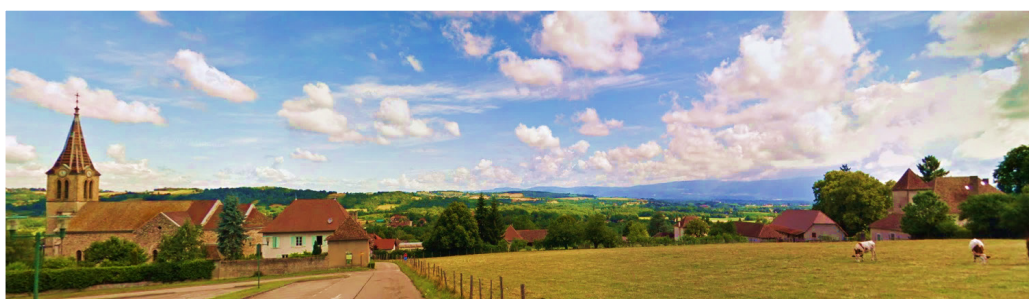


VERDI



RÉVISION GÉNÉRALE DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)

DOSSIER D'ARRET



RÈGLEMENT ECRIT

PLU arrêté par délibération du CM en date du : **23 septembre 2026**
PLU approuvé par délibération du CM en date du :

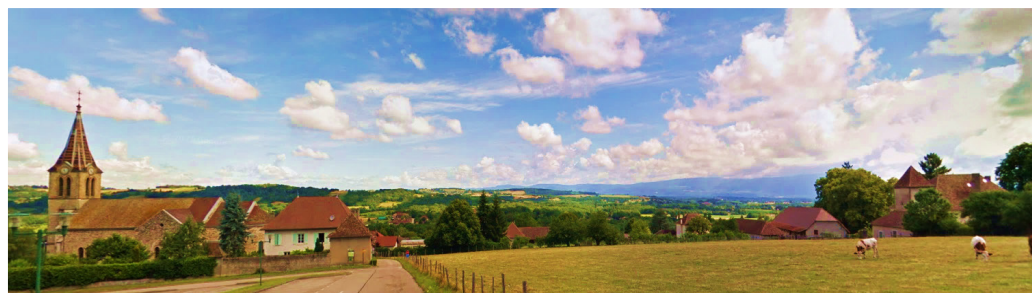
Septembre 2026

Sommaire

Partie 1 : Dispositions générales	p.3
Article 1 - mode d'emploi	p.4
Article 2 - portée respective du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols	p.5
Article 3 - organisation du règlement	p.7
Article 4 - définition des destinations et sous-destinations	p.7
Article 5- division du territoire par zones	p.9
Article 6- prescriptions du PLU	p.12
Article 7 - règles applicables aux secteurs présentant des risques naturels	p.14
Article 8 - prise en compte du bruit	
Article 9- adaptations mineures de certaines règles	p.24
Article 10 - reconstruction après sinistre ou démolition	p.24
Article 11 - dispositions relatives à la sécurité publique en matière d'accès routier	p.25
Article 12 - vestiges archéologiques	p.25
Article 13 - dérogations des règles de hauteur définie dans chacune des zones	p.25
Article 14 - coefficient de pleine terre (CPT)	p.26
Partie 2 : Dispositions applicables aux zones Urbanisées (U)	p.27
Dispositions applicables à la zone UA	p.28
Dispositions applicables à la zone UB	p.43
Dispositions applicables à la zone UH	p.57
Dispositions applicables à la zone UE	p.69
Dispositions applicables aux zones Ui	p.77
Dispositions applicables à la zone Ut et aux sous-secteurs Utp, Ute et Ut*	p.67
Partie 3 : Dispositions applicables aux zones Agricoles (A)	p.100
Dispositions applicables à la zone A et ses sous-secteurs Ap et Are	p.101
Partie 5 : Dispositions applicables aux zones Naturelles (N)	p.117
Dispositions applicables à la zone N et ses sous-secteurs Nre et Nj	p.118
Partie 6 : Annexes du règlement	p.133
- Annexe n°1 : Lexique	
- Annexe n°2 : Liste des emplacements réservés (ER)	
- Annexe n°3 : Bâtiments situés en zones A ou N susceptibles de faire l'objet d'un changement de destination	
- Annexe n°4 : Eléments patrimoniaux à préserver au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme	
- Annexe n°5 : Recommandations en matière de plantations	
- Annexe n°6 : Nuancier	

■ ■ Partie 1 :

DISPOSITIONS GÉNÉRALES



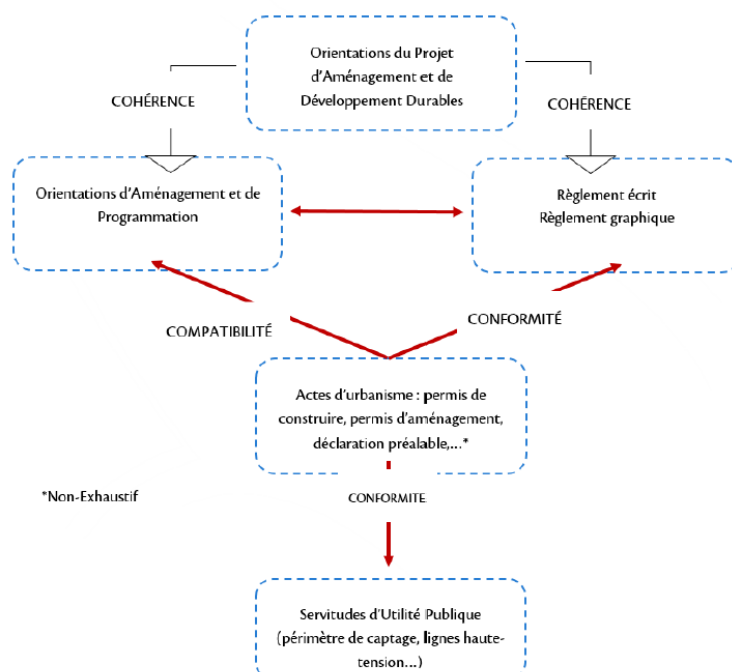
Article 1 : Mode d'emploi

Le présent règlement du Plan Local d'Urbanisme s'applique à l'ensemble de la commune de VIGNIEU.

Conformément à l'article L.151-2 du Code de l'Urbanisme, il fait partie avec le rapport de présentation, le projet d'aménagement et de développement durables (PADD), les orientations d'aménagement relatives à certains secteurs (OAP), les documents graphiques et les annexes, du dossier de Plan Local d'Urbanisme.

Le règlement et son plan de zonage sont opposables aux tiers dans les conditions définies à l'article L.152-1 du Code de l'Urbanisme.

Dans les secteurs où des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) ont été définies, les travaux ou opérations autorisées doivent en outre être compatibles avec ces orientations et les schémas d'aménagement.



Le présent règlement est composé :

- **d'un document écrit** qui :

- Partie 1 : fixe les dispositions générales applicables à l'ensemble de la commune
- Parties 2 ; 3 ; 4 et 5 : fixent les règles applicables à l'intérieur de chacune des zones appartenant aux :
 - zones urbanisées (U)
 - zones à urbaniser (AU)
 - zones agricoles (A)
 - zones naturelles (N)
- Partie 6 : précise les définitions ainsi que certaines dispositions (éléments du petit patrimoine à préserver au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme ; essences végétales recommandées ... etc.)

Et de documents graphiques, composés d'un plan de zonage du territoire sur lequel sont reportés les différents périmètres des zones du règlement écrit (vue d'ensemble + zoom sur le village)

Les occupations et utilisations du sol doivent être conformes à ces dispositions écrites et graphiques.

Lorsqu'une règle fait exclusivement l'objet d'une représentation dans un document graphique, la partie écrite du règlement le mentionne expressément.

Tout autre élément graphique ou figuratif compris dans la partie écrite du document est réputé constituer une illustration dépourvue de caractère contraignant, à moins qu'il en soit disposé autrement par une mention expresse.

Article 2 : Portée respective du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols

Sont et demeurent applicables au territoire communal :

1. Les servitudes d'utilité publique mentionnées en annexes du PLU ;
2. Les articles R111-2 à 5, R111-14 à 15, R111-21 et R421-12 du Code l'Urbanisme rappelés ci-après :

- **Article R111-2 du Code de l'Urbanisme :**

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

- **Article R111-3 du Code de l'Urbanisme :**

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est susceptible, en raison de sa localisation, d'être exposé à des nuisances graves, dues notamment au bruit.

- **Article R111-4 du Code de l'Urbanisme :**

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

- **Article R111-5 du Code de l'Urbanisme :**

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un 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.

- **Article R111-14 du Code de l'Urbanisme :**

En dehors des parties urbanisées des communes, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation ou sa destination :

1° A favoriser une urbanisation dispersée incompatible avec la vocation des espaces naturels environnants, en particulier lorsque ceux-ci sont peu équipés ;

2° A compromettre les activités agricoles ou forestières, notamment en raison de la valeur agronomique des sols, des structures agricoles, de l'existence de terrains faisant l'objet d'une délimitation au titre d'une appellation d'origine contrôlée ou d'une indication géographique protégée ou comportant des équipements spéciaux importants, ainsi que de périmètres d'aménagements fonciers et hydrauliques ;
3° A compromettre la mise en valeur des substances mentionnées à l'article L.111-1 du code minier ou des matériaux de carrières inclus dans les zones définies à l'article L.321-1 du même code.

• **Article R111-15 du Code de l'Urbanisme :**

Une distance d'au moins trois mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus situés sur un terrain appartenant au même propriétaire.

• **Article R111-27 du Code de l'Urbanisme :**

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

• **Article L421-3 du Code de l'Urbanisme :**

Les démolitions de constructions existantes doivent être précédées de la délivrance d'un permis de démolir lorsque la construction relève d'une protection particulière définie par décret en Conseil d'Etat ou est située dans une commune ou partie de commune où le conseil municipal a décidé d'instaurer le permis de démolir.

• **Article R421-12 du Code de l'Urbanisme :**

Doit être précédée d'une déclaration préalable l'édification d'une clôture située :

- a) Dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité, dans le champ de visibilité d'un monument historique défini à l'article L. 621-30 du code du patrimoine ou dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créée en application de l'article L. 642-1 du code du patrimoine ;
- b) Dans un site inscrit ou dans un site classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement ;
- c) Dans un secteur délimité par le plan local d'urbanisme en application de l'article L.151-9 ou de l'article L.151-23 ;
- d) Dans une commune ou partie de commune où le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme a décidé de soumettre les clôtures à déclaration.

3. Les articles 675 et suivants du Code Civil relatifs aux vues sur la propriété de son voisin rappelés pour partie ci-après:

• **Article 675 :** L'un des voisins ne peut, sans le consentement de l'autre, pratiquer dans le mur mitoyen aucune fenêtre ou ouverture, en quelque manière que ce soit, même à verre dormant.

• **Article 678 :** on ne peut avoir des vues droites ou fenêtres d'aspect, ni balcons ou autres semblables saillies sur l'héritage clos ou non clos de son voisin, s'il n'y a dix-neuf décimètres de distance entre le mur où on les pratique et ledit héritage, à moins que le fonds ou la partie du fonds sur lequel s'exerce la vue ne soit déjà grevé, au profit du fonds qui en bénéficie, d'une servitude de passage faisant obstacle à l'édification de constructions.

• **Article 679 :** on ne peut, sous la même réserve, avoir des vues par côté ou obliques sur le même héritage, s'il n'y a six décimètres de distance.

Article 3 : Organisation du règlement

Conformément au Code de l'Urbanisme (Partie réglementaire, Livre Ier, Titre V, Chapitre Ier, Section 3), les règles d'urbanisme applicables sur le territoire s'organisent en trois grandes parties thématiques comme suit :

Destination des constructions, usages des sols et nature d'activité

Article 1 : interdiction de certains usages, affectations des sols, constructions et activités

Article 2 : limitation de certains usages, affectations des sols, constructions et activités

Article 3 : mixité sociale et fonctionnelle

Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions

Article 5 : qualité architecturale, environnementale et paysagère

Article 6 : traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Article 7 : obligation en matière de stationnement automobile et deux roues

Équipements et réseaux

Article 8 : conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Article 9 : conditions de desserte des terrains par les réseaux

Article 4 : Définitions des destinations et sous-destinations

Le Code de l'Urbanisme définit 5 grandes destinations, elles-mêmes composées de sous-destinations.

1. Exploitations agricoles et forestières

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

- **La sous-destination « exploitation agricole »** recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au stockage du matériel, des récoltes et à l'élevage des animaux ainsi que celles nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dans les conditions définies au II de l'article L. 151-11 du code de l'urbanisme.

- **La sous-destination « exploitation forestière »** recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

2. Habitation

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

- **La sous-destination « logement »** recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.

- **La sous-destination « hébergement »** recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

3. Commerces et activités de services

La destination de construction « commerce et activité de service » prévue au 3° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les sept sous- destinations suivantes : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services avec l'accueil d'une clientèle, , cinéma, hôtel et autres hébergements touristiques.

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

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

- *La sous-destination « commerce de gros »* recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.

- *La sous-destination « activité de service avec 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, notamment médicaux et accessoirement la présentation de biens.

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

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

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

4. Équipements d'intérêt collectif et services publics

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

- *La sous-destination « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés »* recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Une partie substantielle de la construction est dédiée à l'accueil du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.

- *La sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés »* recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.

- *La sous-destination « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale »* recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant

des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.

- *La sous-destination « salles d'art et de spectacles »* recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.

- *La sous-destination « équipements sportifs »* recouvre les équipements d'intérêts collectif destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.

- *La sous-destination « lieux de culte »* recouvre les constructions répondant à des besoins collectifs de caractère religieux.

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

5. Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire

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

- *La sous-destination « industrie »* recouvre les constructions destinées à l'activité extractive du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle et manufacturière du secteur secondaire, ainsi que les constructions destinées aux activités artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.

- *La sous-destination « entrepôt »* recouvre les constructions destinées à la logistique, au stockage ou à l'entreposage des biens sans surface de vente, les points permanents de livraison ou de livraison et de retrait d'achats au détail commandés par voie télématique, ainsi que les locaux hébergeant les centres de données.

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

- *La sous-destination « centre de congrès et d'exposition »* recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

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

Article 5 : Division du territoire en zones

Le territoire communal couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines (notées U), en zones à urbaniser (notées AU), en zones agricoles (notées A) et en zones naturelles et forestières (notées N).

Des indices viennent compléter ces zones pour créer des secteurs et des sous-secteurs (ex : UA - zone urbanisée correspondant au centre-bourg historique).

LES ZONES URBAINES (U) SUR LESQUELLES S'APPLIQUENT LES DISPOSITIONS DU TITRE II DU PRÉSENT RÈGLEMENT

Selon l'article R.151-18 du code de l'urbanisme, « *peuvent être classées en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.* »

Habitat 	zone UA	La zone UA correspond au centre-village historique marqué par une mixité de fonctions non nuisantes (résidentielles, commerces et services de proximité, équipements....) et une architecture traditionnelle (implantation à l'alignement en ordre continu).
	zone UB	La zone UB correspond à l'extension du tissu bâti du centre-village. Il s'agit du tissu résidentiel majoritairement pavillonnaire. Cette zone est à vocation d'habitat mais peut accueillir des équipements d'intérêt collectif et services publics compatibles avec le caractère résidentiel.
	Certains secteurs de la zone UA et UB font l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). Leur ouverture à l'urbanisation est réalisable à court/moyen termes sous réserve que les demandes d'urbanisme soient compatibles avec les OAP définies.	
Mixte 	zone UH	La zone UH correspond aux principaux hameaux de la commune pour lesquels <u>seule une évolution des habitations existantes</u> ainsi que le changement de destination sont permis.
	zone Ui	La zone Ui correspond à l'activité existante située dans le village «impasse de l'usine». Cette zone vise à autoriser une mixité des fonctions en permettant soit de maintenir la vocation économique du secteur (activités compatibles avec le caractère résidentiel alentour), soit en permettant un projet de changement de destination du bâtiment existant à vocation résidentielle et/ou d'équipements d'intérêt collectif.
Tourisme	zone Ut	La zone Ut correspond aux deux pôles touristiques majeurs de la commune: le Château de Chapeau Cornu et le Domaine de Suzel. La zone Ut comprend un sous-secteur Utp correspondant aux espaces de stationnement des deux pôles touristiques. Au sein de ce sous-secteur aucune construction n'est autorisée. Seule la pose d'ombrière est autorisée. Elle comprend également : - un sous-secteur Ut* dans lequel les destinations d'habitation, d'hôtels ou autres hébergements touristiques sont interdits - un sous-secteur Ute autorisant uniquement la création d'un ou plusieurs dispositifs d'assainissement des eaux usées.
	Le domaine de Suzel fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP). Les constructions autorisées dans ce secteur sont possibles à court/moyen termes sous réserve que les demandes d'urbanisme soient compatibles avec l'OAP et notamment avec les exigences en matière de desserte par les réseaux.	
Équipements 	zone UE	La zone UE correspond au secteur d'équipements d'intérêts collectifs et services publics (cimetière et parking devant la mairie ; école et salle des fêtes Lucien Clavel ; parc de Vignieu...). A vocation d'équipements publics, elle couvre un secteur d'extension permettant une évolution des équipements existants et l'aménagement d'un espace de stationnement. Ce secteur fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP).

LES ZONES A URBANISER (AU) SUR LESQUELLES S'APPLIQUENT LES DISPOSITIONS DU TITRE III DU PRÉSENT RÈGLEMENT

Le règlement graphique du PLU de Vignieu ne comprend pas de zones A Urbaniser (AU).

LES ZONES AGRICOLES (A) SUR LESQUELLES S'APPLIQUENT LES DISPOSITIONS DU TITRE IV DU PRÉSENT RÈGLEMENT

Selon les articles R.151-22 et R.151-23 du Code de l'Urbanisme, « peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Peuvent être autorisées, en zone A :

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

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

Zone à vocation principale agricole 	zone A	La zone A correspond à une zone agricole, équipée ou non, qu'il convient de protéger de l'urbanisation en raison notamment de la valeur agricole des terres ou de la richesse du sol. La zone A autorise les constructions à vocation agricole. Elle comprend également des constructions isolées existantes à vocation d'habitat pour lesquelles des évolutions et adaptations du bâti sont autorisées sous conditions (extensions/annexes).
	zone Ap	La zone Ap correspond aux espaces agricoles présentant des enjeux paysagers. <u>Dans ces secteurs, toute nouvelle construction y compris à vocation agricole est interdite.</u> Seule une évolution des habitations existantes est autorisée à l'instar des règles de la zone A.
	zone Are	La zone Are correspond aux espaces agricoles présentant de forts enjeux environnementaux (réservoir de biodiversité). Elle correspond notamment aux espaces agricoles concernés par la présence d'une ZNIEFF de type I. <u>Toute nouvelle construction est interdite.</u> Seule une évolution strictement encadrée des constructions d'habitation existantes est autorisée, à l'instar des zones A et Ap.

LES ZONES NATURELLES (N) SUR LESQUELLES S'APPLIQUENT LES DISPOSITIONS DU TITRE V DU PRÉSENT RÈGLEMENT

Selon les articles R.151-24 et R.151-25 du Code de l'Urbanisme, « peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;

2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;

3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;

4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;

5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Peuvent être autorisées en zone N :

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

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

Zone à vocation principale naturelle 	zone N	La zone N recouvre la partie du territoire communal, équipé ou non, qui fait l'objet d'une protection particulière en raison notamment de la qualité des sites et paysages, et/ou de la valeur du boisement. Elle inclut des zones d'habitations dispersées qui n'ont pas vocation à être étendues. Cependant, des évolutions et adaptations du bâti sont autorisées sous conditions (extensions/annexes) selon les mêmes règles que celles définies pour la zone A.
---	---------------	---

	zone Nre	La zone Nre correspond aux secteurs naturels présentant de forts enjeux environnementaux (réservoirs de biodiversité). Elle correspond notamment aux espaces naturels concernés par la présence d'une ZNIEFF de type I. Toute nouvelle construction est interdite. Seule une évolution strictement encadrée des constructions d'habitation existantes est autorisée.
Sous-secteurs	zone Nj	La zone Nj correspond au secteur de jardins partagés situés rue du Lion d'Or (Jardins partagés Vignolais).

Article 6 : Prescriptions du Plan Local d'Urbanisme

• Secteurs soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Le plan de zonage précise les zones dont le périmètre fait l'objet d'une d'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP), par le tramé suivant : 

La délivrance des demandes d'urbanisme (permis d'aménager, permis de construire...) est soumise à compatibilité avec l'OAP.



Se reporter à la pièce spécifique du PLU « Orientations d'Aménagement et de Programmation ».

• Emplacements réservés (ER)

Les emplacements réservés sont répertoriés par un numéro de référence (exemple : ER n°1).

Les emplacements réservés sont identifiés au plan de zonage par le tramé suivant : 

Les annexes du présent règlement présente sous la forme d'un tableau toutes les préconisations relatives à la destination de la réserver foncière ainsi que la collectivité ou l'organisme public bénéficiaire et la surface du périmètre concerné.

• Dispositions relatives à la protection des éléments bâtis ou paysagers répertoriés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme

Les éléments de patrimoine repérés au plan de zonage, au titre de l'article L.151-19, sont des constructions ou des éléments paysagers qu'il convient de préserver dans toutes leurs caractéristiques. Ils sont repérés sur le zonage par les figurés suivants :

- Petit Patrimoine :



- Ensemble remarquable :



- Murs/ murets :



En application des articles L.430-1, R.430-3 et R.430-9 du Code de l'Urbanisme,

- La démolition totale ou partielle d'un élément ou d'un ensemble de patrimoine bâti/paysager repéré et protégé au titre de l'article L.151-19 doit faire l'objet d'une autorisation préalable et d'un permis de démolir ;

- Le défrichement total ou partiel d'un élément paysager ou d'un ensemble de patrimoine paysager repéré et protégé au titre de l'article L.151-19 doit faire l'objet d'une autorisation préalable.

Tous les travaux exécutés sur un bâtiment faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt.

• Dispositions relatives à la protection des composantes de la Trame Verte et Bleue répertoriées au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme

Le plan de zonage identifie plusieurs éléments naturels participant à la protection de la Trame Verte et Bleue :

- Des zones humides identifiées par le figuré suivant :



Toute occupation du sol ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides sont interdits, notamment les constructions de toute nature, les remblais/déblais et les drainages.

- Des linéaires de haies identifiés par le figuré suivant : - - - - -

- Des boisements à conserver identifiés par les figurés suivants :



pour les ensembles boisés et

pour les éléments ponctuels.

Ces éléments paysagers ne doivent, dans la mesure du possible, pas être détruits. Les coupes et abattages sont soumis à déclaration préalable. Néanmoins, pour les besoins d'un projet d'intérêt collectif ou pour des raisons techniques particulières, ils peuvent être détruits à condition d'être remplacés par un (ou des) élément(s) au moins aussi important(s) en terme qualitatif et quantitatif.

- des pelouses sèches identifiées par le figuré suivant :



Les pelouses sèches sont des formations végétales rases composées en majorité de plantes herbacées vivaces sur un sol pauvre en éléments nutritifs soumis à une période de sécheresse. De nombreuses espèces végétales et animales rares et remarquables sont très fortement inféodées à ce type de milieu, comme certaines orchidées, des lépidoptères (papillons), des reptiles ou des oiseaux. Un ensemble d'espèces endémiques dépend donc du bon état écologique de ces pelouses et de la qualité de leur connexion. Aussi, toute occupation du sol ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre biologique des pelouses sèches sont interdits, notamment les constructions de toute nature et les remblais/déblais.

Le plan de zonage mentionne également les secteurs concernés par un Arrêté Préfectoral de Protection de Biotope (APPB) via le tramé suivant :



Il s'agit de deux secteurs :

- La Tourbière du marais de Crucillieux
- L'étang et le marais de Suzel

A l'intérieur de ces secteurs, sont interdits :

- tous travaux ou aménagements neufs publics ou privés susceptibles de modifier l'état ou l'aspect des lieux, y compris les travaux de remblaiement, d'extraction de matériaux, de draine ou de creusement de l'étang, d'infrastructures forestières telles que pistes et routes.

Pourront être autorisés, après avis favorable du Préfet, les travaux prévus dans les plans de gestion des sites ou ceux destinés à la réhabilitation de zones particulièrement dégradées.

- la modification des écoulements des eaux, de quelque façon que ce soit, sauf si le plan de gestion du site le prévoit, et après avis favorable du Préfet.
- le retournement du sol et le stockage de fumier ;

Sont autorisés :

- les travaux de gestion et d'entretien du biotope prévus par le plan de gestion des sites ;
- la gestion forestière des boisements marécageux - cette dernière devra garantir la protection du biotope et des espèces protégées ;
- les travaux d'entretien des chemins et sentiers ;
- les travaux d'entretien des réseaux aériens et souterrains, ainsi que les travaux d'urgence sur ces mêmes réseaux, dans leurs couloirs d'implantation
- les travaux d'entretien des fossés et cours d'eau

Les arrêtés préfectoraux sont annexés au PLU.

• Dispositions relatives à la protection des Espaces Boisés Classés (EBC)

En application de l'article L113-1 du Code de l'Urbanisme, «les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements.»

Le plan de zonage identifie plusieurs secteurs d'Espaces Boisés Classés (EBC). Ces derniers sont identifiés par le figuré suivant :



Cette identification 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. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable (sauf cas particuliers de forêts et boisements gérés).

Par principe, les abattages d'arbres sont interdits sauf pour des raisons sanitaires ou de sécurité publique.

Article 7 : Règles applicables aux secteurs présentant des risques naturels

• Règles applicables aux secteurs couverts par la carte des risques

La commune de Vignieu est concernée par la présence de plusieurs risques naturels : crues des rivières ; inondations de pied de versant ; ruissellement et ravinement ; crues des ruisseaux torrentiels ou encore glissements de terrain ; chutes de bloc et effondrements.

Ces derniers ont fait l'objet d'une étude spécifique réalisée en 2023/2024 par le cabinet Alpes Géo Conseil. Un zonage réglementaire assorti d'un règlement ont été élaborés en se basant sur le règlement type diffusé par la DDT/SSR de l'Isère, version du 2-0 du 31 octobre 2017.

La carte de zonage réglementaire des risques est annexée au PLU ainsi que le règlement associé.

Deux types de zones ont été identifiées :

- les zones rouges : inconstructibles
- les zones bleues : constructibles avec prescriptions

Chaque aléa a été traduit par un type de zone réglementaire. Ce dernier est constitué par 2 lettres éventuellement suivies d'un 3ème caractère, chiffre ou lettre (par exemple : RG, Bi1).

Quand la première lettre est R (zone sur fond rouge) ou V (zone sur fond vert), les projets sont interdits, sauf ceux correspondant à quelques exceptions précisées par le règlement type ; quand la première lettre est B (zone sur fond bleu), la plupart des projets sont possibles, sous réserve d'application des prescriptions du règlement.

La seconde lettre indique la nature de l'aléa.

Le troisième caractère est un indice permettant de distinguer, pour une même nature d'aléa, différentes rubriques réglementaires créées pour moduler les règles au vu d'autres critères que la nature de l'aléa (par exemple : intensité de l'aléa, urbanisation préexistante ou non).

Sur un secteur où sont identifiés sur le plan de zonage réglementaire plusieurs types de zones réglementaires (par exemple par la mention RP, Ba1), les dispositions relatives à chacune de ces zones réglementaires doivent être simultanément prises en compte (dans le cas de l'exemple, prise en compte à la fois des dispositions applicables en zone RP et des dispositions applicables en zone Ba1).

Titre I - DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 : Phénomènes naturels prévisibles pris en compte

Sont traités par le présent règlement les phénomènes naturels suivants dont la nature est précisée par le tableau ci-dessous :

Aléa	Symbole	Définition du phénomène
Crue rapide des rivières	C	Inondation pour laquelle l'intervalle de temps entre le début de la pluie et le débordement ne permet pas d'alerter de façon efficace les populations. Les bassins versants de taille petite et moyenne sont concernés par ce type de crue dans leur partie ne présentant pas un caractère torrentiel dû à la pente ou à un fort transport de matériaux solides.
Inondation en pied de versant	I'	Submersion par accumulation et stagnation d'eau sans apport de matériaux solides dans une dépression du terrain ou à l'amont d'un obstacle, sans communication avec le réseau hydrographique. L'eau provient d'un ruissellement sur versant ou d'une remontée de nappe.
Crue des ruisseaux torrentiels, des torrents et des rivières torrentielles	T	Crue d'un cours d'eau à pente (plus de 5 %), à caractère brutal, qui s'accompagne fréquemment d'un important transport de matériaux solides (plus de 10 % du débit liquide), de forte érosion des berges et de divagation possible du lit sur le cône torrentiel. Cas également des parties de cours d'eau de pente moyenne (avec un minimum de 1%) lorsque le transport solide reste important et que les phénomènes d'érosion ou de divagation sont comparables à ceux des torrents. Les laves torrentielles sont rattachées à ce type d'aléa.
Ruissellement sur versant Ravinement	V	Divagation des eaux météoriques en dehors du réseau hydrographique suite à de fortes précipitations. Ce phénomène peut provoquer l'apparition d'érosions localisées (ravinement).
Glissement de terrain	G	Mouvement d'une masse de terrain d'épaisseur variable le long d'une surface de rupture. L'ampleur du mouvement, sa vitesse et le volume de matériaux mobilisés sont éminemment variables : glissement affectant un versant sur plusieurs mètres (voire plusieurs dizaines de mètres) d'épaisseur, coulée boueuse, fluage d'une pellicule superficielle.
Chutes de pierres et de blocs	P	Chute d'éléments rocheux d'un volume unitaire compris entre quelques centimètres cubes et quelques mètres cubes. Le volume total mobilisé lors d'un épisode donné est inférieur à une centaine de mètres cubes. Au-delà, on parle d'écroulements en masse, pris en compte seulement lorsqu'ils sont facilement prévisibles.
Affaissement, effondrement	F	Evolution de cavités souterraines d'origine naturelle (karst) et anthropique (carrière) avec des manifestations en surface lentes et progressives (affaissement) ou rapides et brutales (effondrement). Celles d'origine minière ne relèvent pas du code de l'Environnement (code Minier), mais peuvent y être signalées pour information.

Article 2 : Domaine concerné

Le contenu du présent article est limité aux besoins propres à l'élaboration des documents d'urbanisme (PLU, etc.). Aussi, il ne traite que des prescriptions d'urbanisme relatives aux projets nouveaux et projets

sur les biens et activités existants. D'autres prescriptions non précisées ici, prenant la forme de règles de construction notamment, sont susceptibles de venir les compléter lors de l'instruction des demandes d'urbanisme (PC, CU, etc.).

Sont qualifiés de « projets nouveaux », les projets relevant des cas 1, 2 et 3 ci-dessous. Ces projets sont soumis aux dispositions des articles du présent titre applicables aux projets nouveaux (indiqués PN) :

- 1) une création de construction, d'ouvrage, d'aménagement ou d'exploitation, après démolition ou non ;
- 2) une reconstruction* (totale ou quasi-totale), après sinistre ou non ;
- 3) une création d'annexe*, détachée ou non, d'une construction, d'un ouvrage, d'un aménagement ou d'une exploitation existant au moment de cette création ou de l'instruction de sa demande d'autorisation d'urbanisme.

Sont qualifiés de « projets sur les biens et activités existants », les projets relevant des cas 4 et 5 ci-dessous. Ces projets sont soumis aux dispositions des articles du présent titre, applicables aux projets sur l'existant (indiqués PE) :

- 4) une extension*, une surélévation, une transformation ou un changement de destination* ou de sous-destination* d'une construction, d'un ouvrage, d'un aménagement ou d'une exploitation existant au moment de leur réalisation ou de l'instruction de leur demande d'autorisation d'urbanisme ;
- 5) une reconstruction* partielle ou une réparation*, après sinistre ou non.

Article 3 : Considérations générales

L'attention est attirée sur le fait que :

- les phénomènes pris en compte ne le sont que jusqu'à un certain niveau de référence, souvent centennal, correspondant suivant le type de phénomène soit à une possibilité d'occurrence pendant la durée de référence considérée, soit à une probabilité annuelle de survenue (voir rapport de présentation). Il est rappelé qu'un aléa de fréquence centennale a une chance sur 100 de se produire chaque année et, au cours d'une vie humaine moyenne, une chance sur 2 de ne pas être vu et une chance sur 2 d'être dépassé ;
- en cas de modifications, dégradations, disparitions ou défaut de gestion correcte d'ouvrages de protection pris en compte lors de la qualification des aléas*, les risques* peuvent être aggravés et justifier de la part de l'ensemble des acteurs concernés des précautions supplémentaires pour prévenir le risque de référence.

Ne sont pas pris en compte par le présent règlement :

- les effets d'un dimensionnement des réseaux unitaires ou séparatifs d'eaux pluviales insuffisant par rapport au niveau de maîtrise affiché par leurs gestionnaires, notamment en zone urbaine, ou d'une évolution de l'urbanisation postérieure à la qualification de l'aléa sans prise de dispositions adéquates pour ne pas aggraver les phénomènes objet du règlement ;
- les remontées de nappe restant limitées au sous-sol ;
- la présence de sols compressibles, notamment dans les zones humides.

Article 4 : Définitions

Définition des façades exposées

De manière générale, si un doute est présent, la façade est à considérer comme étant exposée.

Une façade est exposée à un aléa* si les matériaux en déplacement à l'occasion de sa survenue (par exemple : pour une crue : eau, transport solide, corps flottants ; pour une avalanche : neige, objets transportés) peuvent venir heurter la façade lors de leur propagation.

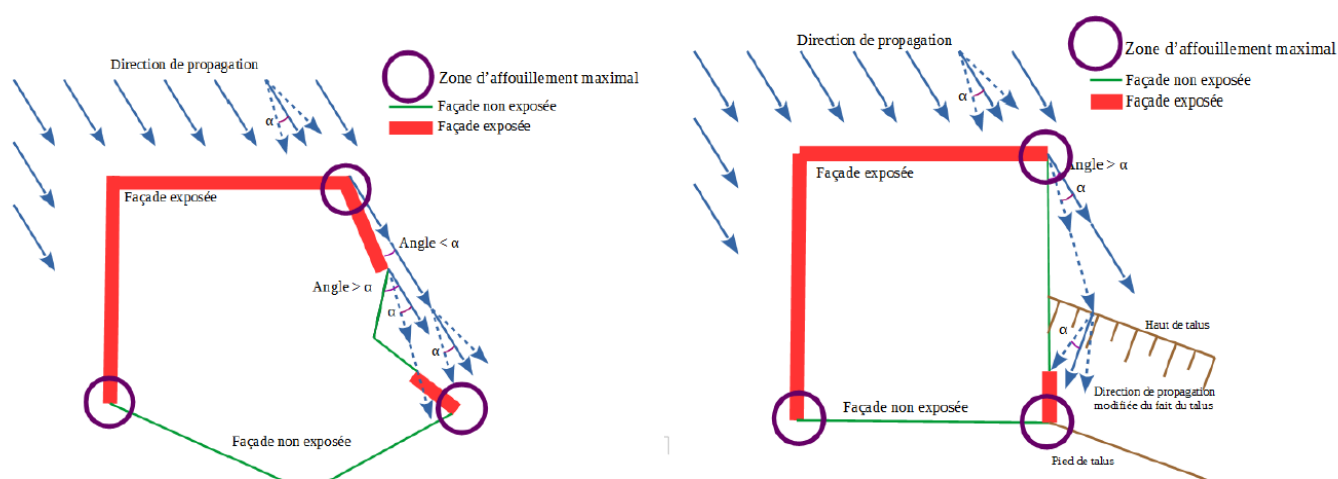
* : voir définition dans le glossaire annexé au présent règlement

La direction générale de propagation suit la ligne de plus grande pente, qui est perpendiculaire aux lignes de niveaux.

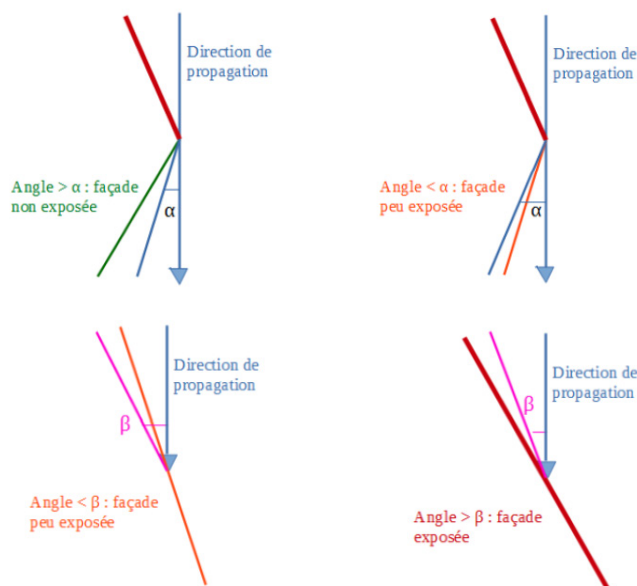
Elle peut cependant être perturbée par la présence d'éléments ayant un rôle déflecteur (par exemple: bâti, dépôts de matériaux d'origine naturelle ou non, véhicules en stationnement, végétation dense), d'une façon dépendant de la nature du phénomène. La direction de propagation peut également diverger dans une certaine mesure de la direction générale, de manière aléatoire, du fait du comportement des matériaux à l'origine de l'aléa lors de leur déplacement (par exemple : rebonds lors d'une chute de blocs, étalement d'une avalanche en fin de course) ou de la modification de la topographie lors du déroulement du phénomène (par exemple : dépôts de matériaux lors d'une crue torrentielle, avalanches successives).

L'intensité de la divergence peut être exprimée par une valeur d'angle horizontal α raisonnablement probable entre la direction générale et les directions pouvant être constatées. La valeur α est fonction de la nature du phénomène et est précisée lorsqu'il y a lieu au début du règlement relatif à une zone réglementaire. Elle est aussi à prendre en compte pour définir les zones abritées, par exemple par un mouvement de terrain, un ouvrage de protection ou un bâtiment existant.

Les schémas ci-dessous illustrent la détermination des façades exposées en tenant compte de l'influence de l'angle α .



Les angles α et β sont explicités par les schémas ci-dessous. En cas de doute, les façades sont à considérer comme étant « exposées » et non « peu exposées ».



Il peut arriver qu'un site soit concerné par plusieurs directions de propagation pour une même nature de phénomène ; toutes sont à prendre en compte pour définir les façades exposées. Par ailleurs, lorsqu'un site est concerné par des phénomènes de natures différentes, les façades exposées peuvent varier suivant ces phénomènes.

Dans le cas d'un projet, il convient pour appliquer les principes ci-dessus de considérer la situation après réalisation du projet.

Le fait qu'une façade ne soit pas exposée ne signifie pas qu'elle ne subit aucun effet de l'aléa. Par exemple, dans le cas d'une zone inondable avec une faible pente, une façade non exposée ne subira pas les pressions dues à la vitesse d'écoulement, mais l'eau pourra pénétrer par les ouvertures dont la base sera en dessous de la ligne d'eau.

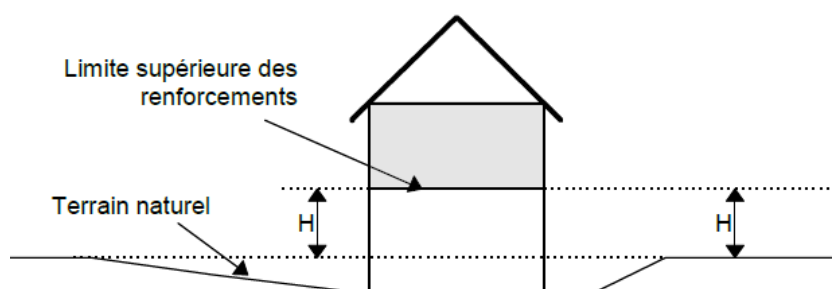
Définition de la hauteur par rapport au terrain naturel

Différentes dispositions du règlement utilisent les notions de terrain naturel (ou de terrain naturel moyen, ayant un sens identique), de niveau du terrain naturel ou de hauteur par rapport au terrain naturel. Ces notions sont précisées ci-dessous.

Les irrégularités locales du terrain naturel doivent être ignorées lorsqu'elles ne peuvent avoir qu'un impact négatif très marginal sur le phénomène naturel à l'origine des dispositions du règlement. C'est le cas si elles ont une superficie suffisamment faible par rapport à celle de la zone menacée par un phénomène ou si elles ne réduisent pas ou très peu la section d'écoulement d'un phénomène. On tient alors compte à l'emplacement de ces irrégularités du niveau du terrain naturel immédiatement environnant. C'est ce que veut exprimer l'expression « niveau du terrain naturel moyen » parfois employée, notion à ne pas confondre avec celle de niveau moyen du terrain naturel, qui conduirait à calculer une moyenne des niveaux suivant une méthode et sur une surface de référence que le règlement devrait alors préciser. L'orientation de l'irrégularité locale intervient aussi dans sa prise en compte ou non. Par exemple, un labour suivant la ligne de plus grande pente ne changera pas le niveau atteint par un écoulement lors d'une inondation, alors que les crêtes d'un labour perpendiculaire à la ligne de plus grande pente surélèveront le niveau de l'inondation par rapport à la situation avant labour.

Dans les zones de pente générale très faible, en général en dessous de 1 %, le niveau d'eau atteint à un endroit donné lors d'une inondation est conditionné par celui de l'eau en aval. Aussi, un monticule réduisant marginalement la section d'écoulement ou une cuvette, qu'ils soient préexistants ou réalisés dans le cadre d'un projet, ne changent pas le niveau d'inondation contre lequel il convient de se protéger. C'est ce qu'illustre le schéma ci-dessous dans le cas d'une cuvette (ou d'un affouillement réalisé lors d'un projet).

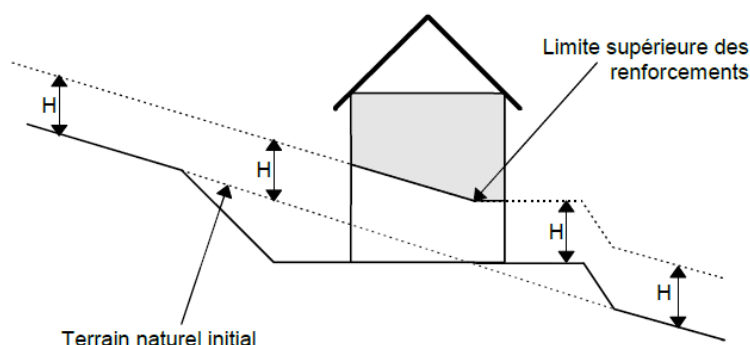
L'exemple est donné pour une règle fixant une hauteur de renforcement, mais est transposable à l'identique pour d'autres demandes (de surélévation par exemple).



Dans les zones de pente générale plus forte que les précédentes, les matériaux transportés par les phénomènes peuvent combler les formes en creux par rapport à la topographie moyenne lors des forts événements pris en compte par le règlement. Par contre, les formes en relief par rapport à la topographie

moyenne, même de largeur faible, peuvent avoir une influence sur l'écoulement du phénomène. Il convient d'en tenir compte conformément au schéma ci-dessous.

L'exemple est donné pour une règle fixant une hauteur de renforcement, mais est transposable à l'identique pour d'autres demandes (de surélévation par exemple).



Les règles demandant le respect d'une hauteur minimum par rapport au terrain naturel doivent être respectées en tout point du projet. Dans le cas d'une demande de surélévation, du plancher d'un local par exemple, ceci ne conduit pas nécessairement à un niveau unique de surélévation, notamment lorsque la pente du terrain est forte.

Définition du RESI

Le Rapport Emprise au sol sur Superficie Inondable (RESI) d'un projet au sein d'une zone inondable est égal au rapport de la somme des emprises au sol* du projet (exhaussements* du sol, ouvrages et constructions, existants et projetés) au sein de cette zone inondable sur la superficie de cette zone inondable au sein du tènement* utilisé par le projet.

$$\text{RESI} = \frac{\text{somme des emprises au sol en zone inondable du projet}}{\text{superficie de la zone inondable sur le tènement}}$$

Article 5 : Exceptions aux interdictions générales

Les projets suivants sont admis dans une zone réglementaire lorsque le règlement s'y appliquant renvoie au présent article.

Ils sont admis sous réserve :

- de ne pas augmenter les risques* naturels et de ne pas en créer de nouveaux, dans les deux cas à la fois pour les personnes et les biens des tiers et pour les enjeux humains et matériels préexistants sur le tènement du projet,
- de respecter les dispositions les concernant indiquées dans le règlement de la zone réglementaire concernée.

1) projets nouveaux

- a) la mise en exploitation agricole ou forestière ;
- b) hors zone de glissement de terrain, les réseaux souterrains ;
- c) dans la limite d'une construction par parcelle, les constructions de hauteur par rapport au terrain

naturel* inférieure à 3 m et d'emprise au sol* inférieure à 5 m² ;

d) hors zones de glissement de terrain, les aménagements de terrains de sport ou à usage de loisirs, sans constructions autres qu'abris légers* et bâtiments de sanitaires de hauteur par rapport au terrain naturel* inférieure à 3 m rattachés à l'usage de ces aménagements, dans la limite d'une emprise au sol* globale maximum de 40 m² pour les aménagements de superficie inférieure ou égale à un hectare, augmentée de 40 m² par hectare au-delà d'une superficie d'un hectare (soit par exemple 60 m² d'emprise autorisée pour une superficie d'un hectare et demi) ;

e) sous réserve :

- que la présence de personnes soit limitée à des épisodes dont la durée cumulée représente une faible
- que la sécurité des personnes soit assurée,
- et que leur implantation soit liée à leur fonctionnalité*,

les constructions, ouvrages et aménagements correspondant à l'exploitation des carrières soumises à la législation sur les installations classées ou aux besoins de la sécurité civile ou aux sous-destinations* exploitation agricole, exploitation forestière, équipements sportifs ;

f) sous réserve que le maître d'ouvrage prenne des dispositions appropriées aux risques*, y compris ceux créés par les travaux, les projets correspondants à la sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » lorsque leur implantation dans une zone où le principe général est l'interdiction est justifiée par leur fonctionnalité* et lorsqu'ils ne constituent ni des établissements sensibles*, ni des établissements de secours* ;

g) les voies routières, ferrées, rurales, forestières, lorsque leur implantation dans une zone où le principe général est l'interdiction est justifiée par leur fonctionnalité* ;

h) sous réserve que le maître d'ouvrage prenne des dispositions appropriées aux risques*, y compris ceux créés par les travaux, les infrastructures* de transport de fluides ou d'énergie et de transport aérien par câble, ainsi que les équipements et ouvrages techniques nécessaires à leur fonctionnement ;

i) sous réserve que le maître d'ouvrage prenne des dispositions appropriées aux risques*, y compris ceux créés par les travaux, les infrastructures* de production d'hydro-électricité, ainsi que les équipements et ouvrages techniques nécessaires à leur fonctionnement ;

j) les ouvrages et aménagements ayant pour objectif principal de réduire les risques naturels.

2) projets sur les biens et activités existants

a) sous réserve qu'ils ne conduisent pas à une augmentation de la population exposée* : les travaux courants d'entretien et de gestion des constructions et installations existantes, notamment les aménagements internes, les traitements de façades, la réfection des toitures ;

b) les réparations* de constructions ou d'ouvrages et les remises en état d'aménagements ou d'exploitations ;

c) les changements de sous-destination* ne conduisant pas à une sous-destination de classe de vulnérabilité* supérieure ;

d) les changements de type d'ERP* ne conduisant pas à une classe de vulnérabilité* supérieure ;

e) les extensions* nécessaires à des mises aux normes obligatoires, notamment d'habitabilité ou de sécurité ;

* voir définition du glossaire du règlement de la carte des aléas annexé au PLU

f) les extensions* de même nature que les projets nouveaux admis par le présent article et respectant les mêmes conditions que celles auxquels ces projets nouveaux doivent répondre pour être admis ;

g) sous réserve que la présence de personnes soit limitée à des épisodes dont la durée cumulée représente une faible proportion du temps et que la sécurité des personnes soit assurée, les constructions annexes* suivantes :

- constructions de hauteur par rapport au terrain naturel* inférieure à 3 m et d'emprise au sol* cumulée inférieure ou égale à 5 m² par parcelle ;
- abris légers* de hauteur par rapport au terrain naturel* inférieure à 3 m et d'emprise au sol cumulée inférieure ou égale à 20 m² par parcelle ;
- bassins et piscines extérieurs, enterrés hors zone de glissement de terrain ou provisoires hors sols, de superficie cumulée inférieure ou égale à 40 m² par parcelle.

Article 6 : Dispositions concernant les cours d'eau

Les cours d'eau ne doivent pas être couverts, sauf ponctuellement pour leur franchissement par des voiries, ni busés.

À défaut de disposition plus contraignante résultant du règlement ou d'un plan de zonage réglementaire de PPRN approuvé par arrêté préfectoral ou de document en ayant valeur, tout projet doit laisser libre de tout obstacle à la circulation d'engins et à l'accès au lit une bande d'une largeur minimum de 4 m en tout point comptée à partir du sommet des berges.

Des clôtures légères perpendiculaires au lit sont admises si elles sont munies de portails dont un exemplaire des clefs est remis au maire dès leur installation.

Titre II - REGLEMENTATION DES PROJETS

Sont qualifiés de « projets nouveaux », les projets relevant des cas 1, 2 et 3 ci-dessous. Ces projets sont soumis aux dispositions du règlement de la carte des aléas annexé au PLU et notamment au titre II applicables aux projets nouveaux (indiqués PN) :

- 1) une création de construction, d'ouvrage, d'aménagement ou d'exploitation, après démolition ou non ;
- 2) une reconstruction* (totale ou quasi-totale), après sinistre ou non ;
- 3) une création d'annexe*, détachée ou non, d'une construction, d'un ouvrage, d'un aménagement ou d'une exploitation existant au moment de cette création ou de l'instruction de sa demande d'autorisation d'urbanisme.

Sont qualifiés de « projets sur les biens et activités existants », les projets relevant des cas 4 et 5 ci-dessous. Ces projets sont soumis aux dispositions du règlement de la carte des aléas annexé au PLU et notamment au titre II applicables aux projets sur l'existant (indiqués PE) :

- 4) une extension*, une surélévation, une transformation ou un changement de destination* ou de sous-destination* d'une construction, d'un ouvrage, d'un aménagement ou d'une exploitation existant au moment de leur réalisation ou de l'instruction de leur demande d'autorisation d'urbanisme ;
- 5) une reconstruction* partielle ou une réparation*, après sinistre ou non.



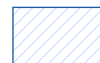
Se reporter au règlement des projets annexé au présent règlement

* voir définition du glossaire du règlement de la carte des aléas annexé au PLU

• Règles applicables aux abords des cours d'eau, rus et talwegs

Le plan de zonage fait apparaître les petits cours d'eau, rus ou talwegs de la commune. Afin de se prémunir des débordements, mais surtout du risque d'érosion de berge, une bande inconstructible de 20 mètres doit être respectée le long des axes d'écoulement.

Cette bande est matérialisée au plan de zonage par le tramé suivant :



A l'intérieur de cette bande, toute nouvelle construction est interdite à l'exception :

- des extensions limitées à 20 m² des constructions existantes dont la cote du premier plancher utile sera déterminée en fonction des caractéristiques hydrauliques de l'axe d'écoulement, de la topographie et de la géologie locales sous réserve d'être autorisé dans le règlement de la zone concernée ;

- des ouvrages et installations destinés à :

- l'entretien préventif et écologique de ces zones,
- la stabilisation et la restauration des berges,
- la protection contre les risques d'inondation, sans créer d'aggravation par ailleurs,
- le franchissement par des voies et leurs réseaux associés,
- la protection des milieux aquatiques, notamment l'aménagement des seuils pour le rétablissement de la continuité piscicole et sédimentaire,
- les cheminements doux (sentiers piétons, ...),
- l'information (chemin piéton, bornes, panneaux, ...).

Ces aménagements devront par ailleurs assurer les continuités hydrauliques et écologiques, terrestres et aquatiques.

• Règles applicables aux secteurs présentant un risque de retrait-gonflement des argiles

La commune de Vignieu est concernée par des zones d'aléa de retrait-gonflement des argiles de susceptibilité faible. La cartographie du risque retrait-gonflement des sols argileux est annexée au PLU.

Depuis le 1er janvier 2020, la loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018), dite loi ELAN, a créé, dans le Code de la Construction et de l'Habitation, une sous-section spécifiquement dédiée au mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols argileux.

Dans les zones d'expositions moyenne et forte au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols argileux :

- une étude géotechnique préalable doit être réalisée lors de la vente d'un terrain non bâti constructible et annexée à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente ;
- avant la conclusion de tout contrat ayant pour objet des travaux de construction ou la maîtrise d'œuvre d'un ou de plusieurs immeubles à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation ne comportant pas plus de deux logements, le maître d'ouvrage transmet, lorsqu'elle existe, cette étude aux personnes réputées constructeurs de l'ouvrage. A défaut, le maître d'ouvrage doit faire réaliser une étude préalable équivalente ou une étude géotechnique de conception prenant en compte l'implantation et les caractéristiques du bâtiment.

Le constructeur est alors tenu soit de suivre les recommandations de l'étude de conception prenant en compte l'implantation et les caractéristiques de l'ouvrage, soit de respecter des techniques particulières de construction, fixées par arrêté.

Les annexes du présent règlement comprennent des mesures de prévention pour construire sur des sols présentant des zones de susceptibilité.

• Règles applicables aux secteurs présentant un risque sismique

La commune de Vignieu est concernée par un risque sismique de niveau modéré (niveau 3) selon la carte du zonage sismique de la France en vigueur depuis le 1er mai 2011 (article D.563-8-1 du Code de l'Environnement).

L'arrêté du 22 octobre 2010 modifié par l'arrêté du 19 juillet 2011 définit les règles parasismiques applicables aux bâtiments de la classe dite « à risque normal » situés en zone de sismicité faible à forte.

Les exigences et règles de construction contenues dans cet arrêté sont applicables pour tout permis de construire déposé après le 1er mai 2011, date d'entrée en vigueur de l'arrêté. Les nouvelles règles de classification et de construction parasismique sont définies en application de l'article R.563-5 du code de l'environnement. Les bâtiments sont classés suivant 4 catégories d'importance différentes :

- Catégorie I : bâtiments dont la défaillance ne présente qu'un risque minime pour les personnes ou l'activité économique
- Catégorie II : bâtiments dont la défaillance présente un risque moyen pour les personnes
- Catégorie III : bâtiments dont la défaillance présente un risque élevé pour les personnes ou en raison de l'importance socio-économique de ceux-ci.
- Catégorie IV : bâtiments dont le fonctionnement est primordial pour la sécurité civile, la défense ou le maintien de l'ordre.

A chaque catégorie d'importance est associé un coefficient d'importance qui vient moduler l'action sismique de référence conformément à l'Eurocode 8.

Le dimensionnement des bâtiments neufs doit tenir compte de l'effet des actions sismiques pour les structures de catégories d'importance III et IV en zone de sismicité 2 et pour les structures de catégories II, III et IV pour les zones de sismicité plus élevée.

Il convient de se reporter aux annexes du PLU.

Article 8 : Prise en compte du bruit

Dispositions relatives au classement des infrastructures terrestres de transport

La loi Bruit (n°92-1444 du 31 décembre 1992), relative à la lutte contre le bruit a pour objet de prévenir, supprimer ou limiter les bruits susceptibles de causer un trouble excessif aux personnes, de nuire à leur santé ou de porter atteinte à l'environnement. Cette loi a mis l'accent sur la protection des riverains vis-à-vis du bruit généré par les infrastructures de transports terrestres à travers la prise en compte :

- des nuisances sonores générées par la réalisation de voies nouvelles ou la modification de voies existantes (article 12 de la loi bruit / article L571.9 du CE)
- du recensement et du classement des infrastructures de transports terrestres (article 13 de la loi bruit / article L571.10 du CE).

Par arrêtés préfectoraux n°38-2022-04-15-00007 en date du 15 avril 2022 et n°38-2022-07-14-00006 en date du 4 juillet 2022, les voies suivantes font l'objet d'un classement au titre des voies bruyantes :

- RD19 - catégorie 3

Dans ces secteurs, les mesures d'isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs figurant dans les arrêtés seront exigées lors de toute demande de permis de construire concernant les habitations:

- sur une profondeur de 100 mètres sur les tronçons classés en catégorie 3

Les arrêtés préfectoraux sont annexés au PLU ainsi que la carte localisant les axes et leur catégorie.

Article 9 : Adaptations mineures de certaines règles

Conformément à l'article L.152-3 du Code de l'Urbanisme, des adaptations mineures dérogeant à l'application stricte des dispositions des articles 4 à 9 des règles de zones pourront être accordées par l'autorité compétente, lorsqu'elles seront rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles, le caractère des constructions avoisinantes.

Ainsi, un projet de construction méconnaissant une ou plusieurs règles du PLU peut tout de même être autorisé si deux conditions cumulatives sont réunies :

- L'adaptation est "mineure", c'est-à-dire qu'il n'existe qu'une faible différence entre le projet et la règle du PLU ;
- L'adaptation est "rendue nécessaire" par une des 3 circonstances limitativement visées par l'article L. 152-3 à savoir : la nature du sol ; la configuration des parcelles ; le caractère des constructions avoisinantes.

Article 10 : Reconstruction après sinistre ou démolition

Selon les articles L. 111-15 et L.111-23 du Code de l'Urbanisme : « *La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale ou le plan local d'urbanisme en dispose autrement.*

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

Le présent règlement autorise la reconstruction à identique après sinistre ou démolition.

Article 11 : Dispositions relatives à la sécurité publique en matière d'accès routier

Une permission de voirie, réglementant le raccordement du terrain d'assiette de l'opération projetée à la voirie publique, sera exigée à l'appui de la demande d'autorisation d'urbanisme dès lors que l'autorité gestionnaire de la voirie publique estime que des caractéristiques techniques doivent être données à ce raccordement pour satisfaire aux exigences de sécurité routière.

Article 12 : Vestiges archéologiques

Les travaux publics ou privés sont susceptibles d'être conditionnés à l'accomplissement de mesures de détection et le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique, des éléments du patrimoine archéologique; ces mesures sont prescrites par le Préfet de Région.

Toute découverte fortuite doit être signalée sans délai à la direction régionale des affaires culturelles, conformément à l'article L 531-14 du code du patrimoine (dispositions du livre V du code du patrimoine).

Article 13 : Dérogations des règles de hauteur définies dans chacune des zones

Sous réserve des Servitudes d'Utilité Publique ou autres réglementations :

- **Hauteur et isolation** : en application de l'article R152-7 du code de l'urbanisme, la mise en oeuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes, est autorisée dans la limite d'un dépassement de 30 centimètres au-dessus de la hauteur maximale autorisée.

La surélévation doit être adaptée au mode constructif et aux caractéristiques techniques et architecturales de la toiture et ne doit pas porter atteinte à la qualité architecturale du bâtiment et à son insertion dans le cadre bâti environnant.

- **Hauteur et exemplarité environnementale** : en application des articles L 151-28 et L152-5-2 du code de l'urbanisme, les constructions faisant preuve d'exemplarité environnementale, énergétique ou qui intègrent des procédés de production d'énergies renouvelables peuvent obtenir une dérogation à la règle de hauteur :

- Dans la limite de 25 centimètres par niveau (étage) et de 2,5 mètres de hauteur supplémentaire par rapport à la hauteur autorisée dans la zone
- Sans ajout d'un étage supplémentaire par rapport à un autre mode constructif.

Et sous réserve que :

- La mise en oeuvre soit adaptée au mode constructif et respecte les impératifs techniques, la qualité architecturale du bâtiment et la bonne intégration avec le bâti environnant ;
- Le dossier de permis de construire comprenne une note justificative pour chaque dérogation aux règles d'urbanisme sollicitée.

Constructions faisant preuve d'exemplarité environnementale et/ou énergétique : les notions « d'exemplarité environnementale » et « d'exemplarité énergétique » sont définies par décret en date du 8 mars 2023.

Une construction fait preuve d'exemplarité environnementale si elle anticipe de 3 ans les résultats minimaux en termes d'impact sur le changement climatique liés aux composants du bâtiment et évalué sur l'ensemble du cycle de vie du bâtiment prévus par la RE 2020 (Ic construction max).

La construction fait preuve d'exemplarité énergétique si elle atteint des résultats minimaux, en termes de besoin en énergie (Bbio), consommation en énergie primaire (Cep), consommation en énergie primaire non renouvelable (Cep,nr) et impact sur le changement climatique de la consommation en énergie primaire (Ic énergie).

La construction est réputée à énergie positive, si elle atteint le niveau Energie 3 du référentiel E+C-. Les dérogations aux règles de hauteur sont possibles uniquement pour les constructions achevées depuis plus de deux ans à la date de la demande de la dérogation (article R152-5 du code de l'urbanisme). Une demande de dérogation doit être jointe au permis de construire, dûment justifiée.

Article 14 : Coefficient de Pleine Terre (CPT)

Un espace non construit peut être qualifié de « pleine terre » si les conditions suivantes sont cumulativement réunies :

- **Son revêtement est perméable**
- **Son sous-sol est libre de toutes constructions, installations ou équipements sur une profondeur de 2 mètres à compter de sa surface, à l'exclusion du passage de réseaux.**

Il doit pouvoir recevoir des plantations.

Un coefficient de pleine terre (CPT) est exigible pour :

- Les constructions (toutes destinations confondues)
- Les extensions et créations d'annexes dès la création minimum de 20 m² d'emprise au sol

Ce coefficient est précisé dans le règlement de chacune des zones, s'il est mis en oeuvre. Des dérogations sont toutefois possibles dans les cas suivants :

- Pour les projets d'intérêt général, équipements d'intérêt collectif et services publics si le terrain ne le permet pas et sous réserve de justifications ;
- En cas de surélévation, réhabilitation, rénovation ou de changement de destination d'une construction existante dans le volume existant ou de moindre volume ;
- En cas de construction d'une extension et/ou d'une annexe inférieure à 20 m² de surface de plancher et/ou d'emprise au sol ;
- Pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liés à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseur, escaliers), ou nécessaires à la production d'énergies renouvelables ;
- En cas de travaux sur un bâtiment protégé et repéré au document graphique ;

Le CPT se calcule par rapport à la surface totale de l'unité foncière du projet de construction. Dans le cas où le périmètre de l'unité foncière couvre plusieurs zonages, le CPT est calculé en fonction des règles de chacune des zones.

Dans tous les cas, les valeurs de CPT indiquées au règlement particulier de chaque zone constituent un minimum à atteindre.

Les espaces de pleine terre doivent être réalisés majoritairement (plus de 50%) d'un seul tenant et avoir des proportions permettant un usage d'agrément et de faire des plantations, selon les caractéristiques du terrain et de son environnement. Afin d'éviter les plantes invasives, les espaces de pleine terre doivent être plantés et il est interdit de laisser le sol nu, non végétalisé.

En cas de division parcellaire, la surface de pleine terre de l'unité foncière comprenant la construction initiale ne devra pas devenir inférieure à la surface de pleine terre exigée par le zonage.

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles de CPT édictées par le PLU sont appliquées à la parcelle.

■ ■ Partie 2 :

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBANISÉES (U)



■ ■ DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

Caractère de la zone

La zone UA correspond au centre-bourg historique marqué par une mixité des fonctions non nuisantes (résidentielles, commerces/services de proximité, équipements....) et une architecture traditionnelle (implantation à l'alignement en ordre continu ou semi-continu).

Le règlement graphique (zonage) distingue :

- des éléments naturels et/ou bâtis à préserver, identifiés et localisés en application de l'article L151-19 ou L151-23 du code de l'urbanisme ;
- des secteurs d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) en application de l'article R151-6 du code de l'urbanisme

La zone UA est concernée par plusieurs risques naturels (crues des ruisseaux torrentielles et ruissellement sur versant/ravinement). Au sein de ces secteurs, il convient de se reporter d'une part au présent règlement de la zone UA mais également au règlement de la carte des risques annexé au présent règlement de PLU.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 1 : Interdiction de certains usages, affectations des sols, constructions et activités

Les usages et affectations des sols suivants sont interdits, dès lors qu'ils ne sont pas liés aux travaux de construction ou d'aménagement admis dans la zone :

- Les affouillement ou exhaussements des sols ;
- Les décharges et dépôts de matériaux et véhicules
- Les carrières.

Sont interdits les destinations et sous-destinations suivantes :

- les exploitations agricoles et forestières ;
- les commerces de gros ;
- les autres hébergements touristiques ;
- les industries, à l'exception des constructions autorisées sous conditions à l'article 2 ;
- les entrepôts ;
- les centres de congrès et d'exposition ;
- la cuisine dédiée à la vente en ligne.

• Concernant les éléments bâtis ou paysagers identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme : la démolition ou le défrichage de ces éléments est soumise à déclaration préalable (se reporter aux Dispositions Générales du présent règlement)

Article 2 : Limitation de certains usages, affectations des sols, constructions et activités

Sous réserve d'être compatibles avec le caractère résidentiel de la zone et que leur fréquentation induite ne nuise pas à la sécurité, la tranquillité et la salubrité publique, sont autorisés :

- L'artisanat et le commerce de détails sous réserve que la surface de vente n'excède pas 300 m² et que le projet soit compatible avec le caractère résidentiel et la vocation du centre-bourg ;
- La petite industrie (au sens du maçon, plâtrier-peintre... etc.) sous réserve que la surface de plancher n'excède pas 150 m² et que le projet soit compatible avec le caractère résidentiel et la vocation du centre-bourg ;

- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés à condition qu'ils n'entraînent pas pour le voisinage une incommodité.

Tableau récapitulatif des destinations et sous-destinations de la zone UA

Destinations	Sous-Destinations	zone UA
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	Exploitation agricole	x
	Exploitation forestière	x
HABITATION	Logement	v
	Hébergement	v
COMMERCES ET ACTIVITES DE SERVICES	Artisanat et commerce de détails	v*
	Restauration	v
	Commerce de gros	x
	Activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	v
	Hôtel	v
	Autres hébergements hôteliers	x
	Cinéma	v
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	v
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	v*
	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	v
	Salle d'art et de spectacles	v
	Équipements sportifs	v
	Lieux de culte	v
	Autres équipements recevant du public	v
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE OU TERTIAIRE	Industrie	v*
	Entrepôt	x
	Bureau	v
	Centre des congrès et d'exposition	x
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	x

x Destinations et sous-destinations interdites

v* Destinations et sous-destinations autorisées avec conditions

v Destinations et sous-destinations autorisées sans conditions particulières

Article 3 : Mixité sociale et fonctionnelle

Non réglementé.

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions

4.1. Volumétrie des constructions

Généralités

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement ou en s'y intégrant le mieux possible.

Mouvements de terrain

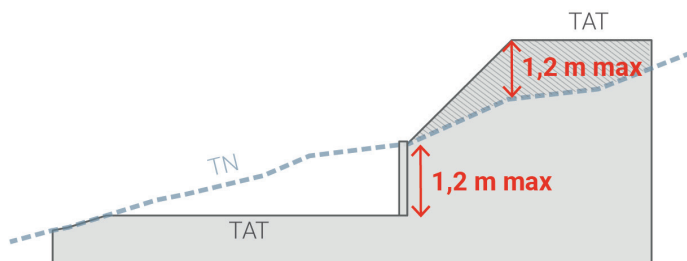
Les affouillements et les exhaussements de sol indispensables aux constructions ou mode d'utilisation du sol sont admis à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.

Les mouvements de sol pour l'aménagement des terrains et l'insertion des constructions dans les pentes ne pourront donner lieu à des talus, quelle qu'en soit la pente, ou des murs d'une hauteur supérieure à 1,20 mètre entre le terrain naturel avant travaux (TN) et le terrain après travaux (TAT) : cf. croquis ci-dessous.

Sous réserve de leur nécessité pour gérer les pentes, l'alternance successive de talus et murs dans les configurations ci-dessus est admise.

Sur terrain plat (pente $\leq 5\%$), les mouvements de sol d'une hauteur supérieure à 0,60 m résultant d'une mise en sous-sol partielle du garage sont interdits.

Illustration de la règle



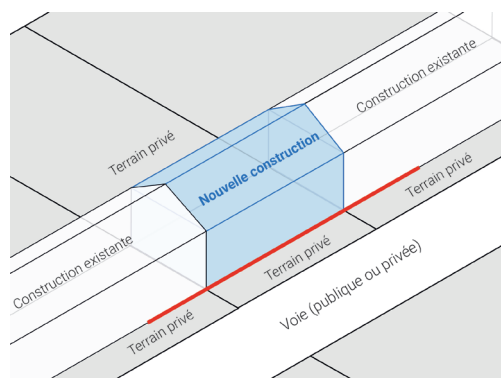
4.2. Implantations des constructions par rapport aux voies (publiques et privées) et emprises publiques

Principe

Dans les séquences urbaines aux façades organisées en ordre continu :

Les constructions seront disposées de manière à conserver la continuité du front de rue.

Illustration de la règle



La continuité du front de rue pourra être assurée soit en totalité par la construction principale soit par le mur de clôture.

Hors de ces séquences :

Les constructions pourront se tenir jusqu'à la limite du domaine public (alignement) ou la limite sur voie privée ouverte à la circulation publique en tenant lieu, sous réserve de ne pas porter atteinte à la sécurité routière.

A défaut d'une implantation assurant la continuité du front de rue un mur maçonné d'une hauteur comprise entre 1 mètre et 1,20 mètre devra être réalisé, sauf nécessité d'un passage ou d'une avant-cour d'accès ou de stationnement pour une constructions existante.

Les annexes, hors garage, pourront être édifiées à l'alignement ou en retrait par rapport à la voie. Les garages se tiendront à une distance d'au moins 4 mètres de la voie (publique ou privée).

Exceptions :

Des implantations différentes pourront être autorisées (sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration au site) ou imposées :

- Pour des raisons d'harmonie d'ensemble, notamment pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes dans le parcellaire voisin et pour favoriser l'intégration urbaine et/ou architecturale du projet avec la morphologie bâtie environnante ;
- Pour les extensions ou surélévations de bâtiments existants dont l'implantation est différente de la règle générale ;
- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

Par ailleurs, il est précisé que les débords de toiture, les pare-soleil ou, les auvents ainsi que, les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs d'énergie solaire), ainsi que les balcons et saillies, chacun n'ayant pas de pilier de soutien, ne sont pas pris en compte dans le calcul du retrait des constructions. Il en est de même pour les dispositifs d'isolation extérieure pour l'habitat existant, sous réserve de ne pas gêner la circulation sur le domaine public.

En application de l'article R152-6 du code de l'urbanisme, la mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades ou d'un dispositif de protection contre le rayonnement solaire, en application des 1° et 3° de l'article L. 152-5, est autorisée sur les façades dans la limite d'un dépassement de 30 centimètres. La surépaisseur doit être adaptée au mode constructif et aux caractéristiques techniques et architecturales de la façade et ne doit pas porter atteinte à la qualité architecturale du bâtiment et à son insertion dans le cadre bâti environnant, et ne pas gêner la circulation sur le domaine public.

4.3. Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives

Principe

Les constructions nouvelles doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines afin de s'intégrer d'une manière ordonnée aux volumes existants.

Dans les séquences urbaines aux façades organisées en ordre continu :

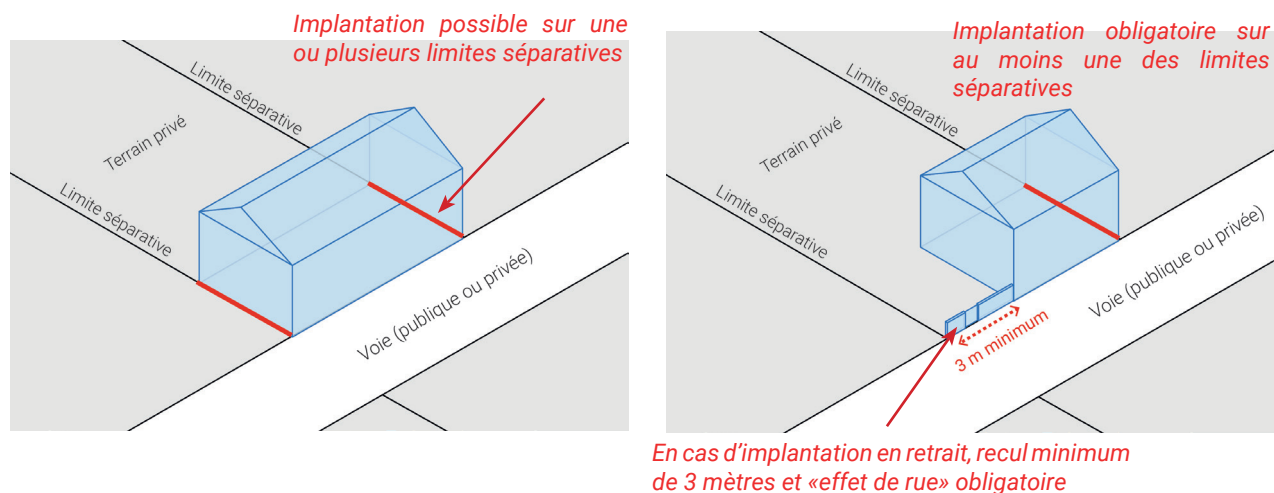
Les constructions peuvent être édifiées en jouxtant une ou plusieurs limites séparatives.

Elles doivent dans tous les cas s'implanter au moins sur une des limites séparatives.

En cas de non implantation sur des limites séparatives, un recul minimum de 3 mètres devra être respecté.

Dans le cas où le bâtiment projeté n'est mitoyen que sur une limite, l'effet de rue sera recherché sur la totalité de la façade de la parcelle. Un principe d'alignement devra être maintenu via la clôture notamment (se reporter au schéma illustratif ci-joint).

Illustration de la règle



La reconstruction à l'identique après sinistre peut être admise sur l'emprise des fondations antérieures.

Hors de ces séquences :

Les constructions peuvent être édifiées en jouxtant les limites séparatives. En cas de non implantation sur les limites séparatives, un recul minimum de 3 mètres devra être respecté.

Les annexes peuvent,

- soit jouxter au moins une des limites séparatives,
- soit s'implanter en respectant un recul d'au moins 3 mètres des limites séparatives.

Pour les constructions à usage d'annexe, la distance peut être réduite à 1 mètre si la surface de plancher ou l'emprise au sol n'excède pas 20 m².

Les piscines non couvertes devront respecter un recul d'au moins 3 mètres par rapport aux limites séparatives. La margelle n'est pas concernée par le recul.

Exceptions :

Des implantations différentes pourront être autorisées (sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration au site) ou imposées :

- pour des raisons d'harmonie d'ensemble, notamment pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes dans le parcellaire voisin et pour favoriser l'intégration urbaine et/ou architecturale du projet avec la morphologie bâtie environnante ;
- pour les extensions ou surélévations de bâtiments existants dont l'implantation est différente de la règle générale ;
- pour les équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- pour permettre la mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades ou d'un dispositif de protection contre le rayonnement solaire pour le bâtiment existant sous réserve :
 - d'une demande de dérogation dûment justifiée

4.4. Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

4.5. Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

4.6. Hauteur des constructions

La hauteur est comptée du sol non remanié avant travaux jusqu'à :

- pour les bâtiments : l'égout de toiture,
- pour les autres constructions, les ouvrages et les installations : leur sommet

Principe

Dans les séquences urbaines aux façades organisées en ordre continu, les bâtiments présenteront une hauteur :

- correspondant sensiblement à la hauteur moyenne du front de rue dans lequel ils seront situés,
- ou bien composant avec celles de leurs voisins immédiats (plus ou moins un étage)

En-dehors de ces séquences :

- les bâtiments n'excéderont pas R+2 et/ou la hauteur de 9 mètres.

La hauteur maximale des annexes, ouvrages et installations est quant à elle limitée à 4 mètres, sauf nécessité fonctionnelle ou technique.

Exceptions

Les bâtiments, constructions, ouvrages et installations en adjonction de bâtiments traditionnels existants et les travaux sur de tels bâtiments présenteront des hauteurs sensiblement équivalentes aux hauteurs de ceux-ci ou composant avec elles.

Le dépassement de la limitation de hauteur est admis :

- En cas de reconstruction d'un bâtiment après sinistre sans aggraver l'état existant ;
- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics lorsque les caractéristiques techniques l'imposent.

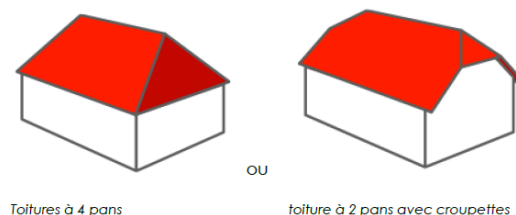
Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

5.1. Aspect extérieur des constructions

• Toiture :

Les toitures seront :

- soit à 4 pans,
- soit à 2 pans avec croupettes. Les croupettes devront présenter une hauteur au moins égale au tiers de la longueur du long pan. La pente du long pan et de la croupette devra être identique.



Toitures à 4 pans

ou

toiture à 2 pans avec croupettes

Illustration de la règle

Dans tous les cas, les toitures devront présenter une pente d'au moins 50%.

Les toitures à une pente ne sont autorisées que pour les volumes annexes lorsque ceux-ci sont accolés à une construction de taille importante, et pour les constructions isolées de moins de 15 m², dans ces deux cas une pente minimum de 20% est exigée.

A l'intérieur du périmètre patrimonial identifié par le trame suivant au plan de zonage :  les toits plats sont interdits.

Sont seules autorisées les toitures en tuiles écailles ou tuiles plates ou à pureau plat : petit module, couleur monochrome terre cuite ou rouge vieilli.

Les précédentes dispositions (pente et couverture) ne s'appliquent pas aux lieux de culte, aux vérandas et pergolas ainsi qu'aux annexes et abris de jardin de moins de 10 m² d'emprise au sol. Pour ces constructions, une couverture différente de la règle principale est autorisée. L'utilisation de verre ou matériaux composites est autorisée pour les vérandas et les piscines.

• **Façades :**

Toutes les façades et murs extérieurs doivent être traités avec le même soin que les façades dites «principales», et l'ensemble de la construction doit présenter une unité d'aspect.

Les façades seront enduites ou peintes à moins que la nature du bâtiment (exemple bâtiments en pierre ou pisé) soit de qualité suffisante pour rester apparents.

Les façades seront enduites lissées ou frottées fines. La teinte devra être choisie parmi le nuancier annexé au présent règlement.

Il pourra être créé un encadrement autour des ouvertures avec une teinte de couleur différente de la façade minérale (*se reporter au nuancier annexé au présent règlement*) en cohérence avec le caractère architectural des façades voisines.

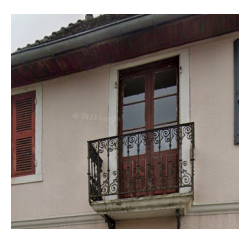
Dans le cas d'une réhabilitation et/ou extension d'un bâtiment présentant déjà une fermière traditionnelle en bois, un parement bois pourra être autorisé.

Ouvertures : Lors d'ouvertures de nouvelles baies sur des façades existantes, il sera respecté la composition générale de la façade.

Percements et encadrements : Les balcons, les appuis de fenêtres, les encadrements des portes et fenêtres en pierre de taille ou briques, en arête, en saillie ou moulurés d'origine, les bandeaux maçonnés en saillie, les chaînages d'angle en pierre de taille ou en arête devront être conservés ou restaurés. Ils ne pourront être peints.

Menuiseries :

Les volets, portes de garage, avant-toits et rives de toiture seront peints dans des couleurs composant avec celles des enduits de façade, en opposition ou complément coordonnés (*se reporter au nuancier annexé au présent règlement*).



Exemples de détails architecturaux à conserver

**Gardes-corps des balcons et loggias :**

Les matériaux réfléchissants, les géotextiles et les matériaux type canisses naturelles ou artificielles ou encore les bâches sont interdits.

Elements techniques :

Ils devront être implantés, dans la mesure du possible, sur les espaces privatifs (cours, jardins...) ou sur toiture.

Pour des raisons d'esthétisme et de qualité paysagère,

- Les climatiseurs et pompes à chaleur devront, dans la mesure du possible, être aussi peu visibles que possible à partir des rues, voies et impasses publiques et devront être masqués par un dispositif architectural (ton en harmonie avec la façade) ;
- Les citernes et ballons seront enterrés ou dissimulés aux vues de tiers, en particulier par des écrans de verdure à feuilles persistantes constitués d'essences locales.

Les coffrets de compteurs d'eau et d'électricité ainsi que les boîtes aux lettres doivent être dans la mesure du possible encastrés dans les clôtures ou dans les façades en harmonie avec celles-ci.

Les câbles électriques et télécom seront dissimulés sous le forçat ou le long des gouttières.

5.2. Performances énergétiques et environnementales des constructions

Dès lors qu'ils sont visibles depuis l'espace public, les équipements liés aux énergies renouvelables doivent être intégrés et adaptés à la logique architecturale des constructions et à leur environnement patrimonial et paysager.

Les installations solaires (photovoltaïques ou thermiques) peuvent être autorisées en toiture sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte aux qualités architecturales et paysagères du secteur.

L'implantation des panneaux doit être harmonieuse et respecter la composition du bâtiment : les capteurs doivent être positionnés de manière à constituer des formes simples et rectangulaires, en alignement avec les ouvertures en façade, ou être implantées sur un pan entier ou en bande. Le fractionnement (effet « post-it ») est pros crit.

En cas de toiture inclinée, les panneaux doivent suivre la pente du toit.

L'installation de dispositifs de production d'énergie utilisant une source solaire (panneaux photovoltaïques, capteurs thermiques...) en façade est autorisée sous réserve du respect des conditions suivantes :

- Les dispositifs doivent être intégrés dans le plan de la façade, sans saillie ni décroché par rapport à la surface du mur existant.
- Les dispositifs ne doivent pas être installés sur les façades donnant sur une voie publique ou sur un espace public.

Concernant les panneaux solaires au sol, les dispositifs sous forme d'ombrières doivent être privilégiés et dissimulés autant que possible afin de limiter leur visibilité depuis la voie publique.

L'isolation par l'intérieur avec une attention particulière aux ponts thermiques sera privilégiée à l'isolation par l'extérieur qui masque le caractère patrimonial des façades, crée un décrochage de façade sur les alignements existants.

L'isolation de la toiture se fera si possible par l'intérieur ou éventuellement envisagée par l'extérieur (sarking) à condition de respecter l'architecture et la volumétrie de l'édifice. En cas d'intervention sur la charpente, il convient de suivre les proportions, la forme et le mode d'assemblage de la charpente

d'origine. Elle implique également de bien traiter les bords de rive et de toiture pour dissimuler la surépaisseur générée.

Article 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

6.1. Clôtures

Les clôtures, tant à l'alignement que sur les limites séparatives, devront s'intégrer parfaitement dans le site et être en harmonie avec les bâtiments et les clôtures voisines.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (agglomérés, parpaings...) est interdit.

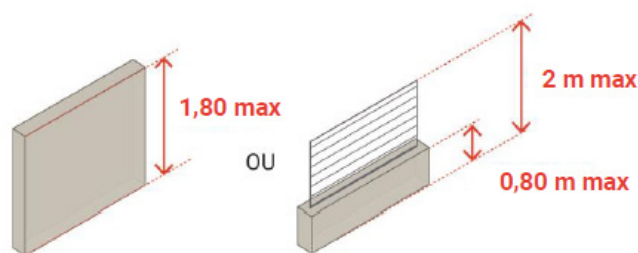
Les panneaux bois, panneaux pleins de couleur blanche, le doublage par textile et matériaux type cannisses naturelles ou artificielles, et les bâches sont interdits.

Sauf dispositions contraires liées à la prise en compte des risques naturels, les clôtures devront respecter les règles suivantes :

• En bordure de voirie ou emprise publique, elles devront être constituées :

- soit d'un mur plein en pierres d'une hauteur maximum de 1,80 mètre ;
- soit d'un mur bahut de 80 cm maximum surmonté d'un dispositif à claire-voie ou doublé d'une haie vive aux essences locales. L'ensemble de la clôture (mur bahut + dispositif) ne devra pas excéder 2 mètres.

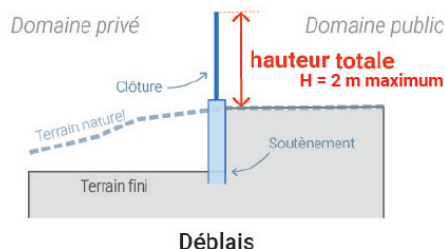
Illustration de la règle



Les murs existants en pierres doivent être maintenus. Les aménagements pratiqués dans ces derniers (extensions) devront en conserver l'aspect initial.

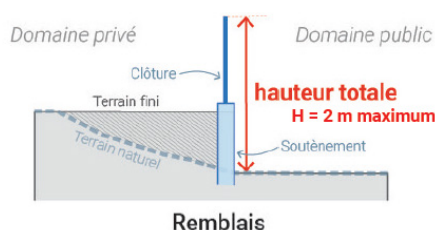


Exemples de murs existants à conserver



Déblais

Un mur de soutènement (se reporter au lexique annexé au présent règlement) peut être assimilé à une clôture s'il se situe en limite de propriété. Dans ce cas, la hauteur de la clôture est mesurée, en tout point, à partir du terrain naturel en limite de propriété ou à l'alignement du domaine public.



Remblais

Un mur soutenant des terres rapportées (remblais) est comptabilisée dans la hauteur de la clôture.

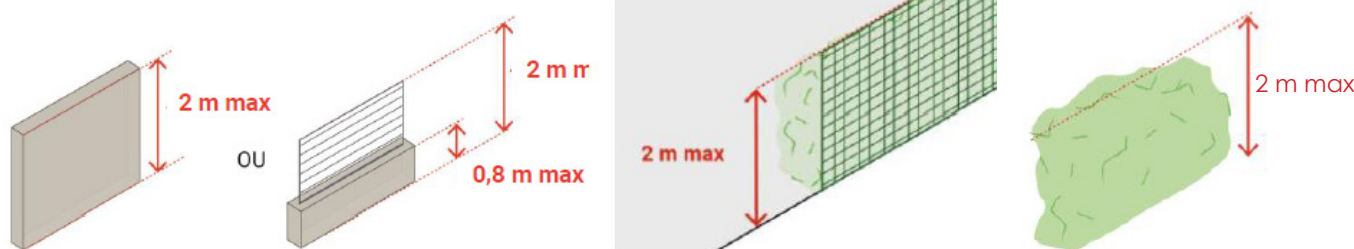
Se reporter aux schémas illustratifs ci-joint.

Illustration de la règle

Sur les autres limites, la hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres. Elles pourront être constituées :

- soit d'un mur plein* ;
- soit d'un mur bahut de 80 cm maximum surmonté d'un dispositif à claire-voie ou doublé d'une haie vive aux essences locales.
- soit d'un grillage éventuellement doublé d'une haie vive aux essences locales.
- soit d'une haie vive d'essences locales.

Illustration de la règle



En cas de doublement des clôtures par des végétaux ; les haies seront composées d'espèces différentes, d'essences locales non répertoriées comme envahissantes (*se reporter à la liste d'essences annexée au présent règlement*) s'adaptant au climat et nécessitant un faible besoin en eau.

La réalisation ou le doublement de clôture avec une haie en feuillage persistant (de type épicéas/thuyas...etc.) est interdite.

Exceptions

Le dépassement de la limitation de hauteur est admis pour les constructions et installations nécessaires

au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Dans les secteurs concernés par un risque inondation : les clôtures/murs faisant obstacles à l'écoulement des eaux ainsi que les plantations serrées ou tout remblais susceptibles d'aggraver le risque inondation sont interdits

6.2. Aspect qualitatif et quantitatif du traitement des espaces libres

Les autorisations ou déclarations d'occupation du sol seront respectivement refusées ou rejetées si les travaux de construction projetés requièrent un défrichement portant atteinte à l'équilibre paysager de leur environnement visuel.

L'aménagement des espaces libres doit être intégré à la conception globale du projet, en tant qu'élément porteur de qualité paysagère, de bonne insertion dans le contexte urbain et support de biodiversité. La composition paysagère du projet recherchera des continuités végétales à l'échelle du quartier, de la rue ou de l'ilot.

Sur les terrains situés à flanc de coteau sur lesquels les bâtiments se donnent plus particulièrement à voir, le terrain d'assiette fera l'objet de plantations d'essences locales masquant séquentiellement la construction depuis les perspectives lointaines tout en conservant à celle-ci une vue sélective sur le paysage lointain.

* se reporter au lexique annexé au présent règlement

Les opérations d'aménagement et de constructions doivent veiller à limiter l'imperméabilisation des sols. Pour cela :

- Les espaces de stationnement doivent, le plus souvent possible, être perméables (surfaces en herbe sur terre armée, résille et grave, pavés disjoints enherbés, solution mixte surface enherbée et grave sur bande roulante...).
- L'imperméabilisation doit être compensée (stationnement perméable, plantations d'arbres, reconstitution de haies, dispositifs de rétention des eaux pluviales...).
- Les écoulements naturels de l'eau doivent être préservés (noues, talwegs, fossés).

L'infiltration naturelle et la récupération des eaux de pluie doivent être recherchées. Une gestion aérienne devra notamment être privilégiée («gestion intégrée»).

Toute installation de récupération d'eau de pluie devra être couverte et entretenue régulièrement. Les aménagements paysagers devront éviter les creux ou éléments susceptibles de retenir durablement de l'eau stagnante. Les bassins décoratifs ne seront autorisés que s'ils intègrent un dispositif de traitement anti-larvaire ou un entretien hebdomadaire.

Coefficient de pleine terre (CPT) : le CPT (*se reporter aux dispositions générales du règlement*) suivant est exigé :

- Pour les projets réalisés sur un terrain d'assiette dont la surface est comprise entre 300 et 600 m² : 20% minimum
- Pour les projets réalisés sur un terrain d'assiette dont la surface est supérieure à 600 m² : 30% minimum

Les espaces de pleine terre doivent être réalisés majoritairement (+ de 50%) d'un seul tenant et avoir des proportions permettant un usage d'agrément et de faire des plantations, selon les caractéristiques du terrain et de son environnement.

L'unité foncière ne devra pas offrir une surface imperméabilisée (*se reporter au lexique annexé au présent règlement*) supérieure à 70%.

Concernant les plantations : les haies seront composées d'espèces différentes - d'essences locales non répertoriées comme envahissantes (*se reporter à la liste d'essences annexée au présent règlement*) s'adaptant au climat et nécessitant un faible besoin en eau.

Concernant les espaces verts et les éléments paysagers protégés au plan de zonage : *se reporter aux dispositions générales du présent règlement.*

En limite de zones naturelles et/ou agricoles, un espace tampon végétal devra être aménagé. Ce dernier devra prendre la forme d'une haie multistrate épaisse permettant d'assurer une transition progressive entre l'espace urbanisé et l'espace agricole/naturel. Ce dispositif doit permettre de renforcer la diversité végétale et favoriser la biodiversité.

Une diversité d'essences (*se reporter à la liste annexée au présent règlement*) et de type de plantations (essences hautes, essences basses...) devra être mise en place. Les essences choisies devront être résistantes au climat et peu consommatrices en eau. Les plantes indigènes favorisant la biodiversité ainsi que des plantes dont la floraison s'étale au cours des saisons devront être privilégiées.

Article 7 : Obligations en matière de stationnement automobile et deux roues

Il est rappelé que le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Les aires de stationnement seront paysagées et plantées et veilleront à favoriser l'infiltration des eaux pluviales, notamment par l'usage de matériaux perméables.

Un effet de rafraîchissement et de paysagement sera recherché pour toute création d'espace de stationnement supérieur à 6 emplacements. Ces dernières devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 6 places de stationnement.

Principes concernant les nouvelles constructions :

Destinations Sous-destinations	Règles en matière de stationnement automobile	Règles en matière de stationnement vélos/deux-roues
Logement	Le nombre de places sera fonction de l'importance et de la nature de la construction projetée. Dans tous les cas, il est exigé au minimum 1 place par logement. <i>En référence à l'article L151-35 du Code de l'Urbanisme, une seule place de stationnement est exigée pour les logements sociaux.</i>	Pour toute opération visant à créer plus de 400 m ² de surface de plancher ou l'accueil de 6 logements ou plus, il est exigé la création d'un local de plain-pied ou une zone de stationnement extérieur pour les deux roues.
Hébergement	Le nombre de places de stationnement sera à déterminer au regard des besoins de l'opération.	Non réglementé.
Bureau Restauration Artisanat et commerces de détails Activités de services	Le nombre de places de stationnement doit être suffisant pour les besoins des véhicules de livraison et de service, et pour les besoins des véhicules du personnel et des visiteurs. Il convient au porteur de projet de démontrer que le stationnement créé sera en adéquation avec son activité.	Pour toute construction à usage de bureaux, commerce de détail et artisanat, activités de services comprenant une surface de plancher supérieur à 100 m ² , il est exigé l'implantation d'arceaux extérieurs abrités pour le stationnement des deux roues ou la création d'un local de plain-pied.
Hôtels et autres hébergements touristiques	Le nombre de places de stationnement doit être suffisant pour les besoins des véhicules de livraison et de service, et pour les besoins des véhicules du personnel et des visiteurs. Il convient au porteur de projet de démontrer que le stationnement créé sera en adéquation avec son activité.	Non réglementé.

Principe concernant les réhabilitations, changements de destination et aménagements de constructions existantes :

Le nombre de places exigibles correspond aux besoins nouveaux générés (différence entre besoin avant et après travaux ou changement de destination), selon le tableau ci-dessus.

En cas de non réalisation du stationnement des véhicules motorisés sur le terrain d'assiette

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 (à moins de 300 mètres par le parcours piétonnier le plus direct).

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du précédent alinéa, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Modalités de réalisation de la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables

Le parc de stationnement des bâtiments neufs devra être équipé d'une alimentation électrique pour la recharge des véhicules électriques ou hybrides conformément aux dispositions du Code de la construction et de l'habitation.

Pluralité de destinations

En cas de pluralité de destinations, le nombre total de places de stationnement exigible (véhicules motorisés et vélos) est déterminé en appliquant à chacune d'elles la norme qui lui est propre.

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article 8 : Desserte des terrains par les voies publiques et/ou privées

8.1. Accès

Pour recevoir les constructions, ou permettre les extensions et modifications, ou installations non interdites par les articles précédents, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou une voie privée ouverte au public soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès ou voiries doivent être adaptés aux usages qu'ils supportent et aux opérations qu'ils doivent desservir, tout en étant adaptés à la configuration des lieux.

Ils doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte pour la défense contre l'incendie et la protection civile. Ils doivent en outre respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux des voies adjacentes.

Les véhicules devront pouvoir manoeuvrer sur l'unité foncière et non sur la voie publique.

Les occupations et utilisation du sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des immeubles envisagés et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et des engins de déneigement.

Lorsque le terrain est riverain d'au moins deux voies publiques, l'accès par une voie qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation serait interdit. Une construction peut être refusée si les accès présentent un 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.

Implantation des portails : Les portails et dispositifs de fermeture des accès aux propriétés doivent être implantés en recul de la limite de la voie ou de l'emprise publique, de manière à permettre l'arrêt temporaire d'un véhicule en dehors de la voie publique lors de l'ouverture ou de la fermeture du portail. Le recul doit être adapté aux caractéristiques de l'accès et permettre le stationnement d'un véhicule sans gêner la circulation des usagers de la voie publique.

8.2. Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et comporter une chaussée d'au moins 4 mètres de largeur.

Les voies se terminant en impasse doivent être évitées. Sous réserve d'un intérêt et d'une possibilité technique, un prolongement par un cheminement piétonnier devra être proposé dans le cas d'une voirie

en impasse. A défaut, elles seront aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour. Une aire de retournement conforme à la réglementation en vigueur doit être réalisée.

Article 9 : Desserte des terrains par les réseaux

9.1. Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. Les compteurs doivent être placés en limite du domaine public et du domaine privé.

9.2. Assainissement - eaux usées

Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement aboutissant à une station d'épuration dès lors qu'elle est située au sein du zonage d'assainissement collectif. La création d'un nouveau branchement sera possible après validation du gestionnaire de réseau.

Le déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les réseaux publics est subordonné à autorisation du gestionnaire (convention de raccordement) qui fixera au cas par cas les modalités d'acceptation des eaux usées autres que domestiques.

Les eaux de recyclage du filtre des piscines privées seront évacuées dans le système de traitement des eaux usées de l'habitation, les eaux de vidange ne devront s'écouler :

- Ni sur la chaussée ;
- Ni dans les propriété voisines ;
- Ni dans les fossés et ruisseaux.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales provenant de toute surface imperméabilisée doivent être collectées et gérées à la parcelle puis conduites, le cas échéant, dans le réseau collectif prévu à cet effet.

Les eaux pluviales seront exclusivement gérées à la parcelle soit par infiltration soit par rétention. Le plan de « Zonage de l'assainissement volet Eaux Pluviales - Réglementation » indique les possibilités d'infiltration des eaux pluviales sur le territoire de la commune et le type de dispositif à mettre en oeuvre.



se reporter aux annexes sanitaires du PLU

Sur demande de la collectivité, le constructeur devra réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant la régulation des eaux pluviales et leur infiltration à la parcelle si la perméabilité du terrain l'autorise. Une étude spécifique de percolation-infiltration devra justifier ce mode d'évacuation et de gestion des eaux pluviales.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Les dispositions du code de l'environnement (Loi sur l'Eau) devront être respectées.

9.4. Autres réseaux

Les réseaux électriques devront être, dans la mesure du possible, enterrés à l'intérieur de la parcelle, et sur le domaine public.

Il est recommandé de prévoir, pour toute nouvelle construction, la mise en place des fourreaux nécessaires au passage de la fibre optique.

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

Les ouvrages techniques (bassins de rétention ; poste de transformation...) ou voies de circulation internes propres au projet devront obligatoirement être implantés sur l'assiette urbanisable de l'opération/du projet.

Toute opération d'habitat collectif ou semi-collectif, ainsi que tout lotissement, doit être dotée de locaux ou d'aires spécialisés aisément accessibles destinés à recevoir les conteneurs d'ordures ménagères. Ils devront être positionnés de manière à ne pas nuire à la visibilité des déplacements et respecter les dispositions de l'article 5 relatif aux équipements et locaux techniques. Cette disposition ne s'applique pas aux systèmes individuels de compostage des déchets verts.

■ ■ DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

Caractère de la zone

La zone UB correspond au tissu résidentiel du village. Il s'agit d'une zone urbaine à vocation principale d'habitat, composée d'une mixité de formes urbaines (habitat individuel, intermédiaire et/ collectif).

Le règlement graphique (zonage) distingue :

- des éléments naturels et/ou bâtis à préserver, identifiés et localisés en application de l'article L151-19 ou L151-23 du code de l'urbanisme ;
- des secteurs d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) en application de l'article R151-6 du code de l'urbanisme.

La zone UB est concernée par plusieurs risques naturels (crues des ruisseaux torrentielles; crue rapide des rivières ; ruissellement sur versant/ravinement et glissement de terrain). Au sein de ces secteurs, il convient de se reporter d'une part au présent règlement de la zone UB mais également au règlement de la carte des risques annexé au présent règlement de PLU.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 1 : Interdiction de certains usages, affectations des sols, constructions et activités

Les usages et affectations des sols suivants sont interdits, dès lors qu'ils ne sont pas liés aux travaux de construction ou d'aménagement admis dans la zone :

- Les affouillement ou exhaussements des sols ;
- Les décharges et dépôts de matériaux et véhicules
- Les carrières.

Sont interdits les destinations et sous-destinations suivantes :

- les exploitations agricoles et forestières ;
- les commerces et activités de services
- les lieux de culte ;
- les autres activités des secteurs primaire, secondaires et tertiaire

• Concernant les éléments bâtis ou paysagers identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme : la démolition ou le défrichement de ces éléments est soumise à déclaration préalable (se reporter aux Dispositions Générales du présent règlement)

Article 2 : Limitation de certains usages, affectations des sols, constructions et activités

Sous réserve d'être compatibles avec le caractère résidentiel de la zone et que leur fréquentation induite ne nuise pas à la sécurité, la tranquillité et la salubrité publique :

- Les équipements d'intérêt collectif et service public.

Tableau récapitulatif des destinations et sous-destinations de la zone UB

Destinations	Sous-Destinations	zone UB
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	Exploitation agricole	x
	Exploitation forestière	x
HABITATION	Logement	v
	Hébergement	v
COMMERCES ET ACTIVITES DE SERVICES	Artisanat et commerce de détails	x
	Restauration	x
	Commerce de gros	x
	Activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	x
	Hôtel	x
	Autres hébergements hôteliers	x
	Cinéma	x
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	v*
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	v*
	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	v*
	Salle d'art et de spectacles	v*
	Équipements sportifs	v*
	Lieux de culte	x
	Autres équipements recevant du public	v*
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE OU TERTIAIRE	Industrie	x
	Entrepôt	x
	Bureau	x
	Centre des congrès et d'exposition	x
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	x

x Destinations et sous-destinations interdites

v* Destinations et sous-destinations autorisées avec conditions

v Destinations et sous-destinations autorisées sans conditions particulières

Article 3 : Mixité sociale et fonctionnelle

Non réglementé.

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions

4.1. Volumétrie des constructions

Généralités

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement ou en s'y intégrant le mieux possible.

Mouvements de terrain

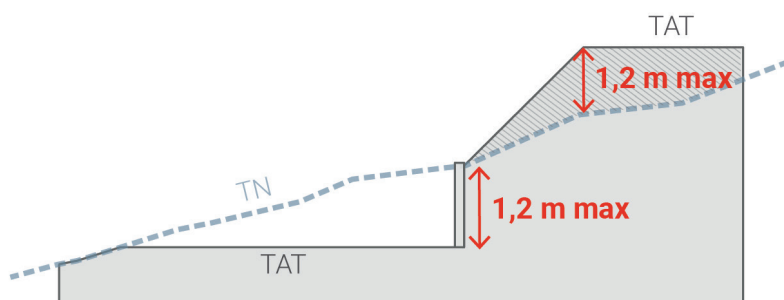
Les affouillements et les exhaussements de sol indispensables aux constructions ou mode d'utilisation du sol sont admis à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.

Les mouvements de sol pour l'aménagement des terrains et l'insertion des constructions dans les pentes ne pourront donner lieu à des talus, quelle qu'en soit la pente, ou des murs d'une hauteur supérieure à 1,20 m entre le terrain naturel avant travaux (TN) et le terrain après travaux (TAT) : cf. croquis ci-dessous.

Sous réserve de leur nécessité pour gérer les pentes, l'alternance successive de talus et murs dans les configurations ci-dessus est admise.

Sur terrain plat (pente $\leq 5\%$), les mouvements de sol d'une hauteur supérieure à 0,60 m résultant d'une mise en sous-sol partielle du garage sont interdits.

Illustration de la règle

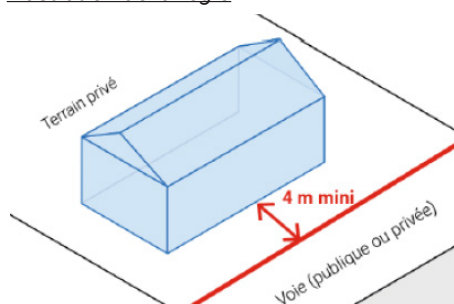


4.2. Implantations des constructions par rapport aux voies (publiques et privées) et emprises publiques

Principe :

Les constructions se tiendront à au moins 4 mètres de la limite du domaine public routier ou de la limite sur voie privée ouverte à la circulation publique en tenant lieu.

Illustration de la règle



Exceptions :

Des implantations différentes pourront être autorisées (sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration au site) ou imposées :

- pour des raisons d'harmonie d'ensemble, notamment pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes dans le parcellaire voisin et pour favoriser l'intégration urbaine et/ou architecturale du projet avec la morphologie bâtie environnante ;
- pour les extensions ou surélévations de bâtiments existants dont l'implantation est différente de la règle générale ;
- pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

Par ailleurs, il est précisé que les débords de toiture, les pare-soleil ou, les auvents ainsi que, les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs d'énergie solaire), ainsi que les balcons et saillies autorisés par le règlement de voirie en vigueur (s'il existe), chacun n'ayant pas de pilier de soutien, ne sont pas pris en compte dans le calcul du retrait des constructions. Il en est de même pour les dispositifs d'isolation extérieure pour l'habitat existant, sous réserve de ne pas gêner la circulation sur le domaine public.

En application de l'article R152-6 du code de l'urbanisme, la mise en oeuvre d'une isolation en saillie des façades ou d'un dispositif de protection contre le rayonnement solaire, en application des 1° et 3° de l'article L. 152-5, est autorisée sur les façades dans la limite d'un dépassement de 30 centimètres. La surépaisseur doit être adaptée au mode constructif et aux caractéristiques techniques et architecturales de la façade et ne doit pas porter atteinte à la qualité architecturale du bâtiment et à son insertion dans le cadre bâti environnant, et ne pas gêner la circulation sur le domaine public.

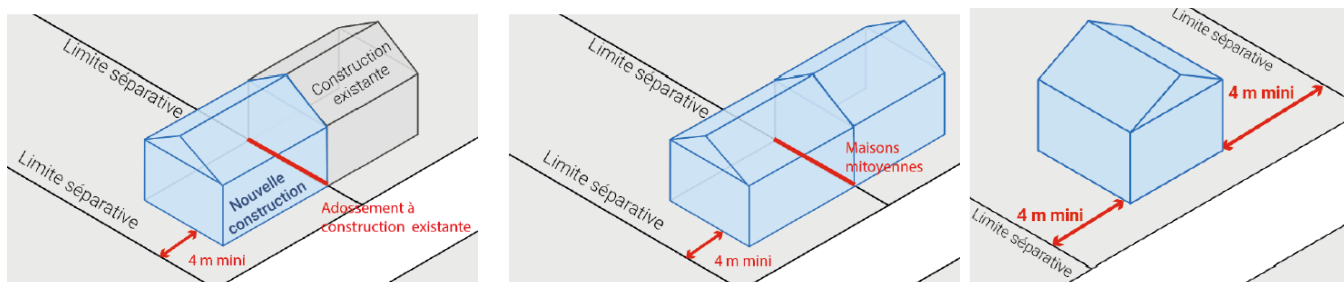
4.3. Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives

Principe

Sauf en cas de constructions mitoyennes ou d'adossement à une construction existante implantée en limite, les constructions principales doivent obligatoirement s'implanter en respectant un recul minimum de 4 mètres par rapport aux limites séparatives.

La reconstruction à l'identique après sinistre peut être admise sur l'emprise des fondations antérieures.

Illustration de la règle



Les annexes peuvent,

- soit jouxter au moins une des limites séparatives ;
- soit s'implanter en respectant un recul d'au moins 3 mètres des limites séparatives.

Pour les constructions à usage d'annexe, la distance peut être réduite à 1 mètre si la surface de plancher ou l'emprise au sol n'excède pas 20 m².

Les piscines non couvertes devront respecter un recul d'au moins 3 mètres par rapport aux limites séparatives. La margelle n'est pas concernée par le recul. La margelle n'est pas concernée par le recul.

Exceptions :

Des implantations différentes pourront être autorisées (sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration au site) ou imposées :

- pour des raisons d'harmonie d'ensemble, notamment pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes dans le parcellaire voisin et pour favoriser l'intégration urbaine et/ou architecturale du projet avec la morphologie bâtie environnante ;
- pour les extensions ou surélévations de bâtiments existants dont l'implantation est différente de la règle générale ;
- pour les équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- pour permettre la mise en oeuvre d'une isolation en saillie des façades ou d'un dispositif de protection contre le rayonnement solaire pour le bâtiment existant sous réserve :
- d'une demande de dérogation dûment justifiée

4.4. Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

4.5. Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol maximale des constructions autorisées sur le terrain concerné par le projet est de 60%.

4.6. Hauteur des constructions

La hauteur est comptée du sol non remanié avant travaux jusqu'à :

- pour les bâtiments : *l'égout de toiture,*
- pour les autres constructions, les ouvrages et les installations : *leur sommet*

Principe

Les bâtiments n'excéderont pas R+1+C et/ou 7 mètres.

La hauteur maximale des annexes, ouvrages et installations est quant à elle limitée à 4 mètres, sauf nécessité fonctionnelle ou technique.

Exceptions

Les bâtiments, constructions, ouvrages et installations en adjonction de bâtiments traditionnels existants et les travaux sur de tels bâtiments présenteront des hauteurs sensiblement équivalentes aux hauteurs de ceux-ci ou composant avec elles.

Le dépassement de la limitation de hauteur est admis :

- En cas de reconstruction d'un bâtiment après sinistre sans aggraver l'état existant ;
- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics lorsque les caractéristiques techniques l'imposent.

Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

5.1. Aspect extérieur des constructions

• Toiture :

Les toitures seront :

- soit à 4 pans,
- soit à 2 pans avec croupettes. Les croupettes devront présenter une hauteur au moins égale au tiers de la longueur du long pan La pente du long pan et de la croupette devra être identique.

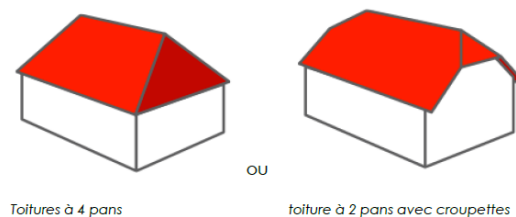


Illustration de la règle

Dans tous les cas, les toitures devront présenter une pente d'au moins 50%.

Les toitures plates sont autorisées uniquement dans les cas suivants :

- Si elles répondent à une exigence environnementale (toiture végétalisée – dans ce cas un minimum de 30 cm de substrats végétalisés est requis).

Les toitures à une pente ne sont autorisées que pour les volumes annexes lorsque ceux-ci sont accolés à une construction de taille importante, et pour les constructions isolées de moins de 15 m², dans ces deux cas une pente minimum de 20% est exigée.

Sont seules autorisées les toitures en tuiles écailles ou tuiles plates ou à pureau plat : petit module, couleur monochrome terre cuite ou rouge vieilli.

Les précédentes dispositions (pente et couverture) ne s'appliquent pas aux lieux de culte, aux vérandas et pergolas ainsi qu'aux annexes et abris de jardin de moins de 10 m² d'emprise au sol. Pour ces constructions, une couverture différente de la règle principale est autorisée. L'utilisation de verre ou matériaux composites est autorisée pour les vérandas et les piscines.

• Façades :

Toutes les façades et murs extérieurs doivent être traités avec le même soin que les façades dites «principales», et l'ensemble de la construction doit présenter une unité d'aspect.

Les façades seront enduites ou peintes à moins que la nature du bâtiment (exemple bâtiments en pierre ou pisé) soit de qualité suffisante pour rester apparents.

Les façades seront enduites lissées ou frottées fines. La teinte devra être choisie parmi le nuancier annexé au présent règlement.

Il pourra être créé un encadrement autour des ouvertures avec une teinte de couleur différente de la façade minérale (*se reporter au nuancier annexé au présent règlement*) en cohérence avec le caractère architectural des façades voisines.

Dans le cas d'une réhabilitation et/ou extension d'un bâtiment présentant déjà une fermière traditionnelle en bois, un parement bois pourra être autorisé.

Ouvertures : Lors d'ouvertures de nouvelles baies sur des façades existantes, il sera respecté la composition générale de la façade.

Percements et encadrements : Les balcons, les appuis de fenêtres, les encadrements des portes et fenêtres en pierre de taille ou briques, en arête, en saillie ou moulurés d'origine, les bandeaux maçonnés en saillie, les chaînages d'angle en pierre de taille ou en arête devront être conservés ou restaurés. Ils ne pourront être peints.

• **Menuiseries :**

Les volets, portes de garage, avant-toits et rives de toiture seront peints dans des couleurs composant avec celles des enduits de façade, en opposition ou complément coordonnés (*se reporter au nuancier annexé au présent règlement*).

• **Garde-corps des balcons et des loggias :**

Les matériaux réfléchissants, les géotextiles et les matériaux type canisses naturelles ou artificielles ou encore les bâches sont interdits.

• **Elements techniques :**

Ils devront être implantés, dans la mesure du possible, sur les espaces privatifs (cours, jardins...) ou sur toiture.

Pour des raisons d'esthétisme et de qualité paysagère,

- Les climatiseurs et pompes à chaleur devront, dans la mesure du possible, être aussi peu visibles que possible à partir des rues, voies et impasses publiques et devront être masqués par un dispositif architectural (ton en harmonie avec la façade) ;
- Les citernes et ballons seront enterrés ou dissimulés aux vues de tiers, en particulier par des écrans de verdure à feuilles persistantes constitués d'essences locales.

Les coffrets de compteurs d'eau et d'électricité ainsi que les boîtes aux lettres doivent être dans la mesure du possible encastrés dans les clôtures ou dans les façades en harmonie avec celles-ci.

Les câbles électriques et télécom seront dissimulés sous le forçat ou le long des gouttières.

5.2. Performances énergétiques et environnementales des constructions

Dès lors qu'ils sont visibles depuis l'espace public, les équipements liés aux énergies renouvelables doivent être intégrés et adaptés à la logique architecturale des constructions et à leur environnement patrimonial et paysager.

Les installations solaires (photovoltaïques ou thermiques) peuvent être autorisées en toiture sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte aux qualités architecturales et paysagères du secteur.

L'implantation des panneaux doit être harmonieuse et respecter la composition du bâtiment : les capteurs doivent être positionnés de manière à constituer des formes simples et rectangulaires, en alignement avec les ouvertures en façade, ou être implantées sur un pan entier ou en bande. Le fractionnement (effet « post-it ») est proscrit.

En cas de toiture inclinée, les panneaux doivent suivre la pente du toit.

L'installation de dispositifs de production d'énergie utilisant une source solaire (panneaux photovoltaïques, capteurs thermiques...) en façade est autorisée sous réserve du respect des conditions suivantes :

- Les dispositifs doivent être intégrés dans le plan de la façade, sans saillie ni décroché par rapport à la surface du mur existant.
- Les dispositifs ne doivent pas être installés sur les façades donnant sur une voie publique ou sur un espace public.

Concernant les panneaux solaires au sol, les dispositifs sous forme d'ombrières doivent être privilégiés et dissimulés autant que possible afin de limiter leur visibilité depuis la voie publique.

L'isolation par l'intérieur avec une attention particulière aux ponts thermiques sera privilégiée à l'isolation par l'extérieur qui masque le caractère patrimonial des façades, créé un décrochage de façade sur les alignements existants.

L'isolation de la toiture se fera si possible par l'intérieur ou éventuellement envisagée par l'extérieur (sarking) à condition de respecter l'architecture et la volumétrie de l'édifice. En cas d'intervention sur la charpente, il convient de suivre les proportions, la forme et le mode d'assemblage de la charpente d'origine. Elle implique également de bien traiter les bords de rive et de toiture pour dissimuler la surépaisseur générée.

Article 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

6.1. Clôtures

Les clôtures, tant à l'alignement que sur les limites séparatives, devront s'intégrer parfaitement dans le site et être en harmonie avec les bâtiments et les clôtures voisines.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (agglomérés, parpaings...) est interdit.

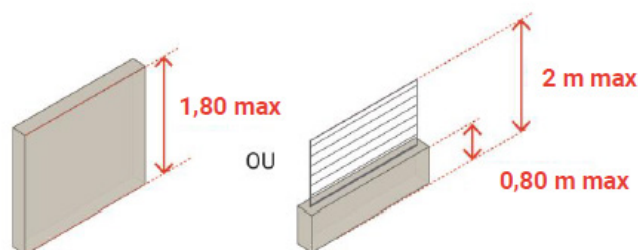
Les panneaux bois, panneaux pleins de couleur blanche, le doublage par textile et matériaux type cannisses naturelles ou artificielles, et les bâches sont interdits.

Sauf dispositions contraires liées à la prise en compte des risques naturels, les clôtures devront respecter les règles suivantes :

- En bordure de voirie ou emprise publique, elles devront être constituées :

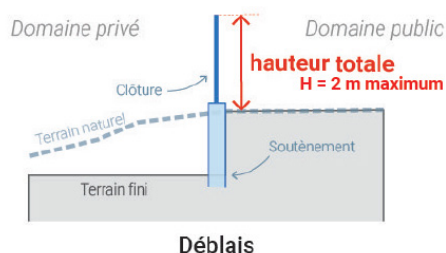
- soit d'un mur plein en pierres d'une hauteur maximum de 1,80 mètre ;
- soit d'un mur bahut de 80 cm maximum surmonté d'un dispositif à claire-voie ou doublé d'une haie vive aux essences locales. L'ensemble de la clôture (mur bahut + dispositif) ne devra pas excéder 2 mètres.

Illustration de la règle



Les murs existants en pierres doivent être maintenus. Les aménagements pratiqués dans ces derniers (extensions) devront en conserver l'aspect initial.

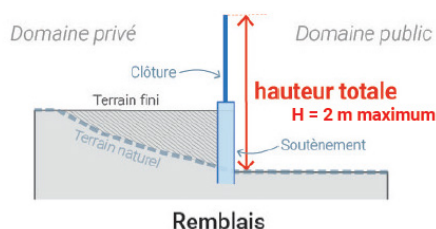
Un mur de soutènement (se reporter au lexique annexé au présent règlement) peut être assimilé à une clôture s'il se situe en limite de propriété. Dans ce cas, la hauteur de la clôture est mesurée, en tout point, à partir du terrain naturel en limite de propriété ou à l'alignement du domaine public.



Déblais

Un mur soutenant des terres rapportées (remblais) est comptabilisé dans la hauteur de la clôture.

Se reporter aux schémas illustratifs ci-joint.



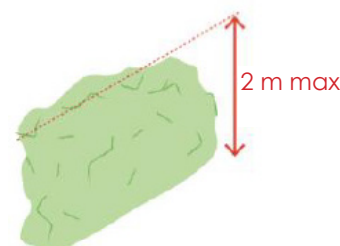
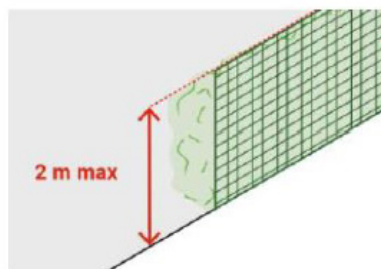
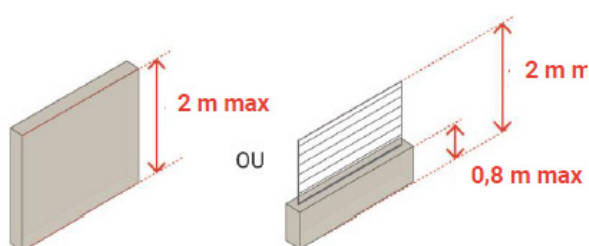
Remblais

Illustration de la règle

Sur les autres limites, la hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres. Elles pourront être constituées :

- soit d'un mur plein* ;
- soit d'un mur bahut de 80 cm maximum surmonté d'un dispositif à claire-voie ou doublé d'une haie vive aux essences locales.
- soit d'un grillage éventuellement doublé d'une haie vive aux essences locales.
- soit d'une haie vive d'essences locales.

Illustration de la règle



En cas de doublement des clôtures par des végétaux ; les haies seront composées d'espèces différentes, d'essences locales non répertoriées comme envahissantes (*se reporter à la liste d'essences annexée au présent règlement*) s'adaptant au climat et nécessitant un faible besoin en eau.

La réalisation ou le doublement de clôture avec une haie en feuillage persistant (de type épicéas/thuyas...etc.) est interdite.

Exceptions

Le dépassement de la limitation de hauteur est admis pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Dans les secteurs concernés par un risque inondation : les clôtures/murs faisant obstacles à l'écoulement des eaux ainsi que les plantations serrées ou tout remblais susceptibles d'aggraver le risque inondation sont interdits.

* se reporter au lexique annexé au présent règlement

6.2. Aspect qualitatif et quantitatif du traitement des espaces libres

Les autorisations ou déclarations d'occupation du sol seront respectivement refusées ou rejetées si les travaux de construction projetés requièrent un défrichement portant atteinte à l'équilibre paysager de leur environnement visuel.

L'aménagement des espaces libres doit être intégré à la conception globale du projet, en tant qu'élément porteur de qualité paysagère, de bonne insertion dans le contexte urbain et support de biodiversité. La composition paysagère du projet recherchera des continuités végétales à l'échelle du quartier, de la rue ou de l'îlot.

Sur les terrains situés à flanc de coteau sur lesquels les bâtiments se donnent plus particulièrement à voir, le terrain d'assiette fera l'objet de plantations d'essences locales masquant séquentiellement la construction depuis les perspectives lointaines tout en conservant à celle-ci une vue sélective sur le paysage lointain.

Les opérations d'aménagement et de constructions doivent veiller à limiter l'imperméabilisation des sols. Pour cela :

- Les espaces de stationnement doivent, le plus souvent possible, être perméables (surfaces en herbe sur terre armée, résille et grave, pavés disjoints enherbés, solution mixte surface enherbée et grave sur bande roulante...).
- L'imperméabilisation doit être compensée (stationnement perméable, plantations d'arbres, reconstitution de haies, dispositifs de rétention des eaux pluviales...).
- Les écoulements naturels de l'eau doivent être préservés (noues, talwegs, fossés).

L'infiltration naturelle et la récupération des eaux de pluie doivent être recherchées. Une gestion aérienne devra notamment être privilégiée («gestion intégrée»).

Toute installation de récupération d'eau de pluie devra être couverte et entretenue régulièrement. Les aménagements paysagers devront éviter les creux ou éléments susceptibles de retenir durablement de l'eau stagnante. Les bassins décoratifs ne seront autorisés que s'ils intègrent un dispositif de traitement anti-larvaire ou un entretien hebdomadaire.

Coefficient de pleine terre (CPT) : le CPT (se reporter aux dispositions générales du règlement) suivant est exigé :

- Pour les projets réalisés sur un terrain d'assiette dont la surface est comprise entre 300 et 600 m² : 20% minimum
- Pour les projets réalisés sur un terrain d'assiette dont la surface est supérieure à 600 m² : 30% minimum

Les espaces de pleine terre doivent être réalisés majoritairement (+ de 50%) d'un seul tenant et avoir des proportions permettant un usage d'agrément et de faire des plantations, selon les caractéristiques du terrain et de son environnement.

L'unité foncière ne devra pas offrir une surface imperméabilisée (se reporter au lexique annexé au présent règlement) supérieure à 50%.

Concernant les plantations : les haies seront composées d'espèces différentes - d'essences locales non répertoriées comme envahissantes (se reporter à la liste d'essences annexée au présent règlement) s'adaptant au climat et nécessitant un faible besoin en eau.

Concernant les espaces verts et les éléments paysagers protégés au plan de zonage : se reporter aux dispositions générales du présent règlement.

En limite de zones naturelles et/ou agricoles, un espace tampon végétal devra être aménagé. Ce dernier devra prendre la forme d'une haie multistrate épaisse permettant d'assurer une transition progressive entre l'espace urbanisé et l'espace agricole/naturel. Ce dispositif doit permettre de renforcer la diversité végétale et favoriser la biodiversité.

Une diversité d'essences (*se reporter à la liste annexée au présent règlement*) et de type de plantations (essences hautes, essences basses...) devra être mise en place. Les essences choisies devront être résistantes au climat et peu consommatrices en eau. Les plantes indigènes favorisant la biodiversité ainsi que des plantes dont la floraison s'étale au cours des saisons devront être privilégiées.

Article 7 : Obligations en matière de stationnement automobile et deux roues

Il est rappelé que le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Les aires de stationnement seront paysagées et plantées et veilleront à favoriser l'infiltration des eaux pluviales, notamment par l'usage de matériaux perméables.

Un effet de rafraîchissement et de paysagement sera recherché pour toute création d'espace de stationnement supérieur à 6 emplacements. Ces dernières devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 6 places de stationnement.

Principes concernant les nouvelles constructions :

Destinations Sous-destinations	Règles en matière de stationnement automobile	Règles en matière de stationnement vélos/deux-roues
Logement	Le nombre de places sera fonction de l'importance et de la nature de la construction projetée. Dans tous les cas, il est exigé au minimum 2 places par logement. <i>En référence à l'article L151-35 du Code de l'Urbanisme, une seule place de stationnement est exigée pour les logements sociaux.</i>	Pour toute opération visant à créer plus de 400 m ² de surface de plancher ou l'accueil de 6 logements ou plus, il est exigé la création d'un local de plain-pied ou une zone de stationnement extérieur pour les deux roues.
Autres destinations autorisées dans la zone	Le nombre de places de stationnement sera à déterminer au regard des besoins de l'opération.	Non réglementé.

Principe concernant les réhabilitations, changements de destination et aménagements de constructions existantes :

Le nombre de places exigibles correspond aux besoins nouveaux générés (différence entre besoin avant et après travaux ou changement de destination), selon le tableau ci-dessus.

En cas de non réalisation du stationnement des véhicules motorisés sur le terrain d'assiette

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 (à moins de 300 mètres par le parcours piétonnier le plus direct).

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du précédent alinéa, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Modalités de réalisation de la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables

Le parc de stationnement des bâtiments neufs devra être équipé d'une alimentation électrique pour la recharge des véhicules électriques ou hybrides conformément aux dispositions du Code de la construction et de l'habitation.

Pluralité de destinations

En cas de pluralité de destinations, le nombre total de places de stationnement exigible (véhicules motorisés et vélos) est déterminé en appliquant à chacune d'elles la norme qui lui est propre.

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article 8 : Desserte des terrains par les voies publiques et/ou privées

8.1. Accès

Pour recevoir les constructions, ou permettre les extensions et modifications, ou installations non interdites par les articles précédents, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou une voie privée ouverte au public soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès ou voiries doivent être adaptés aux usages qu'ils supportent et aux opérations qu'ils doivent desservir, tout en étant adaptés à la configuration des lieux.

Ils doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte pour la défense contre l'incendie et la protection civile. Ils doivent en outre respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux des voies adjacentes.

Les véhicules devront pouvoir manoeuvrer sur l'unité foncière et non sur la voie publique.

Les occupations et utilisation du sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des immeubles envisagés et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et des engins de déneigement.

Lorsque le terrain est riverain d'au moins deux voies publiques, l'accès par une voie qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation serait interdit. Une construction peut être refusée si les accès présentent un 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.

Implantation des portails : Les portails et dispositifs de fermeture des accès aux propriétés doivent être implantés en recul de la limite de la voie ou de l'emprise publique, de manière à permettre l'arrêt temporaire d'un véhicule en dehors de la voie publique lors de l'ouverture ou de la fermeture du portail. Le recul doit être adapté aux caractéristiques de l'accès et permettre le stationnement d'un véhicule sans gêner la circulation des usagers de la voie publique.

8.2. Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et comporter une chaussée d'au moins 4 mètres de largeur.

Les voies se terminant en impasse doivent être évitées. Sous réserve d'un intérêt et d'une possibilité technique, un prolongement par un cheminement piétonnier devra être proposé dans le cas d'une voirie en impasse. A défaut, elles seront aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour. Une aire de retournement conforme à la réglementation en vigueur doit être réalisée.

Article 9 : Desserte des terrains par les réseaux

9.1. Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. Les compteurs doivent être placés en limite du domaine public et du domaine privé.

9.2. Assainissement - eaux usées

Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement aboutissant à une station d'épuration dès lors qu'elle est située au sein du zonage d'assainissement collectif. La création d'un nouveau branchement sera possible après validation du gestionnaire de réseau.

Le déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les réseaux publics est subordonné à autorisation du gestionnaire (convention de raccordement) qui fixera au cas par cas les modalités d'acceptation des eaux usées autres que domestiques.

Les eaux de recyclage du filtre des piscines privées seront évacuées dans le système de traitement des eaux usées de l'habitation, les eaux de vidange ne devront s'écouler :

- Ni sur la chaussée ;
- Ni dans les propriétés voisines ;
- Ni dans les fossés et ruisseaux.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales provenant de toute surface imperméabilisée doivent être collectées et gérées à la parcelle puis conduites, le cas échéant, dans le réseau collectif prévu à cet effet.

Les eaux pluviales seront exclusivement gérées à la parcelle soit par infiltration soit par rétention. Le plan de « Zonage de l'assainissement volet Eaux Pluviales - Réglementation » indique les possibilités d'infiltration des eaux pluviales sur le territoire de la commune et le type de dispositif à mettre en oeuvre.



Se reporter aux annexes sanitaires du PLU

Sur demande de la collectivité, le constructeur devra réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant la régulation des eaux pluviales et leur infiltration à

la parcelle si la perméabilité du terrain l'autorise. Une étude spécifique de percolation-infiltration devra justifier ce mode d'évacuation et de gestion des eaux pluviales.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Les dispositions du code de l'environnement (Loi sur l'Eau) devront être respectées.

9.4. Autres réseaux

Les réseaux électriques devront être, dans la mesure du possible, enterrés à l'intérieur de la parcelle, et sur le domaine public.

Il est recommandé de prévoir, pour toute nouvelle construction, la mise en place des fourreaux nécessaires au passage de la fibre optique.

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

Les ouvrages techniques (bassins de rétention ; poste de transformation...) ou voies de circulation internes propres au projet devront obligatoirement être implantés sur l'assiette urbanisable de l'opération/du projet.

Toute opération d'habitat collectif ou semi-collectif, ainsi que tout lotissement, doit être dotée de locaux ou d'aires spécialisés aisément accessibles destinés à recevoir les conteneurs d'ordures ménagères. Ils devront être positionnés de manière à ne pas nuire à la visibilité des déplacements et respecter les dispositions de l'article 5 relatif aux équipements et locaux techniques.

Cette disposition ne s'applique pas aux systèmes individuels de compostage des déchets verts.

■ ■ DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UH

Caractère de la zone

La zone UH correspond aux principaux hameaux de la commune (Le Rual, La Rivoire, Bordenoud, Les Ayes et le Vivier). Il s'agit de secteurs urbanisés à vocation principale d'habitat situés en dehors de la centralité principale et secondaire identifiée par le SCoT. Aussi, la zone UH autorise uniquement les changements de destinations des constructions ainsi qu'une évolution (extension/annexe) des habitations existantes. Les nouvelles constructions sont interdites.

Le règlement graphique (zonage) distingue :

- des éléments naturels et/ou bâtis à préserver, identifiés et localisés en application de l'article L151-19 ou L151-23 du code de l'urbanisme ;

La zone UH est concernée par plusieurs risques naturels (crues des ruisseaux torrentielles; crue rapide des rivières ; ruissellement sur versant/ravinement et glissement de terrain). Au sein de ces secteurs, il convient de se reporter d'une part au présent règlement de la zone UH mais également au règlement de la carte des risques annexé au présent règlement de PLU.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 1 : Interdiction de certains usages, affectations des sols, constructions et activités

Les usages et affectations des sols suivants sont interdits, dès lors qu'ils ne sont pas liés aux travaux de construction ou d'aménagement admis dans la zone :

- Les affouillement ou exhaussements des sols ;
- Les décharges et dépôts de matériaux et véhicules
- Les carrières.

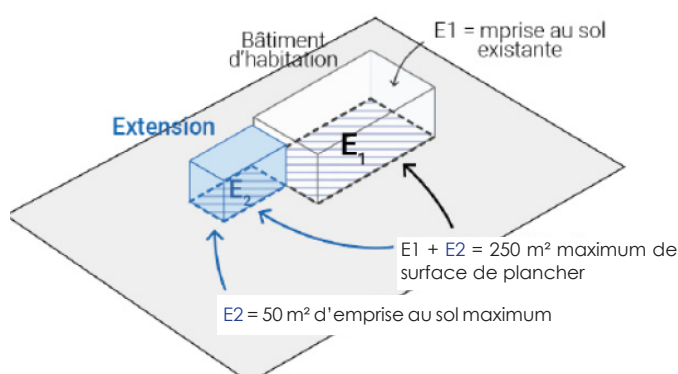
Sont interdites toutes les destinations et sous-destinations, à l'exception des constructions autorisées sous conditions à l'article 2.

• Concernant les éléments bâtis ou paysagers identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme : la démolition ou le défrichement de ces éléments est soumise à déclaration préalable (se reporter aux Dispositions Générales du présent règlement)

Article 2 : Limitation de certains usages, affectations des sols, constructions et activités

Sous réserve d'être compatibles avec le caractère résidentiel de la zone et que leur fréquentation induite ne nuise pas à la sécurité, la tranquillité et la salubrité publique :

- Le changement de destination des constructions existantes vers la destination « habitation » uniquement ;



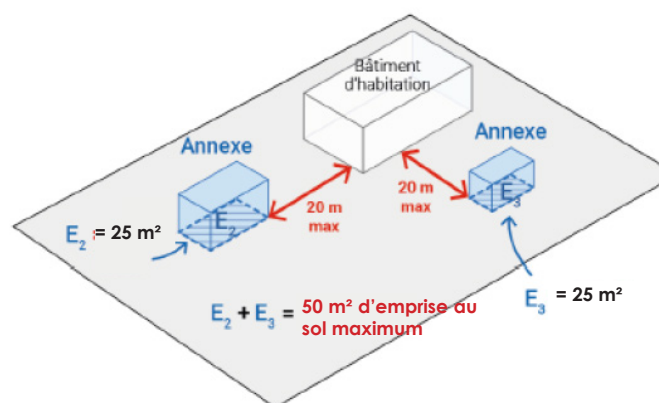
- L'extension des bâtiments d'habitation existants légalement autorisés sous réserve de respecter les conditions cumulatives suivantes :

- Que la construction existante ait une existence légale et une surface de plancher initiale au moins égale à 40 m² à la date d'approbation du PLU ;
- Que l'extension n'excède pas 50 m² d'emprise au sol ;
- Que la surface de plancher totale (existant + extension) n'excède pas 250 m².

- Les annexes des bâtiments d'habitation existants légalement autorisés sous réserve de respecter les conditions cumulatives suivantes :

- Être inférieures ou égales à 50 m² d'emprise au sol ;
- Qu'elles soient implantées à moins de 20 mètres du bâti d'habitation existant.

Plusieurs annexes peuvent être réalisées sous réserve que le total des annexes cumulées n'excèdent pas 50 m² d'emprise au sol.



- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés

Tableau récapitulatif des destinations et sous-destinations de la zone UH

Destinations	Sous-Destinations	zone UH
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	Exploitation agricole	X
	Exploitation forestière	X
HABITATION	Logement	V*
	Hébergement	V*
COMMERCES ET ACTIVITES DE SERVICES	Artisanat et commerce de détails	X
	Restauration	X
	Commerce de gros	X
	Activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X
	Hôtel	X
	Autres hébergements hôteliers	X
	Cinéma	X
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V*
	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	X
	Salle d'art et de spectacles	X
	Équipements sportifs	X
	Lieux de culte	X
	Autres équipements recevant du public	X
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE OU TERTIAIRE	Industrie	X
	Entrepôt	X
	Bureau	X
	Centre des congrès et d'exposition	X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X

X Destinations et sous-destinations interdites

V* Destinations et sous-destinations autorisées avec conditions

V Destinations et sous-destinations autorisées sans conditions particulières

Article 3 : Mixité sociale et fonctionnelle

Non réglementé.

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions

4.1. Volumétrie des constructions

Généralités

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement ou en s'y intégrant le mieux possible.

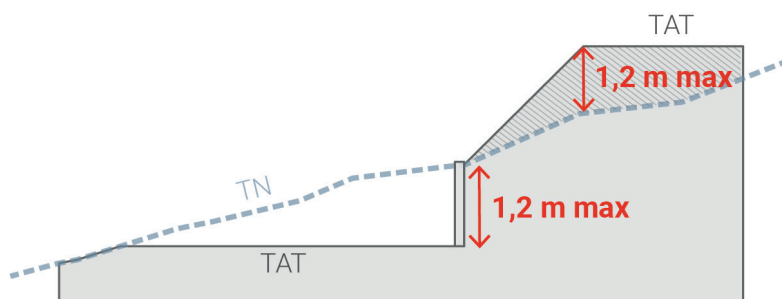
Mouvements de terrain

Les affouillements et les exhaussements de sol indispensables aux constructions ou mode d'utilisation du sol sont admis à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.

Les mouvements de sol pour l'aménagement des terrains et l'insertion des constructions dans les pentes ne pourront donner lieu à des talus, quelle qu'en soit la pente, ou des murs d'une hauteur supérieure à 1,20 m entre le terrain naturel avant travaux (TN) et le terrain après travaux (TAT) : cf. croquis ci-dessous.

Illustration de la règle

Sous réserve de leur nécessité pour gérer les pentes, l'alternance successive de talus et murs dans les configurations ci-dessus est admise. Sur terrain plat (pente $\leq 5\%$), les mouvements de sol d'une hauteur supérieure à 0,60 m résultant d'une mise en sous-sol partielle du garage sont interdits.



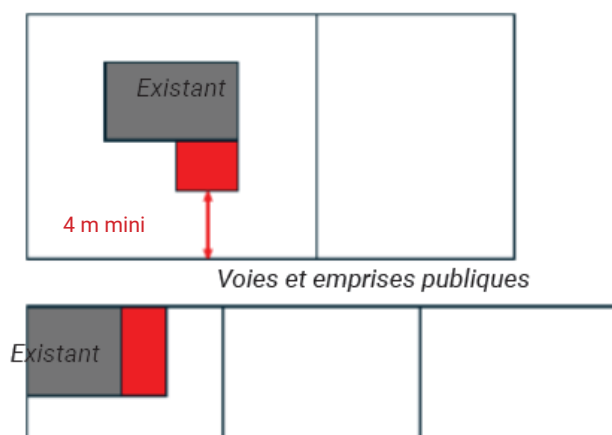
4.2. Implantations des constructions par rapport aux voies (publiques et privées) et emprises publiques

Illustration de la règle

Principe :

Pour les habitations implantées à l'alignement : l'extension des habitations existantes peut être réalisées dans le prolongement de l'existant.

Pour les habitations implantées en retrait des voies et emprises publiques : l'extension peut être réalisée dans la bande de retrait vis à vis des voies et emprises des constructions. Toutefois, un recul minimum de 4 mètres devra obligatoirement être maintenu.



Les annexes doivent respecter un recul minimum de 4 mètres vis à vis des voies et emprises publiques.

Exceptions :

Des implantations différentes pourront être autorisées (sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration au site) ou imposées :

- pour des raisons d'harmonie d'ensemble, notamment pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes dans le parcellaire voisin et pour favoriser l'intégration urbaine et/ou architecturale du projet avec la morphologie bâtie environnante ;
- en cas de reconstruction d'un bâtiment après sinistre sans aggraver l'état existant ;
- pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

Par ailleurs, il est précisé que les débords de toiture, les pare-soleil ou, les auvents ainsi que, les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs d'énergie solaire), ainsi que les balcons et saillies autorisés par le règlement de voirie en vigueur (s'il existe), chacun n'ayant pas de pilier de soutien, ne sont pas pris en compte dans le calcul du retrait des constructions. Il en est de même pour les dispositifs d'isolation extérieure pour l'habitat existant, sous réserve de ne pas gêner la circulation sur le domaine public.

En application de l'article R152-6 du code de l'urbanisme, la mise en oeuvre d'une isolation en saillie des façades ou d'un dispositif de protection contre le rayonnement solaire, en application des 1° et 3° de l'article L. 152-5, est autorisée sur les façades dans la limite d'un dépassement de 30 centimètres. La surépaisseur doit être adaptée au mode constructif et aux caractéristiques techniques et architecturales de la façade et ne doit pas porter atteinte à la qualité architecturale du bâtiment et à son insertion dans le cadre bâti environnant, et ne pas gêner la circulation sur le domaine public.

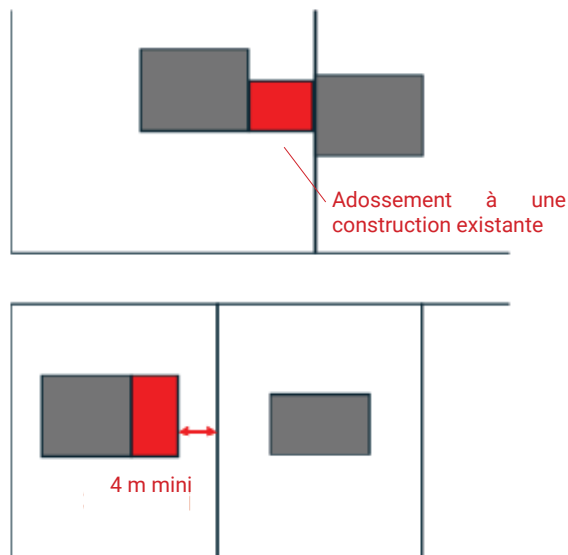
4.3. Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives

Principe

Les extensions des habitations existantes sont possibles :

- soit en limite séparative s'il s'agit d'une construction dont la hauteur à l'aplomb de la construction n'excède pas 4 mètres et la longueur n'excède pas 6 mètres ou si elle s'adosse à un bâtiment voisin en limite séparative, sa hauteur étant alors limitée à celle du bâtiment voisin ;
- soit en retrait des limites séparatives à une distance au moins égale à la demi-hauteur des constructions, sans être inférieure à 4 mètres

Illustration de la règle



Les piscines non couvertes devront respecter un recul d'au moins 3 mètres par rapport aux limites séparatives. La margelle n'est pas concernée par le recul.

Exceptions :

Des implantations différentes pourront être autorisées (sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration au site) ou imposées :

- pour des raisons d'harmonie d'ensemble, notamment pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes dans le parcellaire voisin et pour favoriser l'intégration urbaine et/ou architecturale du projet avec la morphologie bâtie environnante ;
- pour les équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- pour permettre la mise en oeuvre d'une isolation en saillie des façades ou d'un dispositif de protection contre le rayonnement solaire pour le bâtiment existant sous réserve :
 - d'une demande de dérogation dûment justifiée

4.4. Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

4.5. Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des extensions des habitations existantes est limitée à 50 m² maximum.

L'emprise au sol des annexes des habitations existantes est limitée à 50 m² maximum.

4.6. Hauteur des constructions

La hauteur est comptée du sol non remanié avant travaux jusqu'à :

- pour les bâtiments : l'égout de toiture,
- pour les autres constructions, les ouvrages et les installations : leur sommet

Principe

Concernant les extensions : sous réserve de respecter les règles d'emprise au sol et de surfaces de plancher maximum indiquées aux articles 2 et 4.5, la hauteur de l'extension pourra être réalisée :

- soit jusqu'à la hauteur la plus haute de la construction existante ;
- en permettant l'ajout d'un étage supplémentaire en cas de construction existante en rez-de-chaussée. La hauteur totale de la construction (existant + extension) ne devra pas excéder 7 mètres ;
- soit dans le prolongement de la construction existante (y compris si la construction existante présente une hauteur supérieure à 7 mètres).

Concernant les annexes : la hauteur est limitée à 4 mètres maximum.

Exceptions

Le dépassement de la limitation de hauteur est admis :

- En cas de reconstruction d'un bâtiment après sinistre sans aggraver l'état existant ;
- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics lorsque les caractéristiques techniques l'imposent.

Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

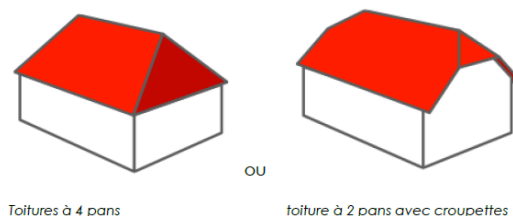
5.1. Aspect extérieur des constructions

• Toiture :

Les toitures seront :

- soit à 4 pans,
- soit à 2 pans avec croupettes. Les croupettes devront présenter une hauteur au moins égale au tiers de la longueur du long pan La pente du long pan et de la croupette devra être identique.

Illustration de la règle



Toitures à 4 pans

ou

toiture à 2 pans avec croupettes

Dans tous les cas, les toitures devront présenter une pente d'au moins 50%.

Les annexes pourront présenter une toiture à 2 pans.

Les toitures plates sont autorisées uniquement dans les cas suivants :

- Si elles répondent à une exigence environnementale (toiture végétalisée – dans ce cas un minimum de 30 cm de substrats végétalisés est requis).

Les toitures à une pente ne sont autorisées que pour les volumes annexes lorsque ceux-ci sont accolés à une construction de taille importante, et pour les constructions isolées de moins de 15 m², dans ces deux cas une pente minimum de 20% est exigée.

Sont seules autorisées les toitures en tuiles écailles ou tuiles plates ou à pureau plat : petit module, couleur monochrome terre cuite ou rouge vieilli.

En cas d'extension : la pente du toit et sa couverture pourront être différentes de la règle générale afin de s'adapter à la toiture existante faisant l'objet d'une extension. La couleur de la toiture devra être en harmonie avec le bâtiment principal.

Les précédentes dispositions (pente et couverture) ne s'appliquent pas aux vérandas et pergolas ainsi qu'aux annexes et abris de jardin de moins de 10 m² d'emprise au sol. Pour ces constructions, une couverture différente de la règle principale est autorisée. L'utilisation de verre ou matériaux composites est autorisée pour les vérandas et les piscines.

• **Façades :**

Toutes les façades et murs extérieurs doivent être traités avec le même soin que les façades dites «principales», et l'ensemble de la construction doit présenter une unité d'aspect.

Les façades seront enduites ou peintes à moins que la nature du bâtiment (exemple bâtiments en pierre ou pisé) soit de qualité suffisante pour rester apparents.

Les façades seront enduites lissées ou frottées fines. La teinte devra être choisie parmi le nuancier annexé au présent règlement.

Il pourra être créé un encadrement autour des ouvertures avec une teinte de couleur différente de la façade minérale (*se reporter au nuancier annexé au présent règlement*) en cohérence avec le caractère architectural des façades voisines.

Dans le cas d'une réhabilitation et/ou extension d'un bâtiment présentant déjà une fermière traditionnelle en bois, un parement bois pourra être autorisé.

Ouvertures : Lors d'ouvertures de nouvelles baies sur des façades existantes, il sera respecté la composition générale de la façade.

Percements et encadrements : Les balcons, les appuis de fenêtres, les encadrements des portes et fenêtres en pierre de taille ou briques, en arête, en saillie ou moulurés d'origine, les bandeaux maçonnés en saillie, les chaînages d'angle en pierre de taille ou en arête devront être conservés ou restaurés. Ils ne pourront être peints.

• **Menuiseries :**

Les volets, portes de garage, avant-toits et rives de toiture seront peints dans des couleurs composant avec celles des enduits de façade, en opposition ou complément coordonnés (*se reporter au nuancier annexé au présent règlement*).

**• Garde-corps des balcons et des loggias :**

Les matériaux réfléchissants, les géotextiles et les matériaux type canisses naturelles ou artificielles ou encore les bâches sont interdits.

• Elements techniques :

Ils devront être implantés, dans la mesure du possible, sur les espaces privatifs (cours, jardins...) ou sur toiture.

Pour des raisons d'esthétisme et de qualité paysagère,

- Les climatiseurs et pompes à chaleur devront, dans la mesure du possible, être aussi peu visibles que possible à partir des rues, voies et impasses publiques et devront être masqués par un dispositif architectural (ton en harmonie avec la façade) ;
- Les citernes et ballons seront enterrés ou dissimulés aux vues de tiers, en particulier par des écrans de verdure à feuilles persistantes constitués d'essences locales.

Les coffrets de compteurs d'eau et d'électricité ainsi que les boîtes aux lettres doivent être dans la mesure du possible encastrés dans les clôtures ou dans les façades en harmonie avec celles-ci.

Les câbles électriques et télécom seront dissimulés sous le forçat ou le long des gouttières.

5.2. Performances énergétiques et environnementales des constructions

Dès lors qu'ils sont visibles depuis l'espace public, les équipements liés aux énergies renouvelables doivent être intégrés et adaptés à la logique architecturale des constructions et à leur environnement patrimonial et paysager.

Les installations solaires (photovoltaïques ou thermiques) peuvent être autorisées en toiture sous réserves qu'elles ne portent pas atteinte aux qualités architecturales et paysagères du secteur.

L'implantation des panneaux doit être harmonieuse et respecter la composition du bâtiment : les capteurs doivent être positionnés de manière à constituer des formes simples et rectangulaires, en alignement avec les ouvertures en façade, ou être implantées sur un pan entier ou en bande. Le fractionnement (effet « post-it ») est proscrit.

En cas de toiture inclinée, les panneaux doivent suivre la pente du toit.

L'installation de dispositifs de production d'énergie utilisant une source solaire (panneaux photovoltaïques, capteurs thermiques...) en façade est autorisée sous réserve du respect des conditions suivantes :

- Les dispositifs doivent être intégrés dans le plan de la façade, sans saillie ni décroché par rapport à la surface du mur existant
- Les dispositifs ne doivent pas être installés sur les façades donnant sur une voie publique ou sur un espace public.
- Leur pose doit préserver la qualité architecturale de la construction et ne pas créer de nuisance visuelle pour l'espace public.

Concernant les panneaux solaires au sol, les dispositifs sous forme d'ombrières doivent être privilégiés et dissimulés autant que possible afin de limiter leur visibilité depuis la voie publique.

L'isolation par l'intérieur avec une attention particulière aux ponts thermiques sera privilégiée à l'isolation par l'extérieur qui masque le caractère patrimonial des façades, créé un décrochage de façade sur les alignements existants.

L'isolation de la toiture se fera si possible par l'intérieur ou éventuellement envisagée par l'extérieur (sarking) à condition de respecter l'architecture et la volumétrie de l'édifice. En cas d'intervention sur la charpente, il convient de suivre les proportions, la forme et le mode d'assemblage de la charpente d'origine. Elle implique également de bien traiter les bords de rive et de toiture pour dissimuler la surépaisseur générée.

Article 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

6.1. Clôtures

Les clôtures, tant à l'alignement que sur les limites séparatives, devront s'intégrer parfaitement dans le site et être en harmonie avec les bâtiments et les clôtures voisines.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (agglomérés, parpaings...) est interdit.

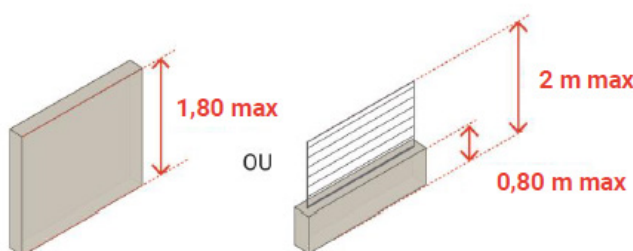
Les panneaux bois, panneaux pleins de couleur blanche, le doublage par textile et matériaux type cannisses naturelles ou artificielles, et les bâches sont interdits.

Sauf dispositions contraires liées à la prise en compte des risques naturels, les clôtures devront respecter les règles suivantes :

• En bordure de voirie ou emprise publique, elles devront être constituées :

- soit d'un mur plein en pierres d'une hauteur maximum de 1,80 mètre ;
- soit d'un mur bahut de 80 cm maximum surmonté d'un dispositif à claire-voie ou doublé d'une haie vive aux essences locales. L'ensemble de la clôture (mur bahut + dispositif) ne devra pas excéder 2 mètres.

Illustration de la règle



Les murs existants en pierres doivent être maintenus. Les aménagements pratiqués dans ces derniers (extensions) devront en conserver l'aspect initial.

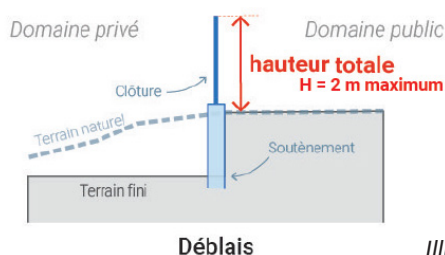


Illustration de la règle

Un mur de soutènement (se reporter au lexique annexé au présent règlement) peut être assimilé à une clôture s'il se situe en limite de propriété. Dans ce cas, la hauteur de la clôture est mesurée, en tout point, à partir du terrain naturel en limite de propriété ou à l'alignement du domaine public.

Un mur soutenant des terres rapportées (remblais) est comptabilisée dans la hauteur de la clôture.

Se reporter aux schémas illustratifs ci-joint.

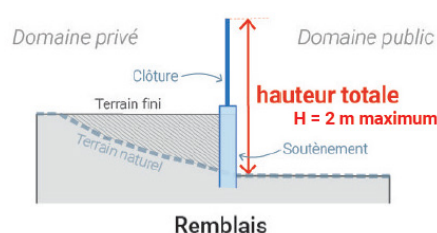
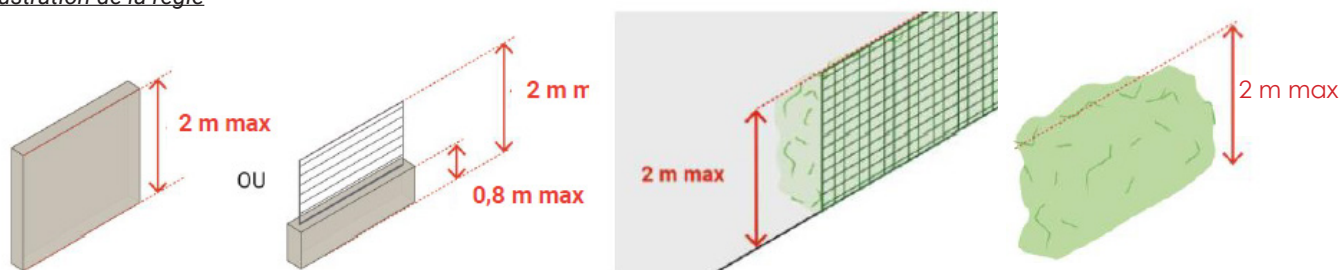


Illustration de la règle

Sur les autres limites, la hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres. Elles pourront être constituées :

- soit d'un mur plein ;
- soit d'un mur bahut de 80 cm maximum surmonté d'un dispositif à claire-voie ou doublé d'une haie vive aux essences locales.
- soit d'un grillage éventuellement doublé d'une haie vive aux essences locales.
- soit d'une haie vive d'essences locales.

Illustration de la règle



En cas de doublement des clôtures par des végétaux ; les haies seront composées d'espèces différentes, d'essences locales non répertoriées comme envahissantes (*se reporter à la liste d'essences annexée au présent règlement*) s'adaptant au climat et nécessitant un faible besoin en eau.

La réalisation ou le doublement de clôture avec une haie en feuillage persistant (de type épicéas/thuyas...etc.) est interdite.

Exceptions

Le dépassement de la limitation de hauteur est admis pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Dans les secteurs concernés par un risque inondation : les clôtures/murs faisant obstacles à l'écoulement des eaux ainsi que les plantations serrées ou tout remblais susceptibles d'aggraver le risque inondation sont interdits

6.2. Aspect qualitatif et quantitatif du traitement des espaces libres

Les autorisations ou déclarations d'occupation du sol seront respectivement refusées ou rejetées si les travaux de construction projetés requièrent un défrichement portant atteinte à l'équilibre paysager de leur environnement visuel.

L'aménagement des espaces libres doit être intégré à la conception globale du projet, en tant qu'élément porteur de qualité paysagère, de bonne insertion dans le contexte urbain et support de biodiversité. La composition paysagère du projet recherchera des continuités végétales à l'échelle du quartier, de la rue ou de l'îlot.

Sur les terrains situés à flanc de coteau sur lesquels les bâtiments se donnent plus particulièrement à voir, le terrain d'assiette fera l'objet de plantations d'essences locales masquant séquentiellement la construction depuis les perspectives lointaines tout en conservant à celle-ci une vue sélective sur le paysage lointain.

Les opérations d'aménagement et de constructions doivent veiller à limiter l'imperméabilisation des sols. Pour cela :

- Les espaces de stationnement doivent, le plus souvent possible, être perméables (surfaces en herbe sur terre armée, résille et grave, pavés disjoints enherbés, solution mixte surface enherbée et grave sur bande roulante...).
- L'imperméabilisation doit être compensée (stationnement perméable, plantations d'arbres, reconstitution de haies, dispositifs de rétention des eaux pluviales...).
- Les écoulements naturels de l'eau doivent être préservés (noues, talwegs, fossés).

L'infiltration naturelle et la récupération des eaux de pluie doivent être recherchées. Une gestion aérienne devra notamment être privilégiée («gestion intégrée»).

Toute installation de récupération d'eau de pluie devra être couverte et entretenue régulièrement. Les aménagements paysagers devront éviter les creux ou éléments susceptibles de retenir durablement de l'eau stagnante. Les bassins décoratifs ne seront autorisés que s'ils intègrent un dispositif de traitement anti-larvaire ou un entretien hebdomadaire.

Coefficient de pleine terre (CPT) : le CPT (se reporter aux dispositions générales du règlement) suivant est exigé :

- Pour les projets réalisés sur un terrain d'assiette dont la surface est comprise entre 300 et 600 m² : 20% minimum
- Pour les projets réalisés sur un terrain d'assiette dont la surface est supérieure à 600 m² : 30% minimum

Les espaces de pleine terre doivent être réalisés majoritairement (+ de 50%) d'un seul tenant et avoir des proportions permettant un usage d'agrément et de faire des plantations, selon les caractéristiques du terrain et de son environnement.

L'unité foncière ne devra pas offrir une surface imperméabilisée (se reporter au lexique annexé au présent règlement) supérieure à 50%.

Concernant les plantations : les haies seront composées d'espèces différentes - d'essences locales non répertoriées comme envahissantes (se reporter à la liste d'essences annexée au présent règlement) s'adaptant au climat et nécessitant un faible besoin en eau.

Concernant les espaces verts et les éléments paysagers protégés au plan de zonage : se reporter aux dispositions générales du présent règlement.

Article 7 : Obligations en matière de stationnement automobile et deux roues

Il est rappelé que le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Les aires de stationnement seront paysagées et plantées et veilleront à favoriser l'infiltration des eaux pluviales, notamment par l'usage de matériaux perméables.

Le nombre de places sera fonction de l'importance et de la nature du projet envisagé. Dans tous les cas, il est exigé au minimum 1 place par logement.

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article 8 : Desserte des terrains par les voies publiques et/ou privées

8.1. Accès

Pour recevoir les constructions, ou permettre les extensions et modifications, ou installations non interdites par les articles précédents, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou une voie privée ouverte au public soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès ou voiries doivent être adaptés aux usages qu'ils supportent et aux opérations qu'ils doivent desservir, tout en étant adaptés à la configuration des lieux.

Ils doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte pour la défense contre l'incendie et la protection civile. Ils doivent en outre respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux des voies adjacentes.

Les véhicules devront pouvoir manoeuvrer sur l'unité foncière et non sur la voie publique.

Les occupations et utilisation du sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des immeubles envisagés et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et des engins de déneigement.

Lorsque le terrain est riverain d'au moins deux voies publiques, l'accès par une voie qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation serait interdit. Une construction peut être refusée si les accès présentent un 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.

Implantation des portails : Les portails et dispositifs de fermeture des accès aux propriétés doivent être implantés en recul de la limite de la voie ou de l'emprise publique, de manière à permettre l'arrêt temporaire d'un véhicule en dehors de la voie publique lors de l'ouverture ou de la fermeture du portail. Le recul doit être adapté aux caractéristiques de l'accès et permettre le stationnement d'un véhicule sans gêner la circulation des usagers de la voie publique.

8.2. Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et comporter une chaussée d'au moins 4 mètres de largeur.

Les voies se terminant en impasse doivent être évitées. Sous réserve d'un intérêt et d'une possibilité technique, un prolongement par un cheminement piétonnier devra être proposé dans le cas d'une voirie en impasse. A défaut, elles seront aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour. Une aire de retournement conforme à la réglementation en vigueur doit être réalisée.

Article 9 : Desserte des terrains par les réseaux

9.1. Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. Les compteurs doivent être placés en limite du domaine public et du domaine privé.

9.2. Assainissement - eaux usées

Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement aboutissant à une station d'épuration dès lors qu'elle est située au sein du zonage d'assainissement collectif. La création d'un nouveau branchement sera possible après validation du gestionnaire de réseau.

Le déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les réseaux publics est subordonné à autorisation du gestionnaire (convention de raccordement) qui fixera au cas par cas les modalités d'acceptation des eaux usées autres que domestiques.

Les eaux de recyclage du filtre des piscines privées seront évacuées dans le système de traitement des eaux usées de l'habitation, les eaux de vidange ne devront s'écouler :

- Ni sur la chaussée ;
- Ni dans les propriétés voisines ;
- Ni dans les fossés et ruisseaux.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales provenant de toute surface imperméabilisée doivent être collectées et gérées à la parcelle puis conduites, le cas échéant, dans le réseau collectif prévu à cet effet.

Les eaux pluviales seront exclusivement gérées à la parcelle soit par infiltration soit par rétention. Le plan de « Zonage de l'assainissement volet Eaux Pluviales - Réglementation » indique les possibilités d'infiltration des eaux pluviales sur le territoire de la commune et le type de dispositif à mettre en oeuvre.



Se reporter aux annexes sanitaires du PLU

Sur demande de la collectivité, le constructeur devra réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant la régulation des eaux pluviales et leur infiltration à la parcelle si la perméabilité du terrain l'autorise. Une étude spécifique de percolation-infiltration devra justifier ce mode d'évacuation et de gestion des eaux pluviales.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Les dispositions du code de l'environnement (Loi sur l'Eau) devront être respectées.

9.4. Autres réseaux

Les réseaux électriques devront être, dans la mesure du possible, enterrés à l'intérieur de la parcelle, et sur le domaine public.

Il est recommandé de prévoir, pour toute nouvelle construction, la mise en place des fourreaux nécessaires au passage de la fibre optique.

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

Les ouvrages techniques (bassins de rétention ; poste de transformation...) ou voies de circulation internes propres au projet devront obligatoirement être implantés sur l'assiette urbanisable de l'opération/du projet.

■ ■ DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

Caractère de la zone

La zone UE correspond aux zones d'équipements publics de la commune constituée par la Mairie, l'espace de stationnement et le cimetière, l'école, la salle des fêtes ou encore le parc de Vignieu. Cette zone a pour but de permettre une évolution des équipements existants ou l'accueil de nouveaux équipements d'intérêt collectif et services publics.

Le règlement graphique (zonage) distingue :

- des emplacements réservés ;
- des éléments naturels et/ou bâtis à préserver, identifiés et localisés en application de l'article L151-19 ou L151-23 du code de l'urbanisme ;

La zone UE est concernée par plusieurs risques naturels (inondation par remontée de nappes, par ruissellement ou par crues torrentielles). Au sein de ces secteurs, il convient de se reporter d'une part au présent règlement de la zone UE mais également au règlement de la carte des risques annexé au présent règlement de PLU.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 1 : Interdiction de certains usages, affectations des sols, constructions et activités

Les usages et affectations des sols suivants sont interdits, dès lors qu'ils ne sont pas liés aux travaux de construction ou d'aménagement admis dans la zone :

- Les affouillement ou exhaussements des sols ;
- Les décharges et dépôts de matériaux et véhicules
- Les carrières.

Sont interdites toutes les destinations et sous-destinations, à l'exception des constructions autorisées sous conditions à l'article 2.

• Concernant les éléments bâtis ou paysagers identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme : la démolition ou le défrichement de ces éléments est soumise à déclaration préalable (se reporter aux Dispositions Générales du présent règlement)

Article 2 : Limitation de certains usages, affectations des sols, constructions et activités

Sous réserve de ne pas nuire à la sécurité, la tranquillité et la salubrité publique et sous réserve de ne pas compromettre la qualité paysagère des sites et d'être compatible avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (pour les secteurs concernés) sont autorisés les équipements d'intérêt collectif et services publics.

Tableau récapitulatif des destinations et sous-destinations de la zone UE

Destinations	Sous-Destinations	zone UE
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	Exploitation agricole	x
	Exploitation forestière	x

Destinations	Sous-Destinations	zone UE
HABITATION	Logement	x
	Hébergement	x
COMMERCES ET ACTIVITES DE SERVICES	Artisanat et commerce de détails	x
	Restauration	x
	Commerce de gros	x
	Activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	x
	Hôtel	x
	Autres hébergements hôteliers	x
	Cinéma	x
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	v*
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	v*
	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	v*
	Salle d'art et de spectacles	v*
	Équipements sportifs	v*
	Lieux de culte	v*
	Autres équipements recevant du public	v*
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE OU TERTIAIRE	Industrie	x
	Entrepôt	x
	Bureau	x
	Centre des congrès et d'exposition	x
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	x

x Destinations et sous-destinations interdites

v* Destinations et sous-destinations autorisées avec conditions

v Destinations et sous-destinations autorisées sans conditions particulières

Article 3 : Mixité sociale et fonctionnelle

Non réglementé.

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions

4.1. Volumétrie des constructions

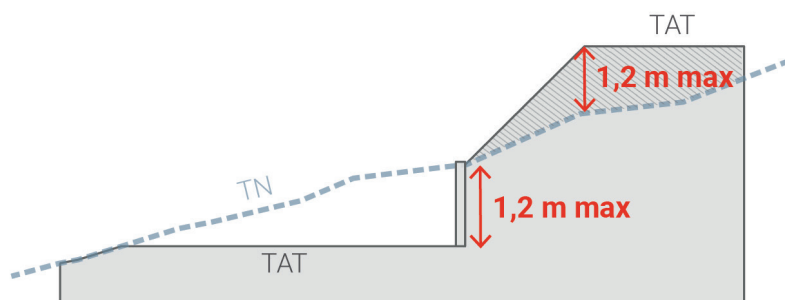
Généralités

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement ou en s'y intégrant le mieux possible.

Les affouillements et les exhaussements de sol indispensables aux constructions ou mode d'utilisation du sol sont admis à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.

Les mouvements de sol pour l'aménagement des terrains et l'insertion des constructions dans les pentes ne pourront donner lieu à des talus, quelle qu'en soit la pente, ou des murs d'une hauteur supérieure à 1,20 m entre le terrain naturel avant travaux (TN) et le terrain après travaux (TAT) : cf. croquis ci-dessous.

Illustration de la règle



4.2. Implantations des constructions par rapport aux voies (publiques et privées) et emprises publiques

L'implantation est laissée libre.

4.3. Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives

L'implantation est laissée libre.

4.4. Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

4.5. Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

4.6. Hauteur des constructions

Non réglementé.

Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

5.1. Aspect extérieur des constructions

Les constructions nouvelles, les extensions et aménagements des bâtiments existants doivent présenter une simplicité de volume, un aspect architectural compatible avec le bâti environnant, en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible.

L'orientation des toitures, la volumétrie des constructions, la proportion des ouvertures, le choix et la mise en oeuvre des matériaux, doit s'inspirer des exemples d'architecture traditionnelle locale ou en être une expression contemporaine.

- **Toiture :**

Non réglementé.

- **Façade :**

Toutes les façades et murs extérieurs doivent être traités avec le même soin que les façades dites «principales», et l'ensemble de la construction doit présenter une unité d'aspect.

Les façades seront enduites ou peintes à moins que la nature du bâtiment (exemple bâtiments en pierre ou pisé) soit de qualité suffisante pour rester apparents.

La teinte devra être choisie parmi le nuancier annexé au présent règlement.

- **Elements techniques :**

Les locaux techniques visibles depuis l'espace public doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une intégration paysagère prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante et les plantations à créer.

Les projets de construction d'équipements techniques liés aux différents réseaux doivent s'intégrer à l'environnement et au bâti existant.

5.2. Performances énergétiques et environnementales des constructions

Dès lors qu'ils sont visibles depuis l'espace public, les équipements liés aux énergies renouvelables doivent être intégrés et adaptés à la logique architecturale des constructions et à leur environnement patrimonial et paysager.

Les installations solaires (photovoltaïques ou thermiques) peuvent être autorisées en toiture sous réserves qu'elles ne portent pas atteinte aux qualités architecturales et paysagères du secteur.

L'implantation des panneaux doit être harmonieuse et respecter la composition du bâtiment : les capteurs doivent être positionnés de manière à constituer des formes simples et rectangulaires, en alignement avec les ouvertures en façade, ou être implantées sur un pan entier ou en bande. Le fractionnement (effet « post-it ») est proscrit.

En cas de toiture inclinée, les panneaux doivent suivre la pente du toit.

L'installation de dispositifs de production d'énergie utilisant une source solaire (panneaux photovoltaïques, capteurs thermiques...) en façade est autorisée sous réserve du respect des conditions suivantes :

- Les dispositifs doivent être intégrés dans le plan de la façade, sans saillie ni décroché par rapport à la surface du mur existant ;
- Les dispositifs ne doivent pas être installés sur les façades donnant sur une voie publique ou sur un espace public.

Concernant les panneaux solaires au sol, les dispositifs sous forme d'ombrières doivent être privilégiés et dissimulés autant que possible afin de limiter leur visibilité depuis la voie publique.

L'isolation par l'intérieur avec une attention particulière aux ponts thermiques sera privilégiée à l'isolation par l'extérieur qui masque le caractère patrimonial des façades, créé un décrochage de façade sur les alignements existants.

L'isolation de la toiture se fera si possible par l'intérieur ou éventuellement envisagée par l'extérieur (sarking) à condition de respecter l'architecture et la volumétrie de l'édifice. En cas d'intervention sur la charpente, il convient de suivre les proportions, la forme et le mode d'assemblage de la charpente d'origine. Elle implique également de bien traiter les bords de rive et de toiture pour dissimuler la surépaisseur générée.

Article 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

6.1. Clôtures

La composition et la hauteur des clôtures n'est pas réglementée. Ces dernières devront s'intégrer dans le site et être en harmonie avec les bâtiments et clôtures voisines.

En cas clôture végétale ou de doublement des clôtures par des végétaux ; les haies seront composées d'espèces différentes, d'essences locales non répertoriées comme envahissantes (*se reporter à la liste d'essences annexée au présent règlement*) s'adaptant au climat et nécessitant un faible besoin en eau. La réalisation ou le doublement de clôture avec une haie en feuillage persistant (de type épicéas/thuyas...etc.) est interdite.

Dans les secteurs concernés par un risque inondation : les clôtures/murs faisant obstacles à l'écoulement des eaux ainsi que les plantations serrées ou tout remblais susceptibles d'aggraver le risque inondation sont interdits.

6.2. Aspect qualitatif et quantitatif du traitement des espaces libres

L'aménagement des espaces libres doit être intégré à la conception globale du projet, en tant qu'élément porteur de qualité paysagère, de bonne insertion dans le contexte urbain et support de biodiversité.

La composition paysagère du projet recherchera des continuités végétales à l'échelle du quartier, de la rue ou de l'ilot.

Sur les terrains situés à flanc de coteau sur lesquels les bâtiments se donnent plus particulièrement à voir, le terrain d'assiette fera l'objet de plantations d'essences locales masquant séquentiellement la construction depuis les perspectives lointaines tout en conservant à celle-ci une vue sélective sur le paysage lointain.

Les opérations d'aménagement et de constructions doivent veiller à limiter l'imperméabilisation des sols. Pour cela :

- Les espaces de stationnement doivent, le plus souvent possible, être perméables (surfaces en herbe sur terre armée, résille et grave, pavés disjoints enherbés, solution mixte surface enherbée et grave sur bande roulante...).
- L'imperméabilisation doit être compensée (stationnement perméable, plantations d'arbres, reconstitution de haies, dispositifs de rétention des eaux pluviales...).
- Les écoulements naturels de l'eau doivent être préservés (noues, talwegs, fossés).

L'infiltration naturelle et la récupération des eaux de pluie doivent être recherchées. Une gestion aérienne devra notamment être privilégiée («gestion intégrée»).

Toute installation de récupération d'eau de pluie devra être couverte et entretenue régulièrement. Les aménagements paysagers devront éviter les creux ou éléments susceptibles de retenir durablement de l'eau stagnante. Les bassins décoratifs ne seront autorisés que s'ils intègrent un dispositif de traitement anti-larvaire ou un entretien hebdomadaire.

Coefficient de pleine terre (CPT) : le CPT (*se reporter aux dispositions générales du règlement*) suivant est exigé :

- Pour les projets réalisés sur un terrain d'assiette dont la surface est comprise entre 300 et 600 m² : 20% minimum
- Pour les projets réalisés sur un terrain d'assiette dont la surface est supérieure à 600 m² : 30% minimum

Les espaces de pleine terre doivent être réalisés majoritairement (+ de 50%) d'un seul tenant et avoir des proportions permettant un usage d'agrément et de faire des plantations, selon les caractéristiques du terrain et de son environnement.

L'unité foncière ne devra pas offrir une surface imperméabilisée (se reporter au lexique annexé au présent règlement) supérieure à 70%.

Concernant les plantations : les haies seront composées d'espèces différentes - d'essences locales non répertoriées comme envahissantes (se reporter à la liste d'essences annexée au présent règlement) s'adaptant au climat et nécessitant un faible besoin en eau.

Concernant les espaces verts et les éléments paysagers protégés au plan de zonage : se reporter aux dispositions générales du présent règlement.

Article 7 : Obligations en matière de stationnement automobile et deux roues

Il est rappelé que le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Les aires de stationnement seront paysagées et plantées et veilleront à favoriser l'infiltration des eaux pluviales, notamment par l'usage de matériaux perméables.

Un effet de rafraîchissement et de paysagement sera recherché pour toute création d'espace de stationnement supérieur à 6 emplacements. Ces dernières devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 6 places de stationnement.

Le nombre de places de stationnement sera à déterminer au regard des besoins de l'opération. Des emplacements vélos devront être prévus en proportion du public à accueillir et en fonction des besoins.

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article 8 : Desserte des terrains par les voies publiques et/ou privées

8.1. Accès

Pour recevoir les constructions, ou permettre les extensions et modifications, ou installations non interdites par les articles précédents, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou une voie privée ouverte au public soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès ou voiries doivent être adaptés aux usages qu'ils supportent et aux opérations qu'ils doivent desservir, tout en étant adaptés à la configuration des lieux.

Ils doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte pour la défense contre l'incendie et la protection civile. Ils doivent en outre respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux des voies adjacentes.

Les véhicules devront pouvoir manoeuvrer sur l'unité foncière et non sur la voie publique.

Les occupations et utilisation du sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des immeubles envisagés et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et des engins de déneigement.

Lorsque le terrain est riverain d'au moins deux voies publiques, l'accès par une voie qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation serait interdit. Une construction peut être refusée si les accès présentent un 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.

8.2. Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et comporter une chaussée d'au moins 4 mètres de largeur.

Les voies se terminant en impasse doivent être évitées. Sous réserve d'un intérêt et d'une possibilité technique, un prolongement par un cheminement piétonnier devra être proposé dans le cas d'une voirie en impasse. A défaut, elles seront aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour. Une aire de retournement conforme à la réglementation en vigueur doit être réalisée.

Article 9 : Desserte des terrains par les réseaux

9.1. Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. Les compteurs doivent être placés en limite du domaine public et du domaine privé.

9.2. Assainissement - eaux usées

Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement aboutissant à une station d'épuration dès lors qu'elle est située au sein du zonage d'assainissement collectif. La création d'un nouveau branchement sera possible après validation du gestionnaire de réseau.

Le déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les réseaux publics est subordonné à autorisation du gestionnaire (convention de raccordement) qui fixera au cas par cas les modalités d'acceptation des eaux usées autres que domestiques.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales provenant de toute surface imperméabilisée doivent être collectées et gérées à la parcelle puis conduites, le cas échéant, dans le réseau collectif prévu à cet effet après validation de l'Autorité compétente.

Les eaux pluviales seront exclusivement gérées à la parcelle soit par infiltration soit par rétention. Le plan de « Zonage de l'assainissement volet Eaux Pluviales - Réglementation » indique les possibilités d'infiltration des eaux pluviales sur le territoire de la commune et le type de dispositif à mettre en oeuvre.



se reporter aux annexes sanitaires du PLU

Sur demande de la collectivité, le constructeur devra réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant la régulation des eaux pluviales et leur infiltration à la parcelle si la perméabilité du terrain l'autorise. Une étude spécifique de percolation-infiltration devra justifier ce mode d'évacuation et de gestion des eaux pluviales.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Les dispositions du code de l'environnement (Loi sur l'Eau) devront être respectées.

9.4. Autres réseaux

Les réseaux électriques devront être, dans la mesure du possible, enterrés à l'intérieur de la parcelle, et sur le domaine public.

Il est recommandé de prévoir, pour toute nouvelle construction, la mise en place des fourreaux nécessaires au passage de la fibre optique.

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

Les ouvrages techniques (bassins de rétention ; poste de transformation...) ou voies de circulation internes propres au projet devront obligatoirement être implantés sur l'assiette urbanisable de l'opération/du projet.

■ ■ DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ui

Caractère de la zone

La zone Ui correspond à l'activité existante située dans le village «impasse de l'usine». Cette zone vise à autoriser une mixité des fonctions en permettant soit de maintenir la vocation économique du secteur (activités compatibles avec le caractère résidentiel alentour), soit en permettant un projet de changement de destination du bâtiment existant à vocation résidentielle et/ou d'équipements d'intérêt collectif.



Le règlement graphique (zonage) distingue :

- des éléments naturels et/ou bâtis à préserver, identifiés et localisés en application de l'article L151-19 ou L151-23 du code de l'urbanisme.

La zone Ui est concernée par un risque de ruissellement et de coulée de boue. Au sein de ce secteur, il convient de se reporter d'une part au présent règlement de la zone Ui mais également au règlement de la carte des risques annexé au présent règlement de PLU.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 1 : Interdiction de certains usages, affectations des sols, constructions et activités

Les usages et affectations des sols suivants sont interdits, dès lors qu'ils ne sont pas liés aux travaux de construction ou d'aménagement admis dans la zone :

- Les affouillement ou exhaussements des sols ;
- Les décharges et dépôts de matériaux et véhicules
- Les carrières.

Sont interdites toutes les destinations et sous-destinations, à l'exception des constructions autorisées sous conditions à l'article 2.

• Concernant les éléments bâtis ou paysagers identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme : le bâtiment abritant actuellement une activité économique fait l'objet d'une identification au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme. Ce dernier est témoin du passé industriel de la commune. La démolition du bâtiment est interdite (sauf en cas de péril).

Article 2 : Limitation de certains usages, affectations des sols, constructions et activités

Sous réserve d'être compatibles avec le caractère résidentiel de la zone et que leur fréquentation induite ne nuise pas à la sécurité, la tranquillité et la salubrité publique, et sous réserve d'être réalisées au sein du bâtiment existant uniquement, sont autorisés :

- les habitations ;
- l'artisanat et le commerce de détails ;
- les activités de service où s'effectuent l'accueil d'une clientèle ;
- les équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- l'industrie ;
- les bureaux.

Tableau récapitulatif des destinations et sous-destinations de la zone Ui

Destinations	Sous-Destinations	zone Ui
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	Exploitation agricole	x
	Exploitation forestière	x
HABITATION	Logement	v*
	Hébergement	v*
COMMERCES ET ACTIVITES DE SERVICES	Artisanat et commerce de détails	v*
	Restauration	x
	Commerce de gros	x
	Activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	v*
	Hôtel	x
	Autres hébergements hôteliers	x
	Cinéma	x
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	v*
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	v*
	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	v*
	Salle d'art et de spectacles	v*
	Équipements sportifs	v*
	Lieux de culte	x
	Autres équipements recevant du public	v*
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE OU TERTIAIRE	Industrie	v*
	Entrepôt	x
	Bureau	v*
	Centre des congrès et d'exposition	x
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	x

x Destinations et sous-destinations interdites

v* Destinations et sous-destinations autorisées avec conditions

v Destinations et sous-destinations autorisées sans conditions particulières

Article 3 : Mixité sociale et fonctionnelle

Non réglementé.

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions

4.1. Volumétrie des constructions

Généralités

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement ou en s'y intégrant le mieux possible.

Mouvements de terrain

Les affouillements et les exhaussements de sol indispensables aux constructions ou mode d'utilisation du sol sont admis à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.

4.2. Implantations des constructions par rapport aux voies (publiques et privées) et emprises publiques

Non réglementé. Il n'est pas permis de nouvelle construction et pas d'extensions et annexes.

En cas de démolition partielle du bâtiment pour cause de péril, la nouvelle construction pourra s'implanter en lieu et place de la partie démolie ou à défaut en respectant un recul minimum de 4 mètres vis à vis des voies et emprises publiques.

4.3. Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives

Non réglementé. Il n'est pas permis de nouvelle construction et pas d'extensions et annexes.

En cas de démolition partielle du bâtiment pour cause de péril, la nouvelle construction pourra s'implanter en lieu et place de la partie démolie ou à défaut en respectant un recul minimum de 4 mètres vis à vis des limites séparatives.

4.4. Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

4.5. Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

4.6. Hauteur des constructions

Non réglementé. Il n'est pas permis de nouvelle construction et pas d'extensions et annexes.

En cas de démolition partielle du bâtiment pour cause de péril, la hauteur de la nouvelle construction ne pourra pas excéder celle du bâtiment initial.

Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

5.1. Aspect extérieur des constructions

• Toiture :

En cas de réhabilitation de la toiture, la forme (toiture en shed) et la pente actuelle du toit devront être maintenus.

En cas de démolition partielle du bâtiment pour cause de péril, une rupture de la forme et de la pente actuelle pourra être permise sous réserve d'insertion architecturale et paysagère et sous réserve que cela concerne une emprise limitée de la toiture.

• Façade :

Les façades seront enduites ou peintes à moins que la nature du bâtiment (exemple bâtiments en pierre ou pisé) soit de qualité suffisante pour rester apparents.

Les façades seront enduites lissées ou frottées fines. La teinte devra être choisie parmi le nuancier annexé au présent règlement.

Il pourra être créé un encadrement autour des ouvertures avec une teinte de couleur différente de la façade minérale (*se reporter au nuancier annexé au présent règlement*) en cohérence avec le caractère architectural des façades voisines.

Ouvertures : Lors d'ouvertures de nouvelles baies sur des façades existantes, il sera respecté la composition générale de la façade.

• Menuiseries :

Les volets, portes, avant-toits et rives de toiture seront peints dans des couleurs composant avec celles des enduits de façade, en opposition ou complément coordonnés (*se reporter au nuancier annexé au présent règlement*).

• Elements techniques :

Ils devront être implantés, dans la mesure du possible, sur les espaces privatifs (cours, jardins...) ou sur toiture.

Pour des raisons d'esthétisme et de qualité paysagère,

- Les climatiseurs et pompes à chaleur devront, dans la mesure du possible, être aussi peu visibles que possible à partir des rues, voies et impasses publiques et devront être masqués par un dispositif architectural (ton en harmonie avec la façade) ;
- Les citernes et ballons seront enterrés ou dissimulés aux vues de tiers, en particulier par des écrans de verdure à feuilles persistantes constitués d'essences locales.

Les coffrets de compteurs d'eau et d'électricité ainsi que les boîtes aux lettres doivent être dans la mesure du possible encastrés dans les clôtures ou dans les façades en harmonie avec celles-ci.

5.2. Performances énergétiques et environnementales des constructions

Dès lors qu'ils sont visibles depuis l'espace public, les équipements liés aux énergies renouvelables doivent être intégrés et adaptés à la logique architecturale des constructions et à leur environnement patrimonial et paysager.

Les installations solaires (photovoltaïques ou thermiques) peuvent être autorisées en toiture sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte aux qualités architecturales et paysagères du secteur.

L'implantation des panneaux doit être harmonieuse et respecter la composition du bâtiment : les capteurs doivent être positionnés de manière à constituer des formes simples et rectangulaires, en alignement avec les ouvertures en façade, ou être implantées sur un pan entier ou en bande. Le fractionnement (effet « post-it ») est proscrit.

En cas de toiture inclinée, les panneaux doivent suivre la pente du toit.

L'installation de dispositifs de production d'énergie utilisant une source solaire (panneaux photovoltaïques, capteurs thermiques...) en façade est autorisée sous réserve du respect des

conditions suivantes :

- Les dispositifs doivent être intégrés dans le plan de la façade, sans saillie ni décroché par rapport à la surface du mur existant.
- Les dispositifs ne doivent pas être installés sur les façades donnant sur une voie publique ou sur un espace public.

Concernant les panneaux solaires au sol, les dispositifs sous forme d'ombrières doivent être privilégiés et dissimulés autant que possible afin de limiter leur visibilité depuis la voie publique.

L'isolation par l'intérieur avec une attention particulière aux ponts thermiques sera privilégiée à l'isolation par l'extérieur qui masque le caractère patrimonial des façades, créé un décrochage de façade sur les alignements existants.

L'isolation de la toiture se fera si possible par l'intérieur ou éventuellement envisagée par l'extérieur (sarking) à condition de respecter l'architecture et la volumétrie de l'édifice. En cas d'intervention sur la charpente, il convient de suivre les proportions, la forme et le mode d'assemblage de la charpente d'origine. Elle implique également de bien traiter les bords de rive et de toiture pour dissimuler la surépaisseur générée.

Article 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

6.1. Clôtures

Les clôtures, tant à l'alignement que sur les limites séparatives, devront s'intégrer parfaitement dans le site et être en harmonie avec les bâtiments et les clôtures voisines.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (agglomérés, parpaings...) est interdit.

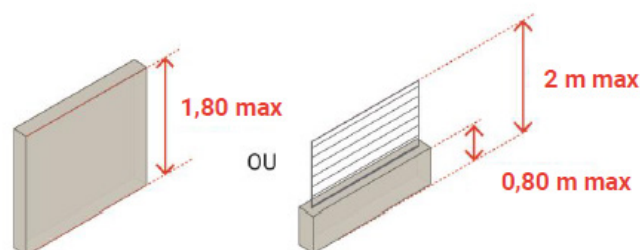
Les panneaux bois, panneaux pleins de couleur blanche, le doublage par textile et matériaux type cannisses naturelles ou artificielles, et les bâches sont interdits.

Sauf dispositions contraires liées à la prise en compte des risques naturels, les clôtures devront respecter les règles suivantes :

- **En bordure de voirie ou emprise publique,** elles devront être constituées :

- soit d'un mur plein en pierres d'une hauteur maximum de 1,80 mètre ;
- soit d'un mur bahut de 80 cm maximum surmonté d'un dispositif à claire-voie ou doublé d'une haie vive aux essences locales. L'ensemble de la clôture (mur bahut + dispositif) ne devra pas excéder 2 mètres.

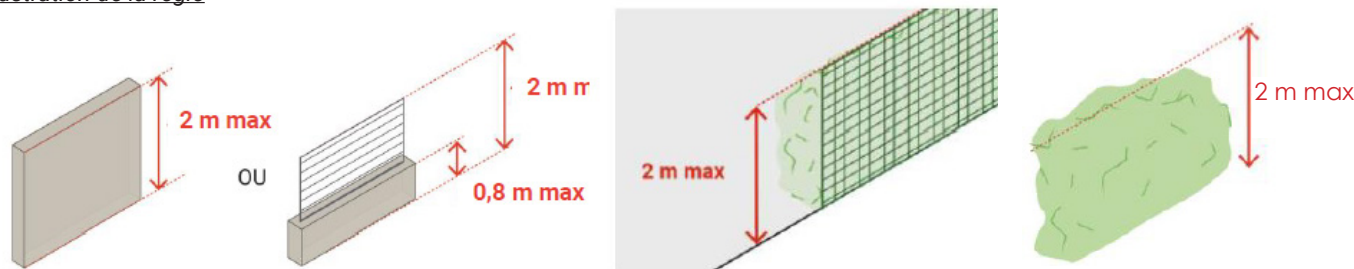
Illustration de la règle



Les murs existants en pierres doivent être maintenus. Les aménagements pratiqués dans ces derniers (extensions) devront en conserver l'aspect initial.

Sur les autres limites, la hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres. Elles pourront être constituées :

- soit d'un mur plein ;
- soit d'un mur bahut de 80 cm maximum surmonté d'un dispositif à claire-voie ou doublé d'une haie vive aux essences locales.
- soit d'un grillage éventuellement doublé d'une haie vive aux essences locales.
- soit d'une haie vive d'essences locales.

Illustration de la règle

En cas de doublement des clôtures par des végétaux ; les haies seront composées d'espèces différentes, d'essences locales non répertoriées comme envahissantes (*se reporter à la liste d'essences annexée au présent règlement*) s'adaptant au climat et nécessitant un faible besoin en eau.

La réalisation ou le doublement de clôture avec une haie en feuillage persistant (de type épicéas/thuyas...etc.) est interdite.

Exceptions

Le dépassement de la limitation de hauteur est admis pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Dans les secteurs concernés par un risque inondation : les clôtures/murs faisant obstacles à l'écoulement des eaux ainsi que les plantations serrées ou tout remblais susceptibles d'aggraver le risque inondation sont interdits

6.2. Aspect qualitatif et quantitatif du traitement des espaces libres

Les autorisations ou déclarations d'occupation du sol seront respectivement refusées ou rejetées si les travaux de construction projetés requièrent un défrichement portant atteinte à l'équilibre paysager de leur environnement visuel.

L'aménagement des espaces libres doit être intégré à la conception globale du projet, en tant qu'élément porteur de qualité paysagère, de bonne insertion dans le contexte urbain et support de biodiversité. La composition paysagère du projet recherchera des continuités végétales à l'échelle du quartier, de la rue ou de l'îlot.

Les opérations d'aménagement et de constructions doivent veiller à limiter l'imperméabilisation des sols. Pour cela :

- Les espaces de stationnement doivent, le plus souvent possible, être perméables (surfaces en herbe sur terre armée, résille et grave, pavés disjoints enherbés, solution mixte surface enherbée et grave sur bande roulante...).
- L'imperméabilisation doit être compensée (stationnement perméable, plantations d'arbres, reconstitution de haies, dispositifs de rétention des eaux pluviales...).
- Les écoulements naturels de l'eau doivent être préservés (noues, talwegs, fossés).

L'infiltration naturelle et la récupération des eaux de pluie doivent être recherchées. Une gestion aérienne devra notamment être privilégiée («gestion intégrée»).

Toute installation de récupération d'eau de pluie devra être couverte et entretenue régulièrement. Les aménagements paysagers devront éviter les creux ou éléments susceptibles de retenir durablement de l'eau stagnante. Les bassins décoratifs ne seront autorisés que s'ils intègrent un dispositif de traitement anti-larvaire ou un entretien hebdomadaire.

Coefficient de pleine terre (CPT) : non réglementé

Concernant les plantations : en cas de haies, elles seront composées d'espèces différentes - d'essences locales non répertoriées comme envahissantes (*se reporter à la liste d'essences annexée au présent règlement*) s'adaptant au climat et nécessitant un faible besoin en eau.

Concernant les espaces verts et les éléments paysagers protégés au plan de zonage : se reporter aux dispositions générales du présent règlement.

Article 7 : Obligations en matière de stationnement automobile et deux roues

Il est rappelé que le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Les aires de stationnement seront paysagées et plantées et veilleront à favoriser l'infiltration des eaux pluviales, notamment par l'usage de matériaux perméables.

Un effet de rafraîchissement et de paysagement sera recherché pour toute création d'espace de stationnement supérieur à 6 emplacements. Ces dernières devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 6 places de stationnement.

Le nombre de places de stationnement sera à déterminer au regard des besoins de l'opération. Des emplacements vélos devront être prévus en proportion du public à accueillir et en fonction des besoins.

En cas de réhabilitation du bâtiment en logements, il sera exigé à minima 1 place par logement.

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article 8 : Desserte des terrains par les voies publiques et/ou privées

8.1. Accès

Pour recevoir les constructions, ou permettre les extensions et modifications, ou installations non interdites par les articles précédents, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou une voie privée ouverte au public soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès ou voiries doivent être adaptés aux usages qu'ils supportent et aux opérations qu'ils doivent desservir, tout en étant adaptés à la configuration des lieux.

Ils doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte pour la défense contre l'incendie et la protection civile. Ils doivent en outre respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux des voies adjacentes.

Les véhicules devront pouvoir manoeuvrer sur l'unité foncière et non sur la voie publique.

Les occupations et utilisation du sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des immeubles envisagés et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et des engins de déneigement.



Lorsque le terrain est riverain d'au moins deux voies publiques, l'accès par une voie qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation serait interdit. Une construction peut être refusée si les accès présentent un 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.

Implantation des portails : Les portails et dispositifs de fermeture des accès aux propriétés doivent être implantés en recul de la limite de la voie ou de l'emprise publique, de manière à permettre l'arrêt temporaire d'un véhicule en dehors de la voie publique lors de l'ouverture ou de la fermeture du portail. Le recul doit être adapté aux caractéristiques de l'accès et permettre le stationnement d'un véhicule sans gêner la circulation des usagers de la voie publique.

8.2. Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les voies se terminant en impasse doivent être évitées. Sous réserve d'un intérêt et d'une possibilité technique, un prolongement par un cheminement piétonnier devra être proposé dans le cas d'une voirie en impasse. A défaut, elles seront aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour. Une aire de retournement conforme à la réglementation en vigueur doit être réalisée.

Article 9 : Desserte des terrains par les réseaux

9.1. Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. Les compteurs doivent être placés en limite du domaine public et du domaine privé.

9.2. Assainissement - eaux usées

Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement aboutissant à une station d'épuration dès lors qu'elle est située au sein du zonage d'assainissement collectif. La création d'un nouveau branchement sera possible après validation du gestionnaire de réseau.

Le déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les réseaux publics est subordonné à autorisation du gestionnaire (convention de raccordement) qui fixera au cas par cas les modalités d'acceptation des eaux usées autres que domestiques.

Les eaux de recyclage du filtre des piscines privées seront évacuées dans le système de traitement des eaux usées de l'habitation, les eaux de vidange ne devront s'écouler :

- Ni sur la chaussée ;
- Ni dans les propriétés voisines ;
- Ni dans les fossés et ruisseaux.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales provenant de toute surface imperméabilisée doivent être collectées et gérées à la parcelle puis conduites, le cas échéant, dans le réseau collectif prévu à cet effet.

Les eaux pluviales seront exclusivement gérées à la parcelle soit par infiltration soit par rétention. Le plan de « Zonage de l'assainissement volet Eaux Pluviales - Réglementation » indique les possibilités d'infiltration des eaux pluviales sur le territoire de la commune et le type de dispositif à mettre en oeuvre.



se reporter aux annexes sanitaires du PLU

Sur demande de la collectivité, le constructeur devra réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant la régulation des eaux pluviales et leur infiltration à la parcelle si la perméabilité du terrain l'autorise. Une étude spécifique de percolation-infiltration devra justifier ce mode d'évacuation et de gestion des eaux pluviales.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Les dispositions du code de l'environnement (Loi sur l'Eau) devront être respectées.

9.4. Autres réseaux

Les réseaux électriques devront être, dans la mesure du possible, enterrés à l'intérieur de la parcelle, et sur le domaine public.

Il est recommandé de prévoir, pour toute nouvelle construction, la mise en place des fourreaux nécessaires au passage de la fibre optique.

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

Les ouvrages techniques (bassins de rétention ; poste de transformation...) ou voies de circulation internes propres au projet devront obligatoirement être implantés sur l'assiette urbanisable de l'opération/du projet.

■ ■ DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ut

Caractère de la zone

La zone Ut correspond aux deux principaux secteurs touristiques de la commune : le château de Chapeau Cornu et le Domaine de Suzel.

La zone Ut comprend 3 sous-secteurs :

- **une zone Utp** : cette zone correspond aux espaces de stationnement actuels ou futurs de deux pôles touristiques. Aucune construction n'est autorisée au sein de ce sous-secteur. Seule la pose d'ombrières est permise sous réserve d'une insertion architecturale/paysagère.
- **une zone Ut*** : à l'intérieur de ce sous-secteur les destinations d'habitation (et notamment la création de gîtes, meublés de tourisme), hôtels et autres hébergements hôteliers sont interdits.
- **une zone Ute** : cette zone autorise uniquement les dispositifs d'assainissement des eaux usées.

Le règlement graphique (zonage) distingue :

- des éléments naturels et/ou bâtis à préserver, identifiés et localisés en application de l'article L151-19 ou L151-23 du code de l'urbanisme ;
- un secteur d'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur le domaine de Suzel ;
- une trame de constructibilité limitée sur le domaine de Suzel dans l'attente du renforcement et de la mise aux normes de la desserte par les réseaux.

La zone Ut et ses sous-secteurs sont concernés par un risque de ruissellement et coulée de boue ; de crue torrentielle ou montée rapide de cours d'eau ; de remontées de nappes naturelles et de crue à débordement lent de cours d'eau. Au sein de ce secteur, il convient de se reporter d'une part au présent règlement de la zone Ut mais également au règlement de la carte des risques annexé au PLU.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 1 : Interdiction de certains usages, affectations des sols, constructions et activités

Les usages et affectations des sols suivants sont interdits, dès lors qu'ils ne sont pas liés aux travaux de construction ou d'aménagement admis dans la zone :

- Les affouillement ou exhaussements des sols ;
- Les décharges et dépôts de matériaux et véhicules
- Les carrières.

Au sein des zones Ut et Ut* : Sont interdites toutes les destinations et sous-destinations, à l'exception de celles autorisées sous conditions à l'article 2.

Au sein de la zone Utp : toutes nouvelles constructions est interdites à l'exception de la pose d'ombrières.

• Concernant les éléments bâtis ou paysagers identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme : la démolition ou le défrichement de ces éléments est soumise à déclaration préalable (se reporter aux Dispositions Générales du présent règlement).

Article 2 : Limitation de certains usages, affectations des sols, constructions et activités

Au sein des zones Ut : Sous réserve d'être compatibles avec le caractère touristique de la zone et que leur fréquentation induite ne nuise pas à la sécurité, la tranquillité et la salubrité publique, sont autorisés :

- le logement (meublés de tourisme ; gîtes) ;
- la restauration ;
- les hôtels ;
- les autres hébergements touristiques ;

- les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle de type salle de réception, salle de séminaire... en lien avec le caractère touristique de la zone ;
- les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées.

Sont également autorisés les piscines en lien avec la vocation touristique des secteurs.

Concernant le Domaine de Suzel : ce dernier est concerné une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP). Les sous-destinations mentionnées ci-dessus sont autorisées sous réserves d'être compatibles avec l'OAP définie. Par ailleurs, le secteur est concerné par une trame d'inconstructibilité limitée en application de l'article R151-34 du Code de l'Urbanisme. L'extension des destinations et sous-destinations mentionnées ci-dessus ainsi que les nouvelles constructions seront réalisables uniquement après réalisation de travaux de mise aux normes et renforcement des réseaux (défense incendie, eau potable, électricité et assainissement). Concernant l'assainissement, la desserte du site pourra être réalisée en deux temps : dispositif répondant aux besoins des habitations légères de loisirs (HLL) et dispositif répondant aux nouvelles constructions envisagées (hôtel/salle de séminaire....).

Au sein des zones Ut* : Sous réserve d'être compatibles avec le caractère résidentiel de la zone et que leur fréquentation induite ne nuise pas à la sécurité, la tranquillité et la salubrité publique, et après réalisation des travaux de mise aux normes et renforcement des réseaux sont autorisés:

- les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle de type salle de réception, salle de séminaire...
- les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées.

Au sein des zones Ute : sont autorisés les aménagements et constructions permettant d'assurer un traitement des eaux usées du Domaine de Suzel.

Tableau récapitulatif des destinations et sous-destinations de la zone Ut et ses sous-secteurs

Destinations	Sous-Destinations	zone Ut	zone Ut*	zone Utp	zone Ute
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	Exploitation agricole	x	x	x	x
	Exploitation forestière	x	x	x	x
HABITATION	Logement	v*	x	x	x
	Hébergement	x	x	x	x
COMMERCES ET ACTIVITES DE SERVICES	Artisanat et commerce de détails	x	x	x	x
	Restauration	v*	x	x	x
	Commerce de gros	x	x	x	x
	Activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	v*	v*	x	x
	Hôtel	v*	x	x	x
	Autres hébergements hôteliers	v*	x	x	x
	Cinéma	x	x	x	x
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	x	x	x	x
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	v*	v*	x	v*
	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	x	x	x	x
	Salle d'art et de spectacles	x	x	x	x
	Équipements sportifs	x	x	x	x
	Lieux de culte	x	x	x	x
	Autres équipements recevant du public	x	x	x	x

Destinations	Sous-Destinations	zone Ut	zone Ut*	zone Utp	zone Ute
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE OU TERTIAIRE	Industrie	x	x	x	x
	Entrepôt	x	x	x	x
	Bureau	x	x	x	x
	Centre des congrès et d'exposition	x	x	x	x
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	x	x	x	x

x Destinations et sous-destinations interdites

v* Destinations et sous-destinations autorisées avec conditions

v Destinations et sous-destinations autorisées sans conditions particulières

Article 3 : Mixité sociale et fonctionnelle

Non réglementé.

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions

4.1. Volumétrie des constructions

Généralités

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement ou en s'y intégrant le mieux possible.

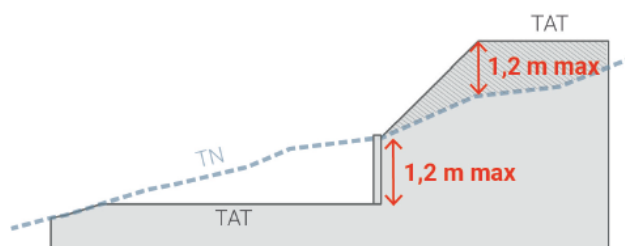
Mouvements de terrain

Les affouillements et les exhaussements de sol indispensables aux constructions ou mode d'utilisation du sol sont admis à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.

Les mouvements de sol pour l'aménagement des terrains et l'insertion des constructions dans les pentes ne pourront donner lieu à des talus, quelle qu'en soit la pente, ou des murs d'une hauteur supérieure à 1,20 mètre entre le terrain naturel avant travaux (TN) et le terrain après travaux (TAT) : cf. croquis ci-dessous.

Sous réserve de leur nécessité pour gérer les pentes, l'alternance successive de talus et murs dans les configurations ci-dessus est admise. Sur terrain plat (pente $\leq 5\%$), les mouvements de sol d'une hauteur supérieure à 0,60 m résultant d'une mise en sous-sol partielle du garage sont interdits.

Illustration de la règle



4.2. Implantations des constructions par rapport aux voies (publiques et privées) et emprises publiques

Principe

Pour les constructions implantées à l'alignement : une extension peut être réalisée dans le prolongement de l'existant sous réserves de ne pas aggraver la sécurité ou la visibilité.

Dans les autres cas : les nouvelles constructions devront obligatoirement respecter un recul minimum de 4 mètres vis à vis des voies et emprises publiques.

Concernant le domaine de Suzel : en compatibilité avec l'OAP, les habitations légères de loisirs (HLL) autorisées pourront être implantées en lieu et place des HLL existants.

Il n'est pas fixée de règles d'implantation vis à vis des voies et emprises publiques concernant les sous-secteurs Ute et Utp.

Exceptions :

Des implantations différentes pourront être autorisées (sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration au site) ou imposées :

- pour des raisons d'harmonie d'ensemble, notamment pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes dans le parcellaire voisin et pour favoriser l'intégration urbaine et/ou architecturale du projet avec la morphologie bâtie environnante ;
- pour les extensions ou surélévations de bâtiments existants dont l'implantation est différente de la règle générale ;
- pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

Par ailleurs, il est précisé que les débords de toiture, les pare-soleil ou, les auvents ainsi que, les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs d'énergie solaire), ainsi que les balcons et saillies autorisés par le règlement de voirie en vigueur (s'il existe), chacun n'ayant pas de pilier de soutien, ne sont pas pris en compte dans le calcul du retrait des constructions. Il en est de même pour les dispositifs d'isolation extérieure pour l'habitat existant, sous réserve de ne pas gêner la circulation sur le domaine public.

En application de l'article R152-6 du code de l'urbanisme, la mise en oeuvre d'une isolation en saillie des façades ou d'un dispositif de protection contre le rayonnement solaire, en application des 1° et 3° de l'article L. 152-5, est autorisée sur les façades dans la limite d'un dépassement de 30 centimètres. La surépaisseur doit être adaptée au mode constructif et aux caractéristiques techniques et architecturales de la façade et ne doit pas porter atteinte à la qualité architecturale du bâtiment et à son insertion dans le cadre bâti environnant, et ne pas gêner la circulation sur le domaine public.

4.3. Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives

Principe

Les constructions nouvelles doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines afin de s'intégrer d'une manière ordonnée aux volumes existants.

Sauf en cas de constructions mitoyennes ou d'adossement à une construction existante implantée en limite, les constructions principales doivent obligatoirement s'implanter en respectant un recul minimum de 4 mètres par rapport aux limites séparatives.

Les annexes peuvent,

- soit jouxter au moins une des limites séparatives,
- soit s'implanter en respectant un recul d'au moins 3 mètres des limites séparatives.

Pour les constructions à usage d'annexe, la distance peut être réduite à 1 mètre si la surface de plancher ou l'emprise au sol n'excède pas 20 m².

Les piscines non couvertes devront respecter un recul d'au moins 3 mètres par rapport aux limites séparatives. La margelle n'est pas concernée par le recul.

Concernant le domaine de Suzel : en compatibilité avec l'OAP, les habitations légères de loisirs (HLL) autorisées pourront être implantées en lieu et place des HLL existants.

Les nouvelles constructions autorisées au sein de la zone Ut pourront s'implanter en limite de zones.

Il n'est pas fixée de règles d'implantation vis à vis des limites séparatives concernant les sous-secteurs Ute et Utp.

Exceptions :

Des implantations différentes pourront être autorisées (sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration au site) ou imposées :

- pour des raisons d'harmonie d'ensemble, notamment pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes dans le parcellaire voisin et pour favoriser l'intégration urbaine et/ou architecturale du projet avec la morphologie bâtie environnante ;
- pour les extensions ou surélévations de bâtiments existants dont l'implantation est différente de la règle générale ;
- pour les équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- pour permettre la mise en oeuvre d'une isolation en saillie des façades ou d'un dispositif de protection contre le rayonnement solaire pour le bâtiment existant sous réserve :
 - d'une demande de dérogation dûment justifiée.

4.4. Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

4.5. Emprise au sol

Non réglementé.

4.6. Hauteur des constructions

La hauteur est comptée du sol non remanié avant travaux jusqu'à :

- pour les bâtiments : l'égout de toiture,
- pour les autres constructions, les ouvrages et les installations : leur sommet

Principe

Concernant les constructions existantes : la hauteur de l'extension pourra être réalisée :

- soit jusqu'à la hauteur la plus haute de la construction existante ;
 - en permettant l'ajout d'un étage supplémentaire en cas de construction existante en rez-de-chaussée.
- La hauteur totale de la construction (existant + extension) ne devra pas excéder 7 mètres ;
- soit dans le prolongement de la construction existante (y compris si la construction existante présente une hauteur supérieure à 7 mètres).

Concernant les nouvelles constructions : la hauteur est limitée à 9 mètres maximum à l'égout de toiture.

La hauteur maximale des annexes, ouvrages et installations est quant à elle limitée à 4 mètres, sauf nécessité fonctionnelle ou technique.

Exceptions :

Le dépassement de la limitation de hauteur est admis :

- En cas de reconstruction d'un bâtiment après sinistre sans aggraver l'état existant ;
- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics lorsque les caractéristiques techniques l'imposent.

Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

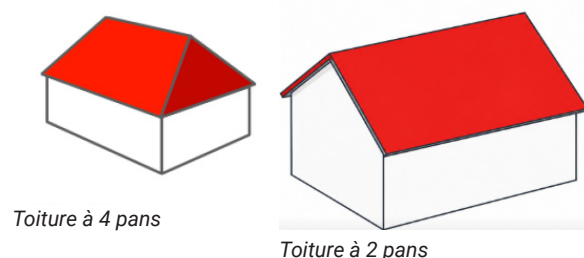
5.1. Aspect extérieur des constructions

• **Toiture :**

Les toitures seront :

- soit à 4 pans,
- soit à 2 pans.

Illustration de la règle



Toiture à 4 pans

Toiture à 2 pans

A l'intérieur du périmètre patrimonial identifié pr le trame suivant au plan de zonage :  les toits plats sont interdits.

Les toitures plates sont autorisées uniquement dans les cas suivants :

- Si elles répondent à une exigence environnementale (toiture végétalisée – dans ce cas un minimum de 30 cm de substrats végétalisés est requis).
- Si elles assurent une fonction de terrasse (roof top).

Les toitures à une pente ne sont autorisées que pour les volumes annexes lorsque ceux-ci sont accolés à une construction de taille importante, et pour les constructions isolées de moins de 15 m², dans ces deux cas une pente minimum de 20% est exigée.

Les toitures seront traitées dans des teintes compatibles avec les tonalités dominantes du paysage. Les débords de toiture sont autorisés sous réserve d'une intégration harmonieuse à la composition générale de la construction

En cas d'extension : la pente du toit et sa couverture pourront être différentes de la règle générale afin de s'adapter à la toiture existante faisant l'objet d'une extension.

Les précédentes dispositions (pente et couverture) ne s'appliquent pas aux vérandas et pergolas ainsi qu'aux annexes et abris de jardin de moins de 10 m² d'emprise au sol. Pour ces constructions, une couverture différente de la règle principale est autorisée. L'utilisation de verre ou matériaux composites est autorisée pour les vérandas et les piscines.

Concernant le domaine de Suzel : il n'est fixée de règles concernant les toitures des nouvelles habitations légères de loisirs (HLL).

• **Façades :**

Toutes les façades et murs extérieurs doivent être traités avec le même soin que les façades dites «principales», et l'ensemble de la construction doit présenter une unité d'aspect.

En cas de nouvelle construction : La conception des façades devra privilégier une composition architecturale simple et rythmée associant, selon les besoins du projet, des surfaces vitrées, des parements bois et des matériaux minéraux.

Les matériaux et teintes employés devront présenter un aspect mat et naturel et s'intégrer au paysage environnant.

Les soubassements pourront être traités en pierre naturelle ou en matériau présentant un aspect similaire, notamment afin d'assurer une bonne assise visuelle des constructions. Les grandes surfaces vitrées sont autorisées lorsqu'elles participent à une composition architecturale cohérente et à l'ouverture du bâtiment sur son environnement.

Ouvertures : Lors d'ouvertures de nouvelles baies sur des façades existantes, il sera respecté la composition générale de la façade.

• **Éléments techniques** :

Ils devront être implantés, dans la mesure du possible, sur les espaces privatifs (cours, jardins...) ou sur toiture.

Pour des raisons d'esthétisme et de qualité paysagère,

- Les climatiseurs et pompes à chaleur devront, dans la mesure du possible, être aussi peu visibles que possible à partir des rues, voies et impasses publiques et devront être marqués par un dispositif architectural (ton en harmonie avec la façade) ;
- Les citernes et ballons seront enterrés ou dissimulés aux vues de tiers, en particulier par des écrans de verdure à feuilles persistantes constitués d'essences locales.

Les coffrets de compteurs d'eau et d'électricité ainsi que les boîtes aux lettres doivent être dans la mesure du possible encastrés dans les clôtures ou dans les façades en harmonie avec celles-ci.

Les câbles électriques et télécom seront dissimulés sous le forget ou le long des gouttières.

5.2. Performances énergétiques et environnementales des constructions

Dès lors qu'ils sont visibles depuis l'espace public, les équipements liés aux énergies renouvelables doivent être intégrés et adaptés à la logique architecturale des constructions et à leur environnement patrimonial et paysager.

Les installations solaires (photovoltaïques ou thermiques) peuvent être autorisées en toiture sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte aux qualités architecturales et paysagères du secteur.

L'implantation des panneaux doit être harmonieuse et respecter la composition du bâtiment : les capteurs doivent être positionnés de manière à constituer des formes simples et rectangulaires, en alignement avec les ouvertures en façade, ou être implantées sur un pan entier ou en bande. Le fractionnement (effet « post-it ») est pros crit.

En cas de toiture inclinée, les panneaux doivent suivre la pente du toit.

L'installation de dispositifs de production d'énergie utilisant une source solaire (panneaux photovoltaïques, capteurs thermiques...) en façade est autorisée sous réserve du respect des conditions suivantes :

- Les dispositifs doivent être intégrés dans le plan de la façade, sans saillie ni décroché par rapport à la surface du mur existant.
- Les dispositifs ne doivent pas être installés sur les façades donnant sur une voie publique ou sur un espace public.

Concernant les panneaux solaires au sol, les dispositifs sous forme d'ombrières doivent être privilégiés et dissimulés autant que possible afin de limiter leur visibilité depuis la voie publique.

L'isolation par l'intérieur avec une attention particulière aux ponts thermiques sera privilégiée à l'isolation par l'extérieur qui masque le caractère patrimonial des façades, créé un décrochage de façade sur les alignements existants.

L'isolation de la toiture se fera si possible par l'intérieur ou éventuellement envisagée par l'extérieur (sarking) à condition de respecter l'architecture et la volumétrie de l'édifice. En cas d'intervention sur la charpente, il convient de suivre les proportions, la forme et le mode d'assemblage de la charpente d'origine. Elle implique également de bien traiter les bords de rive et de toiture pour dissimuler la surépaisseur générée.

Article 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

6.1. Clôtures

Les clôtures, tant à l'alignement que sur les limites séparatives, devront s'intégrer parfaitement dans le site et être en harmonie avec les bâtiments et les clôtures voisines.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (agglomérés, parpaings...) est interdit.

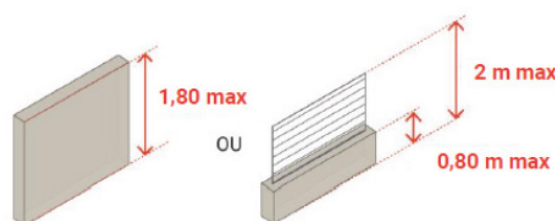
Les panneaux bois, panneaux pleins de couleur blanche, le doublage par textile et matériaux type cannisses naturelles ou artificielles, et les bâches sont interdits.

Sauf dispositions contraires liées à la prise en compte des risques naturels, les clôtures devront respecter les règles suivantes :

• **En bordure de voirie ou emprise publique**, elles devront être constituées :

- soit d'un mur plein en pierres d'une hauteur maximum de 1,80 mètre ;
- soit d'un mur bahut de 80 cm maximum surmonté d'un dispositif à clairevoie ou doublé d'une haie vive aux essences locales. L'ensemble de la clôture (mur bahut + dispositif) ne devra pas excéder 2 mètres.

Illustration de la règle



Exemples de murs existants à conserver

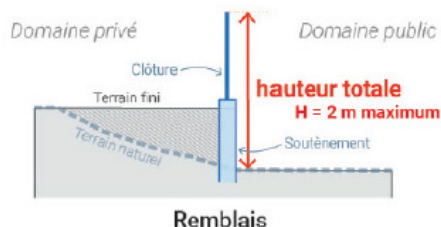
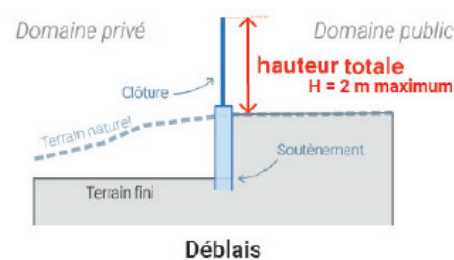
Les murs existants en pierres doivent être maintenus. Les aménagements pratiqués dans ces derniers (extensions) devront en conserver l'aspect initial.

Illustration de la règle

Un mur de soutènement (se reporter au *lexique annexé au présent règlement*) peut être assimilé à une clôture s'il se situe en limite de propriété. Dans ce cas, la hauteur de la clôture est mesurée, en tout point, à partir du terrain naturel en limite de propriété ou à l'alignement du domaine public.

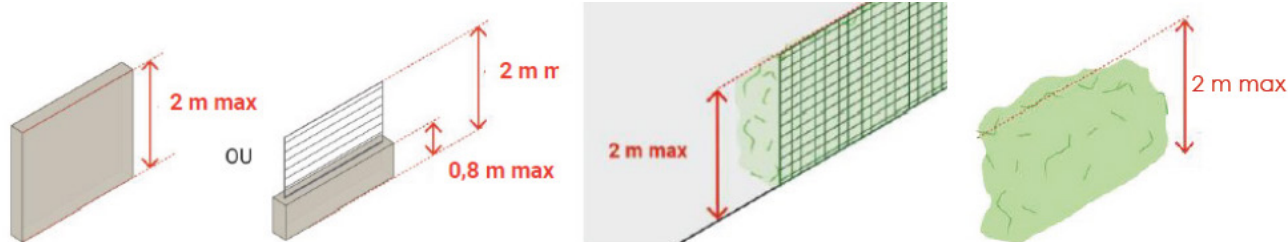
Un mur soutenant des terres rapportées (remblais) est comptabilisée dans la hauteur de la clôture.

Se reporter aux schémas illustratifs ci-joint.



Sur les autres limites, la hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres. Elles pourront être constituées :

- soit d'un mur plein* ;
- soit d'un mur bahut de 80 cm maximum surmonté d'un dispositif à claire-voie ou doublé d'une haie vive aux essences locales.
- soit d'un grillage éventuellement doublé d'une haie vive aux essences locales.
- soit d'une haie vive d'essences locales.

Illustration de la règle

En cas de doublement des clôtures par des végétaux ; les haies seront composées d'espèces différentes, d'essences locales non répertoriées comme envahissantes (se reporter à la *liste d'essences annexée au présent règlement*) s'adaptant au climat et nécessitant un faible besoin en eau.

La réalisation ou le doublement de clôture avec une haie en feuillage persistant (de type épicéas/ thuyas...etc.) est interdite.

Exceptions

Le dépassement de la limitation de hauteur est admis pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Dans les secteurs concernés par un risque inondation : les clôtures/murs faisant obstacles à l'écoulement des eaux ainsi que les plantations serrées ou tout remblais susceptibles d'aggraver le risque inondation sont interdits.

6.2. Aspect qualitatif et quantitatif du traitement des espaces libres

Les autorisations ou déclarations d'occupation du sol seront respectivement refusées ou rejetées si les travaux de construction projetés requièrent un défrichement portant atteinte à l'équilibre paysager de leur environnement visuel.

L'aménagement des espaces libres doit être intégré à la conception globale du projet, en tant qu'élément porteur de qualité paysagère, de bonne insertion dans le contexte urbain et support de biodiversité.

La composition paysagère du projet recherchera des continuités végétales à l'échelle du quartier, de la rue ou de l'îlot.

Sur les terrains situés à flanc de coteau sur lesquels les bâtiments se donnent plus particulièrement à voir, le terrain d'assiette fera l'objet de plantations d'essences locales masquant séquentiellement la construction depuis les perspectives lointaines tout en conservant à celle-ci une vue sélective sur le paysage lointain.

Les opérations d'aménagement et de constructions doivent veiller à limiter l'imperméabilisation des sols. Pour cela :

- Les espaces de stationnement doivent, le plus souvent possible, être perméables (surfaces en herbe sur terre armée, résille et grave, pavés disjoints enherbés, solution mixte surface enherbée et grave sur bande roulante...).
- L'imperméabilisation doit être compensée (stationnement perméable, plantations d'arbres, reconstitution de haies, dispositifs de rétention des eaux pluviales...).
- Les écoulements naturels de l'eau doivent être préservés (noues, talwegs, fossés).

L'infiltration naturelle et la récupération des eaux de pluie doivent être recherchées. Une gestion aérienne devra notamment être privilégiée («gestion intégrée»).

Toute installation de récupération d'eau de pluie devra être couverte et entretenue régulièrement. Les aménagements paysagers devront éviter les creux ou éléments susceptibles de retenir durablement de l'eau stagnante. Les bassins décoratifs ne seront autorisés que s'ils intègrent un dispositif de traitement anti-larvaire ou un entretien hebdomadaire.

Concernant les plantations : les haies seront composées d'espèces différentes - d'essences locales non répertoriées comme envahissantes (*se reporter à la liste d'essences annexée au présent règlement*) s'adaptant au climat et nécessitant un faible besoin en eau.

Concernant les espaces verts et les éléments paysagers protégés au plan de zonage : se reporter aux dispositions générales du présent règlement.

En limite de zones naturelles et/ou agricoles, un espace tampon végétal devra être aménagé. Ce dernier devra prendre la forme d'une haie multistrate épaisse permettant d'assurer une transition progressive entre l'espace urbanisé et l'espace agricole/naturel. Ce dispositif doit permettre de renforcer la diversité végétale et favoriser la biodiversité.

Une diversité d'essences (*se reporter à la liste annexée au présent règlement*) et de type de plantations (essences hautes, essences basses...) devra être mise en place. Les essences choisies devront être résistantes au climat et peu consommatrices en eau. Les plantes indigènes favorisant la biodiversité ainsi que des plantes dont la floraison s'étale au cours des saisons devront être privilégiées.

* se reporter au lexique annexé au présent règlement

Article 7 : Obligations en matière de stationnement automobile et deux roues

Il est rappelé que le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Les aires de stationnement seront paysagées et plantées et veilleront à favoriser l'infiltration des eaux pluviales, notamment par l'usage de matériaux perméables.

Un effet de rafraîchissement et de paysagement sera recherché pour toute création d'espace de stationnement supérieur à 6 emplacements. Ces dernières devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 6 places de stationnement.

Principes concernant les nouvelles constructions :

Destinations Sous-destinations	Règles en matière de stationnement automobile	Règles en matière de stationnement vélos/deux-roues
Logement	Le nombre de places sera fonction de l'importance et de la nature de la construction projetée. Dans tous les cas, il est exigé au minimum 1 place par logement.	Pour toute opération visant à créer plus de 400 m ² de surface de plancher ou l'accueil de 6 logements ou plus, il est exigé la création d'un local de plain-pied ou une zone de stationnement extérieur pour les deux roues.
Hébergement	Le nombre de places de stationnement sera à déterminer au regard des besoins de l'opération.	Non réglementé.
Restauration Activités de services	Le nombre de places de stationnement doit être suffisant pour les besoins des véhicules de livraison et de service, et pour les besoins des véhicules du personnel et des visiteurs. Il convient au porteur de projet de démontrer que le stationnement créé sera en adéquation avec son activité.	Non réglementé.
Hôtels Autres hébergements touristiques		Des arceaux extérieurs permettant le stationnement des vélos devront être aménagés.
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Le nombre de places de stationnement sera à déterminer au regard des besoins de l'opération.	Non réglementé.

Principe concernant les réhabilitations, changements de destination et aménagements de constructions existantes :

Le nombre de places exigibles correspond aux besoins nouveaux générés (différence entre besoin avant et après travaux ou changement de destination), selon le tableau ci-dessus.

En cas de non réalisation du stationnement des véhicules motorisés sur le terrain d'assiette

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 (à

moins de 300 mètres par le parcours piétonnier le plus direct).

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du précédent alinéa, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article 8 : Desserte des terrains par les voies publiques et/ou privées

8.1. Accès

Pour recevoir les constructions, ou permettre les extensions et modifications, ou installations non interdites par les articles précédents, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou une voie privée ouverte au public soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès ou voiries doivent être adaptés aux usages qu'ils supportent et aux opérations qu'ils doivent desservir, tout en étant adaptés à la configuration des lieux.

Ils doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte pour la défense contre l'incendie et la protection civile. Ils doivent en outre respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux des voies adjacentes.

Les véhicules devront pouvoir manoeuvrer sur l'unité foncière et non sur la voie publique.

Les occupations et utilisation du sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des immeubles envisagés et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et des engins de déneigement.

Lorsque le terrain est riverain d'au moins deux voies publiques, l'accès par une voie qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation serait interdit. Une construction peut être refusée si les accès présentent un 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.

Implantation des portails : Les portails et dispositifs de fermeture des accès aux propriétés doivent être implantés en recul de la limite de la voie ou de l'emprise publique, de manière à permettre l'arrêt temporaire d'un véhicule en dehors de la voie publique lors de l'ouverture ou de la fermeture du portail. Le recul doit être adapté aux caractéristiques de l'accès et permettre le stationnement d'un véhicule sans gêner la circulation des usagers de la voie publique.

8.2. Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les voies se terminant en impasse doivent être évitées. Sous réserve d'un intérêt et d'une possibilité technique, un prolongement par un cheminement piétonnier devra être proposé dans le cas d'une voirie en impasse. A défaut, elles seront aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour. Une aire de retournement conforme à la réglementation en vigueur doit être réalisée.

Article 9 : Desserte des terrains par les réseaux

9.1. Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. Les compteurs doivent être placés en limite du domaine public et du domaine privé.

Concernant le Domaine de Suzel : Un renforcement du réseau d'eau potable est obligatoire avant la réalisation de tout projet d'extension ou nouvelles constructions.

9.2. Assainissement - eaux usées

Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement aboutissant à une station d'épuration dès lors qu'elle est située au sein du zonage d'assainissement collectif. La création d'un nouveau branchement sera possible après validation du gestionnaire de réseau.

Le déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les réseaux publics est subordonné à autorisation du gestionnaire (convention de raccordement) qui fixera au cas par cas les modalités d'acceptation des eaux usées autres que domestiques.

Les eaux de recyclage du filtre des piscines privées seront évacuées dans le système de traitement des eaux usées de l'habitation, les eaux de vidange ne devront s'écouler :

- Ni sur la chaussée ;
- Ni dans les propriété voisines ;
- Ni dans les fossés et ruisseaux.

Concernant le Domaine de Suzel : un nouveau projet pour le traitement des eaux usées supplémentaires devra être présenté et validé par le service SPANC. Ce dernier sera à réaliser au sein des zones Ute délimitées au plan de zonage.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales provenant de toute surface imperméabilisée doivent être collectées et gérées à la parcelle puis conduites, le cas échéant, dans le réseau collectif prévu à cet effet.

Les eaux pluviales seront exclusivement gérées à la parcelle soit par infiltration soit par rétention. Le plan de « Zonage de l'assainissement volet Eaux Pluviales - Réglementation » indique les possibilités d'infiltration des eaux pluviales sur le territoire de la commune et le type de dispositif à mettre en oeuvre.



se reporter aux annexes sanitaires du PLU

Sur demande de la collectivité, le constructeur devra réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant la régulation des eaux pluviales et leur infiltration à la parcelle si la perméabilité du terrain l'autorise. Une étude spécifique de percolation-infiltration devra justifier ce mode d'évacuation et de gestion des eaux pluviales.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Les dispositions du code de l'environnement (Loi sur l'Eau) devront être respectées.

9.4. Autres réseaux

Les réseaux électriques devront être, dans la mesure du possible, enterrés à l'intérieur de la parcelle, et sur le domaine public.

Il est recommandé de prévoir, pour toute nouvelle construction, la mise en place des fourreaux nécessaires au passage de la fibre optique.

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

Les ouvrages techniques (bassins de rétention ; poste de transformation...) ou voies de circulation internes propres au projet devront obligatoirement être implantés sur l'assiette urbanisable de l'opération/du projet.

■ ■ Partie 3 :

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES (A)

■ ■ DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

Caractère de la zone

La zone A correspond à une zone agricole, équipée ou non, qu'il convient de protéger de l'urbanisation en raison notamment de la valeur agricole des terres ou de la richesse du sol. Elle autorise les constructions à vocation agricole.

Elle comprend également des constructions isolées existantes à vocation d'habitat pour lesquelles des évolutions et adaptations du bâti sont autorisées sous conditions (extensions/annexes).



Elle comprend deux sous-secteurs :

- **La zone Ap**, qui correspond aux espaces agricoles présentant des enjeux paysagers. Dans ces secteurs, toute nouvelle construction y compris à vocation agricole est interdite. Seule une évolution des habitations existantes est autorisée à l'instar des règles de la zone A.
- **La zone Are**, qui correspond aux espaces agricoles présentant de forts enjeux environnementaux (réservoir de biodiversité). Elle correspond notamment aux espaces agricoles concernés par la présence de deux ZNIEFF de type I. Toute nouvelle construction est alors interdite.



Le règlement graphique (zonage) distingue :

- des éléments naturels et/ou bâtis à préserver, identifiés et localisés en application de l'article L151-19 ou L151-23 du code de l'urbanisme.
- des emplacements réservés (*se reporter à la liste annexée au présent règlement*) ;
- des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination (*se reporter à la liste annexée au présent règlement*) ;

La zone A et ses sous-secteurs est concernée par plusieurs risques naturels (*se reporter à la carte des risques annexée au zonage ainsi qu'à la carte des aléas annexée au PLU*).

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 1 : Interdiction de certains usages, affectations des sols, constructions et activités

Les usages et affectations des sols suivants sont interdits, dès lors qu'ils ne sont pas liés aux travaux de construction ou d'aménagement admis dans la zone :

- Les affouillements et exhaussements ;
- Les décharges et dépôts de matériaux et véhicules ;
- Les carrières

Dans l'ensemble des zones, sont notamment interdits strictement et sans exceptions

- Les centrales photovoltaïques au sol ;
- Le grand éolien

Concernant la zone A sont interdites les destinations et les sous-destinations suivantes :

- Les exploitations forestières ;

Les habitations à l'exception des constructions autorisées sous conditions à l'article 2 ;

Les commerces et les activités de service ;

- Les équipements d'intérêt collectifs et services publics à l'exception des constructions autorisées sous conditions à l'article 2 ;
- Les autres activités des secteurs primaire, secondaire et tertiaire.

Concernant les sous-secteurs Ap et Are, toutes les destinations et sous-destinations sont interdites à l'exception de celles autorisées à l'article 2.

Concernant les éléments bâtis ou paysagers identifiés au titre de l'article L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme : la démolition ou le défrichement de ces éléments est soumise à déclaration préalable (*se reporter aux Dispositions Générales du présent règlement*)

Article 2 : Limitation de certains usages, affectations des sols, constructions et activités

Sous réserve d'être situés en zone A, à l'exception des secteurs Ap et Are

Règles relatives aux activités agricoles

a) A condition qu'ils soient directement nécessaires à l'exploitation agricole tout en respectant le caractère de la zone, et qu'ils soient regroupés autour du siège d'exploitation, sont autorisés :

- Les bâtiments d'exploitation, installations ou ouvrages techniques nécessaires à la production agricole
- Les constructions nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L.525-1 du code rural et de la pêche maritime ;
- Les constructions à usage d'habitation, l'agrandissement ou la réhabilitation des habitations existantes ainsi que leurs annexes, dans la limite d'une construction par exploitation et d'une surface de plancher maximale totale de 250 m² (extensions comprises), sous réserve de l'existence d'au moins un bâtiment technique soumis à permis de construire régulièrement édifié à proximité du lieu projeté pour édifier cette construction. Ce principe de proximité pourra être adapté en cas d'impossibilité technique, juridique ou économique dûment démontrée ;
- Les installations de 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
- Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)
- Conformément à l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme, 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, 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 installations d'activités touristiques qui ont pour support l'exploitation agricole (chambres d'hôtes, gîtes ruraux, fermes auberges, camping à la ferme ...) sont autorisées uniquement dans le bâti existant.

b) A condition qu'ils soient directement nécessaires à l'exploitation agricole sont également autorisés :

- Les affouillements et exhaussements de sol qui ne compromettent pas la stabilité du sol et le libre écoulement des eaux. Seuls les matériaux naturels issus du sol et/ou du sous-sol peuvent être utilisés.

Sont également autorisés les exhaussements et affouillements de sol pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics.

c) A condition qu'ils soient directement nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, et qu'ils soient compatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière, sont autorisés :

- Les ouvrages d'infrastructure terrestre et hydraulique,
- Les constructions, ouvrages et installations nécessaires à l'entretien, la restauration, à la connaissance et la mise en valeur des milieux naturels,
- Les installations, constructions ou ouvrages techniques, y compris ceux relevant de la réglementation sur les installations classées, sous réserve de démontrer la nécessité technique de leur implantation en zone agricole et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère de la zone.
- Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

d) A condition qu'ils soient désignés par le document d'urbanisme et qu'ils ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, conformément à l'article L151-11 du Code de l'Urbanisme, sont autorisés :

- Le changement de destination des bâtiments identifiés au règlement graphique par le tramé suivant :  vers la sous-destination « habitation » uniquement.

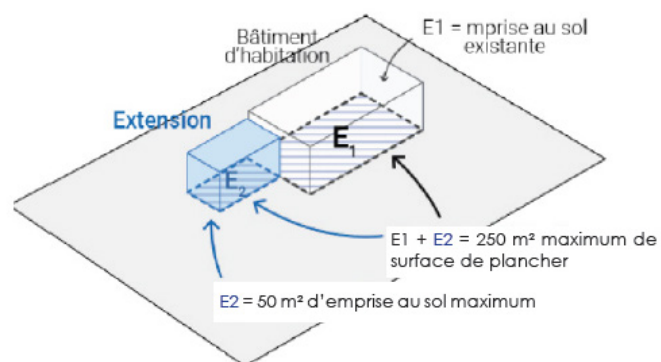
e) Est admise la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans conformément à la réglementation en vigueur et dans le respect des préconisations concernant les zones soumis à des risques naturels et/ou technologiques.

Règles relatives aux possibilités d'évolution des bâtiments d'habitation existants

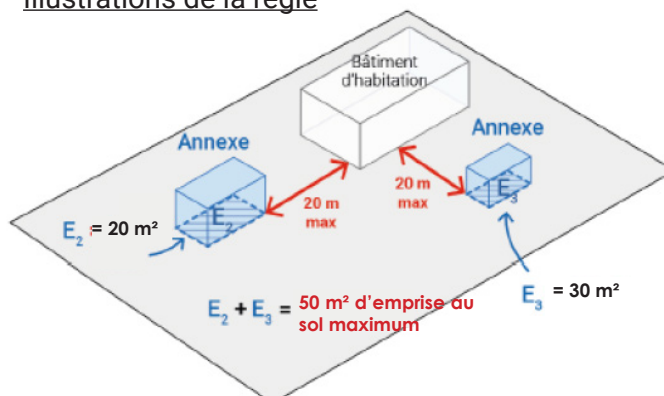
f) Est admise l'extension des bâtiments d'habitation existants légalement autorisés dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et sous réserve de respecter les conditions cumulatives suivantes :

- que la construction existante ait une existence légale et une surface de plancher initiale au moins égale à 40 m² à la date d'approbation du PLU ;
- que l'extension ne représente pas plus de 30% du volume existant dans la limite de 50 m² d'emprise au sol maximum ;
- que la surface de plancher totale (existant + extension) n'excède pas 250 m².

Illustrations de la règle



Illustrations de la règle



g) Sont admises les annexes des bâtiments d'habitation existants légalement autorisés (hors piscine, se référer au point suivant), dès lors que ces dernières ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et sous réserve de respecter les conditions cumulatives suivantes :

- que la superficie totale et cumulée des annexes n'excède pas 50 m² d'emprise au sol
- qu'elles soient situées à moins de 20 mètres de la construction principale. Il est précisé que l'habitation principale peut être située en zone U.

Plusieurs annexes peuvent être réalisées sous réserve que le total des annexes cumulées n'excèdent pas 50 m² d'emprise au sol.

h) Sont admises les piscines et bassins d'agrément, en lien avec des bâtiments d'habitation existants légalement autorisés, dès lors que ces derniers ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et sous réserve de respecter les conditions cumulatives suivantes :

- que la superficie n'excède pas 50 m², sous réserve de la disponibilité de la ressource en eau sur le long terme ;
- qu'elle soit située à moins de 20 mètres de la construction principale (distance mesurée à partir du bord du bassin).

Concernant les zones Ap

A condition qu'ils soient directement nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, sont autorisés :

- Les installations, constructions ou ouvrages techniques, y compris ceux relevant de la réglementation sur les installations classées, sous réserve de démontrer la nécessité technique de leur implantation en zone agricole et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère de la zone.
- Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

Règles relatives aux possibilités d'évolution des bâtiments d'habitation existants :

Sont admises les extensions, annexes et piscines/bassins d'agrément dans les mêmes conditions que celles définies pour la zone A.

Concernant les zones Are :

A condition qu'ils soient directement nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, sont autorisés :

- Les installations, constructions ou ouvrages techniques, ainsi que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages, dans les mêmes conditions définies pour la zone Ap.

Tableau récapitulatif des destinations et sous-destinations de la zone A

Destinations	Sous-Destinations	zone A	zone Ap	zone Are
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	Exploitation agricole	v	x	x
	Exploitation forestière	x	x	x
HABITATION	Logement	v*	v*	x
	Hébergement	x	x	x
COMMERCES ET ACTIVITES DE SERVICES	Artisanat et commerce de détails	x	x	x
	Restauration	x	x	x
	Commerce de gros	x	x	x
	Activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	x	x	x
	Hôtel	x	x	x
	Autres hébergements hôteliers	x	x	x
	Cinéma	x	x	x

Destinations	Sous-Destinations	zone A	zone Ap	zone Are
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	x	x	x
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	v*	v*	v*
	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	x	x	x
	Salle d'art et de spectacles	x	x	x
	Équipements sportifs	x	x	x
	Lieux de culte	x	x	x
	Autres équipements recevant du public	x	x	x
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE OU TERTIAIRE	Industrie	x	x	x
	Entrepôt	x	x	x
	Bureau	x	x	x
	Centre des congrès et d'exposition	x	x	x
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	x	x	x

x Destinations et sous-destinations interdites

v* Destinations et sous-destinations autorisées avec conditions

v Destinations et sous-destinations autorisées sans conditions particulières

Article 3 : Mixité sociale et fonctionnelle

Non réglementé.

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions

4.1. Volumétrie des constructions

Généralités

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement ou en s'y intégrant le mieux possible.

Toutes les constructions présenteront une volumétrie simple, de plan massé/compact, limitant le développé de façade.

Mouvements de terrain

Les bâtiments, tant par leur composition que par le traitement des accès doivent s'adapter au terrain naturel ou au terrain existant avant travaux, en limitant les modifications de pentes.

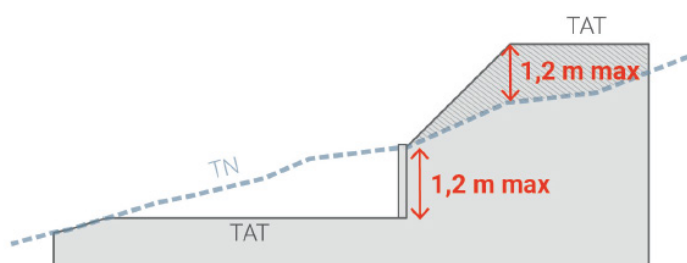
Seuls les affouillements et les exhaussements de sol indispensables aux constructions ou modes d'utilisation du sol sont admis à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site. Les exhaussements et affouillements de sol sont notamment autorisés pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics.

Les mouvements de sol pour l'aménagement des terrains et l'insertion des constructions dans les pentes ne pourront donner lieu à des talus, quelle qu'en soit la pente, ou des murs d'une hauteur supérieure à 1,20 m entre le terrain naturel avant travaux (TN) et le terrain après travaux (TAT) : cf. croquis ci-dessous.

Sous réserve de leur nécessité pour gérer les pentes, l'alternance successive de talus et murs dans les configurations ci-dessus est admise.

Sur terrain plat (pente $\leq 5\%$), les mouvements de sol d'une hauteur supérieure à 0,60 m résultant d'une mise en sous-sol partielle du garage sont interdits.

Illustrations de la règle



4.2. Implantations des constructions par rapport aux voies (publiques et privées) et emprises publiques

Principe :

Les constructions doivent s'implanter avec un retrait de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement de la voie.

Exceptions :

Des implantations différentes peuvent être admises dans les cas suivants :

- En cas de reconstruction à l'identique après sinistre ;
- Pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (transformateurs...).
- Pour les constructions implantées différemment de la règle principale sous réserve que l'extension envisagée n'induisse pas des problèmes de sécurité.

4.3. Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions et installations peuvent être implantées :

- Sur une ou plusieurs limites séparatives, sous réserve que l'unité foncière voisine sur laquelle s'implante la construction en limite séparative ne soit pas classée en zone U ou AU
- Soit avec un recul devant être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

Les piscines non couvertes devront respecter un recul d'au moins 3 mètres par rapport aux limites séparatives. La margelle n'est pas concernée par le recul. La margelle n'est pas concernée par le recul.

Exceptions :

Des implantations autres que celles prévues ci-dessus sont possibles :

- En cas de reconstruction à l'identique après sinistre ;
- Pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (transformateurs...).

4.3. Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Concernant les annexes des habitations existantes non liées à une exploitation agricole ainsi que les piscines : elles doivent obligatoirement s'implanter à une distance de 20 mètres maximum du point de l'habitation existante la plus proche.

Pour les autres destinations et sous-destinations : non réglementé.

4.4. Emprise au sol**Principe**

Concernant les évolutions (annexes et extensions) des constructions à vocation d'habitation existante

L'extension autorisée à l'article 2 doit obligatoirement :

- être inférieure ou égale à 30% du volume existant à la date d'approbation du PLU
- être inférieure ou égale à 50 m² de l'emprise au sol.

La superficie totale et cumulée des annexes autorisées l'article 2 d'une même unité foncière doit obligatoirement être inférieure ou égale à 50 m² d'emprise au sol.

4.5. Hauteur des constructions

La hauteur est comptée du sol non remanié avant travaux jusqu'à :

- pour les bâtiments : l'égout de toiture,
- pour les autres constructions, les ouvrages et les installations : leur sommet

Principe

La hauteur maximum des constructions à usage agricole est de 12 mètres.

Concernant les autres destinations et sous-destinations autorisées : les bâtiments n'excéderont pas 7 mètres.

La hauteur maximale des annexes, ouvrages et installations est quant à elle limitée à 4 mètres, sauf nécessité fonctionnelle ou technique.

Concernant les extensions : la hauteur de l'extension pourra être réalisée :

- soit jusqu'à la hauteur la plus haute de la construction existante ;
- en permettant l'ajout d'un étage supplémentaire en cas de construction existante en rez-de-chaussée. La hauteur totale de la construction (existant + extension) ne devra pas excéder 7 mètres ;
- soit dans le prolongement de la construction existante (y compris si la construction existante présente une hauteur supérieure à 7 mètres).

Exceptions

Le dépassement de la limitation de hauteur est admis :

- En cas de reconstruction d'un bâtiment après sinistre sans aggraver l'état existant ;

- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics lorsque les caractéristiques techniques l'imposent.

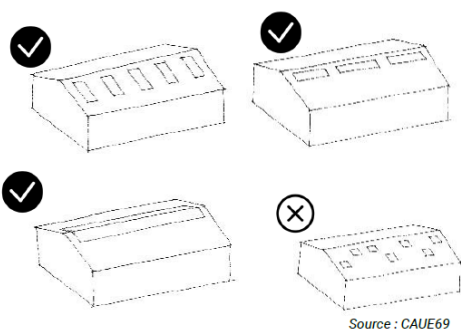
Article 5 : Volumétrie et implantation des constructions

Rappel : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R 111-27 du Code de l'urbanisme).

5.1. Aspect extérieur des constructions

• Toiture :

Concernant les bâtiments agricoles : La couverture du bâtiment peut être extrêmement perceptible en vision lointaine depuis les reliefs environnants. Outre la prise en compte du confort intérieur (éclairage naturel), on prendra donc soin d'étudier la répartition des ouvertures pour éviter de créer un effet de « toiture gruyère ».



Les toitures seront simples, généralement à pentes opposées. On privilégiera des pentes de toiture homogène en évitant les cassures.

En cas de création d'un appentis accolé un bâtiment ancien, les mêmes pentes de toits devront être conservées afin de ne pas casser les effets de volumes.

Sauf bâtiments existants présentant une toiture différente, seules sont autorisées les tuiles plates, le zinc, les bacs acier ou les plaques ondulées de grandes dimensions.

Les panneaux photovoltaïques sont autorisés en couverture des constructions à destination agricole (la fonction agricole étant première sur ces bâtiments).

Concernant les autres destinations et sous-destinations :

Les toitures seront :

- soit à 4 pans,
- soit à 2 pans avec croupettes. Les croupettes devront présenter une hauteur au moins égale au tiers de la longueur du long pan. La pente du long pan et de la croupette devra être identique.

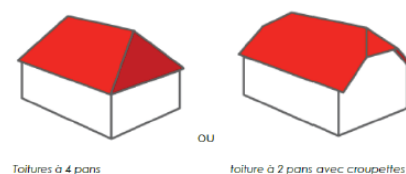


Illustration de la règle

Dans tous les cas, les toitures devront présenter une pente d'au moins 50%.

Les annexes pourront présenter une toiture à 2 pans.

Les toitures plates sont autorisées uniquement dans les cas suivants :

- Si elles répondent à une exigence environnementale (toiture végétalisée – dans ce cas un minimum de 30 cm de substrats végétalisés est requis).

Les toitures à une pente ne sont autorisées que pour les volumes annexes lorsque ceux-ci sont accolés à une construction de taille importante, et pour les constructions isolées de moins de 15 m², dans ces deux cas une pente minimum de 20% est exigée.

Sont seules autorisées les toitures en tuiles écailles ou tuiles plates ou à pureau plat : petit module, couleur monochrome terre cuite ou rouge vieilli.

En cas d'extension : la pente du toit et sa couverture pourront être différentes de la règle générale afin de s'adapter à la toiture existante faisant l'objet d'une extension.

Les précédentes dispositions (pente et couverture) ne s'appliquent pas aux vérandas et pergolas ainsi qu'aux annexes et abris de jardin de moins de 10 m² d'emprise au sol. Pour ces constructions, une couverture différente de la règle principale est autorisée. L'utilisation de verre ou matériaux composites est autorisée pour les vérandas et les piscines.

• **Façade :**

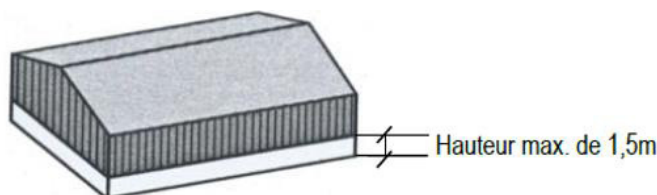
Concernant les bâtiments agricoles :

Les ensembles de matériaux doivent présenter un aspect fini, ce qui n'exclut pas l'utilisation de matériaux brut sous réserve d'une mise en oeuvre soignée.

L'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou enduit (briques, plant de ciment...) est interdit à l'extérieur sauf incompatibilité technique mais qui nécessitera une intégration paysagère (plantations aux abords).

Présentant un impact important dans le paysage de par leurs volumes, la sobriété et la qualité de la finition des bâtiments agricoles doivent être recherchées.

Si un soubassement doit rester apparent, sa hauteur ne devra pas excéder 1,50 mètre.



Les couleurs neutres, proches de celles existantes dans le paysage, sont à privilégier en façade, en évitant les contrastes entre elles.

Les teintes foncées sont fortement préconisées pour les bâtiments agricoles, excepté lors de l'extension ou le prolongement d'un bâtiment existant ou pour les bâtiments d'élevage. Dans ce cas, la couleur devra être en harmonie avec celle du bâti existant.

Concernant les autres destinations et sous-destinations :

Toutes les façades et murs extérieurs doivent être traités avec le même soin que les façades dites « principales », et l'ensemble de la construction doit présenter une unité d'aspect.

Les façades seront enduites ou peintes à moins que la nature du bâtiment (exemple bâtiments en pierre ou pisé) soit de qualité suffisante pour rester apparents.

Les façades seront enduites lissées ou frottées fines. La teinte devra être choisie parmi le nuancier

annexé au présent règlement.

Il pourra être créé un encadrement autour des ouvertures avec une teinte de couleur différente de la façade minérale (*se reporter au nuancier annexé au présent règlement*) en cohérence avec le caractère architectural des façades voisines.

Dans le cas d'une réhabilitation et/ou extension d'un bâtiment présentant déjà une fermière traditionnelle en bois, un parement bois pourra être autorisé.

Ouvertures : Lors d'ouvertures de nouvelles baies sur des façades existantes, il sera respecté la composition générale de la façade.

Percements et encadrements : Les balcons, les appuis de fenêtres, les encadrements des portes et fenêtres en pierre de taille ou briques, en arête, en saillie ou moulurés d'origine, les bandeaux maçonnés en saillie, les chaînages d'angle en pierre de taille ou en arête devront être conservés ou restaurés. Ils ne pourront être peints.

Menuiseries :

Les volets, portes de garage, avant-toits et rives de toiture seront peints dans des couleurs composant avec celles des enduits de façade, en opposition ou complément coordonnés (*se reporter au nuancier annexé au présent règlement*).

Gardes-corps des balcons et loggias :

Les matériaux réfléchissants, les géotextiles et les matériaux type canisses naturelles ou artificielles ou encore les bâches sont interdits.

• Elements techniques :

Ils devront être implantés, dans la mesure du possible, sur les espaces privatifs (cours, jardins...) ou sur toiture.

Pour des raisons d'esthétisme et de qualité paysagère,

- Les climatiseurs et pompes à chaleur devront, dans la mesure du possible, être aussi peu visibles que possible à partir des rues, voies et impasses publiques et devront être masqués par un dispositif architectural (ton en harmonie avec la façade) ;
- Les citernes et ballons seront enterrés ou dissimulés aux vues de tiers, en particulier par des écrans de verdure à feuilles persistantes constitués d'essences locales.

Les coffrets de compteurs d'eau et d'électricité ainsi que les boîtes aux lettres doivent être dans la mesure du possible encastrés dans les clôtures ou dans les façades en harmonie avec celles-ci.

• Tunnel agricole :

L'implantation des tunnels doit tenir compte des ouvertures visuelles. A l'instar des nouvelles constructions, ces derniers devront veiller à :

- se rapprocher des masses végétales existantes ou être accompagnés de plantations
- ne pas être implantée sur une ligne de crête.

La couleur du tunnel devra être uniforme et le vert et/ou le gris sera privilégié.

• Aire de stockage :

Dans la mesure du possible, les zones de stockage et les aires de manoeuvre des engins agricoles seront placées à l'arrière de la ferme afin de ne pas dévaloriser les vues principales de la ferme.



Source : CAUE69

On choisira de les disposer de telle manière qu'elles ne soient pas visibles depuis l'entrée de l'exploitation, les routes et chemins environnants et le cas échéant depuis les vallées ou points de vue lointains remarquables.

5.2. Performances énergétiques et environnementales des constructions

Dès lors qu'ils sont visibles depuis l'espace public, les équipements liés aux énergies renouvelables doivent être intégrés et adaptés à la logique architecturale des constructions et à leur environnement patrimonial et paysager.

Les installations solaires (photovoltaïques ou thermiques) peuvent être autorisées en toiture sous réserves qu'elles ne portent pas atteinte aux qualités architecturales et paysagères du secteur.

L'implantation des panneaux doit être harmonieuse et respecter la composition du bâtiment : les capteurs doivent être positionnés de manière à constituer des formes simples et rectangulaires, en alignement avec les ouvertures en façade, ou être implantées sur un pan entier ou en bande. Le fractionnement (effet « post-it ») est proscrit.

En cas de toiture inclinée, les panneaux doivent suivre la pente du toit.

L'installation de dispositifs de production d'énergie utilisant une source solaire (panneaux photovoltaïques, capteurs thermiques...) en façade est autorisée sous réserve du respect des conditions suivantes :

- Les dispositifs doivent être intégrés dans le plan de la façade, sans saillie ni décroché par rapport à la surface du mur existant.
- Les dispositifs ne doivent pas être installés sur les façades donnant sur une voie publique ou sur un espace public.
- Leur pose doit préserver la qualité architecturale de la construction et ne pas créer de nuisance visuelle pour l'espace public.

L'isolation par l'intérieur avec une attention particulière aux ponts thermiques sera privilégiée à l'isolation par l'extérieur qui masque le caractère patrimonial des façades, créé un décrochage de façade sur les alignements existants.

Concernant les panneaux solaires au sol, les dispositifs sous forme d'ombrières doivent être privilégiés et dissimulés autant que possible afin de limiter leur visibilité depuis la voie publique.

L'isolation de la toiture se fera si possible par l'intérieur ou éventuellement envisagée par l'extérieur (sarking) à condition de respecter l'architecture et la volumétrie de l'édifice. En cas d'intervention sur la charpente, il convient de suivre les proportions, la forme et le mode d'assemblage de la charpente d'origine. Elle implique également de bien traiter les bords de rive et de toiture pour dissimuler la surépaisseur générée.

Les centrales photovoltaïques au sol sont interdites.

Les installations agrivoltaïques mentionnées à l'article L111-27 du code de l'urbanisme sont autorisées.

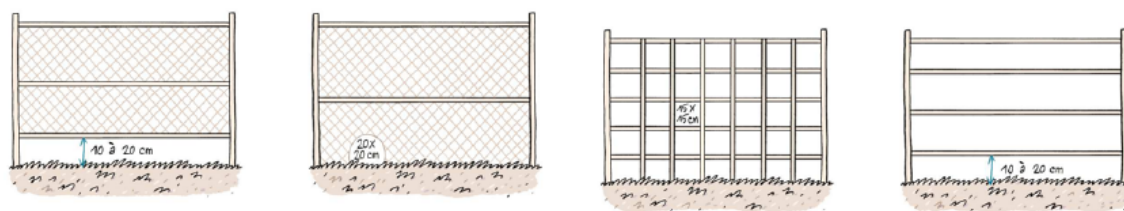
Article 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

6.1. Clôtures

Concernant les clôtures agricoles :

Sauf en cas de productions agricoles spécifiques (ex : plantation, maraîchage, élevage spécifique...),

elles devront être discrètes et permettre le passage de la petite faune et faciliter l'écoulement des eaux pluviales. Elles devront respecter les caractéristiques ci-dessous :



Source : Bruxelles Environnement

La couleur des grillages devra être choisie parmi les gammes de vert foncé ou gris foncé. Le blanc est interdit.

Concernant les clôtures autres qu'agricoles :

Les clôtures, tant à l'alignement que sur les limites séparatives, devront s'intégrer parfaitement dans le site et être en harmonie avec les bâtiments et les clôtures voisines.

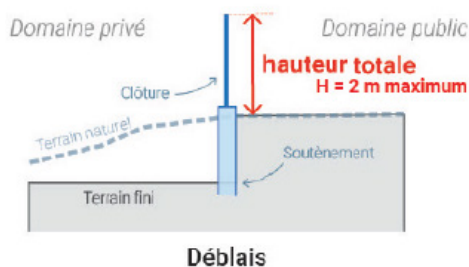
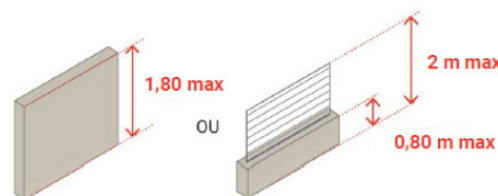
L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (agglomérés, parpaings...) est interdit.

Les panneaux bois, panneaux pleins de couleur blanche, le doublage par textile et matériaux type cannisses naturelles ou artificielles, et les bâches sont interdits.

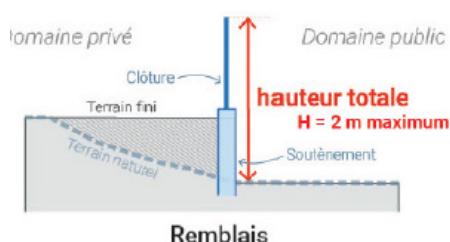
Sauf dispositions contraires liées à la prise en compte des risques naturels, les clôtures devront respecter les règles suivantes :

En bordure de voirie ou emprise publique, elles devront être constituées :

- soit d'un mur plein en pierres d'une hauteur maximum de 1,80 mètre ;
- soit d'un mur bahut de 80 cm maximum surmonté d'un dispositif à clairevoie ou doublé d'une haie vive aux essences locales. L'ensemble de la clôture (mur bahut + dispositif) ne devra pas excéder 2 mètres.



Déblais



Remblais

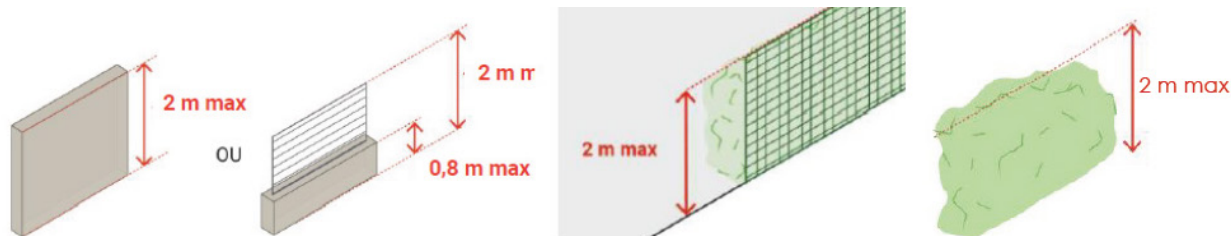
Les murs existants en pierres doivent être maintenus. Les aménagements pratiqués dans ces derniers (extensions) devront en conserver l'aspect initial.

Un mur de soutènement (se reporter au lexique annexé au présent règlement) peut être assimilé à une clôture s'il se situe en limite de propriété. Dans ce cas, la hauteur de la clôture est mesurée, en tout point, à partir du terrain naturel en limite de propriété ou à l'alignement du domaine public.

Un mur soutenant des terres rapportées (remblais) est comptabilisée dans la hauteur de la clôture.

Sur les autres limites, la hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres. Elles pourront être constituées :

- soit d'un mur plein* ;
- soit d'un mur bahut de 80 cm maximum surmonté d'un dispositif à claire-voie ou doublé d'une haie vive aux essences locales.
- soit d'un grillage éventuellement doublé d'une haie vive aux essences locales.
- soit d'une haie vive d'essences locales.



En cas de doublement des clôtures par des végétaux ; les haies seront composées d'espèces différentes, d'essences locales non répertoriées comme envahissantes (*se reporter à la liste d'essences annexée au présent règlement*) s'adaptant au climat et nécessitant un faible besoin en eau.

La réalisation ou le doublement de clôture avec une haie en feuillage persistant (de type épicéas/thuyas...etc.) est interdite.

Dans les secteurs concernés par un risque inondation : les clôtures/murs faisant obstacles à l'écoulement des eaux ainsi que les plantations serrées ou tout remblais susceptibles d'aggraver le risque inondation sont interdits

6.2. Aspect qualitatif et quantitatif du traitement des espaces libres

Les autorisations ou déclarations d'occupation du sol seront respectivement refusées ou rejetées si les travaux de construction projetés requièrent un défrichement portant atteinte à l'équilibre paysager de leur environnement visuel.

L'aménagement des espaces libres doit être intégré à la conception globale du projet, en tant qu'élément porteur de qualité paysagère, de bonne insertion dans le contexte urbain et support de biodiversité.

La composition paysagère du projet recherchera des continuités végétales à l'échelle du quartier, de la rue ou de l'ilot.

Sur les terrains situés à flanc de coteau sur lesquels les bâtiments se donnent plus particulièrement à voir, le terrain d'assiette fera l'objet de plantations d'essences locales masquant séquentiellement la construction depuis les perspectives lointaines tout en conservant à celle-ci une vue sélective sur le paysage lointain.

Les opérations d'aménagement et de constructions doivent veiller à limiter l'imperméabilisation des sols. Pour cela :

- Les espaces de stationnement doivent, le plus souvent possible, être perméables (surfaces en herbe sur terre armée, résille et grave, pavés disjoints enherbés, solution mixte surface enherbée et grave sur bande roulante...).
- L'imperméabilisation doit être compensée (stationnement perméable, plantations d'arbres, reconstitution de haies, dispositifs de rétention des eaux pluviales...).
- Les écoulements naturels de l'eau doivent être préservés (noues, talwegs, fossés).

L'infiltration naturelle et la récupération des eaux de pluie doivent être recherchées. Une gestion aérienne devra notamment être privilégiée («gestion intégrée»).

Toute installation de récupération d'eau de pluie devra être couverte et entretenue régulièrement. Les aménagements paysagers devront éviter les creux ou éléments susceptibles de retenir durablement de l'eau stagnante. Les bassins décoratifs ne seront autorisés que s'ils intègrent un dispositif de traitement anti-larvaire ou un entretien hebdomadaire.

Concernant les plantations : les haies seront composées d'espèces différentes - d'essences locales non répertoriées comme envahissantes (se reporter à la liste d'essences annexée au présent règlement) s'adaptant au climat et nécessitant un faible besoin en eau.

Concernant les espaces verts et les éléments paysagers protégés au plan de zonage : se reporter aux dispositions générales du présent règlement.

Concernant les abords des exploitations et bâtiments agricoles :

Les bâtiments agricoles seront accompagnés par un traitement végétal. Les formes et essences des haies ou des arbres respecteront les structures paysagères existantes.

Les aménagements limiteront autant que possible l'imperméabilisation des sols.

Les cours de service sont des espaces de travail et de circulation des véhicules et/ou des animaux. Elles seront de préférence aménagées à l'arrière ou entre les bâtiments.

La zone d'accueil plus soignée et plantée sera la "carte de visite" de l'exploitation.

Les limites de l'exploitation seront discrètes et permettront de créer du lien avec le paysage environnant.

Article 7 : Obligations en matière de stationnement automobile et deux roues

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins de l'immeuble à construire doit être assuré par des installations propres en dehors des voies publiques.

Par leurs dispositions techniques, les aménagements devront limiter l'imperméabilisation des sols. Les aires de stationnement devront être adaptés aux besoins du projet et permettre de couvrir l'ensemble des besoins.

Cas des réhabilitations, des changements de destination et des divisions de logements :

Le nombre de places exigibles correspond aux besoins nouveaux générés (différence entre besoin avant et après travaux) au regard de la règle suivante :

- Il est exigé au minimum 1 emplacement par logement.
- Pour les logements d'une surface de plancher supérieure à 80 m², il est exigé au minimum 2 emplacements par logement.

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article 8 : Desserte des terrains par les voies publiques et privées

8.1. Accès

Pour recevoir les constructions, ou permettre les extensions et modifications, ou installations non interdites par les articles précédents, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou une voie privée ouverte au public soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès ou voiries doivent être adaptés aux usages qu'ils supportent et aux opérations qu'ils doivent desservir, tout en étant adaptés à la configuration des lieux.

Ils doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte pour la défense contre l'incendie et la protection civile. Ils doivent en outre respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux des voies adjacentes.

Les véhicules devront pouvoir manoeuvrer sur l'unité foncière et non sur la voie publique.

Les occupations et utilisation du sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des immeubles envisagés et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et des engins de déneigement.

Lorsque le terrain est riverain d'au moins deux voies publiques, l'accès par une voie qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation serait interdit. Une construction peut être refusée si les accès présentent un 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.

Implantation des portails : Les portails et dispositifs de fermeture des accès aux propriétés doivent être implantés en recul de la limite de la voie ou de l'emprise publique, de manière à permettre l'arrêt temporaire d'un véhicule en dehors de la voie publique lors de l'ouverture ou de la fermeture du portail. Le recul doit être adapté aux caractéristiques de l'accès et permettre le stationnement d'un véhicule sans gêner la circulation des usagers de la voie publique.

8.2. Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les voies se terminant en impasse doivent être évitées. Sous réserve d'un intérêt et d'une possibilité technique, un prolongement par un cheminement piétonnier devra être proposé dans le cas d'une voirie en impasse. A défaut, elles seront aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Une aire de retournement conforme à la réglementation en vigueur doit être réalisée.

Article 9 : Desserte des terrains par les réseaux

9.1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'emploi de l'eau, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Conformément à l'article R.1321-54 du code de la santé publique, les réseaux intérieurs ne doivent pas pouvoir, du fait de leur utilisation, et notamment à l'occasion des phénomènes de retour d'eau, perturber le fonctionnement du réseau auquel ils sont raccordés ou engendrer une contamination de l'eau distribuée dans les installations privées de distribution.

En conséquence, l'utilisation du réseau public d'eau potable pour un usage autre que sanitaire ou alimentaire nécessitera la mise en place d'un système de déconnexion. Il ne peut y avoir interconnexion entre le réseau public de distribution et un réseau privé d'alimentation (source, puits, forage, etc. ...).

9.2. Assainissement - eaux usées

Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement aboutissant à une station d'épuration dès lors qu'elle est située au sein du zonage d'assainissement collectif. La création d'un nouveau branchement sera possible après validation du gestionnaire de réseau.

Le déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les réseaux publics est subordonné à autorisation du gestionnaire (convention de raccordement) qui fixera au cas par cas les modalités d'acceptation des eaux usées autres que domestiques.

Les eaux de recyclage du filtre des piscines privées seront évacuées dans le système de traitement des eaux usées de l'habitation, les eaux de vidange ne devront s'écouler :

- Ni sur la chaussée ;
- Ni dans les propriété voisines ;
- Ni dans les fossés et ruisseaux.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales provenant de toute surface imperméabilisée doivent être collectées et gérées à la parcelle puis conduites, le cas échéant, dans le réseau collectif prévu à cet effet.

Les eaux pluviales seront exclusivement gérées à la parcelle soit par infiltration soit par rétention. Le plan de « Zonage de l'assainissement volet Eaux Pluviales - Réglementation » indique les possibilités d'infiltration des eaux pluviales sur le territoire de la commune et le type de dispositif à mettre en oeuvre.



se reporter aux annexes sanitaires du PLU

Sur demande de la collectivité, le constructeur devra réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant la régulation des eaux pluviales et leur infiltration à la parcelle si la perméabilité du terrain l'autorise. Une étude spécifique de percolation-infiltration devra justifier ce mode d'évacuation et de gestion des eaux pluviales.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Les dispositions du code de l'environnement (Loi sur l'Eau) devront être respectées.

9.3. Autres réseaux

Les réseaux électriques devront être, dans la mesure du possible, enterrés à l'intérieur de la parcelle, et sur le domaine public.

Il est recommandé de prévoir, pour toute nouvelle construction, la mise en place des fourreaux nécessaires au passage de la fibre optique.

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

Les ouvrages techniques (bassins de rétention ; poste de transformation...) ou voies de circulation internes propres au projet devront obligatoirement être implantés sur l'assiette urbanisable de l'opération/du projet.

■ ■ Partie 4 :

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES (N)

■ ■ DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

Caractère de la zone

La zone N recouvre la partie du territoire communal, équipé ou non, qui fait l'objet d'une protection particulière en raison notamment de la qualité des sites et paysages, et/ou de la valeur du boisement. Elle inclut des zones d'habitations dispersées qui n'ont pas vocation à être étendues. Cependant, des évolutions et adaptations du bâti sont autorisées sous conditions (extensions/annexes) selon les mêmes règles que celles définies pour la zone A.

Elle est accompagnée de la **zone Nre**, qui correspond aux secteurs naturels présentant de forts enjeux environnementaux (réservoirs de biodiversité). Elle correspond notamment aux espaces naturels concernés par la présence d'une ZNIEFF de type I. Toute nouvelle construction est interdite. Seule une évolution strictement encadrée des constructions d'habitation existantes est autorisée.

La zone N est accompagné d'un sous-secteurs :

- **La zone Nj** correspondant au secteur de jardins partagés situés rue du Lion d'Or (Jardins partagés Vignolais).

Le règlement graphique (zonage) distingue :

- des éléments naturels et/ou bâtis à préserver, identifiés et localisés en application de l'article L151-19 ou L151-23 du code de l'urbanisme.

La zone N et ses sous-secteurs est concernée par plusieurs risques naturels (*se reporter à la carte des risques annexée au zonage ainsi qu'à la carte des aléas annexée au PLU*).

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 1 : Interdiction de certains usages, affectations des sols, constructions et activités

Les usages et affectations des sols suivants sont interdits, dès lors qu'ils ne sont pas liés aux travaux de construction ou d'aménagement admis dans la zone :

- Les affouillements et exhaussements ;
- Les décharges et dépôts de matériaux et véhicules ;
- Les carrières

Dans l'ensemble des zones, sont notamment interdits strictement et sans exceptions

- Les centrales photovoltaïques au sol ;
- Le grand éolien.

Concernant la zone N sont interdites les destinations et les sous-destinations suivantes :

- Les exploitations forestières ;
- Les habitations à l'exception des constructions autorisées sous conditions à l'article 2 ;
- Les commerces et les activités de service ;
- Les équipements d'intérêt collectifs et services publics à l'exception des constructions autorisées sous conditions à l'article 2 ;
- Les autres activités des secteurs primaire, secondaire et tertiaire.

Concernant la zone Nre ainsi que le sous-secteur Nj, toutes les destinations et sous-destinations sont interdites à l'exception de celles autorisées à l'article 2.

Concernant les éléments bâtis ou paysagers identifiés au titre de l'article L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme : la démolition ou le défrichement de ces éléments est soumise à déclaration préalable (se reporter aux Dispositions Générales du présent règlement)

Article 2 : Limitation de certains usages, affectations des sols, constructions et activités

Sous réserve d'être situés en zone N, à l'exception des secteurs Nre et Nj - sont autorisés :

a) Sous réserve de ne pas compromettre la qualité paysagère du site et à condition d'assurer le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone:

- Les exploitations forestières

b) A condition qu'ils soient directement nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, et qu'ils soient compatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière, sont autorisés :

- Les ouvrages d'infrastructure terrestre et hydraulique,
- Les constructions, ouvrages et installations nécessaires à l'entretien, la restauration, à la connaissance et la mise en valeur des milieux naturels,
- Les installations, constructions ou ouvrages techniques, y compris ceux relevant de la réglementation sur les installations classées, sous réserve de démontrer la nécessité technique de leur implantation en zone naturelle et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère de la zone.
- Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques ;
- Les exhaussements et affouillements de sol.

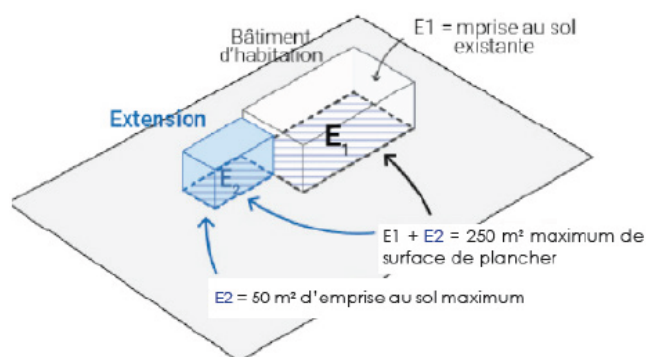
c) Est admise la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans conformément à la réglementation en vigueur et dans le respect des préconisations concernant les zones soumis à des risques naturels et/ou technologiques.

Règles relatives aux possibilités d'évolution des bâtiments d'habitation existants

d) Est admise l'extension des bâtiments d'habitation existants légalement autorisés dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et sous réserve de respecter les conditions cumulatives suivantes :

- que la construction existante ait une existence légale et une surface de plancher initiale au moins égale à 40 m² à la date d'approbation du PLU ;
- que l'extension ne représente pas plus de 30% du volume existant dans la limite de 50 m² d'emprise au sol maximum ;
- que la surface de plancher totale (existant + extension) n'excède pas 250 m².

Illustrations de la règle



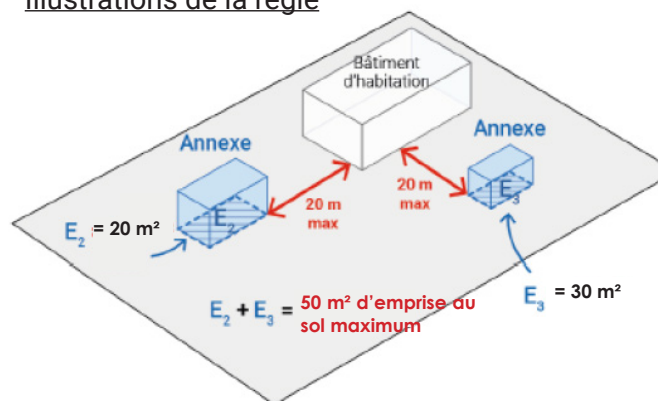
e) Sont admises les annexes des bâtiments d'habitation existants légalement autorisés (hors piscine, se référer au point suivant), dès lors que ces dernières ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et sous réserve de respecter les conditions cumulatives suivantes :

- que la superficie totale et cumulée des annexes n'excède pas 50 m² d'emprise au sol

-qu'elles soient situées à moins de 20 mètres de la construction principale. Il est précisé que l'habitation principale peut être située en zone U.

Plusieurs annexes peuvent être réalisées sous réserve que le total des annexes cumulées n'excèdent pas 50 m² d'emprise au sol.

Illustrations de la règle



f) Sont admises les piscines et bassins d'agrément, en lien avec des bâtiments d'habitation existants légalement autorisés, dès lors que ces derniers ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et sous réserve de respecter les conditions cumulatives suivantes :

- que la superficie n'excède pas 50 m², sous réserve de la disponibilité de la ressource en eau sur le long terme ;
- qu'elle soit située à moins de 20 mètres de la construction principale (distance mesurée à partir du bord du bassin).

Concernant les zones Nre :

A condition qu'ils soient directement nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, sont autorisés :

- Les installations, constructions ou ouvrages techniques, y compris ceux relevant de la réglementation sur les installations classées, sous réserve de démontrer la nécessité technique de leur implantation en zone agricole et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère de la zone.
- Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

Concernant la zone Nj :

A condition qu'ils soient directement nécessaires aux activités de jardins partagés:

- Les abris de jardin, sous forme d'annexe ;
- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés nécessaires au fonctionnement de la zone.

Tableau récapitulatif des destinations et sous-destinations de la zone N

Destinations	Sous-Destinations	zone N	zone Nre	zone Nj
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	Exploitation agricole	x	x	x
	Exploitation forestière	v	x	x
HABITATION	Logement	v*	x	v* (2)
	Hébergement	x	x	x
COMMERCES ET ACTIVITES DE SERVICES	Artisanat et commerce de détails	x	x	x
	Restauration	x	x	x
	Commerce de gros	x	x	x
	Activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	x	x	x
	Hôtel	x	x	x
	Autres hébergements hôteliers	x	x	x
	Cinéma	x	x	x
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	x	x	x
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	v*	v*	v*
	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	x	x	x
	Salle d'art et de spectacles	x	x	x
	Équipements sportifs	x	x	x
	Lieux de culte	x	x	x
	Autres équipements recevant du public	x	x	x
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE OU TERTIAIRE	Industrie	x	x	x
	Entrepôt	x	x	x
	Bureau	x	x	x
	Centre des congrès et d'exposition	x	x	x
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	x	x	x

x Destinations et sous-destinations interdites

v* Destinations et sous-destinations autorisées avec conditions

v Destinations et sous-destinations autorisées sans conditions particulières

(1) : comprend uniquement le sous secteur NLS*

(2) : ne comprends que les abris de jardin sous forme d'annexes

Article 3 : Mixité sociale et fonctionnelle

Non réglementé.

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions

4.1. Volumétrie des constructions

Généralités

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement ou en s'y intégrant le mieux possible.

Toutes les constructions présenteront une volumétrie simple, de plan massé/compact, limitant le développement de façade.

Mouvements de terrain

Les bâtiments, tant par leur composition que par le traitement des accès doivent s'adapter au terrain naturel ou au terrain existant avant travaux, en limitant les modifications de pentes.

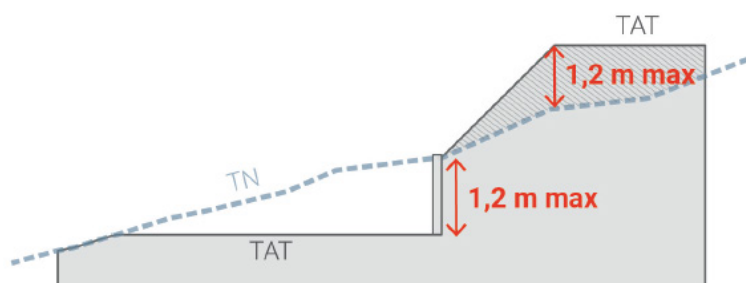
Seuls les affouillements et les exhaussements de sol indispensables aux constructions ou modes d'utilisation du sol sont admis à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site. Les exhaussements et affouillements de sol sont notamment autorisés pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics.

Les mouvements de sol pour l'aménagement des terrains et l'insertion des constructions dans les pentes ne pourront donner lieu à des talus, quelle qu'en soit la pente, ou des murs d'une hauteur supérieure à 1,20 m entre le terrain naturel avant travaux (TN) et le terrain après travaux (TAT) : cf. croquis ci-dessous.

Sous réserve de leur nécessité pour gérer les pentes, l'alternance successive de talus et murs dans les configurations ci-dessus est admise.

Sur terrain plat (pente $\leq 5\%$), les mouvements de sol d'une hauteur supérieure à 0,60 m résultant d'une mise en sous-sol partielle du garage sont interdits.

Illustrations de la règle



4.2. Implantations des constructions par rapport aux voies (publiques et privées) et emprises publiques

Principe :

Au sein de la zone N : Les constructions doivent s'implanter avec un retrait de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement de la voie.

En sein de la zone Nj : Non réglementé

Exceptions :

Des implantations différentes peuvent être admises dans les cas suivants :

- En cas de reconstruction à l'identique après sinistre ;
- Pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (transformateurs...).

4.3. Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives

Principe :

Les constructions et installations peuvent être implantées :

- Sur une ou plusieurs limites séparatives, sous réserve que l'unité foncière voisine sur laquelle s'implante la construction en limite séparative ne soit pas classée en zone U ou AU
- Soit avec un recul devant être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

Les piscines non couvertes devront respecter un recul d'au moins 3 mètres par rapport aux limites séparatives. La margelle n'est pas concernée par le recul. La margelle n'est pas concernée par le recul.

Exceptions :

Des implantations autres que celles prévues ci-dessus sont possibles :

- En cas de reconstruction à l'identique après sinistre ;
- Pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (transformateurs...).

4.3. Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Concernant les annexes des habitations existantes non liées à une exploitation agricole ainsi que les piscines : elles doivent obligatoirement s'implanter à une distance de 20 mètres maximum du point de l'habitation existante la plus proche.

Pour les autres destinations et sous-destinations : non réglementé.

4.4. Emprise au sol

Principe

Concernant les évolutions (annexes et extensions) des constructions à vocation d'habitation existante

L'extension autorisée à l'article 2 doit obligatoirement :

- être inférieure ou égale à 30% du volume existant à la date d'approbation du PLU
- être inférieure ou égale à 50 m² de l'emprise au sol.

La superficie totale et cumulée des annexes autorisées l'article 2 d'une même unité foncière doit obligatoirement être inférieure ou égale à 40 m² d'emprise au sol.

Concernant la zone Nj : Les constructions d'abris de jardins sont autorisés sous réserve que la totalité de leur emprise au sol cumulée n'excède pas 50 m².

4.5. Hauteur des constructions

La hauteur est comptée du sol non remanié avant travaux jusqu'à :

- pour les bâtiments : l'égout de toiture,
- pour les autres constructions, les ouvrages et les installations : leur sommet

Principe

Concernant la zone N : Les bâtiments n'excéderont pas 7 mètres.

La hauteur maximale des annexes, ouvrages et installations est quant à elle limitée à 4 mètres, sauf nécessité fonctionnelle ou technique.

Concernant les extensions : la hauteur de l'extension pourra être réalisée :

- soit jusqu'à la hauteur la plus haute de la construction existante ;
 - en permettant l'ajout d'un étage supplémentaire en cas de construction existante en rez-de-chaussée.
- La hauteur totale de la construction (existant + extension) ne devra pas excéder 7 mètres ;
- soit dans le prolongement de la construction existante (y compris si la construction existante présente une hauteur supérieure à 7 mètres).

Concernant la zone Nj : Les constructions autorisées n'excéderont pas 4 mètres.

Exceptions

Le dépassement de la limitation de hauteur est admis :

- En cas de reconstruction d'un bâtiment après sinistre sans aggraver l'état existant ;
- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics lorsque les caractéristiques techniques l'imposent.

Article 5 : Volumétrie et implantation des constructions

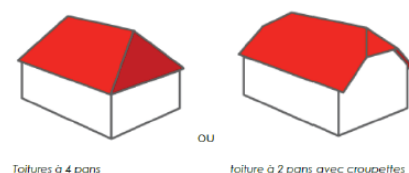
Rappel : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R 111-27 du Code de l'urbanisme).

5.1. Aspect extérieur des constructions

• Toiture :

Les toitures seront :

- soit à 4 pans,
- soit à 2 pans avec croupettes. Les croupettes devront présenter une hauteur au moins égale au tiers de la longueur du long pan. La pente du long pan et de la croupette devra être identique.



Toitures à 4 pans

Toiture à 2 pans avec croupettes

Illustration de la règle

Dans tous les cas, les toitures devront présenter une pente d'au moins 50%.

Les annexes pourront présenter une toiture à 2 pans.

Les toitures plates sont autorisées uniquement dans les cas suivants :

- Si elles répondent à une exigence environnementale (toiture végétalisée – dans ce cas un minimum de 30 cm de substrats végétalisés est requis).

Les toitures à une pente ne sont autorisées que pour les volumes annexes lorsque ceux-ci sont accolés à une construction de taille importante, et pour les constructions isolées de moins de 15 m², dans ces deux cas une pente minimum de 20% est exigée.

Sont seules autorisées les toitures en tuiles écailles ou tuiles plates ou à pureau plat : petit module, couleur monochrome terre cuite ou rouge vieilli.

En cas d'extension : la pente du toit et sa couverture pourront être différentes de la règle générale afin de s'adapter à la toiture existante faisant l'objet d'une extension.

Les précédentes dispositions (pente et couverture) ne s'appliquent pas aux vérandas et pergolas ainsi qu'aux annexes et abris de jardin de moins de 10 m² d'emprise au sol. Pour ces constructions, une couverture différente de la règle principale est autorisée. L'utilisation de verre ou matériaux composites est autorisée pour les vérandas et les piscines.

• **Façade :**

Toutes les façades et murs extérieurs doivent être traités avec le même soin que les façades dites «principales», et l'ensemble de la construction doit présenter une unité d'aspect.

Les façades seront enduites ou peintes à moins que la nature du bâtiment (exemple bâtiments en pierre ou pisé) soit de qualité suffisante pour rester apparents.

Les façades seront enduites lissées ou frottées fines. La teinte devra être choisie parmi le nuancier annexé au présent règlement.

Il pourra être créé un encadrement autour des ouvertures avec une teinte de couleur différente de la façade minérale (*se reporter au nuancier annexé au présent règlement*) en cohérence avec le caractère architectural des façades voisines.

Dans le cas d'une réhabilitation et/ou extension d'un bâtiment présentant déjà une fermière traditionnelle en bois, un parement bois pourra être autorisé.

Concernant la zone Nj : non réglementé

Ouvertures : Lors d'ouvertures de nouvelles baies sur des façades existantes, il sera respecté la composition générale de la façade.

Percements et encadrements : Les balcons, les appuis de fenêtres, les encadrements des portes et fenêtres en pierre de taille ou briques, en arête, en saillie ou moulurés d'origine, les bandeaux maçonneries en saillie, les chaînages d'angle en pierre de taille ou en arête devront être conservés ou restaurés. Ils ne pourront être peints.

Menuiseries :

Les volets, portes de garage, avant-toits et rives de toiture seront peints dans des couleurs composant avec celles des enduits de façade, en opposition ou complément coordonnés (*se reporter au nuancier annexé au présent règlement*).

Gardes-corps des balcons et loggias :

Les matériaux réfléchissants, les géotextiles et les matériaux type canisses naturelles ou artificielles ou encore les bâches sont interdits.

• Elements techniques :

Ils devront être implantés, dans la mesure du possible, sur les espaces privatifs (cours, jardins...) ou sur toiture.

Pour des raisons d'esthétisme et de qualité paysagère,

- Les climatiseurs et pompes à chaleur devront, dans la mesure du possible, être aussi peu visibles que possible à partir des rues, voies et impasses publiques et devront être masqués par un dispositif architectural (ton en harmonie avec la façade) ;
- Les citernes et ballons seront enterrés ou dissimulés aux vues de tiers, en particulier par des écrans de verdure à feuilles persistantes constitués d'essences locales.

Les coffrets de compteurs d'eau et d'électricité ainsi que les boîtes aux lettres doivent être dans la mesure du possible encastrés dans les clôtures ou dans les façades en harmonie avec celles-ci.

5.2. Performances énergétiques et environnementales des constructions

Dès lors qu'ils sont visibles depuis l'espace public, les équipements liés aux énergies renouvelables doivent être intégrés et adaptés à la logique architecturale des constructions et à leur environnement patrimonial et paysager.

Les installations solaires (photovoltaïques ou thermiques) peuvent être autorisées en toiture sous réserves qu'elles ne portent pas atteinte aux qualités architecturales et paysagères du secteur.

L'implantation des panneaux doit être harmonieuse et respecter la composition du bâtiment : les capteurs doivent être positionnés de manière à constituer des formes simples et rectangulaires, en alignement avec les ouvertures en façade, ou être implantées sur un pan entier ou en bande. Le fractionnement (effet « post-it ») est pros crit.

En cas de toiture inclinée, les panneaux doivent suivre la pente du toit.

L'installation de dispositifs de production d'énergie utilisant une source solaire (panneaux photovoltaïques, capteurs thermiques...) en façade est autorisée sous réserve du respect des conditions suivantes :

- Les dispositifs doivent être intégrés dans le plan de la façade, sans saillie ni décroché par rapport à la surface du mur existant.
- Les dispositifs ne doivent pas être installés sur les façades donnant sur une voie publique ou sur un espace public.
- Leur pose doit préserver la qualité architecturale de la construction et ne pas créer de nuisance visuelle pour l'espace public.

L'isolation par l'intérieur avec une attention particulière aux ponts thermiques sera privilégiée à l'isolation par l'extérieur qui masque le caractère patrimonial des façades, créé un décrochage de façade sur les alignements existants.

Concernant les panneaux solaires au sol, les dispositifs sous forme d'ombrières doivent être privilégiés et dissimulés autant que possible afin de limiter leur visibilité depuis la voie publique.

L'isolation de la toiture se fera si possible par l'intérieur ou éventuellement envisagée par l'extérieur (sarking) à condition de respecter l'architecture et la volumétrie de l'édifice. En cas d'intervention sur la charpente, il convient de suivre les proportions, la forme et le mode d'assemblage de la charpente

d'origine. Elle implique également de bien traiter les bords de rive et de toiture pour dissimuler la surépaisseur générée.

Les centrales photovoltaïques au sol sont interdites.

Les installations agrivoltaïques mentionnées à l'article L111-27 du code de l'urbanisme sont autorisées.

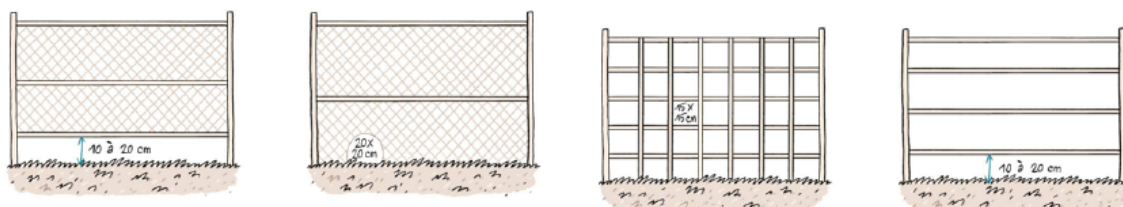
Article 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

6.1. Clôtures

Concernant les clôtures agricoles :

Sauf en cas de productions agricoles spécifiques (ex : plantation, maraîchage, élevage spécifique...),

elles devront être discrètes et permettre le passage de la petite faune et faciliter l'écoulement des eaux pluviales. Elles devront respecter les caractéristiques ci-dessous :



Source : Bruxelles Environnement

La couleur des grillages devra être choisie parmi les gammes de vert foncé ou gris foncé. Le blanc est interdit.

Concernant les clôtures autres qu'agricoles :

Les clôtures, tant à l'alignement que sur les limites séparatives, devront s'intégrer parfaitement dans le site et être en harmonie avec les bâtiments et les clôtures voisines.

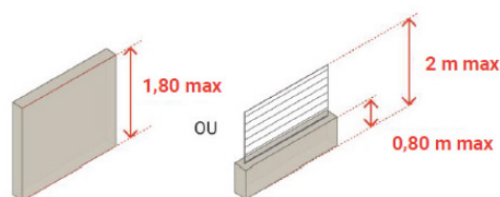
L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (agglomérés, parpaings...) est interdit.

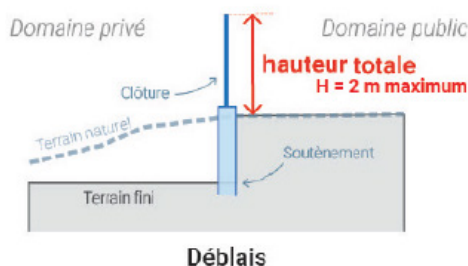
Les panneaux bois, panneaux pleins de couleur blanche, le doublage par textile et matériaux type cannisses naturelles ou artificielles, et les bâches sont interdits.

Sauf dispositions contraires liées à la prise en compte des risques naturels, les clôtures devront respecter les règles suivantes :

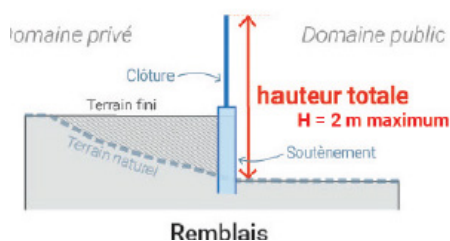
En bordure de voirie ou emprise publique, elles devront être constituées :

- soit d'un mur plein en pierres d'une hauteur maximum de 1,80 mètre ;
- soit d'un mur bahut de 80 cm maximum surmonté d'un dispositif à clairevoie ou doublé d'une haie vive aux essences locales. L'ensemble de la clôture (mur bahut + dispositif) ne devra pas excéder 2 mètres.





Déblais



Remblais

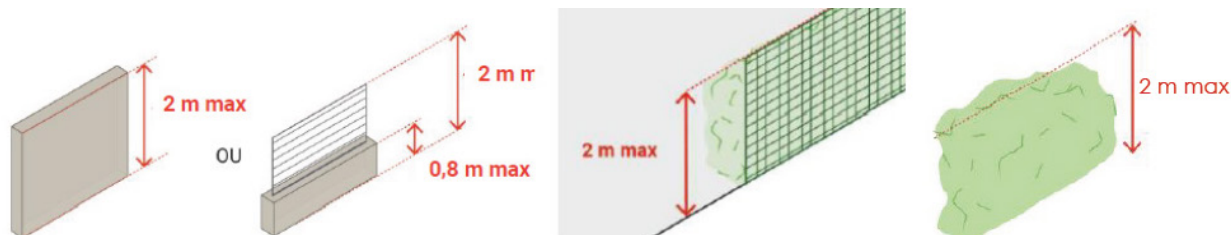
Les murs existants en pierres doivent être maintenus. Les aménagements pratiqués dans ces derniers (extensions) devront en conserver l'aspect initial.

Un mur de soutènement (se reporter au lexique annexé au présent règlement) peut être assimilé à une clôture s'il se situe en limite de propriété. Dans ce cas, la hauteur de la clôture est mesurée, en tout point, à partir du terrain naturel en limite de propriété ou à l'alignement du domaine public.

Un mur soutenant des terres rapportées (remblais) est comptabilisée dans la hauteur de la clôture.

Sur les autres limites, la hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres. Elles pourront être constituées :

- soit d'un mur plein* ;
- soit d'un mur bahut de 80 cm maximum surmonté d'un dispositif à claire-voie ou doublé d'une haie vive aux essences locales.
- soit d'un grillage éventuellement doublé d'une haie vive aux essences locales.
- soit d'une haie vive d'essences locales.



En cas de doublement des clôtures par des végétaux ; les haies seront composées d'espèces différentes, d'essences locales non répertoriées comme envahissantes (*se reporter à la liste d'essences annexée au présent règlement*) s'adaptant au climat et nécessitant un faible besoin en eau.

La réalisation ou le doublement de clôture avec une haie en feuillage persistant (de type épicéas/thuyas...etc.) est interdite.

Dans les secteurs concernés par un risque inondation : les clôtures/murs faisant obstacles à l'écoulement des eaux ainsi que les plantations serrées ou tout remblais susceptibles d'aggraver le risque inondation sont interdits

6.2. Aspect qualitatif et quantitatif du traitement des espaces libres

Les autorisations ou déclarations d'occupation du sol seront respectivement refusées ou rejetées si les travaux de construction projetés requièrent un défrichement portant atteinte à l'équilibre paysager de leur environnement visuel.

L'aménagement des espaces libres doit être intégré à la conception globale du projet, en tant qu'élément porteur de qualité paysagère, de bonne insertion dans le contexte urbain et support de biodiversité.

La composition paysagère du projet recherchera des continuités végétales à l'échelle du quartier, de la rue ou de l'ilot.

Sur les terrains situés à flanc de coteau sur lesquels les bâtiments se donnent plus particulièrement à voir, le terrain d'assiette fera l'objet de plantations d'essences locales masquant séquentiellement la construction depuis les perspectives lointaines tout en conservant à celle-ci une vue sélective sur le paysage lointain.

Les opérations d'aménagement et de constructions doivent veiller à limiter l'imperméabilisation des sols. Pour cela :

- Les espaces de stationnement doivent, le plus souvent possible, être perméables (surfaces en herbe sur terre armée, résille et grave, pavés disjoints enherbés, solution mixte surface enherbée et grave sur bande roulante...).
- L'imperméabilisation doit être compensée (stationnement perméable, plantations d'arbres, reconstitution de haies, dispositifs de rétention des eaux pluviales...).
- Les écoulements naturels de l'eau doivent être préservés (noues, talwegs, fossés).

L'infiltration naturelle et la récupération des eaux de pluie doivent être recherchées. Une gestion aérienne devra notamment être privilégiée («gestion intégrée»).

Toute installation de récupération d'eau de pluie devra être couverte et entretenue régulièrement. Les aménagements paysagers devront éviter les creux ou éléments susceptibles de retenir durablement de l'eau stagnante. Les bassins décoratifs ne seront autorisés que s'ils intègrent un dispositif de traitement anti-larvaire ou un entretien hebdomadaire.

Concernant les plantations : les haies seront composées d'espèces différentes - d'essences locales non répertoriées comme envahissantes (se reporter à la liste d'essences annexée au présent règlement) s'adaptant au climat et nécessitant un faible besoin en eau.

Concernant les espaces verts et les éléments paysagers protégés au plan de zonage : se reporter aux dispositions générales du présent règlement.

Article 7 : Obligations en matière de stationnement automobile et deux roues

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins de l'immeuble à construire doit être assuré par des installations propres en dehors des voies publiques.

Par leurs dispositions techniques, les aménagements devront limiter l'imperméabilisation des sols. Les aires de stationnement devront être adaptés aux besoins du projet et permettre de couvrir l'ensemble des besoins.

Cas des réhabilitations, des changements de destination et des divisions de logements :

Le nombre de places exigibles correspond aux besoins nouveaux générés (différence entre besoin avant et après travaux) au regard de la règle suivante :

- Il est exigé au minimum 1 emplacement par logement.
- Pour les logements d'une surface de plancher supérieure à 80 m², il est exigé au minimum 2 emplacements par logement.

Au sein de la zone Nj : non réglementé

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article 8 : Desserte des terrains par les voies publiques et privées

8.1. Accès

Pour recevoir les constructions, ou permettre les extensions et modifications, ou installations non interdites par les articles précédents, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou une voie privée ouverte au public soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès ou voiries doivent être adaptés aux usages qu'ils supportent et aux opérations qu'ils doivent desservir, tout en étant adaptés à la configuration des lieux.

Ils doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte pour la défense contre l'incendie et la protection civile. Ils doivent en outre respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux des voies adjacentes.

Les véhicules devront pouvoir manoeuvrer sur l'unité foncière et non sur la voie publique.

Les occupations et utilisation du sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des immeubles envisagés et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et des engins de déneigement.

Lorsque le terrain est riverain d'au moins deux voies publiques, l'accès par une voie qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation serait interdit. Une construction peut être refusée si les accès présentent un 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.

Implantation des portails : Les portails et dispositifs de fermeture des accès aux propriétés doivent être implantés en recul de la limite de la voie ou de l'emprise publique, de manière à permettre l'arrêt temporaire d'un véhicule en dehors de la voie publique lors de l'ouverture ou de la fermeture du portail. Le recul doit être adapté aux caractéristiques de l'accès et permettre le stationnement d'un véhicule sans gêner la circulation des usagers de la voie publique.

8.2. Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les voies se terminant en impasse doivent être évitées. Sous réserve d'un intérêt et d'une possibilité technique, un prolongement par un cheminement piétonnier devra être proposé dans le cas d'une voirie en impasse. A défaut, elles seront aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Une aire de retournement conforme à la réglementation en vigueur doit être réalisée.

Article 9 : Desserte des terrains par les réseaux

9.1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'emploi de l'eau, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Conformément à l'article R.1321-54 du code de la santé publique, les réseaux intérieurs ne doivent pas pouvoir, du fait de leur utilisation, et notamment à l'occasion des phénomènes de retour d'eau, perturber le fonctionnement du réseau auquel ils sont raccordés ou engendrer une contamination de l'eau distribuée dans les installations privées de distribution.

En conséquence, l'utilisation du réseau public d'eau potable pour un usage autre que sanitaire ou alimentaire nécessitera la mise en place d'un système de déconnexion. Il ne peut y avoir interconnexion entre le réseau public de distribution et un réseau privé d'alimentation (source, puits, forage, etc. ...).

9.2. Assainissement - eaux usées

Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement aboutissant à une station d'épuration dès lors qu'elle est située au sein du zonage d'assainissement collectif. La création d'un nouveau branchement sera possible après validation du gestionnaire de réseau.

Le déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les réseaux publics est subordonné à autorisation du gestionnaire (convention de raccordement) qui fixera au cas par cas les modalités d'acceptation des eaux usées autres que domestiques.

Les eaux de recyclage du filtre des piscines privées seront évacuées dans le système de traitement des eaux usées de l'habitation, les eaux de vidange ne devront s'écouler :

- Ni sur la chaussée ;
- Ni dans les propriété voisines ;
- Ni dans les fossés et ruisseaux.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales provenant de toute surface imperméabilisée doivent être collectées et gérées à la parcelle puis conduites, le cas échéant, dans le réseau collectif prévu à cet effet.

Les eaux pluviales seront exclusivement gérées à la parcelle soit par infiltration soit par rétention. Le plan de « Zonage de l'assainissement volet Eaux Pluviales - Réglementation » indique les possibilités d'infiltration des eaux pluviales sur le territoire de la commune et le type de dispositif à mettre en oeuvre.



se reporter aux annexes sanitaires du PLU

Sur demande de la collectivité, le constructeur devra réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant la régulation des eaux pluviales et leur infiltration à la parcelle si la perméabilité du terrain l'autorise. Une étude spécifique de percolation-infiltration devra justifier ce mode d'évacuation et de gestion des eaux pluviales.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Les dispositions du code de l'environnement (Loi sur l'Eau) devront être respectées.

9.3. Autres réseaux

Les réseaux électriques devront être, dans la mesure du possible, enterrés à l'intérieur de la parcelle, et sur le domaine public.

Il est recommandé de prévoir, pour toute nouvelle construction, la mise en place des fourreaux nécessaires au passage de la fibre optique.

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

Les ouvrages techniques (bassins de rétention ; poste de transformation...) ou voies de circulation internes propres au projet devront obligatoirement être implantés sur l'assiette urbanisable de l'opération/du projet.



ANNEXES DU REGLEMENT

ANNEXE n°1 - LEXIQUE

Accès

L'accès est la partie du terrain jouxtant la voie de desserte ouverte à la circulation, qu'elle soit publique ou privée, et permettant d'accéder au terrain de la construction ou de l'opération. Les portails et les portes de garage sont considérées comme des accès.

En cas de servitude de passage, l'accès est constitué par le débouché suffisant pour accéder au terrain support de la construction.

Acrotère

Un acrotère est un élément d'une façade situé au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse, à la périphérie du bâtiment, et constituant des rebords ou garde-corps pleins ou à claire-voie.



Affouillement

Au sens de la présente définition et par opposition à l'exhaussement du sol, il s'agit d'un creusement par prélèvement de terre, conduisant à abaisser le niveau du terrain naturel.

Alignement

Il s'agit pour la voirie, de la limite entre le domaine privé et le domaine public. Lorsqu'il n'est pas prévu d'élargissement de la voie, il s'agit de l'alignement actuel. Lorsqu'il est prévu un élargissement, il s'agit de l'alignement futur. Dans ce cas, l'élargissement est figuré sur le plan de zonage et repris dans le tableau des emplacements réservés (ER) figurant en annexes du PLU.

Annexe

Une annexe est une construction secondaire, de dimension réduite et inférieure à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale.

Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

Bâtiment existant

Un bâtiment est considéré comme existant, lorsque le clos et le couvert sont assurés ; une ruine ne peut rentrer dans cette définition.

Brise-vue

Le terme brise-vue désigne généralement un dispositif architectural ou une installation destinée à protéger des regards extérieurs en bloquant ou en atténuant la vue. Il préserve l'intimité visuelle d'un espace en empêchant ou en limitant la vision depuis l'extérieur.

Caravane

Sont regardés comme des caravanes les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une

occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir, qui conservent en permanence des moyens de mobilité leur permettant de se déplacer par eux-mêmes ou d'être déplacés par traction, et que le code de la route n'interdit pas de faire circuler.

Changement de destination

Modification de l'affectation d'un bâtiment ou d'un terrain.

Il y a changement de destination lorsqu'il y a passage de l'une à l'autre des 5 destinations différentes codifiées à l'article R.151-27 du Code de l'urbanisme.

A noter : en zones A et N, le changement de destination des constructions est permis uniquement pour les bâtiments identifiés dans le règlement graphique et listés en annexe du présent règlement.

Coupe et abattage d'arbres

Les termes de « coupe et abattage d'arbres » n'ont pas de définition absolue. La coupe est l'opération présentant un caractère régulier dans le cadre d'opérations de sylviculture. L'abattage présente un caractère accidentel et plus limité.

Ce qui caractérise les actions de coupe et abattage, et ce qui les distingue des opérations de défrichements, c'est que ces opérations ne modifient pas la destination de l'espace considéré qui conserve sa vocation forestière. C'est le cas des :

- Coupes rases suivies de régénération
- Substitution d'essences forestières.

Construction

Cette notion englobe toutes édifications, ouvrages et installations, qui entrent ou pas dans le champ d'application du permis de construire. Une piscine est considérée comme une construction.

Claire-voie / Dispositif ajouré

Les clôtures à claire-voie ou dispositifs ajourés sont composées d'éléments qui laissent passer la lumière et l'air. Il peut s'agir de motif dans les lames ajourées ou d'espace vide entre les lames.

Clôture

Constitue une clôture, toute édification d'un ouvrage destiné à fermer un passage ou un espace. L'édification d'une clôture doit être précédée d'une déclaration préalable.

Un mur de soutènement peut être assimilé à une clôture s'il se situe en limite de propriété. Dans ce cas, la hauteur d'une clôture est mesurée, en tout point, à partir du terrain naturel en limite de propriété ou à l'alignement du domaine public.

Un mur soutenant des terres rapportées (remblais) est comptabilisé dans la hauteur de la clôture.

Défrichement

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

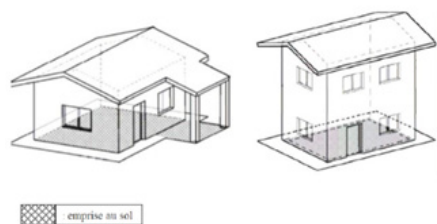
Le défrichement se distingue du seul abattage des arbres en ce qu'il comporte également le débroussaillage et l'arrachage des souches et autres racines dans le but de changer définitivement la destination du terrain.

Egout du toit

Partie basse d'un pan de couverture vers lequel s'écoulent les eaux pluviales. L'égout du toit correspond,

dans la plupart des cas, à la partie haute de la gouttière ou d'un chéneau.

Emprise au sol



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

Le coefficient d'emprise au sol est calculé sur la base de la superficie du terrain d'assiette, situé dans le secteur constructible, de la ou des constructions projetées.

Ces dispositions ne concernent pas :

- Les parties enterrées de la construction
- Les stationnements souterrains, qu'ils soient enterrés ou semi-enterrés, sous réserve que la partie non enterrée ne dépasse pas une hauteur de 1 mètre maximum du terrain après travaux
- Les éléments extérieurs de façade tels que les balcons s'ils ne prennent pas appui au sol
- Les terrasses ou partie des constructions d'une hauteur inférieure à 1 mètre
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- L'emprise des murs de soutènement, des murs de clôture et des murs de toutes natures qui ne sont pas partie intégrante d'un bâtiment.

Emprise publique

Sont considérées comme emprises publiques tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiées de voies publiques.

Espaces libres

Les espaces libres correspondent à la surface du terrain non occupée par les constructions générant une emprise au sol, les aires de stationnement ainsi que les aménagements de voirie ou d'accès.

Exhaussement

Action de surélever un terrain par ajout de terre.

Extension

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

Façade

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

La façade principale désigne la face entière d'un bâtiment ou d'une construction qui peut être vue d'une seule fois depuis l'espace public.

Faîtage

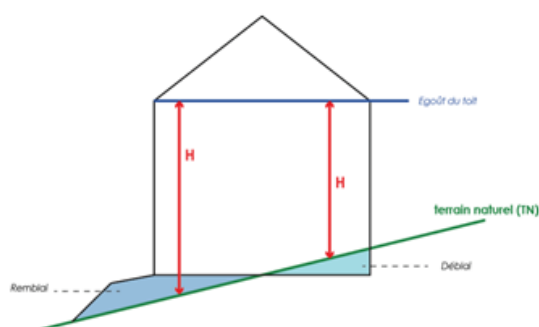
Ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture inclinés suivant des pentes opposées.

**Gouttière**

Canal situé à l'extrémité basse du pan de toit et destiné à recueillir les eaux de pluie.

Gabarit

Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.

Hauteur

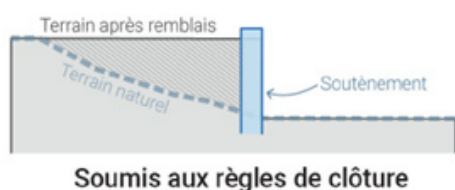
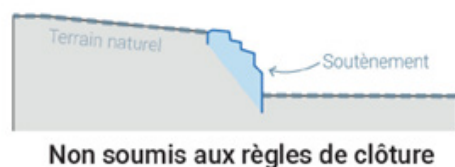
La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point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

Limites séparatives

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types :

- Les limites latérales
- Les limites de fond de parcelle.

En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

Mur de soutènement

Un mur de soutènement a pour objet de maintenir les terres lorsque les sols de deux fonds riverains ne sont pas au même niveau.

Même si le mur a été édifié en limite de propriété, il constitue, en raison de sa fonction, un mur de soutènement et non un mur de clôture. Ainsi, les dispositions relatives aux clôtures ne lui sont pas applicables.

En revanche, ne constitue pas un mur de soutènement mais un mur de clôture celui qui n'a pas pour objet de corriger les inconvénients résultant de la configuration naturelle du terrain mais qui a pour but de corriger les inconvénients résultant de la configuration après apport de remblais.

Le mur de soutènement peut être surmonté d'une clôture qui est soumise au régime des clôtures.

Mur plein

Un mur plein désigne un ouvrage maçonné qui ne comporte aucune ouverture. Il est construit en matériaux traditionnels (moellon, brique, parpaing, pierre...).

Un mur plein se caractérise donc par :

- Sa continuité sur toute sa surface
- L'absence totale ou quasi totale de transparence
- Son rôle de séparation, de clôture ou de soutien

Le mur plein n'est pas une clôture faite de panneaux (bois, métal, PVC, béton préfabriqué).

Piscine

Une piscine destinée à rester implanter plus de trois mois par an ou d'une surface supérieure à 20 m² et hauteur d'eau supérieure à 1 mètre est considérée comme une construction ; elle suit donc toutes les règles édictées pour ces dernières ; sauf dispositions spécifiques mentionnées dans le règlement de chaque zone.

Les marges de recul seront calculées par rapport aux bords du bassin.

Les piscines dont le bassin a une superficie inférieure ou égale à 10 m² sont dispensées de toute formalité, en raison de leur nature ou de leur très faible importance (article R421-2 du Code de l'Urbanisme).

Reconstruction à l'identique

La reconstruction à l'identique est autorisée, lorsqu'elle concerne un bâtiment détruit par un sinistre, nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire sauf si le PLU en dispose autrement, et dès lors qu'il a été régulièrement édifié (article L.111-3 du Code de l'Urbanisme).

Ripisylve

Boisement développé aux abords immédiats d'un cours d'eau.

Rive du toit

Planche s'étendant le long du bord du pignon d'une maison pour couvrir les chevrons et empêcher la pluie de pénétrer.

Surface de plancher

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces des planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces

locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;

- D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

Surface imperméabilisée

Est considérée comme surface imperméabilisée toute surface qui ne laisse pas pénétrer les eaux de pluie. Sont donc comptées dans les surfaces imperméables toutes les constructions ; les piscines ; les terrasses ; les voies d'accès Etc.

Toutefois, les toitures, les aires de stationnement et les voies d'accès ne sont pas comptabilisées dans les surfaces imperméabilisées si elles sont végétalisées ou réalisées en matériaux perméables.

Sol naturel

Il s'agit du sol existant à la date de dépôt de la première autorisation d'occupation du sol intéressant le terrain.

Talus

Partie de terrain en pente inclinée, aménagée par des travaux de terrassement.

Unité foncière

Parcelle ou regroupement de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire, sur laquelle porte l'autorisation de construire ou d'occupation du sol.

Voie

La voie s'entend comme l'espace, public ou privé, ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant.

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

ANNEXE n°2 - LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES

Au titre de l'article L151-41 du code de l'urbanisme, le règlement délimite des emplacements réservés (ER)/ Ces derniers sont matérialisés via le figuré suivant : 

4 emplacements réservés sont délimités :

N° de l'ER	Objet	Superficie	Parcelles	Bénéficiaire
ER n°1	connexion modes doux entre la rue du Munard et l'impasse de l'usine	860 m ²	B n°1107 ; 1490 ; 107 ; 6590 ; 1455 ; 4492 ; 1440 ; 2030 ; 3723 ; 1375 et 1254	Commune
ER n°2	connexion modes doux entre l'impasse de l'usine et la rue de Beauvenir	360 m ² (3 mètres de large)	B n°1161	Commune
ER n°3	Extension du pôle d'équipements école/salle des fêtes	800 m ² (12 mètres de large)	C n°273 et 274	Commune
ER n°4	Sécurisation visuelle du carrefour entre la RD n°143 dire route de Bordenoud et la rue des Trois Terremens	760 m ²	C n°523 ; 524 et C n°829	Commune

ANNEXE n°3 - BATIMENTS SITUES EN ZONES AGRICOLES ET/OU NATURELLES POUVANT FAIRE L'OBJET D'UN CHANGEMENT DE DESTINATION

Le plan de zonage identifie en coloriant en orange les bâtiments situés au sein des zones Agricoles et/ou Naturelles pouvant potentiellement changer de destination.

Les fiches ci-jointes précisent les bâtiments identifiés au plan de zonage.

A noter l'identification au plan de zonage ne signifie pas que le changement de destination est autorisé. Il s'agit uniquement d'une pré-identification. Le changement de destination officiel fera l'objet d'un passage en CDPENAF.

Changement de destination 1	
Lieu-dit Hameau	Mont de Bran
Références Cadastres	Parcelle A n° 92
Nature du bâtiment	Ancien bâtiment agricole en parpaing recouvert d'enduit
Photographie et localisation	 
Desserte par la voirie	Accès par les Mont de Bran
Desserte par les réseaux	Eau potable : oui Assainissement : oui - ANC
Incidences sur les espaces agricoles, paysagers et naturels	Bien qu'il soit isolé, le bâtiment fait partie d'une propriété composée de plusieurs bâtis qui elle-même est délimitée par des murs. Le changement de destination ne modifiera pas de manière significative la morphologie du bâti. De ce fait, le changement de destination n'impactera pas les activités agricoles environnantes. De plus, bien que le bâtiment soit situé au sein de la ZNIEFF 2 « Isle Cremieu et Basse Terre » ¹ , le changement de destination n'entraînera pas d'incidence sur les paysages et les espaces naturels environnant.
Risques	Pas de risque naturel défini

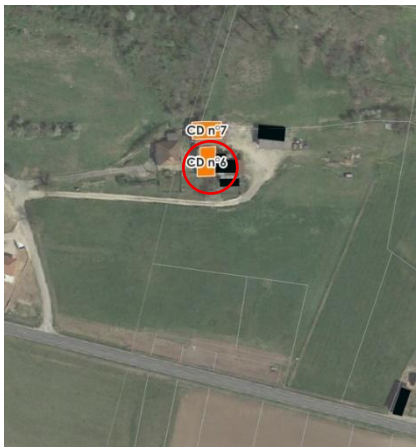
¹ Tous les changements de destinations sont impactés par cette ZNIEFF

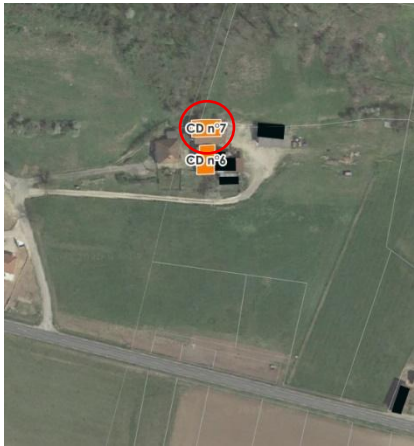
Changement de destination 2	
Lieu-dit Hameau	Le Rual
Références Cadastrales	Parcelle D n°199
Nature du bâtiment	Ancienne grange en pisé
Photographie et localisation	 
Desserte par la voirie	Accès par la rue de la Garenne
Desserte par les réseaux	Eau potable : oui Assainissement : oui – Assainissement collectif
Incidences sur les espaces agricoles, paysagers et naturels	Le bâtiment fait partie d'une propriété qui est délimitée par des clôtures et qui fait elle-même partie intégrante d'un groupe d'habitations. Le changement de destination ne modifiera pas de manière significative la morphologie du bâti. De ce fait, il n'impactera pas les activités agricoles environnantes et n'entraînera pas d'incidence sur les paysages et les espaces naturels environnant.
Risques	Bâtiment situé dans une zone de risque moyen d'inondation, à proximité immédiate d'une zone de risque fort (crue torrentielle ou montée rapide de cours d'eau)

Changement de destination 3	
Lieu-dit Hameau	Le Rual
Références cadastrales	Parcelle D n°732
Nature du bâtiment	Ancien bâtiment agricole en pisé
Photographie et localisation	 
Desserte par la voirie	Accès par la rue de la Garenne
Desserte par les réseaux	Eau potable : oui Assainissement : oui – Assainissement collectif
Incidences sur les espaces agricoles, paysagers et naturels	Le bâtiment fait partie d'une propriété qui est délimitée par des clôtures et qui fait elle-même partie intégrante d'un groupe d'habitations. Le changement de destination ne modifiera pas de manière significative la morphologie du bâti. De ce fait, il n'impactera pas les activités agricoles environnantes et n'entraînera pas d'incidence sur les paysages et les espaces naturels environnant.
Risques	Bâtiment situé à proximité immédiate d'une zone de risque fort d'inondation (crue torrentielle ou montée rapide de cours d'eau)

Changement de destination 4	
Lieu-dit Hameau	Le Rual
Références Cadastrales	Parcelle D n°199
Nature du bâtiment	Ancien bâtiment résidentiel en pisé
Photographie et localisation	 
Desserte par la voirie	Accès par la rue de la Garenne
Desserte par les réseaux	Eau potable : oui Assainissement : oui – Assainissement collectif
Incidences sur les espaces agricoles, paysagers et naturels	Le bâtiment fait partie d'une propriété qui est délimitée par des clôtures et qui fait elle-même partie intégrante d'un groupe d'habitations. Le changement de destination ne modifiera pas de manière significative la morphologie du bâti. De ce fait, il n'impactera pas les activités agricoles environnantes et n'entraînera pas d'incidence sur les paysages et les espaces naturels environnant.
Risques	Bâtiment situé partiellement dans une zone de risque moyen d'inondation, à proximité immédiate d'une zone de risque fort (crue torrentielle ou montée rapide de cours d'eau)

Changement de destination 5	
Lieu-dit Hameau	Planaize
Références Cadastrales	Parcelle A n°21
Nature du bâtiment	Ancien bâtiment agricole en maçonnerie recouvert d'enduit
Photographie et localisation	 
Desserte par la voirie	Accès par le chemin des Roches
Desserte par les réseaux	Eau potable : oui Assainissement : oui - ANC
Incidences sur les espaces agricoles, paysagers et naturels	Bien qu'il soit isolé, le bâtiment fait partie d'une propriété composée de plusieurs constructions bâties. Celle-ci est délimitée par des murs et des façades et le changement de destination ne modifiera pas de manière significative la morphologie du bâtiment. De ce fait, il n'impactera pas les terres et les activités agricoles environnantes et il n'aura pas d'incidence sur les paysages et les espaces naturels environnants.
Risques	Bâtiment à proximité immédiate d'une zone de risque faible d'inondation (ruissellement et coulée de boue)

Changement de destination 6	
Lieu-dit Hameau	Les Ayes
Références Cadastrales	Parcelle A n°1136
Nature du bâtiment	Ancien bâtiment agricole en pisé
Photographie et localisation	 
Desserte par la voirie	Accès par le chemin des Picardes (commune de Saint-Chef)
Desserte par les réseaux	Eau potable : oui Assainissement : oui – ANC
Incidences sur les espaces agricoles, paysagers et naturels	Le bâtiment fait partie d'une propriété composée de plusieurs bâtis et délimitée par les façades et les clôtures. Le changement de destination ne modifiera pas de manière significative la morphologie du bâtiment. De ce fait, il n'impactera pas les activités agricoles environnantes. Il n'entraînera pas d'incidence non plus sur les espaces paysagers environnants, et n'impactera pas les perspectives visuelles, notamment les espaces boisés en contrebas.
Risques	Bâtiment situé à proximité immédiate d'une zone de risque faible d'inondation (ruissellement ou coulée de boue) et d'une zone de risque faible de mouvement de terrain

Changement de destination 7	
Lieu-dit Hameau	Les Ayes
Références Cadastrales	Parcelle A n°1136
Nature du bâtiment	Ancien bâtiment agricole en pisé
Photographie et localisation	 
Desserte par la voirie	Accès par le chemin des Picardes (commune de Saint-Chef)
Desserte par les réseaux	Eau potable : oui Assainissement : oui – ANC
Incidences sur les espaces agricoles	Le bâtiment fait partie d'une propriété composée de plusieurs bâtis et délimitée par les façades et les clôtures. Le changement de destination ne modifiera pas de manière significative la morphologie du bâtiment. De ce fait, il n'impactera pas les activités agricoles environnantes. Il n'entraînera pas d'incidence non plus sur les espaces paysagers environnants, et n'impactera pas les perspectives visuelles, notamment les espaces boisés en contrebas.
Risques	Bâtiment situé à proximité immédiate d'une zone de risque faible d'inondation (ruissellement ou coulée de boue) et d'une zone de risque faible de mouvement de terrain

Changement de destination 8	
Lieu-dit Hameau	Les Ayes
Références Cadastrales	Parcelle A n° 1218
Nature du bâtiment	Ancienne grange en maçonnerie recouverte d'enduit
Photographie et localisation	 
Desserte par la voirie	Accès par la rue des Ayes (ou RD19)
Desserte par les réseaux	Eau potable : oui Assainissement : oui - ANC
Incidences sur les espaces agricoles	Le bâtiment fait partie d'une propriété composée de plusieurs bâtis et délimitée par les façades et les clôtures. Le changement de destination ne modifiera pas de manière significative la morphologie du bâtiment. De ce fait, il n'impactera pas les activités agricoles environnantes. Il n'entraînera pas d'incidence non plus sur les espaces paysagers environnants, et n'impactera pas les perspectives visuelles, notamment les espaces boisés en contrebas.
Risques	Bâtiment situé à proximité immédiate d'une zone de risque moyen d'inondation (crue à débordement lent de cours d'eau)

Changement de destination 9	
Lieu-dit Hameau	Beauvenir
Références Cadastrales	Parcelle A n° 1176
Nature du bâtiment	Ancienne grange en maçonnerie recouverte d'enduit
Photographie et localisation	 
Desserte par la voirie	Accès par la rue du Beauvenir
Desserte par les réseaux	Eau potable : oui Assainissement : oui - ANC
Incidences sur les espaces agricoles, paysagers et naturels	Le bâtiment fait partie d'une propriété composée de plusieurs bâtis délimitée par des murets et des barrières. Elle fait elle-même fait partie d'un hameau destiné à l'habitation. Le changement de destination n'entraînera pas de modification significative de la morphologie du bâti. De ce fait, n'impactera pas les activités agricoles environnantes. Le bâtiment est situé à proximité de la ZNIEFF 1 « Grand champs et lac de Crucillieu ». Du fait que le bâtiment soit intégré à un ensemble déjà constitué, le changement de destination n'impactera pas la biodiversité des marais et des espaces boisés que composent la ZNIEFF.
Risques	Bâtiment situé à proximité immédiate d'une zone de risque moyen à très fort d'inondation (ruissellement ou coulée de boue)

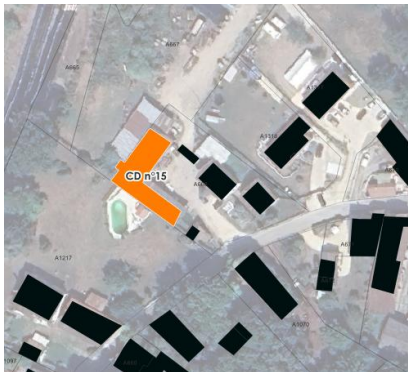
Changement de destination 10	
Lieu-dit Hameau	La Rivoire
Références Cadastrales	Parcelle D n°920
Nature du bâtiment	Ancien bâtiment résidentiel
Photographie et localisation	 
Desserte par la voirie	Accès par la Rue de la Rivoire et le Haras Del Lobo
Desserte par les réseaux	Eau potable : oui Assainissement : oui - ANC
Incidences sur les espaces agricoles, paysagers et naturels	Bien qu'il soit isolé, le bâtiment fait déjà partie d'une propriété composée de plusieurs bâtis délimitée par des barrières. Le changement de destination ne modifiera pas de manière significative la morphologie du bâti. De plus, les terres qui entourent directement le bâti n'ont pas d'usage agricole. C'est pourquoi, le changement de destination n'entraînera pas d'incidence sur les exploitations et les activités agricoles. Par ailleurs, bien que le bâtiment ait la particularité d'être situé en hauteur, le changement de destination n'entraînera pas d'incidence sur les perspectives visuelles et sur les espaces boisés environnant.
Risques	Bâtiment situé à proximité immédiate d'une zone de risque faible de mouvement de terrain

Changement de destination 11	
Lieu-dit Hameau	Le Ruals
Références Cadastrales	Parcelle D n°015
Nature du bâtiment	Ancienne grange
Photographie et localisation	 
Desserte par la voirie	Rue du Lavoir
Desserte par les réseaux	Eau potable : oui Assainissement : oui – Assainissement collectif
Incidences sur les espaces agricoles, paysagers et naturels	Le bâtiment fait partie d'une propriété qui est délimitée par des clôtures et qui fait elle-même partie intégrante d'un groupe d'habitations. Le changement de destination ne modifiera pas de manière significative la morphologie du bâti. De ce fait, il n'impactera pas les activités agricoles environnantes, les paysages et les espaces naturels. De plus, bien que le bâtiment soit situé à proximité de la ZNIEFF de type 1 « Ruisseau du château de Chapeau Cornu », le changement de destination n'impactera pas la biodiversité qui découle de la trame bleue.
Risques	Bâtiment situé à proximité immédiate d'une zone de risque faible de mouvement de terrain et d'une zone de risque faible d'inondation (ruissellement et coulée de boue) et faible à très fort d'inondation (crue torrentielle ou montée rapide de cours d'eau)

Changement de destination 12	
Lieu-dit Hameau	Le Munard
Références Cadastrales	Parcelle B n°508
Nature du bâtiment	Ancien bâtiment agricole en terre crue
Photographie et localisation	 
Desserte par la voirie	Rue de l'Étang
Desserte par les réseaux	Eau potable : oui Assainissement : oui – ANC
Incidences sur les espaces agricoles, paysagers et naturels	Le bâtiment est situé en fond de parcelle et fait partie d'une propriété composée de plusieurs bâtis délimitée par hautes haies, lui garantissant une certaine isolation dans le paysage environnant. La propriété fait elle-même fait partie d'un hameau destiné à l'habitation. Le changement de destination n'entraînera pas de modification significative de la morphologie du bâti. De ce fait, n'impactera pas les activités agricoles et les paysages aux alentours. De plus, son isolation et sa protection par les hautes haies n'impactera pas l'étang et la zone humide situés à proximité immédiate et faisant partie d'une ZNIEFF de type 1.
Risques	Bâtiment situé à proximité d'une zone de risque moyen d'inondation (crue à débordement lent de cours d'eau)

Changement de destination 13	
Lieu-dit Hameau	Le Rual
Références Cadastrales	Parcelle D n°243
Nature du bâtiment	Ancien bâtiment agricole en pisé
Photographie et localisation	 
Desserte par la voirie	Accès par la Rue du Lion d'Or
Desserte par les réseaux	Eau potable : oui Assainissement : oui - Assainissement collectif
Incidences sur les espaces agricoles, paysagers et naturels	Le bâtiment fait partie d'une propriété qui est délimitée par des clôtures et qui fait elle-même partie intégrante d'un groupe d'habitations. Le changement de destination ne modifiera pas de manière significative la morphologie du bâti. De ce fait, il n'impactera pas les activités agricoles environnantes et n'entraînera pas d'incidence sur les paysages et les espaces naturels environnant.
Risques	Bâtiment situé à proximité immédiate d'une zone de risque moyen d'inondation (ruissellement, coulée de boue, crue torrentielle ou montée rapide de cours d'eau)

Changement de destination 14	
Lieu-dit Hameau	Les Ayes
Références Cadastrales	Parcelle A n°850
Nature du bâtiment	Ancien bâtiment agricole recouvert d'enduit
Photographie et localisation	 
Desserte par la voirie	Accès par la rue des Ayes (ou RD19)
Desserte par les réseaux	Eau potable : oui Assainissement : oui - ANC
Incidences sur les espaces agricoles	Le bâtiment fait partie d'une propriété composée de plusieurs bâtis et délimitée par les façades et les clôtures. Le changement de destination ne modifiera pas de manière significative la morphologie du bâtiment. De ce fait, il n'impactera pas les activités agricoles environnantes. Il n'entraînera pas d'incidence non plus sur les espaces paysagers environnants, et n'impactera pas les perspectives visuelles, notamment les espaces boisés en contrebas.
Risques	Bâtiment situé à proximité immédiate d'une zone de risque faible d'inondation (ruissellement, coulée de boue, crue à débordement lent de cours d'eau)

Changement de destination 15	
Lieu-dit Hameau	Le Rual
Références Cadastrales	Parcelle A n°668
Nature du bâtiment	Grange en pisé
Photographie et localisation	 
Desserte par la voirie	Accès par la rue du Ver
Desserte par les réseaux	Eau potable : oui Assainissement : oui – Assainissement collectif
Incidences sur les espaces agricoles, paysagers et naturels	Le bâtiment fait partie d'une propriété qui est délimitée par des clôtures et qui fait elle-même partie intégrante d'un groupe d'habitations. Le changement de destination ne modifiera pas de manière significative la morphologie du bâti. De ce fait, il n'impactera pas les activités agricoles environnantes et n'entraînera pas d'incidence sur les paysages et les espaces naturels environnant.
Risques	Bâtiment situé dans une zone de risque faible d'inondation et à proximité immédiate d'une zone de risque faible d'inondation et mouvement de terrain (ruissellement, ravinement, glissements de terrain)

ANNEXE n°4 - ELEMENTS PATRIMONIAUX A PRESERVER AU TITRE DE L'ARTICLE L151-19 DU CODE DE L'URBANISME

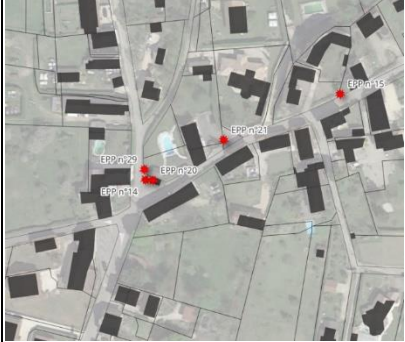
Le plan de zonage identifie des ensembles bâtis, des éléments ponctuels et des murs à préserver au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme. La liste de ces éléments est présentée ci-après.

**Liste des éléments bâtis et/ou paysagers identifiés au plan de zonage au titre de
l'article L151-19 du code de l'urbanisme**

Numéro de l'élément	Objet	Localisation de l'élément	Photographie
EPP n°1	Chapelle des Ayes		
EPP n°2	Fontaine Berthier		
EPP n°3	Fontaine Teillon		

EPP n°4	Fontaine Blanchin		
EPP n°5	Fontaine Larrivée		
EPP n°6	Fontaine Pascal		
EPP n°7	Fontaine Gadoud		

EPP n°8	Fontaine du Bois (dite Perrault)		
EPP n°9	Fontaine Martin		
EPP n°10	Fontaine du Centre		
EPP n°11	Fontaine Geneste		

EPP n°12	Fontaine Javy		
EPP n°13	Fontaine des Eners		
EPP n°14	Fontaine de Munard		
EPP n°15	Fontaine des Iris		

EPP n°16	Lavoir Rue du Lavoir		
EPP n°17	Lavoir Rue du Lion d'Or		
EPP n°18	Lavoir du ver		

EPP n°19	Lavoir des Eners		
EPP n°20	Lavoir Rond-point du Munard		
EPP n°21	Puits		

EPP n°22	Pierre des trois Terrements		
EPP n°23	Puits		
EPP n°24	Puits		
EPP n°25	Puits		

EPP n°26	Ruines de Montmerle		
EPP n°27	Pierre « Les Culées »		 
EPP n°28	Puits		

EPP n°29	Croix		
EPP n°30	Source Haeau des Mollos		
EPP n°31	Maison 485 rue du Lion d'Or		
EPP n°32	Bâtiment traditionnel toiture shed Impasse de l'usine		

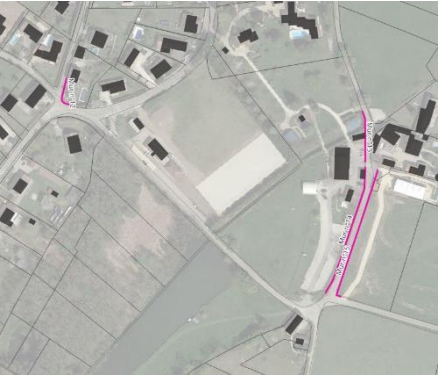
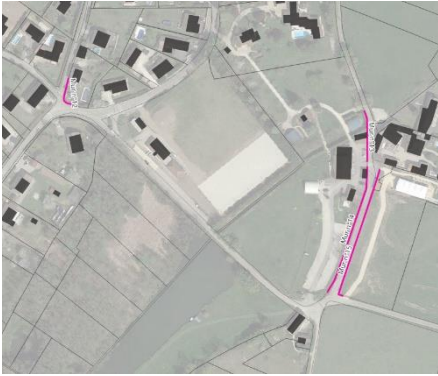
EPP n°33	Croix La Rivoire		
EPP n°34	Eglise		
EPP n°35	Puits bois		
EPP n°36	Pressoir		

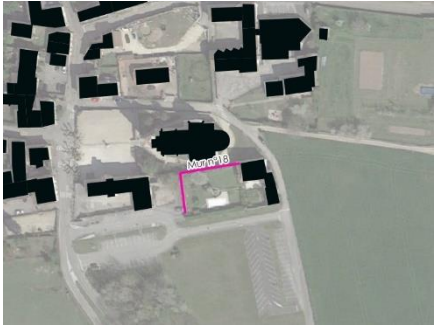
EPP n°37	Croix du cimetière		
EPP n°38	Madone des Bois de Vignieu		
EPP n°39	Monuments aux morts		

Numéro du mur	Localisation du mur	Photographie
Mur n°1		
Mur n°2		
Mur n°3		
Mur n°4		

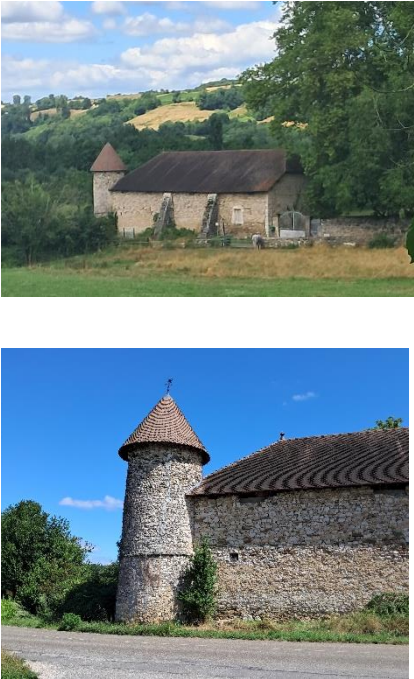
Mur n°5		
Mur n°6		
Mur n°7		
Mur n°8		

Mur n°9		
Mur n°10		
Mur n°11		
Mur n°12		

Mur n°13		
Mur n°14		
Mur n°15		
Mur n°16		

Mur n°17		
Mur n°18		

Nom de l'ensemble bâti remarquable	Localisation	Photographie
Château Chapeau Cornu		
Domaine de Suzel		

Château de Beauveny		
Maison Pradel		
Centre-bourg		

ANNEXE n°5 - RECOMMANDATIONS EN MATIERE DE PLANTATIONS

■ Choisir l'essence en fonction du changement climatique et de son besoin en eau

« L'arbre est un être vivant qui puise dans le sol et le sous-sol, les éléments dont il a besoin. Comme tout être vivant, il a des exigences. Les exigences varient selon les espèces.

Les critères de choix doivent prendre en compte la texture du sol, sa structure, le pH (acidité ou non), l'alimentation en eau, l'hydromorphie et la profondeur du sol et du sous sol.

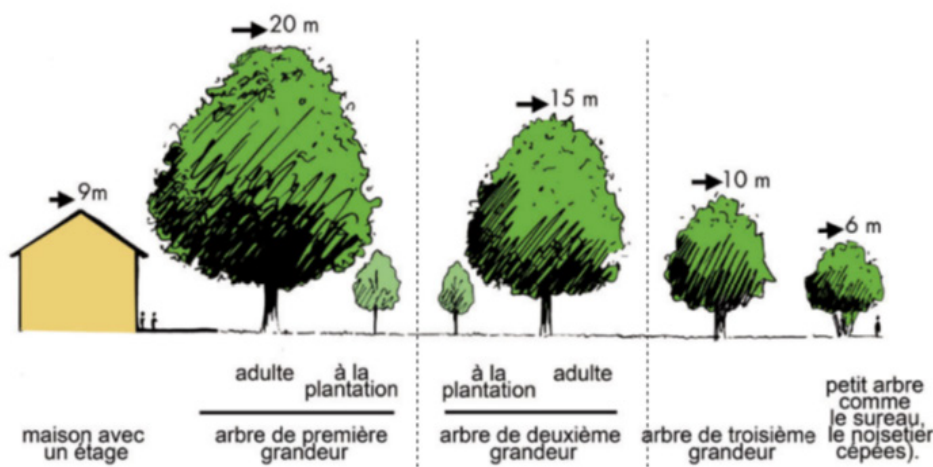
Certains arbres demandent un sol bien drainé, d'autres préfèrent des sols humides, d'autres encore offrent une capacité d'adaptation à différents milieux (tilleul, platane, chêne pédonculé...).

(source : CAUE44)

■ Tenir compte de la dimension de l'arbre

Lors de nouvelles plantations, une attention devra être portée à la projection de la taille adulte de l'arbre. Les essences choisies veilleront à être résistantes au climat et peu consommatrices en eau.

Les essences devront être plantées là où elles peuvent effectivement se développer.

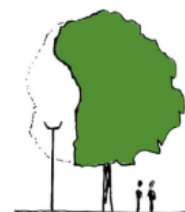


■ Prendre en compte l'environnement existant et notamment la présence de réseaux

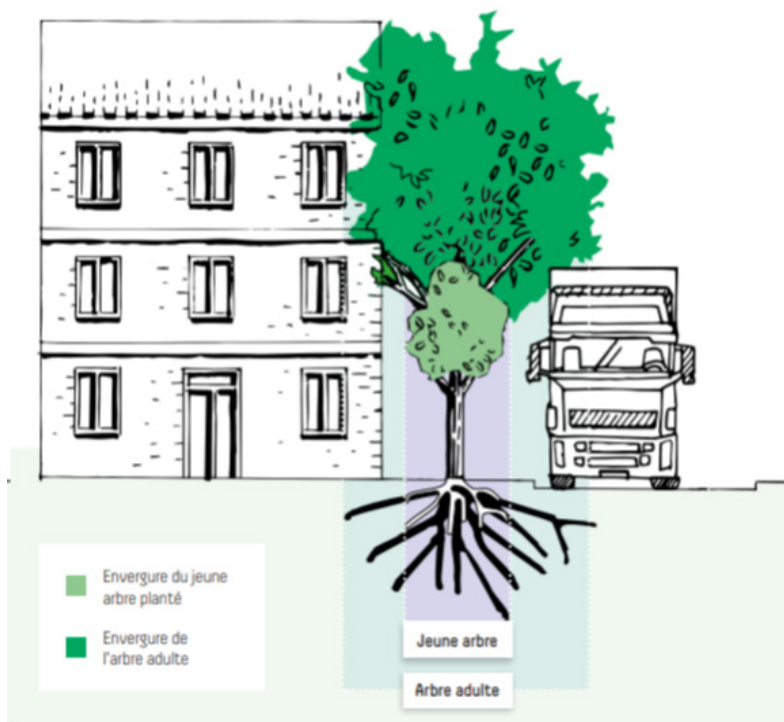
Les réseaux aériens : si le réseau aérien ne peut être enlevé, la plantation d'un arbre sous ce dernier ou bien trop près de ce réseau (voir croquis ci-contre) est à proscrire.

Les réseaux souterrains : dans les nouvelles opérations d'aménagement, il est désormais acquis que réseaux et arbres ne cohabitent qu'à certaines conditions.

En cas de réseaux souterrains à moins de 5 mètres de l'axe de plantation, il vaut mieux ne pas planter.



Un arbre se développe dans l'espace aérien et souterrain !
Son développement doit être pris en compte dans chaque projet de plantation.



Source : Grenoble Alpes Métropole

■ Permettre le bon développement de l'arbre

La taille de la fosse doit être adaptée au volume racinaire et non le contraire.
Le volume de terre doit être ajusté afin d'assurer la bonne croissance et la pérennité

Type d'arbre	Volume optimal de la fosse en milieu urbain contraint (terre-pierre)	Volume minimal de la fosse si le fond de forme est meuble et riche (terre végétale)
Petit développement (H<15m)	12 m ³	4m ³ (Prévoir assez de place pour le dépôt de la motte)
Moyen développement (15m<H<25m)	15 m ³	4m ³ (Prévoir assez de place pour le dépôt de la motte)
Grand développement (H>25m)	18 m ³	5m ³ (Prévoir assez de place pour le dépôt de la motte)

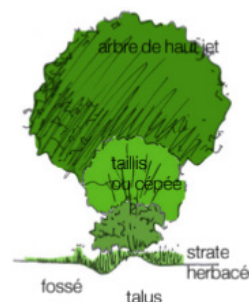
Source : Grenoble Alpes Métropole

■ Diversifier les essences et les strates végétales pour apporter plus de biodiversité dans le tissu bâti

Une diversité d'essences et de types de plantations (arbres de haut jet ; taillis ou cépée ; strate herba-cée...) devra être mise en place.

La plantation de 3 strates végétales (herbacée ; arbustive et arborée) est recommandée.

Les plantes indigènes favorisant la biodiversité ainsi que des plantes dont la floraison s'étale au cours des saisons seront privilégiées.



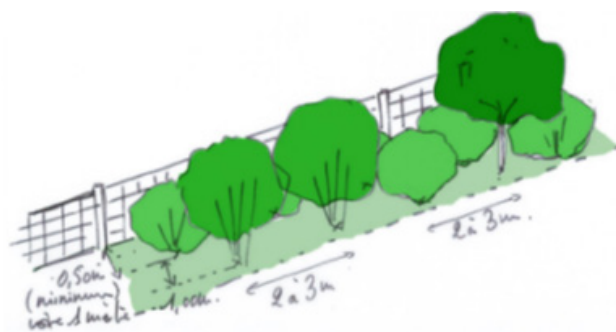
Zoom sur la création de haies et de zones tampon végétales

La haie pourra être organisée sur une ligne ou plusieurs lignes.

En limite de zones A ou N, elle sera obligatoirement réalisée sur 2 lignes.

Sur une ligne, les sujets seront plantés tous les 2 à 3 mètres. Les arbres devront être séparés de 5 mètres minimum. Les lignes seront distantes entre elles de 1 mètre minimum.

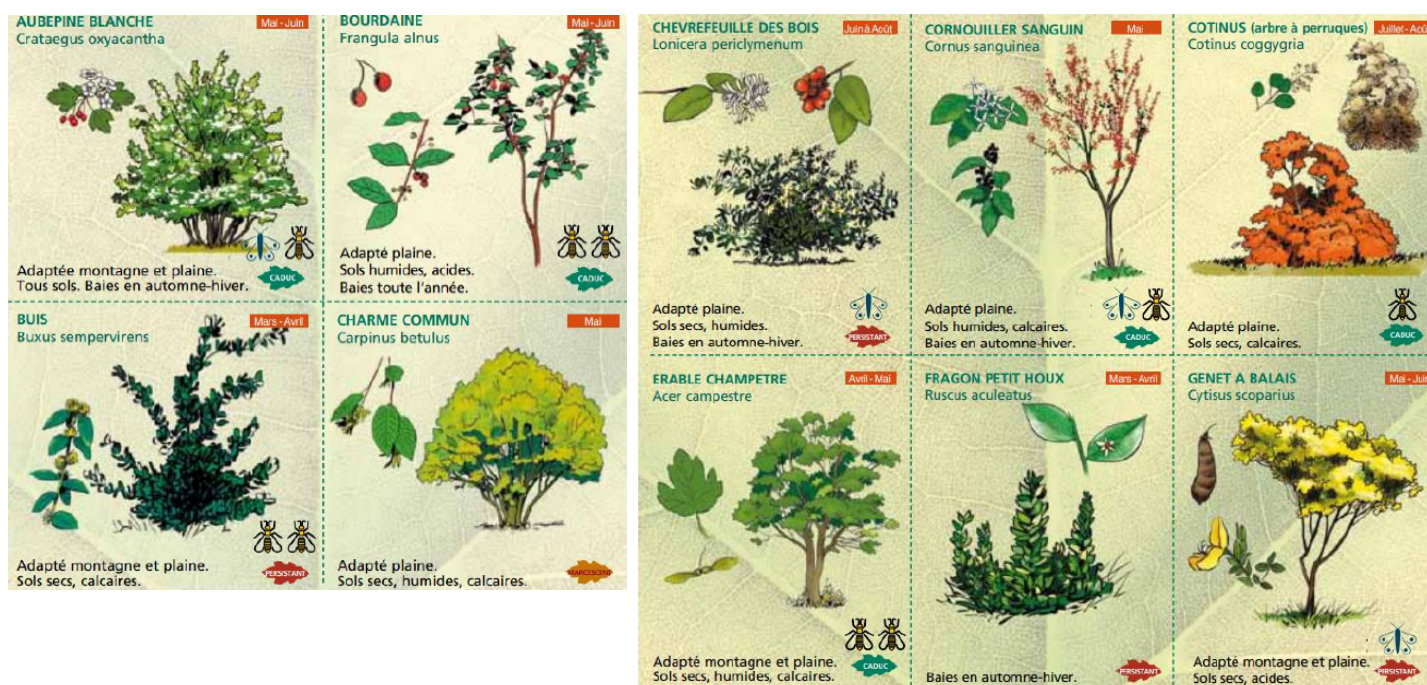
Sur deux lignes, les sujets sont disposés en quinconce.

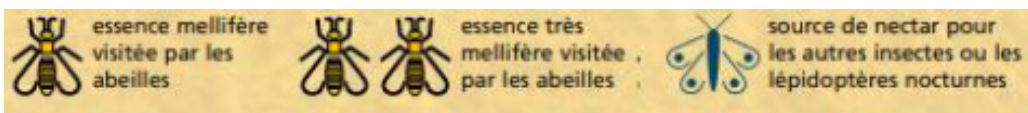
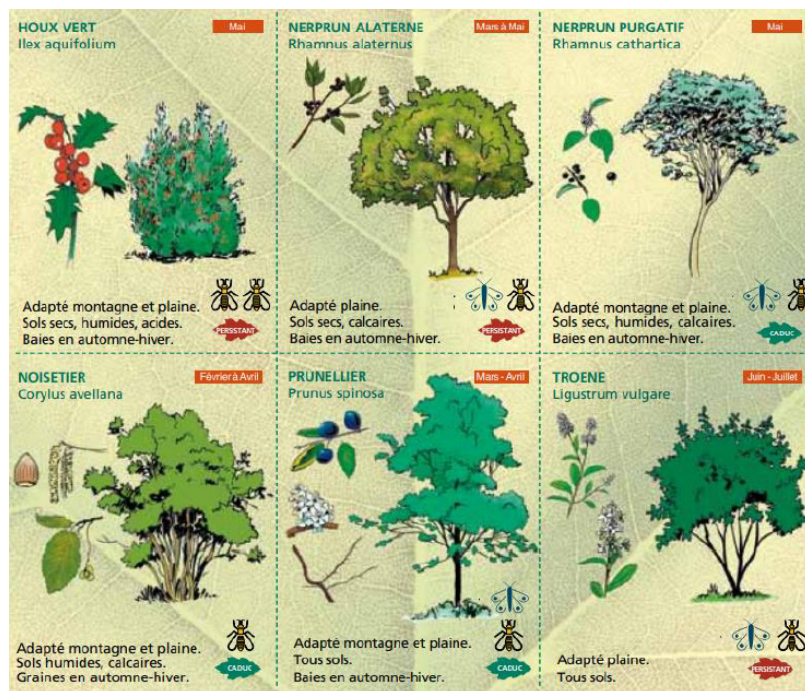


■ Essences à privilégier

Les essences ci-dessous sont extraites du guide « Planter des haies champêtrées en Isère » produit par le conseil départemental.

Essences recommandées pour des haies taillées de 1 mètre de large et 2,5 mètres de haut





Essences recommandées pour des haies libres de 2 à 3 mètres de haut





Essences recommandées pour des haies brise-vent de plus de 6 mètres de haut





ANNEXE n°6 - NUANCIER



Pourquoi établir un nuancier de couleur ?

Valoriser l'identité de la commune

La richesse du territoire de Vignieu repose sur son identité unique, façonnée par des matériaux locaux, tel que le pisé, et des teintes variées. En définissant un nuancier, la commune souhaite préserver cette identité visuelle qui fait le caractère de ses paysages urbains et ruraux, tout en valorisant son patrimoine architectural et historique.

Harmoniser l'aménagement

Afin d'assurer une cohérence dans l'aménagement des espaces de la commune, ce nuancier propose des palettes de couleurs adaptées aux ambiances urbaines du territoire : couleur et formes des façades, des toitures, de la menuiserie... Il s'agit d'aider à insérer les nouvelles constructions dans le tissu existant sans rompre avec son style.

Protéger le paysage rural

Les couleurs sélectionnées permettent aux constructions de mieux s'intégrer dans leur environnement naturel ou bâti. Que ce soit pour les maisons du chef-lieu (centre-bourg), les maisons de lotissement et les extensions pavillonnaires, ou au sein des différents hameaux, ce nuancier contribue à préserver un équilibre de l'urbain avec le paysage de campagne qui contribue aussi à son identité.

Garantir un cadre de vie

Le nuancier contribue directement à la qualité du cadre de vie des habitants. Au-delà de son rôle esthétique, il met en valeur l'identité locale et le patrimoine architectural, tout en renforçant le sentiment d'appartenance à la commune. Il constitue un outil pratique pour les habitants souhaitant rénover leur habitat, et favorise la cohésion sociale en facilitant l'intégration harmonieuse du bâti dans son environnement.

Que réglemente le nuancier ?

Le nuancier s'applique à l'ensemble du territoire communal.

Les façades et les toitures

Les façades et toitures constituent les éléments les plus visibles et marquants des bâtiments, influençant fortement l'identité du paysage.

Réglementation des façades

Les teintes des enduits ou peintures sont sélectionnées selon les matériaux locaux et les caractéristiques de la commune.

Les finitions d'**enduits lisses** (taloché, frotté, ou gratté fin), moins soumises dans le temps à l'encrassement, sont privilégiées.

Les teintes discrètes et neutres de type terre-beige à brun-beige et beige clair à beige foncé, sont privilégiées pour les maisons du chef-lieu dans le centre-bourg, les hameaux et les zones pavillonnaires afin de garantir une continuité et une harmonie avec l'environnement naturel et urbain de la commune.

Réglementation des toitures

Les toitures traditionnelles de Vignieu constituent l'un des points forts de son identité architecturale. Les nouvelles constructions devront, dans la mesure du possible, opter pour les typologies et caractéristiques emblématiques des toitures de la commune.

Les menuiseries extérieurs, métallerie et ferronnerie

Les menuiseries, métallerie et ferronnerie, bien que plus secondaires, participent à la perception d'ensemble du bâti et de l'espace public.

Réglementation des menuiseries extérieures

Les fenêtres, volets et autres éléments menuisés doivent respecter une palette de couleurs définie afin d'être en harmonie avec l'environnement naturel et urbain.

Réglementation de la métallerie et de la ferronnerie

La métallerie et de la ferronnerie visibles depuis la rue ou l'espace public doivent également s'inscrire dans le paysage.

Présentation du référentiel

Le référentiel RAL PAREXLANKO est donc un outil de sélection de teintes, basé sur le nuancier RAL, mais adapté à la gamme de produits Parex ou Parexlanko. Il permet aux professionnels du bâtiment de garantir une cohérence esthétique et technique des finitions.

Le référentiel RAL établit des standards universels pour les couleurs utilisées dans l'industrie et le bâtiment. Il est largement reconnu par les professionnels, tant dans le secteur industriel que dans le design, et permet une reproduction fiable et cohérente des teintes.

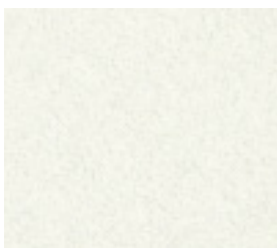
NUANCIER – FOND DE FAÇADE

Le nuancier propose une gamme standard, utilisable par tous, s'appuyant la chromatique naturelle. Elle n'est pas limitative et a été retenue pour favoriser l'harmonie des nouvelles façades avec l'environnement naturel et urbain de la commune. Exceptionnellement, s'il est argumenté, le choix peut déroger selon la nature du bâti, des traces de badigeons anciens, une étude historique motivée, ...

Les teintes discrètes, minérales et neutres de type ocre clair, pierre, blanc lumière, sable clair, rosé ou orangé sont à privilégier.

Les teintes très colorées et à fort contraste avec l'environnement sont à éviter.

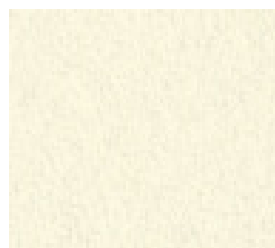
Les couleurs d'enduits suivantes sont conseillées :



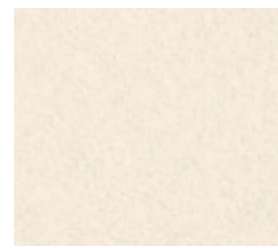
**G00
NATUREL**



**G10
BLANC LUMIÈRE**



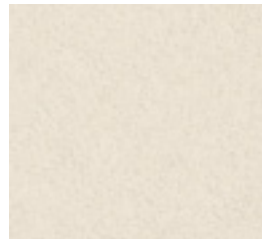
**J20
JAUNE PÂLE**



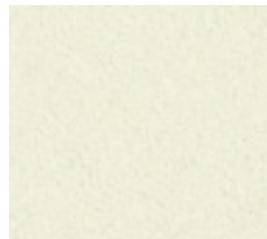
**T20
SABLE CLAIR**



**T40
SABLE ORANGE**



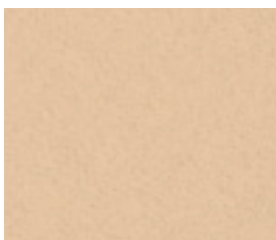
**T10
GRÈGE**



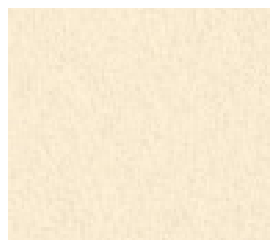
**V10
PIERRE**



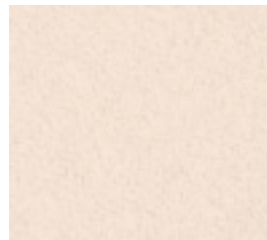
**J30
OPALE**



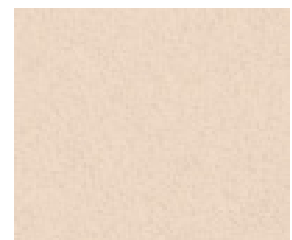
**T70
TERRE BEIGE**



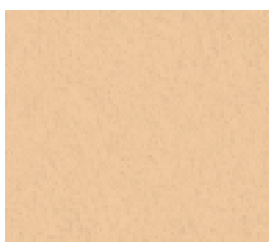
**J40
SABLE JAUNE**



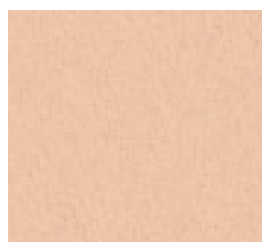
**R20
SABLE ROSÉ**



**T90
TERRE ROSÉE**



**O70
OCRE CLAIR**



**R50
VIEUX ROSE**

NUANCIER – MENUISERIES

L'harmonisation avec l'environnement naturel et urbain étant à privilégier. C'est pourquoi, les couleurs foncées et traditionnelles, ainsi que le blanc et certaines nuances de vert ou de bleu pâle de manière ponctuelle, s'accordent bien avec dans l'urbanisme du centre-bourg. Dans le cas des maisons en pisée, les teintes de brun/marron et de blanc s'harmonisent avec ce matériau. Egalement, il paraît essentiel de préciser que :

- Les fenêtres en bois, peintes suivant le nuancier conseil ci-dessous sont à privilégier.
- Les volets battants en bois sans écharpe (Z), persiennes ou pleins, peints suivant le nuancier conseil ci-dessous, compris peintures et ferrures peintes de la même couleur, sont à privilégier.
- Les teintes claires pour les fenêtres, et plus foncées pour les volets, sont à privilégier.
- Les volets en PVC et en aluminium imitation bois et les coffres de volets roulants apparents en façade sont à limiter. Ils peuvent être utilisés dans le cas de constructions modernes.



RAL 3032
Rouge rubis
nacré



RAL 020 20 10
Night Red



RAL 060 40 40
Plane Brown



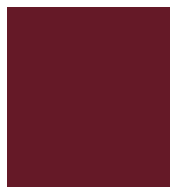
RAL 3005
Rouge vin



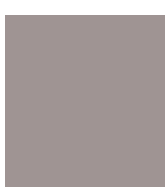
RAL 020 40 10
Nut Brown



RAL 060 50 50
Date Fruit Brown



RAL 3004
Rouge pourpre



RAL 020 60 05
Globe Thistle
Grey Rose



RAL 130 80 20
Enamel green



RAL 3003
Rouge rubis



RAL 340 80 05
Piano Grey Rose



RAL 140 80 10
Pastel grey green

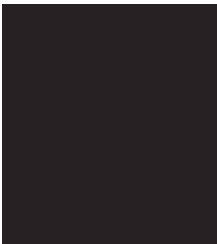


RAL 7016

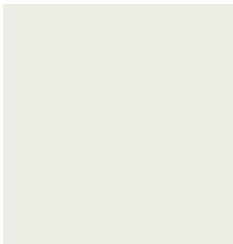
NUANCIER – METALLERIE ET FERRONNERIE

Les couleurs dominantes sont le noir ou le blanc. Certaines clôtures et certains portails ont tendance à virer au vert avec le temps.
Des traces de bordeaux sont encore visibles, mais peu entretenues dans la majeure partie des cas. Des portails marrons sont également présents.

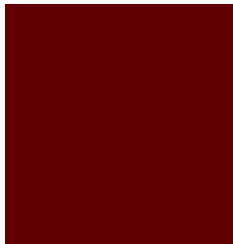
Les couleurs ci-après sont à privilégier : noir, blanc, marron, bordeaux



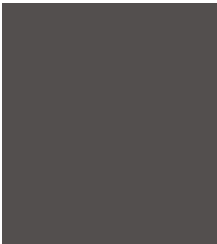
RAL 8022
Brun noir



RAL 9016
Blanc
signalisation



RAL 3011
Rouge brun



RAL 000 35 00
Brique Grey



RAL 060 40 40
Plane Brown



RAL 030 50 10
Earth Red



RAL 7016

Plusieurs marquises en fer forgé ont été repérées dans le chef-lieu. Elles font également partie du patrimoine architectural de la commune et tendent à être valorisées.



**ANNEXE n°7 - RECOMMANDATIONS CONCERNANT LES
SECTEURS CONCERNES PAR LE RISQUE RETRAIT-GONFLEMENT
DES ARGILES**

Construire en terrain argileux

La réglementation et
les bonnes pratiques



VOUS ÊTES CONCERNÉ SI...

Votre terrain est situé en zone d'exposition moyenne ou forte* et :

- ✓ vous êtes professionnel de l'immobilier, de la construction, de l'aménagement;
- ✓ vous êtes notaire, assureur, service instructeur des permis de construire...;
- ✓ vous êtes particulier qui souhaitez vendre ou acheter un terrain non bâti constructible;
- ✓ vous êtes un particulier qui souhaitez construire une maison ou ajouter une extension à votre habitation.

L'article 68 de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 (loi ELAN) portant sur l'évolution du logement, de l'aménagement et du numérique met en place un dispositif pour s'assurer que les techniques de construction particulières, visant à prévenir le risque de retrait gonflement des argiles, soient bien mises en œuvre pour les maisons individuelles construites dans les zones exposées à ce risque.

* Actuellement le zonage est disponible uniquement pour la métropole.

DEPUIS LE 1^{ER} OCTOBRE 2020



L'étude géotechnique préalable est obligatoire quand...

Vous vendez un terrain constructible

- ✓ **Vous devez fournir à l'acheteur cette étude préalable** annexée à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente. Elle restera annexée au titre de propriété du terrain et suivra les mutations successives de celui-ci. **Point de vigilance : son obtention doit être anticipée.**

Vous achetez un terrain constructible

- ✓ **Le vendeur doit vous fournir cette étude préalable** qui sera annexée à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente.

Vous faites construire une maison individuelle

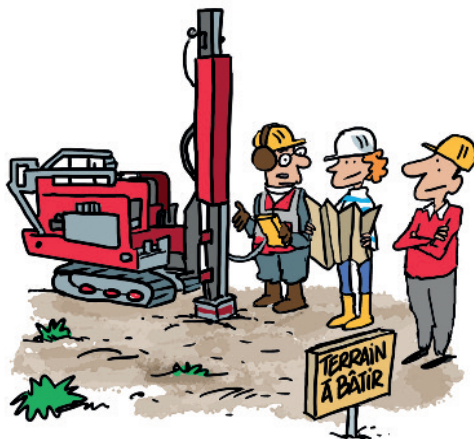
- ✓ **Avant toute conclusion de contrat (construction ou maîtrise d'œuvre), vous devez communiquer au constructeur, cette étude préalable.**
Le contrat indiquera que le constructeur a reçu ce document.



L'étude géotechnique de conception ou les techniques particulières de construction sont au choix lorsque...

**Vous faites construire une ou plusieurs maisons individuelles
ou vous ajoutez une extension à votre habitation**

- ✓ Avant la conclusion de tout contrat ayant pour objet des travaux de construction, vous pouvez :
 - soit **transmettre l'étude géotechnique de conception** au constructeur de l'ouvrage (architecte, entreprise du bâtiment, constructeur de maison individuelle...);
 - soit **demander au constructeur de suivre les techniques particulières de construction** définies par voie réglementaire.



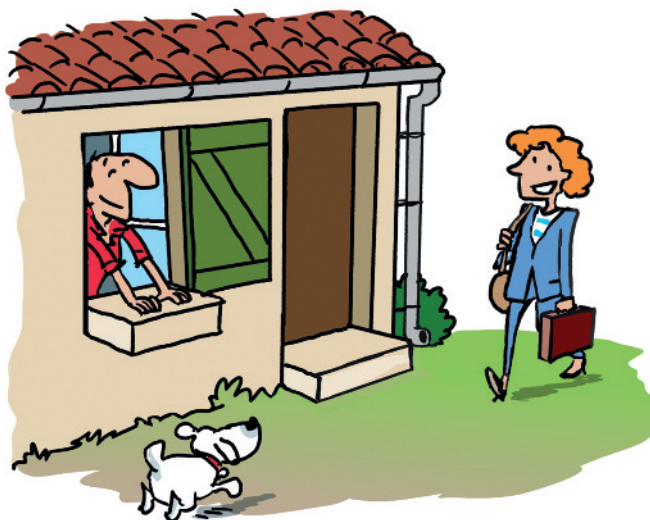
**Vous êtes constructeur ou maître d'œuvre de tout ou partie
(extension) d'une ou plusieurs maisons**

- ✓ Vous êtes tenu :
 - soit de **suivre les recommandations de l'étude géotechnique de conception** fournie par le maître d'ouvrage ou que vous avez fait réaliser en accord avec le maître d'ouvrage;
 - soit de **respecter les techniques particulières de construction** définies par voie réglementaire.

CAS PARTICULIER

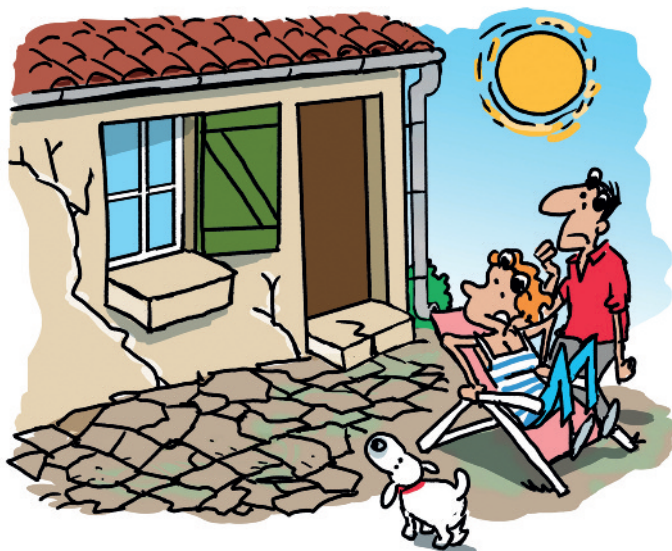
Le contrat de construction de maison individuelle (CCMI),
visé à l'art L 231-1 et L 131-2 du Code de la construction et de l'habitation
(CCH), précise les travaux d'adaptation au sol rendus nécessaires pour se
prémunir du risque de retrait-gonflement des argiles (techniques particulières
de construction par défaut ou recommandations énoncées dans l'étude
géotechnique de conception).

LE RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES

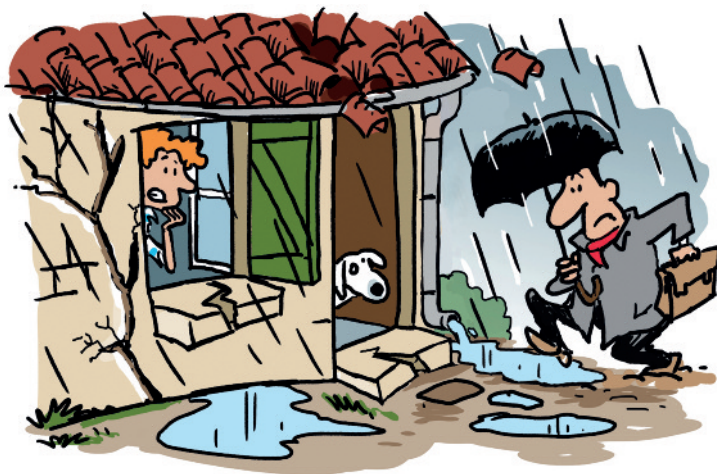


Les conséquences sur le bâti

- ✓ Lorsqu'un sol est argileux, il est **fortement sensible aux variations de teneur en eau.**



Ainsi, il se **rétracte** lorsqu'il y a évaporation en période sèche...



... et **gonfle** lorsque l'apport en eau est important en période pluvieuse ou humide...

Il s'agit du **phénomène de retrait-gonflement des argiles**.

Ces fortes variations de teneur en eau dans le sol, créent des mouvements de terrain différentiels sous les constructions.

✓ Certains facteurs peuvent aggraver ce phénomène, comme la présence de végétation ou le mauvais captage des eaux (pluviales ou d'assainissement). Ces mouvements de terrain successifs peuvent perturber l'équilibre des ouvrages, **affecter les fondations**, et créer des **désordres** de plus ou moins grande ampleur sur les fondations et en surface (fissures, tassements, etc.), pouvant dans les cas les plus graves rendre la maison inhabitable.

C'est pour cela que les constructions en terrain argileux doivent être adaptées à ce phénomène.

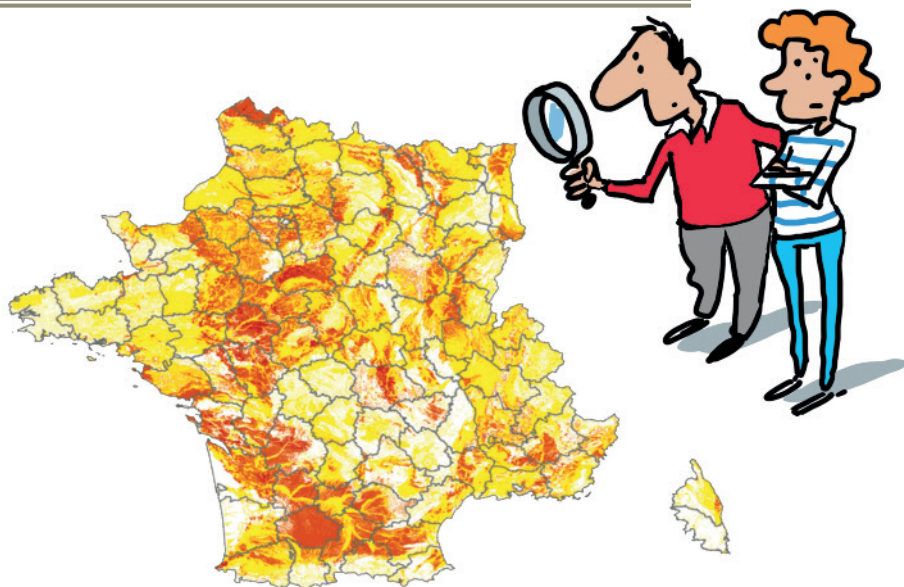
✓ Pour en savoir plus sur le phénomène de retrait-gonflement des argiles, un dossier thématique est disponible via :

Ces désordres liés au retrait-gonflement des argiles peuvent être évités grâce à une bonne conception de la maison. C'est l'objet de la nouvelle réglementation mise en place par la loi ELAN, qui impose de mettre en œuvre des prescriptions constructives adaptées dans les zones les plus exposées.

<https://www.georisques.gouv.fr>

GÉORISQUES

VOTRE TERRAIN EST-IL CONCERNÉ ?



Exposition :

faible

moyenne

forte

Cette **cartographie** définit différentes zones en fonction de leur degré d'exposition au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols argileux.

Le nouveau dispositif réglementaire s'applique uniquement dans les zones d'exposition moyenne et forte qui couvrent :

48 % du territoire
93 % de la sinistralité

Comment savoir si mon terrain est concerné ?

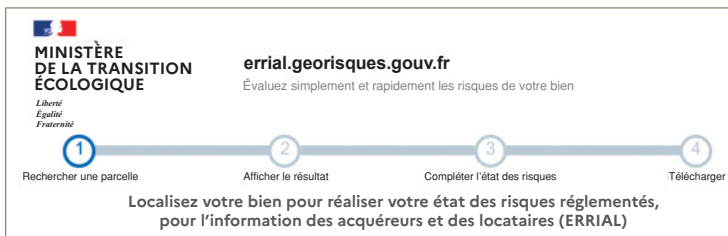
✓ Depuis mon navigateur : **ERRIAL**

<https://errial.georisques.gouv.fr/#/>

ERRIAL (État des Risques Réglementés pour l'Information des Acquéreurs et des Locataires) est un site web gouvernemental dédié à l'état des risques. Il permet aux propriétaires d'un bien bâti ou non bâti ou aux locataires d'établir l'état de l'ensemble des risques qui le concerne. Ainsi, le site ERRIAL me permet de savoir si mon bien est concerné ou non par le risque de retrait gonflement des sols argileux.

Pour obtenir les informations souhaitées, vous devez suivre les étapes suivantes :

- 1) Renseigner son adresse ou le n° de la parcelle.



- 2) Pour obtenir l'état des risques, je clique sur afficher le résultat.

clique

Adresse complète
Avenue des Graves, 33360 Cénac

OU

Nom de la commune ou code postal

Code de la parcelle
BA-115 ou BA-115, BA-116. Séparer les numéros des parcelles pour en saisir plusieurs

Afficher le résultat

Vous pouvez ajouter ou enlever une ou des parcelles en cliquant dessus

- 3) L'ensemble des risques qui concerne ma parcelle apparaît.

- 4) Pour savoir si mon bien est exposé au risque de retrait gonflement des sols argileux, je fais dérouler la page jusqu'à la rubrique « Risques ne faisant pas l'objet d'une obligation d'information au titre de l'IAL ».

Argile

3/3

1 : Exposition faible
2 : exposition moyenne
3 : exposition forte

Les sols argileux évoluent en fonction de leur teneur en eau. De fortes variations d'eau (sécheresse ou d'apport massif d'eau) peuvent donc fragiliser progressivement les constructions (notamment les maisons individuelles aux fondations superficielles) suite à des gonflements et des tassements du sol et entraîner des dégâts pouvant être importants. Le zonage 'argile' identifie les zones exposées à ce phénomène de retrait-gonflement selon leur degré d'exposition.

Exposition forte : La probabilité de survenue d'un sinistre est élevée et l'intensité des phénomènes attendus est forte. Les constructions, notamment les maisons individuelles, doivent être réalisées en suivant des prescriptions constructives ad hoc. Pour plus de détails

[Sols argileux sécheresse et construction](#)

La rubrique donne une définition détaillée de l'exposition au risque de retrait gonflement des sols argileux sur la zone concernée.

Pour plus d'information, rendez-vous sur les pages web du Ministère de la Transition Écologique.

Dans cet exemple, le bien se situe dans une zone d'exposition forte.

- ✓ La carte de France (cf p. 6) est disponible sur le site **GÉORISQUES**
<https://www.georisques.gouv.fr/cartes-interactives#/>
Cliquez sur l'icône « couches » en haut à gauche de la carte, puis, sélectionner la couche d'information « argiles ».



- ✓ Il est également possible de télécharger la base de données cartographique à l'adresse suivante : <https://www.georisques.gouv.fr/dossiers/argiles/donnees#/dpt>

LES DIFFÉRENTES ÉTUDES GÉOTECHNIQUES



L'étude géotechnique préalable: une obligation

Validité

30 ans

*Article R132-4
du code de la
construction et de
l'habitation et
article 1^{er} de l'arrêté
du 22 juillet 2020*

Attention

Une étude géotechnique unique, établie dans le cadre de la vente d'un terrain divisé en lots, peut être jointe au titre de propriété de chacun des lots dans la mesure où ces lots sont clairement identifiés dans cette étude.

Cette étude est obligatoire pour tous vendeurs de terrain non bâti constructible situé en zone argileuse d'aléa moyen ou fort.

À quoi sert l'étude géotechnique préalable ?

Elle permet aux acheteurs ayant pour projet la réalisation d'une maison individuelle de bénéficier d'une première analyse des risques géotechniques liés au terrain, en particulier le risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols.

Que contient cette étude géotechnique préalable ?

Elle comporte une enquête documentaire du site et de ses environnants (visite du site et des alentours) et donne les premiers principes généraux de construction. Elle est complétée, en cas d'incertitude, par des sondages géotechniques.

Quelle est sa durée de validité ?

Elle est de 30 ans.

Qui paie cette étude géotechnique ?

Elle est à la charge du vendeur.





L'étude géotechnique de conception

Le constructeur a le choix entre :

- ✓ les recommandations de l'étude géotechnique de conception fournie par le maître d'ouvrage ou celle que le constructeur fait réaliser en accord avec le maître d'ouvrage;
- ✓ ou le respect des techniques particulières de construction définies par voie réglementaire.

À quoi sert l'étude géotechnique de conception ?

Elle est liée au projet. Elle prend en compte l'implantation et les caractéristiques du futur bâtiment et fixe les prescriptions constructives adaptées à la nature du sol et au projet de construction.

Sur quoi est basée cette étude ?

Elle tient compte des recommandations de l'étude géotechnique préalable pour réduire au mieux les risques géotechniques, en particulier le risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols.

Elle s'appuie sur des données issues de sondages géotechniques.

Elle fournit un dossier de synthèse qui définit les dispositions constructives à mettre en œuvre.

Quelle est sa durée de validité ?

Elle est valable pour toute la durée du projet en vue duquel elle a été réalisée.

Qui paie l'étude géotechnique de conception ?

Elle est à la charge du maître d'ouvrage.

Valable pour toute la durée du projet

Article R132-5 du code de la construction et de l'habitation et article 2 de l'arrêté du 22 juillet 2020

Lorsque, le maître d'ouvrage a choisi de faire réaliser une étude de conception liée au projet de construction du CCMI, elle peut être jointe au contrat à la place de l'étude préalable.



CONSTRUIRE EN RESPECTANT LES DISPOSITIONS CONSTRUCTIVES...

Le **maître d'ouvrage** est la personne ou l'entreprise qui commande le projet.

Le **maître d'œuvre**, est la personne ou l'entreprise (architecte, bureau d'études...) chargée de la conception et du dimensionnement de l'ouvrage. Il peut assurer le suivi des travaux et la coordination des différents corps de métiers.

Le **constructeur**, est la personne ou l'entreprise qui construit.



Maître d'ouvrage



Maître d'œuvre



Constructeur



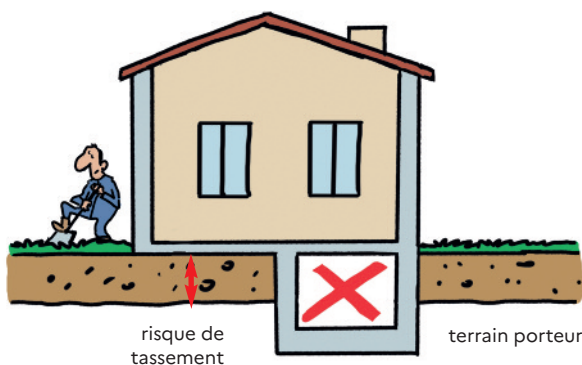
Si vous êtes **maître d'ouvrage** vous pouvez faire appel :

- ✓ soit à un **maître d'œuvre** qui vous proposera un contrat de maîtrise d'œuvre. Le maître d'œuvre (dont l'architecte) ne pourra pas participer, directement ou indirectement, à la réalisation des travaux. Il vous aidera simplement à choisir des entreprises avec lesquelles vous signerez des marchés de travaux, et pourra vous assister pendant le chantier ;
- ✓ soit à un **constructeur** qui vous proposera un Contrat de Construction de Maison Individuelle (CCMI). Dans ce cas le constructeur assume l'intégralité des missions suivantes, à savoir celui de la maîtrise d'œuvre et de la construction. Le contrat apporte une protection particulière car le constructeur a l'obligation de vous apporter une garantie de livraison à prix et délai convenus.

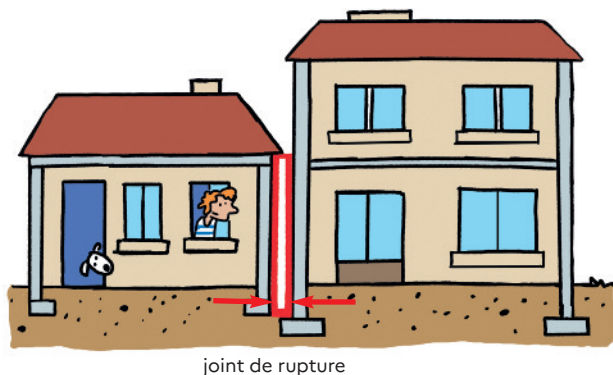
Adapter les fondations

- ✓ Les fondations doivent être adaptées et suffisamment profondes (à minima 1,20 mètre en zone d'exposition forte et 0,80 mètre en zone d'exposition moyenne):
 - béton armé coulé en continu,
 - micro-pieux,
 - pieux vissés,
 - semelles filantes ou ponctuelles.

- ✓ Les sous-sols partiels sont interdits.



- ✓ Les fondations d'une construction mitoyenne doivent être désolidarisées.

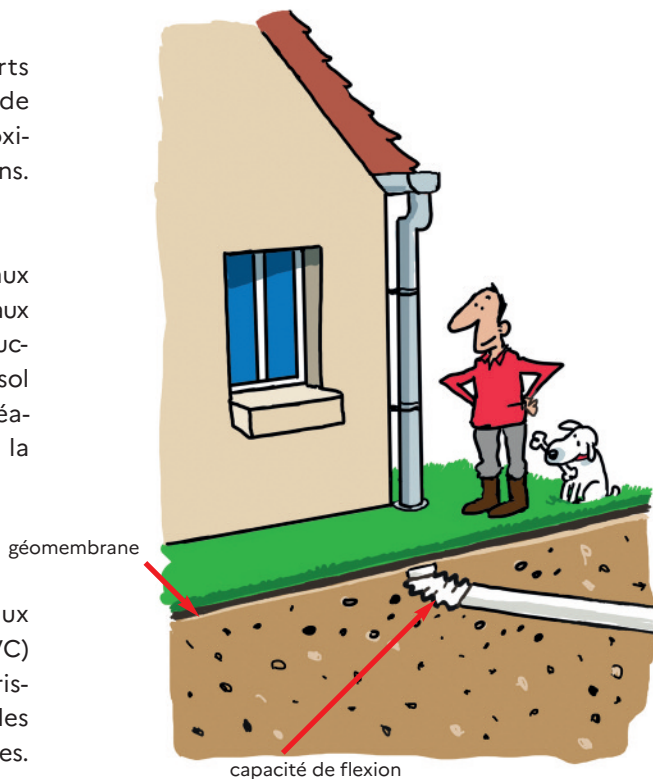


Minimiser les variations de la teneur en eau du terrain avoisinant la construction

✓ Limiter les apports d'eaux pluviales et de ruissellement à proximité des constructions.

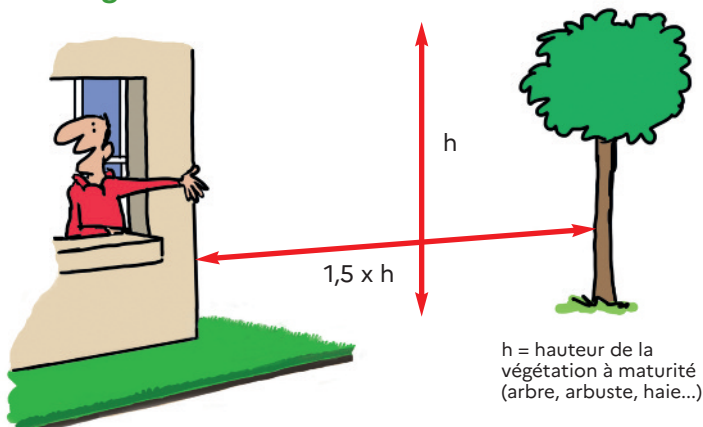
✓ Afin de garder un taux constant d'humidité aux abords de la construction, la surface du sol doit être imperméabilisée autour de la construction.

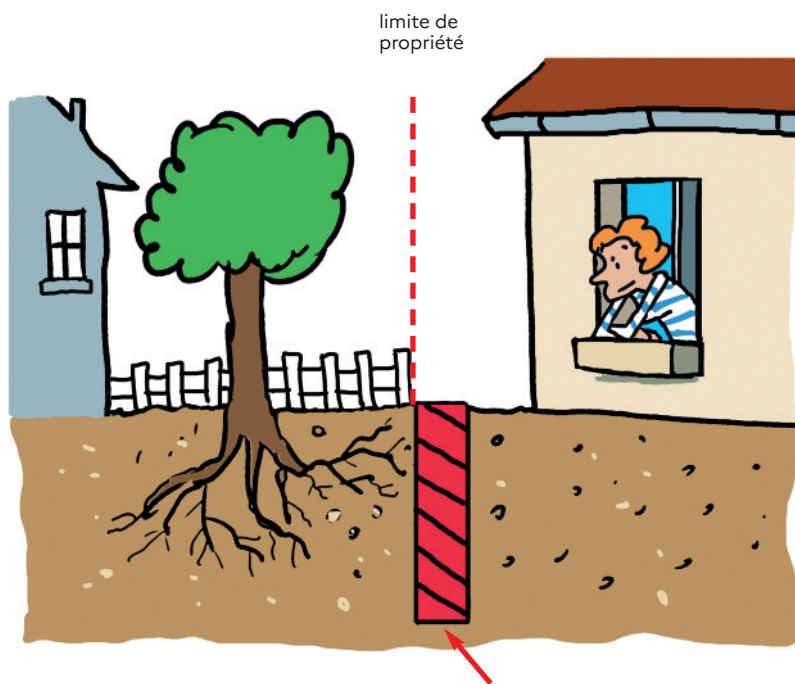
✓ Utiliser des matériaux souples (exemple PVC) pour minimiser les risques de rupture des canalisations enterrées.



Limiter l'action de la végétation environnante

✓ Éloigner autant que possible la construction du champ d'action de la végétation.





écran antiracines profondeur minimum 2 mètres
et adapté à la puissance et au type de racines.

- ✓ Si la construction ne peut être située à une distance suffisante des arbres, mettre en place un écran anti-racines, une solution permettant d'éviter la propagation des racines sous la construction, qui accentue la rétractation du sol.

Quand ils existent, réduire les échanges thermiques entre le sous-sol de la construction et le terrain autour

- ✓ En cas de source de chaleur importante dans un sous-sol, il sera nécessaire de limiter les échanges thermiques entre le sous-sol de la construction et le terrain situé en périphérie. Ceci évite des variations de teneur en eau du terrain.

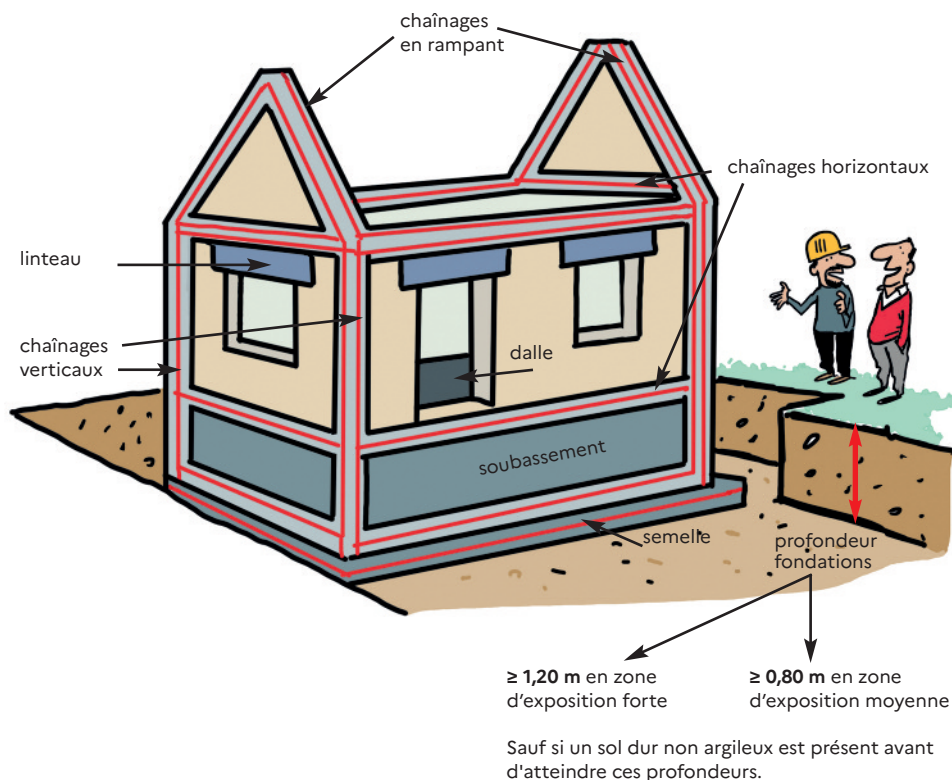
L'isolation du sous-sol peut-être l'une des solutions pour remédier à ce problème.

Pour les constructions en maçonnerie et en béton

✓ Il sera également nécessaire de rigidifier la structure du bâtiment.

Un grand nombre de sinistres concernent les constructions dont la rigidité ne leur permet pas de résister aux distorsions provoquées par les mouvements de terrain.

La mise en œuvre de chaînages horizontaux et verticaux, ainsi que la pose de linteaux au-dessus des ouvertures permettent de minimiser les désordres sur la structure du bâtiment en le rigidifiant.



POUR EN SAVOIR PLUS...

Rendez-vous sur :

✓ le site du Ministère de la Transition Écologique :

<https://www.ecologie.gouv.fr/sols-argileux-secheresse-et-construction>

✓ et sur le site Géorisques :

<https://www.georisques.gouv.fr/risques/retrait-gonflement-des-argiles>



GOUVERNEMENT

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Ministère de la Transition Écologique

DGALN/DHUP

Grande Arche de La Défense - paroi sud / Tour Sequoia

92055 La Défense

France

Construire en terrain argileux
La réglementation et
les bonnes pratiques

Édition novembre 2021