à trente-cinq mètres carrés sont dispensées de toute formalité au titre du code de l'Urbanisme (article R421.2 b)

En dehors de ces cas, leur implantation est soumise au droit commun des constructions.

IMPASSE :

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

INSTALLATION CLASSEE : (soumise à déclaration ou autorisation)

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

INSTALLATIONS ET TRAVAUX DIVERS :

Par cette appellation sont visés :

- les parcs d'attractions et les aires de jeux et de sports ouvertes au public,
- les aires de stationnement ouvertes au public,
- les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes,
- les affouillements et exhaussements de sol dont la superficie est supérieure à 100 m² et la dénivellation supérieure à 2 m.

LOTISSEMENT :

Constitue un lotissement l'opération d'aménagement qui a pour objet ou qui, sur une période de moins de dix ans, a eu pour effet la division, qu'elle soit en propriété ou en

jouissance, qu'elle résulte de mutations à titre gratuit ou onéreux, de partage ou de locations, d'une ou de plusieurs propriétés foncières en vue de l'implantation de bâtiments. L'article R 442-1 du Code de l'Urbanisme précise ce qui ne constitue pas des lotissements.

OUVRAGES TECHNIQUES NECESSAIRES AU FONCTIONNEMENT DES SERVICES PUBLICS

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

PARC D'ATTRACTIONS :

Il s'agit notamment de parcs publics, de foires et d'installations foraines établis pour une durée supérieure à trois mois pour autant que ces opérations ne comportent pas de constructions ou d'ouvrages soumis à permis de construire.

Les parcs d'attraction de plus de 2 hectares font l'objet d'un permis d'aménager.

RECONSTRUCTION D'UN BATIMENT DANS SON VOLUME :

Il s'agit des bâtiments dont le clos et le couvert étaient encore assurés à la date de publication du PLU c'est-à-dire, ayant subi une destruction pour quelque cause que ce soit après la date de publication du PLU.

STATIONNEMENT DE CARAVANES :

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

L'installation des caravanes, quelle qu'en soit la durée, est interdite :

Dans les secteurs où le camping pratiqué isolément et la création de terrains de camping sont interdits en vertu de l'article R. 111-42.

Dans les bois, forêts et parcs classés par un plan local d'urbanisme comme espaces boisés à conserver, sous réserve de l'application éventuelle des articles L. 130-1 à L. 130-3, ainsi que dans les forêts classées en application du titre Ier du livre IV du code forestier.

Dans les secteurs où la pratique du camping a été interdite dans les conditions prévues à l'article R. 111-43.

Sauf circonstance exceptionnelle, l'interdiction édictée au premier alinéa du présent article

ne s'applique pas aux caravanes à usage professionnel lorsqu'il n'existe pas, sur le territoire de la commune, de terrain aménagé.

Nonobstant les dispositions précédentes, les caravanes peuvent être entreposées, en vue de leur prochaine utilisation :

- 1° Sur les terrains affectés au garage collectif des caravanes et résidences mobiles de loisirs, les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules mentionnés au j de l'article R. 421-19 et au e de l'article R. 421-23 ;
- 2° Dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

SURFACE DE PLANCHER :

La surface de plancher est définie par les articles L111-14 et R111-22 du code de l'urbanisme.

Article L111-14

« Sous réserve des dispositions de l'article L. 331-10, la surface de plancher de la construction s'entend de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment. »

Article R111-22

« La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

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

Z.A.C. – ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ

Les zones d'Aménagement Concerté ont pour objet l'aménagement et l'équipement de terrains bâtis ou non bâtis, notamment en vue de la réalisation :

- 1°/ de construction à usage de commerce, d'industrie, de service
- 2°/ d'installations et d'équipements collectifs publics ou privés.

ANNEXE 2 – Accès sur départementale

Est donnée pour information la doctrine du département sur les accès le long des routes départementales, transmise avec son avis sur le PLU en date du 25 juin 2020.

TEXTE SUR LES ACCES

1 : Définition

L'accès est la partie de limite du terrain jouxtant la voie de desserte ouverte à la circulation, qu'elle soit publique ou privée, et permettant d'accéder au terrain d'assiette de la construction et de l'opération.

Dans le cas d'une servitude de passage, l'accès est constitué par le débouché de la servitude sur la voie.

2 : Règles générales

Ces dispositions ne sont pas applicables aux constructions existantes à la date d'approbation du plan local d'urbanisme dès lors qu'elles disposent d'une desserte automobile suffisante.

Ces dispositions sont cependant applicables en cas de changement d'affectation de terrains ou de locaux qui modifierait les conditions de circulation et de sécurité.

2-1. Une opération doit comporter un nombre d'accès sur les voies publiques, limité au strict nécessaire. En outre, les accès doivent être localisés et configurés en tenant compte des éléments suivants :

- la topographie et la configuration des lieux dans lesquels s'insère l'opération ;
- la nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (distance de visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic...) ;
- le type de trafic généré par l'opération (fréquence journalière et nombre de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés...) ;
- les conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.

Sur une distance minimale de 5 mètres à compter de l'alignement, la pente ou la rampe de l'accès devra être inférieure à 5 %.

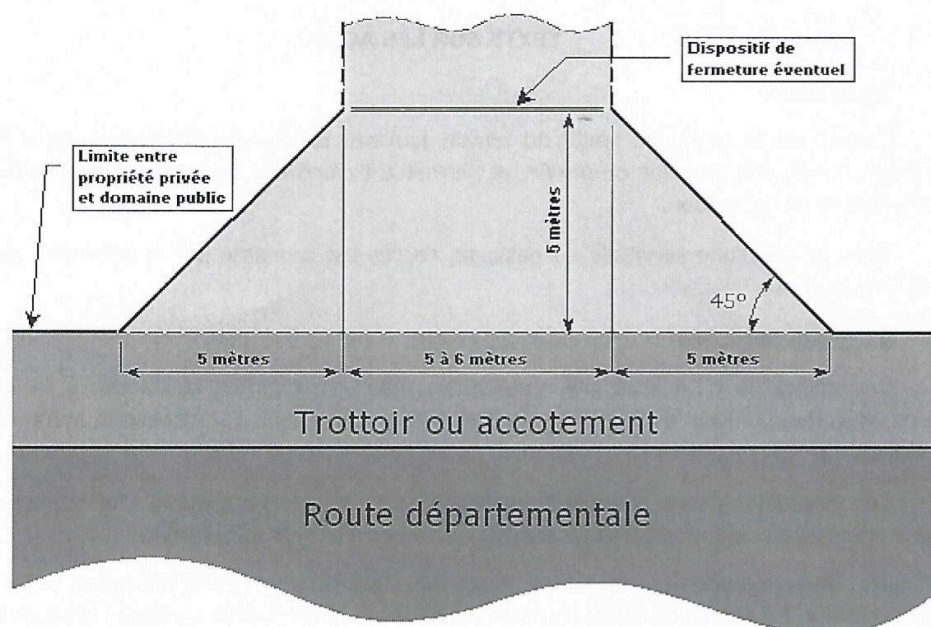
2-2. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet de construction peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

2-3. Réalisation des accès

Sauf impossibilité technique ou de configuration du terrain, les accès seront réalisés selon les descriptifs ci-après :

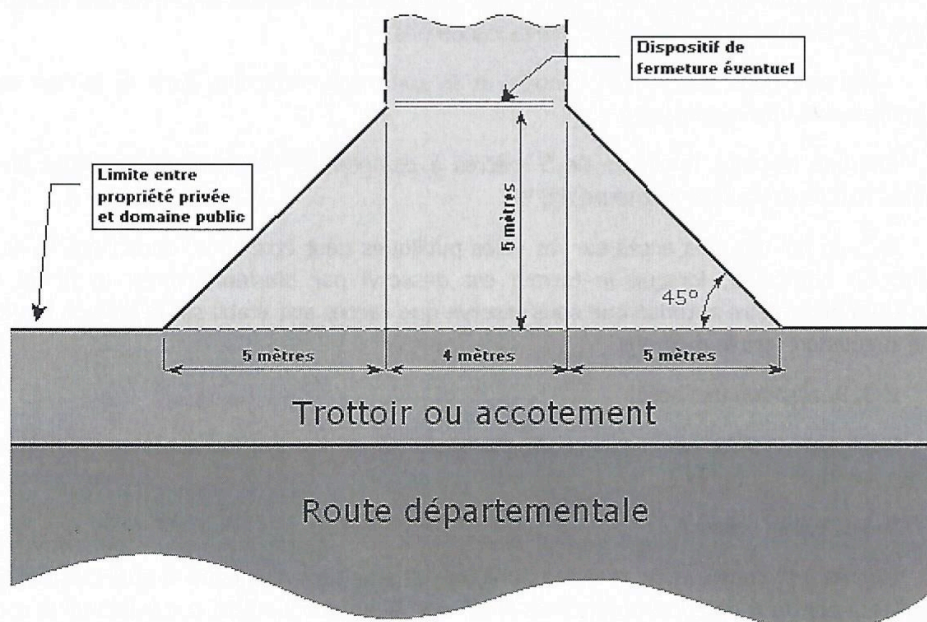
2-3-1. Accès collectif

L'accès à la construction projetée aura une largeur comprise entre 5 et 6 mètres. Elle se terminera par deux pans coupés inclinés à 45° sur l'alignement actuel ou projeté de la route départementale. Le dispositif de fermeture éventuel sera implanté avec un recul minimal de 5 mètres par rapport à cet alignement (voir schéma).



2-3-2. Accès individuel

La voie d'accès aura une largeur de 4 mètres. Elle se terminera par deux pans coupés inclinés à 45° sur l'alignement actuel ou projeté de la route départementale. Le dispositif de fermeture éventuel sera implanté avec un recul minimal de 5 mètres par rapport à cet alignement (voir schéma).



De part et d'autre de l'accès, les constructions ou végétaux seront implantés de manière à ne pas masquer la visibilité.