

Commune de La Garde Adhémar

Plan Local d'Urbanisme



Règlement



Sommaire

TITRE I – DISPOSITIONS GÉNÉRALES	3
Article 1 - Champ d'application territoriale	3
Article 2 - Division du territoire en zones	3
Article 3 - Autres éléments portés sur le document graphique	4
Article 4 – Clôtures.....	4
Article 5 - Règles applicables aux secteurs présentant des risques	5
Article 6 - Éléments identifiés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme	6
Article 7 - Notion de remplacement d'arbres par des essences équivalentes	9
Article 8 – Définitions issues du lexique national.....	10
Article 9 – Définitions supplémentaires	11
Article 10 : définition des destinations et sous-destinations.....	20
TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	23
Chapitre I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ua.....	24
Chapitre II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ub.....	28
Chapitre III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ue	34
Chapitre IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ui.....	37
TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	40
Chapitre I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A.....	40
TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES	47
Chapitre I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N.....	47
TITRE V – Caractéristiques architecturales des constructions, façades, toitures, clôtures (article 2)	53



TITRE I – DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Le présent règlement de PLU est établi conformément aux dispositions des articles L.151-8 à L.151-42 et R151-9 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Article 1 - Champ d'application territoriale

Ce règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de LA GARDE ADHEMAR

Article 2 - Division du territoire en zones

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

Article R151-18

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

Article R151-20

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

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

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

Article R151-22

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

Article R151-23

Peuvent être autorisées, en zone A :

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

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



Article R151-24

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

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

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

3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;

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

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

Article R151-24

Peuvent être autorisées en zone N :

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

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

Article 3 - Autres éléments portés sur le document graphique

Le plan comporte aussi :

- les terrains classés comme espaces boisés à conserver à protéger ou à créer en application des articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme,
- les sites et éléments identifiés au titre de l'article L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme,
- les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts ou en vue de la réalisation de programmes de logements dans le respect des objectifs de mixité sociale,
- le classement sonore des infrastructures terrestres,
- le risque d'inondation,
- les zones de bruits,
- les marges de reculs par rapport à l'axe de la route :

Catégorie	RD	Largeurs de Plates-formes	Marges de recul par rapport à l'axe de la route	
			habitations	autres constructions
1 ^{ème} catégorie	RD 458	11,00	75 m (*)	
4 ^{ème} catégorie	RD 358	11,00	15 m	10 m
	RD 158, RD 572	9,50		
	RD 472	9,00		

Article 4 – Clôtures

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



Article 5 - Règles applicables aux secteurs présentant des risques

La commune est concernée par /

- Le risque naturel d'inondation
- Le risque technologique lié au pipeline Méditerranée Rhône située sur la commune de Clansaye.
- Le risque technologique lié à l'entreprise Gelpam

Les zones inondables

La commune est concernée par des risques d'inondation de la Berre.

Dans ces secteurs concernés par le risque d'inondation, délimités au plan de zonage par une trame spécifique représentant les risques naturels d'inondation, et dans le respect des règles propres à chacune des zones, s'appliquent les dispositions suivantes :

Toutes les constructions et occupations du sol sont interdites, à l'exception des occupations et utilisations du sol énumérées ci-dessous et à condition que celles-ci ne fassent pas obstacle à l'écoulement des eaux, qu'elles n'aggravent pas les risques et leurs effets, et qu'elles préservent les champs d'inondation nécessaires à l'écoulement des crues :

- les infrastructures et installations techniques directement liées au fonctionnement des services publics, sous réserve que ces ouvrages soient situés hors d'eau et qu'ils ne soient pas incompatibles avec les risques d'inondation (déchetterie, station d'épuration, lagunage...)
- les travaux courants d'entretien et de gestion des bâtiments existants ainsi que ceux destinés à réduire les risques pour leurs occupants,
- l'extension d'un bâtiment existant par surélévation et sans augmentation de l'emprise au sol initiale, et les extensions des constructions d'activités existantes si les surfaces de plancher sont situées au-dessus de la côte de référence ici fixée à 0.70m au-dessus du terrain naturel.
- Les changements de destination à condition que les surfaces de plancher habitables soient situées au-dessus de la côte de référence ici fixée à 0.70m au-dessus du terrain naturel.
- l'aménagement des constructions existantes sans changement de destination et sans augmentation de l'emprise au sol,
- les aménagements de terrains de plein air, de sports et de loisirs au niveau du sol à l'exclusion de toute construction et de tout terrain de camping,
- les installations et travaux divers destinés à améliorer l'écoulement ou le stockage des eaux ou à réduire le risque,
- Les extensions des constructions à usage d'activités existantes seront autorisées sous réserve que l'extension projetée permette une réduction globale de la vulnérabilité des biens et personnes pour l'ensemble du bâtiment (extension comprise).

La démolition ou la modification sans étude préalable des ouvrages jouant un rôle de protection contre les crues sont interdites ;



Le pipeline Méditerranée-Rhône

Distance en mètres à prendre en compte de part et d'autre de l'axe de la canalisation

Branche	Type d'environnement	IRE (Zone des dangers significatifs)	PEL (Zone des dangers graves)	ELS (Zone des dangers très graves)	Après mise en place d'une protection complémentaire		
					IRE-PC (Zone des dangers significatifs)	PEL PC (Zone des dangers graves)	ELS PC (Zone des dangers très graves)
B3	Implantation en zone rurale Cas général	250	200	165	55	45	40
	Implantation en zone rurale Cas particulier (forêt, vallée encaissée)	250	200	165	75	45	40
	Implantation en zone urbaine	250	200	165	60	45	40
ASy	Implantation en zone rurale Cas général	230	180	145	45	40	35
	Implantation en zone rurale Cas particulier (forêt, vallée encaissée)	230	180	145	55	40	35
	Implantation en zone urbaine	230	180	145	45	40	35
C2 / B5	Implantation en zone rurale Cas général	250	200	160	50	40	40
	Implantation en zone rurale Cas particulier (forêt, vallée encaissée)	250	200	160	65	40	40
	Implantation en zone urbaine	250	200	160	50	40	40
B1	Implantation en zone rurale Toutes zones	320	250	210	80	50	45
	Implantation en zone urbaine	300	250	210	65	50	45
	Implantation en zone urbaine	300	250	210	75	50	45

IRE Distance correspondant aux effets irréversibles, de part et d'autre de l'axe de la canalisation
 PEL Distance correspondant aux premiers effets létaux, de part et d'autre de l'axe de la canalisation
 ELS Distance correspondant aux effets létaux significatifs, de part et d'autre de l'axe de la canalisation
 IRE-PC Distance correspondant aux effets irréversibles, de part et d'autre de l'axe de la canalisation, après mise en place d'une protection complémentaire
 PEL PC Distance correspondant aux premiers effets létaux, de part et d'autre de l'axe de la canalisation après mise en place d'une protection complémentaire
 ELS PC Distance correspondant aux effets létaux significatifs, de part et d'autre de l'axe de la canalisation après mise en place d'une protection complémentaire

Note : Les valeurs IRE-PC, PEL PC, et ELS PC peuvent être ramenées respectivement à 20 m, 15 et 10 m lorsque la population susceptible d'être exposée en cas de fuite a la possibilité d'évacuer le secteur sans difficultés.

Le site de Gelpam

Dans les secteurs affectés par la zone de danger de Gelpam :

- Toute nouvelle construction est interdite dans les territoires exposés à des effets létaux significatifs, à l'exception d'installations industrielles directement en lien avec l'activité à l'origine des risques
- Toute nouvelle construction est interdite dans les territoires exposés à des effets létaux à l'exception d'installations industrielles directement en lien avec l'activité à l'origine des risques, d'aménagements et extension d'installations existantes ou de nouvelles installations classées soumises à l'autorisation compatible avec cet environnement (notamment au regard des effets dominos et de la gestion des situations d'urgence). La construction d'infrastructure de transport peut être autorisée uniquement pour les fonctions de desserte de la zone industrielle
- Dans les zones exposées à des effets irréversibles, l'aménagement ou l'extension de constructions existantes sont possible. Par ailleurs, l'autorisation de nouvelles constructions est possible sous réserve de ne pas augmenter la population exposée à ces effets irréversibles.

Article 6 - Éléments identifiés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme

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

En référence à l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, le PLU peut « identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, ces prescriptions sont celles prévues aux articles L. 113-2 et L. 421-4 ».

A l'intérieur de ces périmètres, il sera fait application des articles R421.17d et R421.23h du Code de l'Urbanisme qui imposent une demande d'autorisation préalable pour tous les travaux portant sur un élément ainsi identifié.



Sur la commune de la Garde Adhémar, des "éléments remarquables à protéger" sont délimités sur plusieurs secteurs de la commune afin d'établir une protection des haies et des boisements existants, des zones humides et de murs et bâtiments de qualité patrimoniale.

Pour les haies :

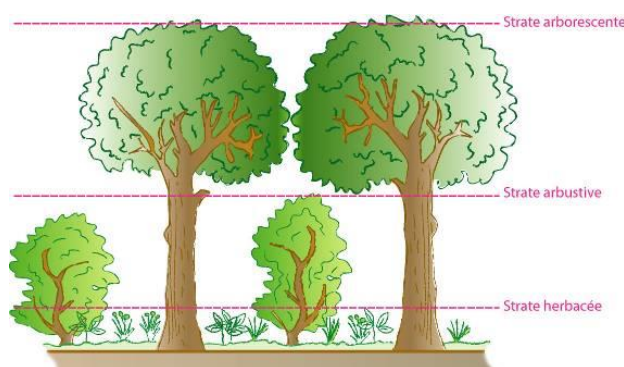
Ces continuums végétaux ne doivent pas être détruits, toutefois de façon dérogatoire, une destruction partielle peut être autorisée uniquement si cette destruction est nécessitée par des aménagements ou des travaux rendus obligatoires par des nécessités techniques ou par des problèmes phytosanitaires.

Dans ce cas toute intervention détruisant un de ces éléments est soumise à déclaration préalable (art L.151-23 °, et R421-17 et R421-23 du Code de l'Urbanisme).

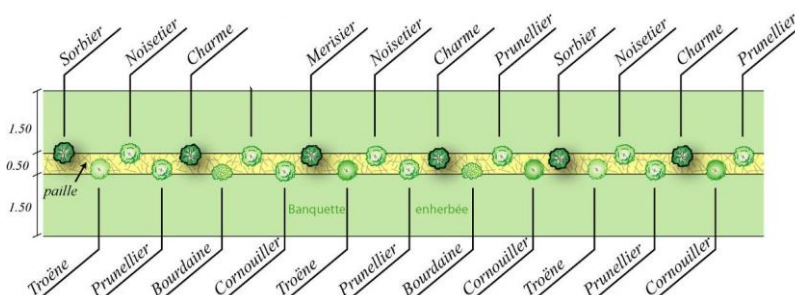
En cas d'intervention (abattage partiel) sur ces haies protégées au titre de l'article L.151-23, une replantation est obligatoire de façon à reconstituer les continuités végétales. Elles devront être replantées en respectant les préconisations suivantes.

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

- une strate herbacée,
- une strate arbustive comportant au moins trois espèces différentes d'essences figurant dans l'annexe du PLU « Charte d'intégration urbaine et paysagère »,
- une strate arborescente comportant au moins trois espèces différentes d'essences figurant dans l'annexe du PLU « Charte d'intégration urbaine et paysagère ».



Schémas de principe de plantation d'une haie champêtre :



Essences préconisées	
Strate arbustive	Strate arborescente
<ul style="list-style-type: none"> - Noisetier (<i>Corylus avellana</i>) - Troène (<i>Ligustrum vulgare</i>) - Bourdaine (<i>Frangula vulgaris</i>) - Cornouiller sanguin (<i>Cornus sanguinea</i>) - Sureau noir (<i>Sambucus nigra</i>) - Fusain (<i>Evonymus europaeus</i>) - Viorne lantane (<i>Viburnum lantana</i>) - Alisier blanc (<i>Sorbus aria</i>) - Houx 	<ul style="list-style-type: none"> - Merisier (<i>Prunus avium</i>) - Sorbier (<i>Sorbus aucuparia</i>) - Charme (<i>Carpinus betulus</i>) - Aulne glutineux (<i>Alnus glutinosa</i>) - Erable champêtre (<i>Acer campestre</i>) - Frêne commun (<i>Fraxinus excelsior</i>) - Chêne pédonculé (<i>Quercus robur</i>) - Chêne pubescent (<i>Quercus pubescens</i>) - Saule marsault (<i>Salix caprea</i>) - Châtaignier (<i>Castanea sativa</i>)



Pour les parcs et jardins identifiés pour des motifs d'ordre paysager (article L151-19 du code de l'urbanisme)

La structure, la composition et la prédominance plantée des espaces verts et jardins remarquables existants repérés dans le document graphique au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme devront être préservées.

Les jardins représentent un intérêt paysager. Leur préservation est indispensable :

- Au maintien de la trame verte et des espaces verts de qualité dans les espaces pavillonnaires.
- Au maintien des perspectives paysagères.

Au sein des éléments remarquables de jardins identifiés dans le document graphique, sont uniquement autorisées les annexes et les piscines.

Toute intervention sur les arbres présents au sein de ces espaces, de type coupe ou abattage, est soumise à déclaration préalable de travaux (R421-23 du Code de l'Urbanisme). L'autorisation éventuellement délivrée entraînera de fait une obligation de replanter à 100 % les arbres détruits sur le tènement, par une essence équivalente (voir ci-dessous la notion d'essence équivalente).

Pour les boisements identifiés pour des motifs d'ordre écologique ou paysager (article L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme)

Toute installation qui porterait atteinte à l'unité boisée de l'ensemble est interdite. De fait, tout défrichage est interdit, en dehors des cas suivants :

- la réalisation de cheminements doux
- l'élargissement de voiries
- aménagements liés à la protection de la population contre les risques
- les affouillements et exhaussements de sols nécessaires à la mise en place ou à l'entretien de réseaux (eau potable, assainissement, électricité, gaz).

Toute intervention sur les arbres présents au sein de ces espaces boisés, de type coupes ou abattages est soumise à déclaration préalable de travaux (R421-23 du Code de l'Urbanisme). Les boisements défrichés devront être replantés par des essences équivalentes à proximité du site, sauf contraintes techniques.

Pour les zones humides :

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

Toutefois, d'autres types d'interventions sont autorisées sur les zones humides, sous réserves de mesures compensatoires au titre du code de l'environnement.

Pour les pelouses sèches :

Toute pelouse sèche protégée et identifiée au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme ne devra pas être le support d'une construction. Elle ne pourra faire l'objet d'aucun aménagement, d'aucun affouillement ou exhaussement pouvant détruire les milieux présents. Aucun dépôt ni déblais (y compris de terre) n'est admis.



Pour les éléments bâtis de patrimoine

Le PLU identifie plusieurs types d'éléments bâtis à préserver :

- La glacière,
- L'ancien bief,
- Les cuves
- Oratoire...

Ces éléments ne doivent pas être détruits lors d'aménagements ou de constructions. Toute intervention sur ces éléments est soumise déclaration préalable (art L.153-19 et R421.17 et R421.23 du Code de l'Urbanisme).

En cas de travaux sur les éléments concernés ceux-ci doivent être réalisés dans le respect de l'aspect et des matériaux d'origine.

Les volumétries doivent être maintenues sans surélévation ou abaissement. Aucune ouverture nouvelle n'est autorisée dans les volumes bâtis.

Les éléments architecturaux doivent être préservés.

Pour les corridors écologiques :

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

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

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

Article 7 - Notion de remplacement d'arbres par des essences équivalentes

La notion d'essence équivalente dans le PLU de la commune est la suivante :

- des feuillus peuvent remplacer des conifères, et des feuillus,
- les conifères peuvent remplacer des conifères, mais ne peuvent pas remplacer des feuillus ;
- les « essences nobles » ne peuvent être remplacées que par des essences nobles et autres essences de parc. Sont considérées comme essences « nobles » ou essences de parcs : Tilleul, Cèdre, Marronnier, Catalpa, Magnolia, Hêtre, Platane, Tulipier, Chêne, Orme, Charme, Séquoia, Pin, Muriers, Ginkgo Biloba...

Article 8 – Définitions issues du lexique national

D'après le décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015

Annexe

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures 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

Un bâtiment est une construction couverte et close.

Construction

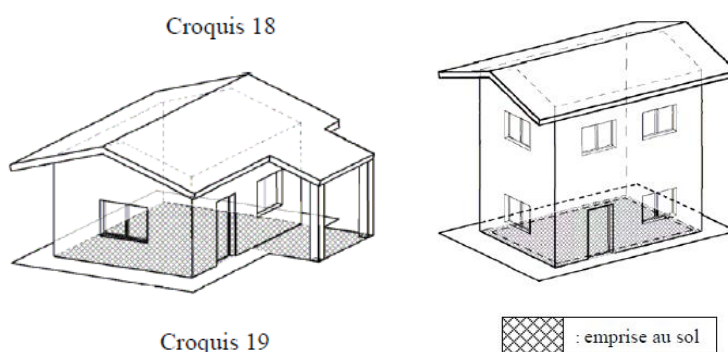
Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non

Construction existante

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

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.



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.

Gabarit

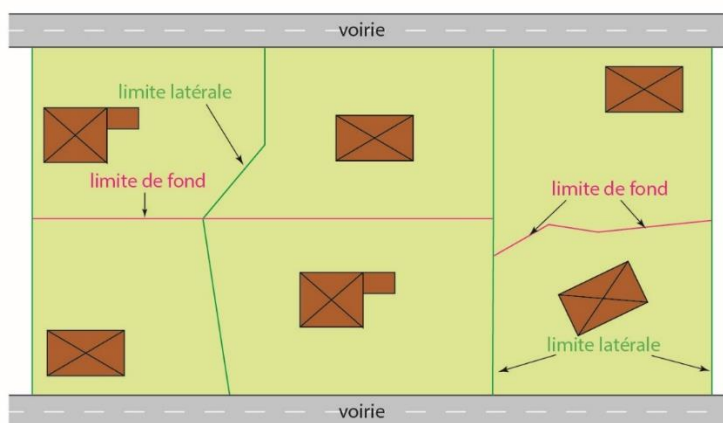
Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.

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 au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

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 et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.



Local accessoire

Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale.

Voies ou emprises publiques

La voie publique s'entend comme l'espace 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.

Article 9 – Définitions supplémentaires

Affouillement – exhaussement des sols hors emprise des constructions

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

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

Toutefois le règlement du PLU prévoit la limitation des affouillements et des exhaussements hors emprise des constructions.

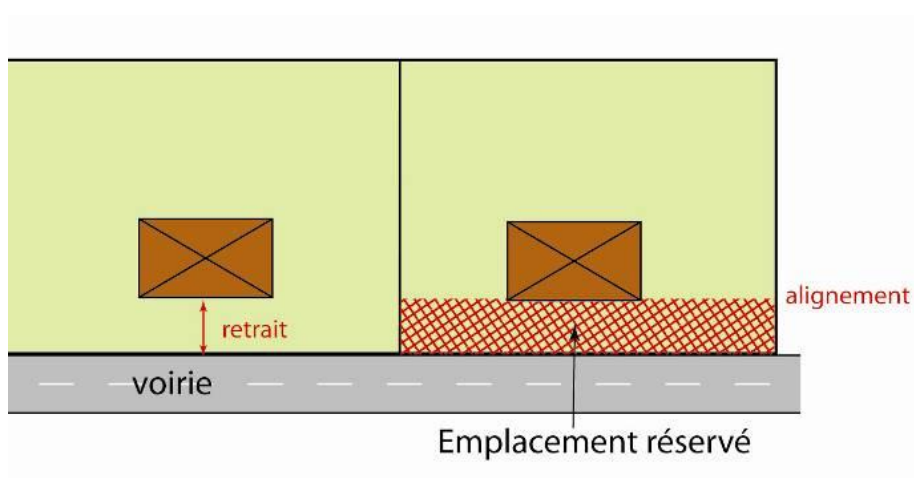
Alignement :

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

L'alignement désigne, dans le présent règlement :

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

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



Aménagement :

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

Acrotère

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

Clôture

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

Coupe et abattage d'arbres

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

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



Constructions à usage d'équipement collectif

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

Constructions à usage de stationnement

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

Défrichement

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

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

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

Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

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

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

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

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

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

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



Espaces boisés classés

Article L113-1 du code de l'urbanisme :

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

Article L113-2 du code de l'urbanisme :

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

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier.

Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent alinéa.

Exploitation agricole et SMA

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

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

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

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

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

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

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

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

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

La SMA a été fixée par arrêté préfectoral du 12/10/16 à 10 ha pondérés.



Impasse

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

Implantation :

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

En cas d'implantation en retrait, les encorbellements, saillies de toitures, balcons, ne sont pas pris en compte dans la limite de 0.80 mètre de débordement.

Dans le cas d'une implantation au-delà du retrait minimum défini dans la zone, cet alinéa ne s'applique pas.

Limites séparatives :

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

Le retrait est mesuré en tout point de la construction.

Limites latérales :

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

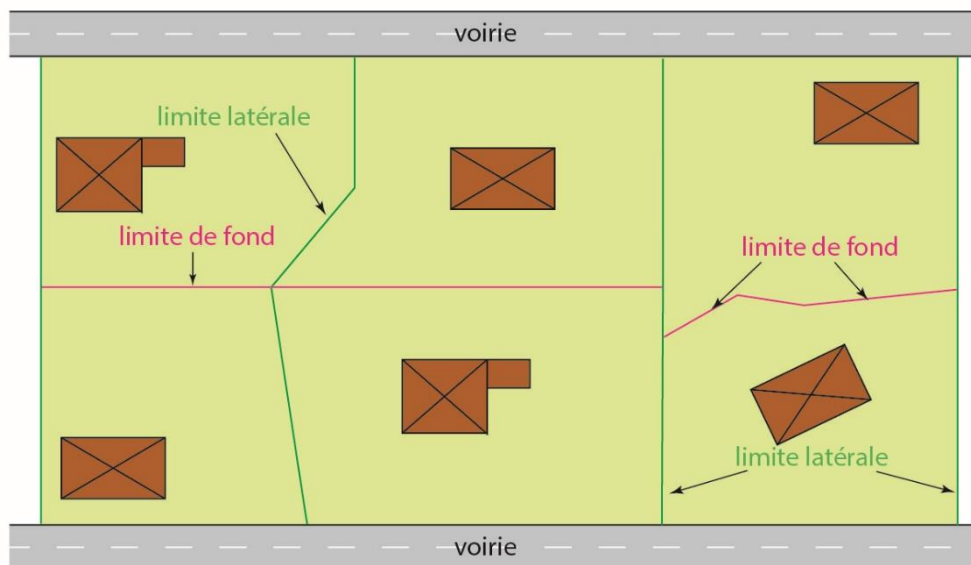
Le retrait est mesuré en tout point de la construction.

Limites de fond :

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

Le retrait est mesuré en tout point de la construction.

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



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

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

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

Modénature

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

Mur de soutènement :

Le mur de soutènement de par sa forme, ses dimensions, la pente du terrain et l'état des lieux a pour but et pour effet d'empêcher les terres de la propriété supérieure de glisser ou de s'abattre sur une propriété inférieure.

Lorsqu'il est édifié en limite de terrain, il est assimilé à une clôture et devra respecter les hauteurs définies par le règlement.

Les murs de soutènement sont limités à une hauteur de 1.60m.



Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics

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

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

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

Reconstruction à l'identique (article L111-15 du code de l'urbanisme)

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

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

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

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

Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

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

Surface de plancher (Art. R112-22 du code de l'urbanisme)

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;

2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;

3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;

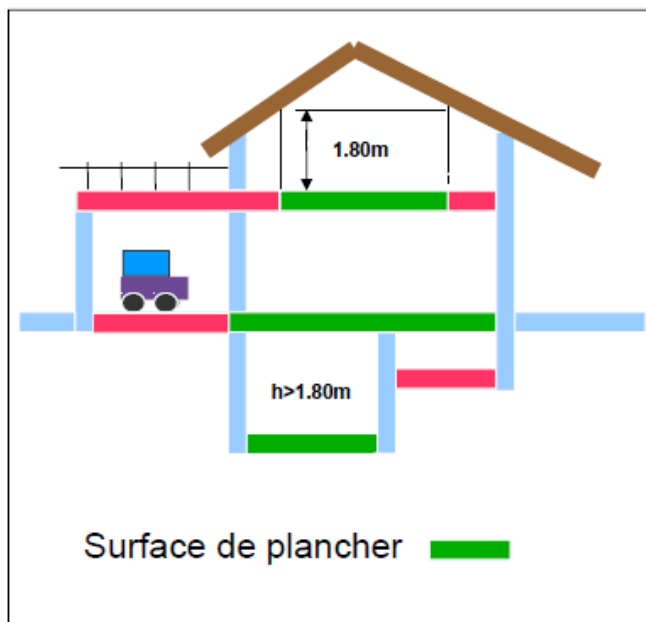
4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;

5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;

6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;

7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;

8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.



La surface taxable procède d'un autre calcul :

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

Il faut en déduire :

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

Constituent donc de la surface taxable :

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

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

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



Voie et Accès

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

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

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

Terrain naturel

Le terrain naturel est celui qui existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet de construction objet du permis.



Article 10 : définition des destinations et sous-destinations

(D'après l'arrêté du 10/11/16). Seule la définition de l'exploitation agricole diffère de celle de l'arrêté.

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 » :

La loi d'avenir agricole du 13 octobre 2014 a précisé le caractère professionnel de l'exploitation agricole en remplaçant notamment la SMI (Surface Minimale d'installation) par la SMA (Surface minimal d'Assujettissement). Ainsi, l'article L722-5 du code rural et de la pêche maritime précise dorénavant :

L'importance minimale de l'exploitation ou de l'entreprise agricole requise pour que leurs dirigeants soient considérés comme chef d'exploitation ou d'entreprise agricole au titre des activités mentionnées à l'article L 722-1 est déterminée par l'activité minimale d'assujettissement. L'activité minimale d'assujettissement est atteinte lorsqu'est remplie l'une des conditions suivantes :

1° La superficie mise en valeur est au moins égale à la surface minimale d'assujettissement mentionnée à l'article L. 722-5-1 compte tenu, s'il y a lieu, des coefficients d'équivalence applicables aux productions agricoles spécialisées ;

2° Le temps de travail nécessaire à la conduite de l'activité est, dans le cas où l'activité ne peut être appréciée selon la condition mentionnée au 1°, au moins égal 1 200 heures par an

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

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

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

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



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

La sous-destination « artisanat et commerce de détail » recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.

La sous-destination « restauration » recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.

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

La sous-destination « activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.

La sous-destination « hébergement hôtelier et touristique » recouvre les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.

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

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

La sous-destination « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'État, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.

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

La sous-destination « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.

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

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



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

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

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

La sous-destination « entrepôt » recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.

La sous-destination « bureau » recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.

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



TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

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

La zone U comporte trois sous-secteurs :

- La zone Ua : à vocation centrale au bâti traditionnel
- La zone Ub : zone urbaine à dominante pavillonnaire
- La zone Ue : zone réservée aux équipements d'intérêt collectif
- La zone Ui dédié à l'activité économique.



Chapitre I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ua

Ua1- Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Article Ua1 Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Article Ua1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Les interdictions et les limitations sont inscrites dans le tableau ci-dessous à l'article Ua2.

Article Ua2 : Occupations et utilisations du sol autorisées sous condition :

	Secteur Ua
Destination : Exploitations agricoles et forestières	Interdiction
Destination : Habitations	Autorisé Les annexes à l'habitation à usage d'abris pour animaux parqués sont interdites
Destination : commerces et activités de services	Voir le détail des sous-destination ci-dessous
Artisanat et commerce de détail	Autorisé sous réserve que la surface de plancher de vente soit inférieure à 250 m ²
restauration	Autorisé
commerce de gros	Interdiction
activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Autorisé
hébergement hôtelier et touristique	Autorisé
cinéma	Interdiction
Destination : équipement d'intérêt collectif et services publics	Autorisé
Destination : autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Voir le détail des sous-destination ci-dessous
industrie	Interdiction
entrepôt	Interdiction
bureau	Autorisé
centre de congrès et d'exposition	Interdiction
Autres interdictions	
affouillements/exhaussements de sols non nécessaires aux constructions de la zone	Interdiction
Le camping, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs et des habitations légères de loisirs.	Interdiction
Stationnement collectif non lié à des constructions présentes dans la zone	Interdit sauf s'il est d'usage public
Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation	Interdiction



Article Ua2 mixité fonctionnelle et sociale

Non règlementé

Ua2- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article Ua1 Volumétrie et implantation des constructions

Les hauteurs :

La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel avant travaux au faîtage est limitée à 11m.

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

La hauteur des clôtures est réglementée à l'article 2 « Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ».

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

Les retraits des constructions par rapport aux voies, emprises publiques et accès aux voies ouvertes au public :

Sauf indication contraire portée au plan, les constructions doivent être édifiées soit :

- Avec une façade à l'alignement des voies publiques existantes à modifier ou à créer,
- Avec un retrait de 3m,
- Avec un retrait minimal de 20m

Toutefois une implantation avec un retrait compris entre 0 et 3m par rapport à l'alignement est admise exceptionnellement en cas d'impossibilité technique de construire à l'alignement. Dans ce cas la continuité de l'alignement devra obligatoirement être assurée par des éléments architecturaux tels que porche, mur, etc. afin de clairement délimiter l'espace-rue, de plus l'espace de retrait devra faire l'objet d'un traitement particulier (espace de transition traité tel que jardin, cour fermée, la continuité bâtie sur rue sera assurée par le bâti projeté ou par un mur de clôture d'une hauteur maximale de 1,60 m ou une grille en serrurerie sur muret etc.)

En cas de double voie, un seul alignement est exigé sur une des voies.

Les annexes à l'habitation et les piscines doivent s'implanter en arrière de la construction sur voie et dans une cohérence paysagère avec la construction principale sauf en cas d'impossibilité technique.

Les retraits des constructions par rapport aux limites séparatives :

Pour les constructions implantées dans une bande de 0 à 20m à compter de l'alignement de la voie :

Les constructions doivent être édifiées sur au moins une des limites séparatives latérales donnant sur la voie sauf en cas d'impossibilité technique.

Les piscines doivent s'implanter soit sur limite, soit avec un retrait minimal de 0,5m.

Pour les constructions implantées au-delà de la bande de 20m à compter de l'alignement de la voie :

La construction s'implante sur limite ou avec un retrait minimal de 3 m

Les piscines doivent s'implanter soit sur limite, soit avec un retrait minimal de 0,5 m.



Article Ua2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Le volet « Caractéristiques architecturales des constructions, façades, toitures, clôtures » est traité dans un chapitre commun

Article Ua3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Non règlementé

Article Ua4 Stationnement

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

Il est exigé :

- une place par tranche de 80 m² de surface de plancher sur le tènement de l'opération. Concernant les logements locatifs il est exigé une place de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.
- en cas d'impossibilité technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, d'acquérir des places de parkings dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation dans un périmètre de 400 m, ou de prendre une concession à long terme de places de parking dans un parc de stationnement existant ou en cours de réalisation dans un périmètre de 400 m, sauf en cas d'impossibilité technique.

Ua3 Equipement et réseaux

Article Ua1 Desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

ACCES :

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

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

VOIRIE :

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

Article Ua2 Desserte par les réseaux

Eau :

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



Assainissement :

Toute construction en zone d'assainissement collectif doit être raccordée au réseau public d'eaux usées. Ce raccordement doit être soumis à l'autorisation du gestionnaire du réseau et doit respecter le règlement d'assainissement collectif.

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

Le déversement des eaux de piscine est interdit dans le réseau public, ainsi que sur les voiries, elles doivent être infiltrées sur la parcelle ou évacuées.

Eaux pluviales :

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

Toute opération d'aménagement, de plus de 20 m² d'emprise au sol, ou construction nouvelle ne doit pas augmenter le débit naturel en eaux pluviales de la parcelle (ou du tènement).

Les canalisations de surverse et de débit de fuite doivent être dirigées : dans le réseau d'eau pluviale s'il existe ou dans le fossé ou le caniveau en l'absence de réseau collectif d'eau pluviale.

Electricité, téléphone et réseaux numériques :

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

Tout aménagement devra prévoir les installations nécessaires au câblage des constructions aux réseaux numériques.

Les réseaux devront être enterrés.



Chapitre II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ub

Ub1- Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Article Ub1 Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Article Ub1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Les interdictions et les limitations sont inscrites dans le tableau ci-dessous à l'article Ub2.

Article Ub2 : Occupations et utilisations du sol autorisées sous condition :

	Secteurs Ub et Uba
Destination : Exploitations agricoles et forestières	Interdiction
Destination : Habitations	Autorisé Les annexes à l'habitation à usage d'abris pour animaux parkés sont interdites
Destination : commerces et activités de services	Voir le détail des sous-destination ci-dessous
Artisanat et commerce de détail	Autorisé sous réserve que la surface de plancher de vente soit inférieure à 150 m ²
restauration	Autorisé
commerce de gros	Interdiction
activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Autorisé
hébergement hôtelier et touristique	Autorisé
cinéma	Interdiction
Destination : équipement d'intérêt collectif et services publics	Autorisé
Destination : autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Voir le détail des sous-destination ci-dessous
industrie	Interdiction
entrepôt	Interdiction
bureau	Autorisé
centre de congrès et d'exposition	Interdiction
Autres interdictions	
affouillements/exhaussements de sols non nécessaires aux constructions de la zone	Interdiction
Le camping, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs et des habitations légères de loisirs.	Interdiction
Stationnement collectif non lié à des constructions présentes dans la zone	Interdit sauf s'il est d'usage public
Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation	Interdiction



Article Ub2 mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé

Ub2- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article Ub1 Volumétrie et implantation des constructions

Les hauteurs :

La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel avant travaux est limitée à R+1 avec un maximum de 9.5m au faîtage.

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

La hauteur des clôtures est réglementée à l'article 2 « Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ».

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

Les retraits des constructions par rapport aux voies, emprises publiques et accès aux voies ouvertes au public :

Non réglementé

Les retraits des constructions par rapport aux limites séparatives :

Implantation sur limite :

- Les constructions peuvent être édifiées sur une ou plusieurs limites séparatives, à condition que la hauteur mesurée sur limite n'excède pas 4m.
- La construction sur limite de bâtiments dont la hauteur excède 4 m est autorisée si deux constructions sont édifiées en limite, de façon contiguë, (les décalages entre les alignements des façades sont possibles)

Si les constructions ne sont pas implantées sur limite :

- Le retrait est mesuré en tout point de la construction. La construction doit s'implanter avec un retrait minimal de 3 m
- Ces règles concernent aussi les annexes aux habitations et les piscines.

Article Ub2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Le volet « Caractéristiques architecturales des constructions, façades, toitures, clôtures » est traité dans un chapitre commun



Article Ub3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Dans la zone Ub :

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

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

Pour les habitations : Le tènement de l'opération devra réserver des espaces libres de pleine terre plantés. Ces espaces sont exigés à hauteur d'au moins 10 % de la superficie du tènement de l'opération.

Ces espaces devront être aménagés de la façon suivante :

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

Les ouvrages de rétention des eaux pluviales peuvent être intégrés dans ce pourcentage s'ils sont plantés (noues...).

Dans la zone Uba :

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

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

Pour les habitations, les activités commerciales, artisanales, de bureaux, d'hébergement touristique et d'hôtels : Le tènement de l'opération devra réserver des espaces libres de pleine terre plantés. Ces espaces sont exigés à hauteur d'au moins 50 % de la superficie du tènement de l'opération.

Ces espaces devront être aménagés de la façon suivante :

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

Les ouvrages de rétention des eaux pluviales peuvent être intégrés dans ce pourcentage s'ils sont plantés (noues...).



Article Ub4 Stationnement

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

Il est exigé :

Pour les logements : 1 place par tranche de 50m² de surface de plancher sur le tènement de l'opération. 1 place visiteur est imposée tous les 2 logements. Concernant les logements sociaux il est exigé une place de stationnement par logement.

Pour les constructions à usage de bureaux : une place pour 30m² de surface de plancher,

Pour les constructions à usage de commerce ou artisanal : une place pour 50 m² de surface de plancher

Concernant les activités économiques et les équipements d'intérêt collectif : aux places de stationnement s'ajoutent les aires de manœuvre et de stationnement des autocars et des véhicules de livraison, ainsi que les garages ou les abris pour deux roues.

Des stationnements deux roues sont obligatoires à partir de 800m² de surface de plancher de logements construits.

Ub3 Equipement et réseaux

Article Ub1 Desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

ACCES :

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

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

VOIRIE :

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

CHEMINEMENTS MODES DOUX

Des circulations réservées aux piétons et aux cycles seront aménagées de façon à créer des parcours continus selon les principes déterminés dans les schémas.

Les parcours piétons sont obligatoires le long des voies nouvelles sur au moins un côté de la voie. Ils auront une largeur minimale d'1.50 m dégagée de tout obstacle.

Cet aménagement « mode doux » peut également être réalisé sur la voirie principale, si celle-ci a été spécialement aménagée pour le partage des usages (piéton/voiture...)

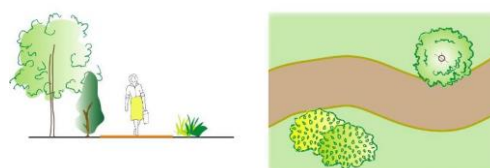
La continuité des circulations devra être garantie depuis les entrées principales des constructions projetées.

La continuité entre les espaces publics et les espaces extérieurs privatifs devra être recherchée.



Exemple d'aménagement visant au partage des usages sur la voirie

Chemin intégré dans un espace vert



Exemple d'intégration des chemins

Article Ub2 Desserte par les réseaux

Eau :

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

Assainissement :

- En présence d'un réseau d'assainissement collectif :

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire pour les eaux usées domestiques.

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

Le déversement des eaux de piscine est interdit dans le réseau public, ainsi que sur les voiries, elles doivent être infiltrées sur la parcelle ou évacuées.

- En l'absence de réseau collectif d'assainissement :

Les extensions des constructions existantes et les nouvelles constructions autorisées dans la zone doivent respecter les normes en vigueur concernant l'assainissement autonome.

Le déversement des eaux de piscine est interdit dans le réseau public, ainsi que sur les voiries, elles doivent être infiltrées sur la parcelle ou évacuées.



Eaux pluviales :

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

Toute opération d'aménagement, de plus de 20 m² d'emprise au sol, ou construction nouvelle ne doit pas augmenter le débit naturel en eaux pluviales de la parcelle (ou du tènement).

Les canalisations de surverse et de débit de fuite doivent être dirigées : dans le réseau d'eau pluviale s'il existe ou dans le fossé ou le caniveau en l'absence de réseau collectif d'eau pluviale.

Electricité, téléphone et réseaux numériques :

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

Tout aménagement devra prévoir les installations nécessaires au câblage des constructions aux réseaux numériques.



Chapitre III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ue

Ue1- Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Article Ue1 Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Article Ue1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Les interdictions et les limitations sont inscrites dans le tableau ci-dessous à l'article Ub2.

Article Ue2 : Occupations et utilisations du sol autorisées sous condition :

	Secteur Ue
Destination : Exploitations agricoles et forestières	Interdiction
Destination : Habitations	Interdiction
Destination : commerces et activités de services	Interdiction
Destination : équipement d'intérêt collectif et services publics	Autorisé
Destination : autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Interdiction
Autres interdictions	
affouillements/exhaussements de sols non nécessaires aux constructions de la zone	Interdiction
Le camping, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs et des habitations légères de loisirs.	Interdiction
Stationnement collectif non lié à des constructions présentes dans la zone	Interdit sauf s'il est d'usage public
Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation	Interdiction



Article Ue2 mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé

Ue2- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article Ue1 Volumétrie et implantation des constructions

Les hauteurs :

Non réglementé

Les retraits des constructions par rapport aux voies, emprises publiques et accès aux voies ouvertes au public :

Non réglementé

Les retraits des constructions par rapport aux limites séparatives :

Non réglementé

Article Ue2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Le volet « Caractéristiques architecturales des constructions, façades, toitures, clôtures » est traité dans un chapitre commun

Article Ue3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Le tènement de l'opération devra réserver des espaces libres de pleine terre plantés. Ces espaces sont exigés à hauteur d'au moins 10 % de la superficie du tènement de l'opération.

Les ouvrages de rétention des eaux pluviales peuvent être intégrés dans ce pourcentage s'ils sont plantés (noues...).

Article Ue4 Stationnement

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

Ue3 Equipement et réseaux

Article Ue1 Desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

ACCÈS :

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

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



VOIRIE :

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

Article Ue2 Desserte par les réseaux

Eau :

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

Assainissement :

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire pour les eaux usées domestiques.

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

Le déversement des eaux de piscine est interdit dans le réseau public, ainsi que sur les voiries, elles doivent être infiltrées sur la parcelle ou évacuées.

Eaux pluviales :

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

Toute opération d'aménagement, de plus de 20 m² d'emprise au sol, ou construction nouvelle ne doit pas augmenter le débit naturel en eaux pluviales de la parcelle (ou du tènement).

Les canalisations de surverse et de débit de fuite doivent être dirigées : dans le réseau d'eau pluviale s'il existe ou dans le fossé ou le caniveau en l'absence de réseau collectif d'eau pluviale.

Electricité, téléphone et réseaux numériques :

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



Chapitre IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UI

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

Article Ui1 Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Les interdictions et les limitations sont inscrites dans le tableau ci-dessous à l'article Ub2.

	Secteur Ui
Destination : Exploitations agricoles et forestières	Interdiction
Destination : Habitations	Interdiction
Destination : commerces et activités de services	Voir le détail des sous-destination ci-dessous
Artisanat et commerce de détail	Interdiction
restauration	Interdiction
commerce de gros	Autorisé, s'il est nécessaire à l'activité économique présente dans la zone.
activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Interdiction
hébergement hôtelier et touristique	Interdiction
cinéma	Interdiction
Destination : équipement d'intérêt collectif et services publics	Autorisé
Destination : autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Voir le détail des sous-destination ci-dessous
industrie	Autorisé
entrepôt	Autorisé, s'il est nécessaire à l'activité économique présente dans la zone.
bureau	Autorisé, s'il est nécessaire à l'activité économique présente dans la zone.
centre de congrès et d'exposition	Interdiction
Autres interdictions	
affouillements/exhaussements de sols non nécessaires aux constructions de la zone	Interdiction

Article Ui2 mixité fonctionnelle et sociale

Non règlementé

Ui2- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article Ui1 Volumétrie et implantation des constructions

Les hauteurs :

La hauteur maximale des constructions au faîtage de toiture est fixée à 15 m hors installations techniques.

Les retraits des constructions par rapport aux voies, emprises publiques et accès aux voies ouvertes au public :

Non réglementé

Les retraits des constructions par rapport aux limites séparatives :

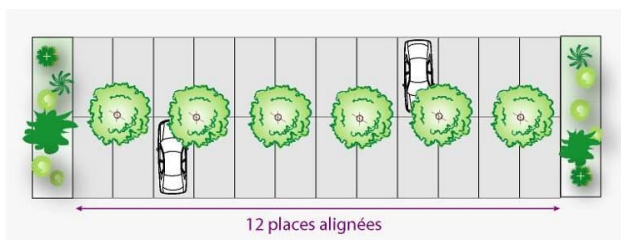
Non réglementé

Article Ui2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Le volet « Caractéristiques architecturales des constructions, façades, toitures, clôtures » est traité dans un chapitre commun

Article Ui3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

1) Les aires de stationnement doivent comporter des plantations à raison d'un arbre de moyenne tige d'essence locale pour 4 emplacements à l'emplacement des stationnements. Au-delà de 12 places alignées, des bandes vertes sont obligatoire pour fragmenter ces alignements. Ces bandes vertes auront une largeur minimale de 2.50 m et seront plantées d'arbustes d'ornement.



2) Les espaces interstitiels entre la clôture et les aires de stationnement ou de service seront traités en bande plantée d'une largeur minimale de 2m.

3) Des rideaux de végétation peuvent être imposés afin de masquer les constructions ou installations. Les stockages en plein air seront obligatoirement accompagnés de rideaux de végétation d'essences locales et variées les masquant.

4) Les limites de la zone Ui avec les zones naturelles ou agricoles seront obligatoirement plantées d'arbres de moyenne tige et d'arbustes d'essences locales et variées (3 espèces différentes au minimum).

5) les bassins d'eaux pluviales seront intégrés dans un espace vert paysager, et plantés d'arbres et arbustes. Les bassins seront enherbés et plantés.

Article Ui4 Stationnement

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

Ui3 Equipement et réseaux

Article Ui1 Desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

ACCES :

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

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

VOIRIE :

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

Article Ui2 Desserte par les réseaux

Eau :

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

Assainissement :

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

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

Le déversement des eaux de piscine est interdit dans le réseau public, ainsi que sur les voiries, elles doivent être infiltrées sur la parcelle ou évacuées.

Eaux pluviales :

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

Toute opération d'aménagement, de plus de 20 m² d'emprise au sol, ou construction nouvelle ne doit pas augmenter le débit naturel en eaux pluviales de la parcelle (ou du tènement).

Les canalisations de surverse et de débit de fuite doivent être dirigées : dans le réseau d'eau pluviale s'il existe ou dans le fossé ou le caniveau en l'absence de réseau collectif d'eau pluviale.

Electricité, téléphone et réseaux numériques :

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



TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Chapitre I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

CARACTÉRISTIQUES DE LA ZONE

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

La zone A comporte un sous-secteur :

- Ap de protection du paysage
- Ai de gestion des activités
- Av dédié à l'aérodrome
- Ae dédié aux équipements d'intérêts collectifs.



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

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

Article A1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes les destinations et sous destinations sont interdites, en dehors de celles-autorisées sous conditions à l'article A2.

Article A2 : Occupations et utilisations du sol autorisées sous condition :

Dans la zone A :

Sont autorisées sous condition les sous destinations suivantes

Les exploitations agricoles :

- Les constructions et installations y compris classées à usage technique ou d'habitation pourront être sollicitées par des exploitations justifiant de la SMA (Surface Minimale d'Assujettissement, cf la définition de d'exploitation agricole inscrite dans les dispositions générales) et si elles sont nécessaires à l'exploitation agricole.
- Les constructions doivent s'implanter à proximité immédiate du siège d'exploitation, en continuité ou en contiguïté du bâti existant, de manière à former un ensemble cohérent avec les autres bâtiments de l'exploitation. Toute construction à usage d'habitation, dont la nécessité à l'exploitation agricole est justifiée, devra être liée à la présence d'un bâtiment technique sur place et sera située à proximité immédiate du bâtiment technique. En cas de contraintes particulières la distance entre l'habitation et les bâtiments techniques pourra être admise sur justifications, sans toutefois excéder 100 m. Par contraintes particulières, on entend soit des contraintes liées à la topographie du terrain, soit des contraintes liées à la nature de l'exploitation.
- Les constructions d'habitations des sièges d'exploitation nécessaires à l'exploitation agricole sont limitées à 250 m² de surface de plancher par exploitation agricole.

Pour les constructions existantes et sous réserve qu'il s'agisse de bâtiments dont le clos (murs) et le couvert (toiture) sont encore assurés à la date de la demande et dont l'emprise au sol avant travaux est supérieure à 60 m² :

- L'extension des habitations existantes dans la limite :
 - o De 33% de l'emprise au sol existante de l'habitation au moment de l'approbation du PLU ;
 - o De 80m² de surface de plancher supplémentaire créé.
- Les annexes à l'habitation (hors piscine) sous réserve que l'emprise au sol au total des annexes n'excède pas 40 m². Elles doivent être implantées à moins de 20 m de la construction principale.
- Les piscines liées aux habitations existantes. Elles doivent être implantées à moins de 20 m de la construction principale. La surface du bassin ne devra pas dépasser 75m² d'emprise au sol.



Dans la zone Ap :

Sont autorisées sous condition les sous destinations suivantes

Pour les constructions existantes et sous réserve qu'il s'agisse de bâtiments dont le clos (murs) et le couvert (toiture) sont encore assurés à la date de la demande et dont l'emprise au sol avant travaux est supérieure à 60 m² :

- L'extension des habitations existantes dans la limite :
 - o De 33% de l'emprise au sol existante de l'habitation au moment de l'approbation du PLU ;
 - o De 80m² de surface de plancher supplémentaire créé.
- Les annexes à l'habitation (hors piscine) sous réserve que l'emprise au sol au total des annexes n'excède pas 40 m². Elles doivent être implantées à moins de 20 m de la construction principale.
- Les piscines liées aux habitations existantes. Elles doivent être implantées à moins de 20 m de la construction principale. La surface du bassin ne devra pas dépasser 75m² d'emprise au sol.

Dans la zone Ae :

Sont autorisées sous condition les destinations et sous destinations suivantes

- Les équipements d'intérêts collectif et les services publics, dans la limite de 250m² de surface de plancher supplémentaire par rapport à la surface de plancher telle qu'elle était au moment de l'approbation du PLU.

Dans la zone Av :

Sont autorisées sous condition :

- Les constructions d'intérêts collectif et les services publics dédiées à l'aérodrome dans la limite de 1000m² d'emprise au sol au total des nouvelles constructions construites après l'approbation du PLU.

Dans la zone Ai :

Sont autorisées sous condition les sous destinations suivantes

L'extension et les nouvelles constructions dédiés aux activités économiques présentes dans la zone, dans la limite de 200m² d'emprise au sol supplémentaire au total et pour l'ensemble de la zone.

Pour les constructions existantes et sous réserve qu'il s'agisse de bâtiments dont le clos (murs) et le couvert (toiture) sont encore assurés à la date de la demande et dont l'emprise au sol avant travaux est supérieure à 60 m² :

- L'extension des habitations existantes dans la limite :
 - o De 33% de l'emprise au sol existante de l'habitation au moment de l'approbation du PLU ;
 - o De 80m² de surface de plancher supplémentaire créé.
- Les annexes à l'habitation (hors piscine) sous réserve que l'emprise au sol au total des annexes n'excède pas 40 m². Elles doivent être implantées à moins de 20 m de la construction principale.
- Les piscines liées aux habitations existantes. Elles doivent être implantées à moins de 20 m de la construction principale. La surface du bassin ne devra pas dépasser 75m² d'emprise au sol.



De plus, dans les zones A, Ae, Ai et Ap sont également autorisées sous condition :

- Les constructions et installations à caractère technique nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics non destinés à l'accueil de personnes, à condition qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages
- Les ouvrages et les aménagements nécessaires à la gestion des risques naturels à condition qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages
- Les affouillements/exhaussements de sols s'ils sont nécessaires à la construction et à l'exploitation agricole.
- Les bâtiments identifiés au document graphique pourront faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L.151-11 2° du code de l'urbanisme.
- L'aménagement des constructions existantes

Rappel : dans les secteurs soumis aux risques d'inondation et à la zone de danger de GelPam, se référer aux dispositions générales du règlement.

Article 2 mixité fonctionnelle et sociale

Non règlementé

A2- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 1 Volumétrie et implantation des constructions

Les hauteurs :

La hauteur des constructions d'habitation, mesurée à partir du sol naturel avant travaux au faîtage ne pourra excéder 10 m.

La hauteur des constructions à usage d'annexes, mesurée à partir du sol naturel avant travaux au faîtage ne pourra excéder 4 m.

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

La hauteur des constructions à usage agricole (hors silos), mesurée à partir du sol naturel avant travaux au faîtage ne pourra excéder 12 m.

La hauteur des clôtures est réglementée à l'article 2 « Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ».

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

Les retraits des constructions par rapport aux voies, emprises publiques et accès aux voies ouvertes au public :

Lorsque le plan ne mentionne aucune distance de recul, le retrait minimum est de 2 m par rapport à l'alignement des voies actuelles ou futures.

Ce retrait ne s'applique pas pour les extensions des constructions existantes édifiées avec un autre retrait, dans ce cas l'extension devra être édifiée dans la continuité de la construction existante.

Les piscines ne sont pas règlementées.

Les retraits des constructions par rapport aux limites séparatives :

Les constructions à usages d'annexes doivent s'implanter :

- En limite de propriété
- Avec un retrait minimal de 3m.

Pour les autres constructions, celles-ci doivent s'implanter :

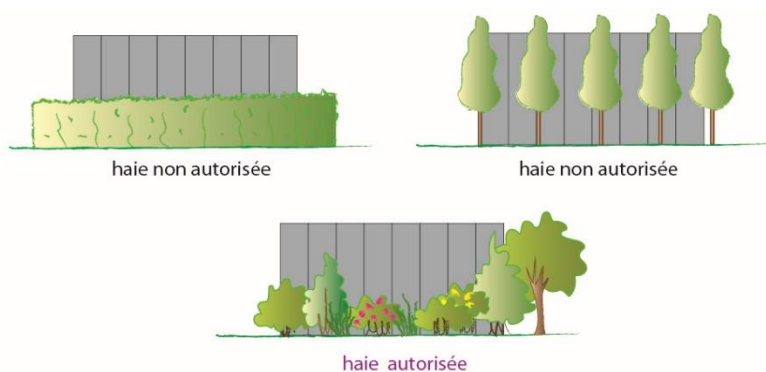
- La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 m. Ce retrait ne s'applique pas pour les extensions des constructions existantes édifiées avec un autre retrait, dans ce cas l'extension devra être édifiée dans la continuité de la construction existante.

Article 2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Le volet « Caractéristiques architecturales des constructions, façades, toitures, clôtures » est traité dans un chapitre commun.

Article 3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les bâtiments à grande volumétrie (à partir de 20 m de long), les stockages de plein air et les installations agricoles à usage d'élevage devront être accompagnés de plantations de hauteurs variées (avec deux strates : strate arborée et strate arborescente) et d'espèces panachées pour fragmenter la perception sur le volume ou sur les stockages ou sur les installations.



Les haies seront constituées d'essences variées composées préférentiellement d'au moins deux tiers d'espèces caduques excluant les conifères. Ces haies respecteront la charte paysagère.

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

Article 4 Stationnement

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



A3 Equipement et réseaux

Article 1 Desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

ACCES :

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

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

VOIRIE :

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

Article 2 Desserte par les réseaux

Eau :

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

En l'absence de réseau public, des dispositifs tels que captage ou forage sont autorisés en conformité avec la réglementation sanitaire en vigueur.

Assainissement :

- En présence d'un réseau d'assainissement collectif :

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire pour les eaux usées domestiques.

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

Le rejet des eaux de piscine dans le réseau collectif est interdit sauf si le réseau est unitaire.

- En l'absence de réseau collectif d'assainissement :

Les extensions des constructions existantes et les nouvelles constructions autorisées dans la zone doivent respecter les normes en vigueur concernant l'assainissement autonome.

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



Eaux pluviales :

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

Toute opération d'aménagement, de plus de 20 m² d'emprise au sol, ou construction nouvelle ne doit pas augmenter le débit naturel en eaux pluviales de la parcelle (ou du tènement). Voir étude eau pluviale

Les canalisations de surverse et de débit de fuite doivent être dirigées : dans le réseau d'eau pluviale s'il existe ou dans le fossé ou le caniveau en l'absence de réseau collectif d'eau pluviale.

Electricité, téléphone et réseaux numériques :

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

Toute construction à usage d'habitation devra prévoir les installations nécessaires au câblage des constructions aux réseaux numériques.



TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES

Chapitre I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

CARACTÉRISTIQUES DE LA ZONE

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

Elle comporte :

- Un sous-secteur Nt dédié aux activités touristiques
- Des secteurs Ne et NeL autorisant des installations de production des énergies renouvelables et les équipements publics.
- un secteur Nc réservé aux aires d'hébergement de loisir.



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

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

Article N1 : Occupations et utilisations du sol interdites :

Toutes les destinations et sous destinations sont interdites, en dehors de celles autorisées sous conditions à l'article N2.

Article N2 : Occupations et utilisations du sol autorisées sous condition

Les occupations et utilisations du sol sont autorisées, sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et à condition d'assurer le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Dans la zone N, sont autorisées sous condition les sous destinations suivantes

Les logements :

Pour les constructions existantes et sous réserve qu'il s'agisse de bâtiments dont le clos (murs) et le couvert (toiture) sont encore assurés à la date de la demande et dont l'emprise au sol avant travaux est supérieure à 60 m² :

- L'extension des habitations existantes dans la limite :
 - o De 33% de l'emprise au sol existante de l'habitation au moment de l'approbation du PLU ;
 - o De 80m² de surface de plancher supplémentaire créé.
- Les annexes à l'habitation (hors piscine) sous réserve que l'emprise au sol au total des annexes n'excède pas 40 m². Elles doivent être implantées à moins de 20 m de la construction principale.
- Les piscines liées aux habitations existantes. Elles doivent être implantées à moins de 20 m de la construction principale. La surface du bassin ne devra pas dépasser 75m² d'emprise au sol.

Dans la zone Nt, sont autorisées sous condition les destinations et sous destinations suivantes

Deux annexes à l'habitation sous réserve de ne pas dépasser 30m² d'emprise au sol par annexe et 50 m² d'emprise au sol au total des annexes sur le tènement. Elles doivent être situées à moins de 15 m de la construction principale d'habitation.

Une piscine si elle est liée à habitation existante si elle est située à moins de 15 m de la construction principale d'habitation.

L'extension des constructions dans la limite de 250m² de surface de plancher supplémentaire par rapport à la surface de plancher telle qu'elle était au moment de l'approbation du PLU

Les constructions à usage de commerce uniquement si elles sont liées aux activités touristiques présentes dans la zone, et dans la limite de 100 m² de surface de plancher et si elles sont intégrées au volume des constructions d'hébergement touristique ou d'hôtel.

La création d'un local dédié aux aires de repos des camping-cars, d'une surface maximale de 100m² d'emprise au sol.

Dans la zone Ne, sont autorisées sous condition les destinations et sous destinations suivantes

Les installations et ouvrages nécessaires à la production d'énergie renouvelable.

Les équipements d'intérêts collectif et les services publics, dans la limite de 250m² de surface de plancher supplémentaire par rapport à la surface de plancher telle qu'elle était au moment de l'approbation du PLU



Dans la zone NeL, sont autorisées sous condition les destinations et sous destinations suivantes

Les équipements d'intérêts collectif et les services publics, dans la limite de 250m² de surface de plancher supplémentaire par rapport à la surface de plancher telle qu'elle était au moment de l'approbation du PLU

Dans la zone Nc, sont autorisées sous condition les destinations et sous destinations suivantes

Une piscine si elle est nécessaire aux hébergements touristiques,

Un maximum de 20 habitations légères de loisir et les locaux accessoires nécessaires au fonctionnement des activités d'hébergement touristique et dans la limite de 30 m² de surface de plancher pour l'ensemble des locaux.

De plus, sont autorisées sous condition dans les zones N, Ne, NeL Nc et Nt :

- Les constructions et installations à caractère technique nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics non destinés à l'accueil de personnes, à condition qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages
- Les ouvrages et les aménagements nécessaires à la gestion des risques naturels à condition qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages
- L'aménagement des constructions existantes

Article 2 mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé

N2- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 1 Volumétrie et implantation des constructions

Les hauteurs :

La hauteur des constructions d'habitation, mesurée à partir du sol naturel avant travaux au faîtage ne pourra excéder 10 m.

La hauteur des constructions à usage d'annexes, mesurée à partir du sol naturel avant travaux au faîtage ne pourra excéder 4 m.

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

La hauteur des clôtures est réglementée à l'article 2 «Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ».

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



Les retraits des constructions par rapport aux voies, emprises publiques et accès aux voies ouvertes au public :

Lorsque le plan ne mentionne aucune distance de recul, le retrait minimum est de 2 m par rapport à l'alignement des voies actuelles ou futures.

Ce retrait ne s'applique pas pour les extensions des constructions existantes édifiées avec un autre retrait, dans ce cas l'extension devra être édifiée dans la continuité de la construction existante.

Les retraits des constructions par rapport aux limites séparatives :

Implantation sur limite :

Les constructions peuvent être édifiées sur une ou plusieurs limites séparatives, à condition que la hauteur mesurée sur limite n'excède pas 4m.

La construction sur limite de bâtiments dont la hauteur excède 4 m est autorisée si deux constructions sont édifiées en limite, de façon contiguë, (les décalages entre les alignements des façades sont possibles)

Si les constructions ne sont pas implantées sur limite :

Le retrait est mesuré en tout point de la construction. La construction doit s'implanter avec un retrait minimal de 3 m

Ces règles concernent aussi les annexes aux habitations et les piscines.

Article 2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Le volet « Caractéristiques architecturales des constructions, façades, toitures, clôtures » est traité dans un chapitre commun

Article 3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

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

Article 4 Stationnement

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



N3- Equipement et réseaux

Article 1 Desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

ACCES :

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

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

VOIRIE :

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

Article 2 Desserte par les réseaux

Eau :

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

Assainissement :

- En présence d'un réseau d'assainissement collectif :

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire pour les eaux usées domestiques.

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

Le rejet des eaux de piscine dans le réseau collectif est interdit sauf si le réseau est unitaire.

- En l'absence de réseau collectif d'assainissement :

Les extensions des constructions existantes et les nouvelles constructions autorisées dans la zone doivent respecter les normes en vigueur concernant l'assainissement autonome.

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

Eaux pluviales :

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

Toute opération d'aménagement, de plus de 20 m² d'emprise au sol, ou construction nouvelle ne doit pas augmenter le débit naturel en eaux pluviales de la parcelle (ou du tènement). Voir étude eau pluviale

Les canalisations de surverse et de débit de fuite doivent être dirigées : dans le réseau d'eau pluviale s'il existe ou dans le fossé ou le caniveau en l'absence de réseau collectif d'eau pluviale.



Electricité, téléphone et réseaux numériques :

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

Toute construction à usage d'habitation devra prévoir les installations nécessaires au câblage des constructions aux réseaux numériques.



TITRE V – Caractéristiques architecturales des constructions, façades, toitures, clôtures (article 2)

L'article 2 du volet « caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère » est structuré en plusieurs chapitres :

1 - Prescriptions applicables à toutes les constructions dans la zone Ua

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

3 - Prescriptions applicables aux constructions neuves de conception traditionnelle dans toutes les zones sauf la zone Ua

4 - Restauration des bâtiments anciens antérieurs à 1940 dans toutes les zones en dehors de la zone Ua



Prescriptions applicables à toutes les constructions dans la zone Ua

Volume bâti

Implantation / emprise au sol : en cas de modification d'alignement, l'espace libre (espace public ou privé-assimilé à l'espace public) doit avoir une forme structurée, une taille en harmonie avec les espaces publics du centre ancien. Il ne doit perturber ni les vues lointaines ni les perspectives urbaines.

Hauteur

- La hauteur de toute façade à l'alignement doit être en continuité avec les façades mitoyennes.
- Le principe est de conserver le gabarit des espaces publics et la régularité des épannelages.

Les bâtiments qui comportent au minimum un étage de moins que les mitoyens, pourront éventuellement être élevés jusqu'à la hauteur des façades mitoyennes, à condition :

- Ne pas porter atteinte à la qualité de la façade,
- Que la hauteur définitive ne dénature pas le caractère de la rue,
- Que la surélévation ne porte pas atteinte aux immeubles situés en vis-à-vis ou mitoyens

Toute surélévation doit respecter la typologie de l'immeuble et la façade : sa composition, ordonnancement, couronnement etc.

Façade pour le bâti existant

Composition / forme

- L'ordonnancement de façade doit être conservé
- Les éléments maçonnés doivent dominer (les pleins dominants sur les vides) et marquer les limites et/ou les angles d'immeubles.
- Le décor et le traitement des deux façades d'un même immeuble d'angle doivent être cohérents.
- Toute façade doit être couronnée par un débord de toit.

Baies

Les baies doivent être plus hautes que larges et respecter les dispositions d'origine. Des dispositions différentes peuvent être admises pour les baies des commerces en RDC, si elles ne dénaturent pas le caractère d'ensemble de la rue et la cohérence globale de l'immeuble.

Modénature

Les éléments de modénature de la façade (les éléments architecturés) : bandeaux, cordons, corniches, linteaux, éléments d'encadrement de baie, moulures etc., doivent être conservés et restaurés.



Couleurs

Les couleurs de façade doivent correspondre à la typologie et l'époque de construction de l'édifice, s'harmoniser entre eux et avec les façades voisines.

- Les tons pierre et sable utilisés localement sont à privilégier
- les façades en maçonnerie de petit moellon doivent être enduites ou rejointées et retrouver l'aspect et la couleur du revêtement traditionnel.
- les façades et éléments en pierre de taille à l'origine, doivent rester apparents à l'exception des murs composites (maçonnerie de tout-venant avec des éléments de structure en pierre) auxquels un enduit sera appliqué pour dissimuler notamment les queues des blocs taillés des encadrements des baies.

Menuiseries

- Les menuiseries anciennes (portes, fenêtres, volets) doivent être conservées, restaurées ou restituées dans l'esprit d'origine.
- Le type et la couleur des menuiseries doivent être homogènes pour l'ensemble des baies d'une même façade, des exceptions sont possibles pour le rez-de-chaussée (commerce, bureaux etc.)
- Les teintes ne doivent pas être saturées. Le blanc pur, et les brillances des peintures ou des lasures sont interdits.
- La porte d'entrée sera de couleur en accord avec les menuiseries des fenêtres, teinte sombre, finition mate.

Volets

- Les volets seront pleins ou à doubles lames ou encore persiennés.
- Ils seront de couleur identique aux menuiseries des fenêtres.
- Les volets roulants blanc sont interdits.

Ferronneries

- Les ferronneries et serrureries doivent correspondre à la typologie et à l'époque de construction de l'édifice.
- Les ferronneries et serrureries anciennes seront de couleur sombre
- Les garde-corps anciens doivent être conservés.

Coffrets, réseaux etc.

- Les boîtiers, boîtes à lettres, climatiseurs, coffrets EDF, gaz et autres doivent être installés à l'intérieur de l'immeuble sinon, entièrement encastrés, de dimensions réduites et inscrits dans la composition de devanture ou de façade ou dans la voirie.
- Les réseaux doivent être incorporés à la modénature, de la manière discrète et de la couleur de façade.
- Les réseaux des eaux usées, vannes ou de gaz sont interdits en façade.
- Les descentes des eaux pluviales sont à positionner en limite de l'immeuble et participent à la composition de la façade.

Façade pour le bâti neuf

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

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

Toiture pour le bâti existant

Toit

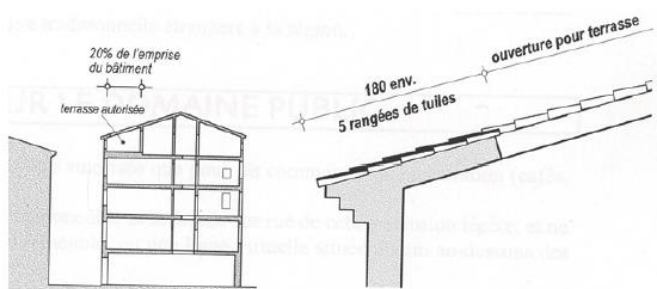
Les toitures présentant charpente ou couverture à valeur patrimoniale et celles dont la typologie présente un intérêt en rapport avec l'architecture de l'immeuble (ouvertures, cheminées y compris) sont à conserver.

Les toitures doivent être simples, la pente est comprise entre 25% et 35%.

La couverture doit prédominer sur les ouvertures (dans le rapport plein/vide : le plein reste dominant)

Les toitures terrasses partielles et accessibles, ouvertes dans un pan de toiture et inscrites dans le volume sont autorisées si elles respectent les conditions suivantes :

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



- Les débords de toit (débords bois, corniches, génoises,...) en couronnement d'immeuble sont conservés, ou restitués dans leurs formes et aspect de l'époque de construction.
- Les verrières sont autorisées à condition d'être intégrées à la composition de l'ensemble et de faire l'objet d'un projet mettant en valeur l'édifice.
- La couverture est la tuile canal ou romaine, toutefois, si cela est justifié, peuvent être utilisés : zinc, tuile plate ou tuile mécanique de Marseille. Aucune partie éventuelle de plaque de support ne doit rester apparente (en sous face, égout, arêtier, rive etc.)



Souches des cheminées et installations diverses.

- Les ouvrages en toiture tels que conduits ou souches des cheminées sont regroupés dans des souches maçonnées, enduites comme la façade.
- Les souches sont rectangulaires avec la longueur dans le sens de la pente. Leurs couronnements s'inspirent des modèles traditionnels locaux.
- Les antennes paraboliques doivent être invisibles depuis l'espace public.
- Diverses machineries, sorties de ventilation etc. doivent respecter l'intégrité de la toiture et être invisibles depuis l'espace public.
- Tout dispositif relatif aux énergies renouvelables doit faire objet de projet d'intégration architecturale, ne nuisant pas aux perspectives urbaines.

Toiture pour le bâti neuf

- Les constructions neuves, soit, respectent les règles précitées du bâti existant, soit, proposent un parti architectural contemporain, suivant les orientations du Développement Durable : toitures végétalisées, intégration d'éléments de production d'énergie renouvelable etc.
- Les constructions neuves pourront recevoir en toiture une terrasse si elle est intégrée dans le volume de l'immeuble et ne nuit pas aux perspectives urbaines.

Commerces

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

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

Les éléments de devanture plaqués en façade et étrangers à l'architecture de l'édifice sont prohibés. La façade doit être restituée jusqu'au sol avec un soubassement.

Les climatiseurs sont interdits en façade, leur intégration à l'intérieur avec sortie en devanture ou vitrine, doit être prévue dans le projet initial.

Les devantures et vitrines :

Les couleurs doivent correspondre à l'ensemble de la façade et ne pas nuire son harmonie.

Clôtures

Constitution de la clôture :

- un mur en pierre de taille ou maçonné et enduit aux mêmes caractéristiques que celles des murs des façades (cf. 2.3.Façades)
- un mur bahut d'un mètre environ, surmonté d'une grille en fer, conférant un caractère urbain à l'ensemble de la rue.
- La hauteur maximum des murs bahut en clôture est comprise entre 1.20 mètres et 1.50 mètres
- La hauteur maximum des clôtures est de 1.60 mètres



Panneaux solaires, panneaux photovoltaïques, paraboles, climatiseurs

- Les toitures dont les matériaux sont liés à la production d'énergie solaire de type photovoltaïque sous réserve que ces matériaux n'occupent pas l'intégralité de la toiture, et s'ils sont implantés de façon ordonnancée.
- Dans le cas où les panneaux solaires ou panneaux photovoltaïques sont prévus en toiture, ils doivent s'intégrer à la toiture qui leur sert de support.
- Les paraboles et antennes de toit seront implantées sur le toit et dans la mesure du possible près d'une cheminée, leur implantation en façade est proscrite.
- Les climatiseurs devront être implantés dans la mesure du possible sur les espaces privatifs (cours, jardins...). Dans le cas où ils seraient disposés en façade donnant sur l'espace public, ils devront être intégrés à la façade et non saillants.

Prescriptions générales applicables à toutes les constructions dans toutes les zones hors zone Ua

Aspect

L'aspect et l'implantation des constructions (y compris les piscines et vérandas) doivent être en harmonie avec le paysage naturel ou bâti existant.

Les constructions, dont l'aspect général ou dont les détails architecturaux sont d'un type régional affirmé étranger à la région, sont interdites (exemples : chalets savoyards, architectures néo-classiques, haciendas...)

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



Enduits et couleurs des façades

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

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

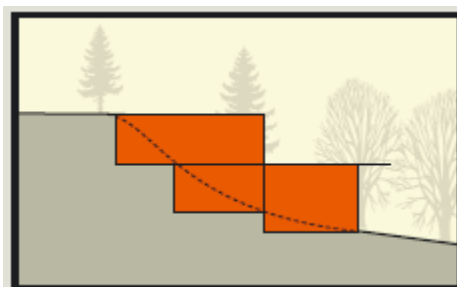
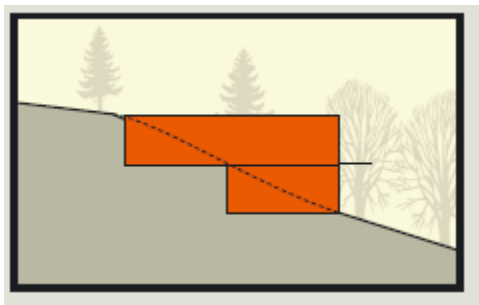
Mouvements de sol et talus, et implantation des bâtiments

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

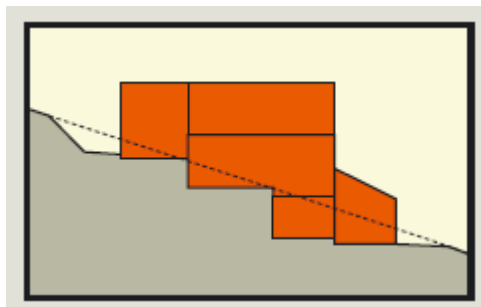
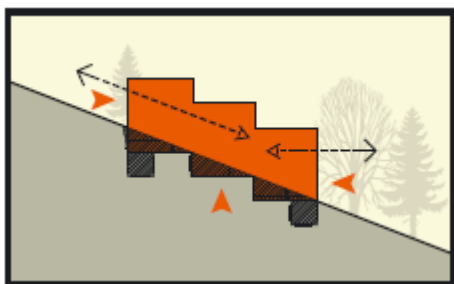
- Les exhaussements de sol sans lien avec des constructions ou des aménagements susceptibles de s'intégrer dans le paysage naturel ou bâti (exemple : buttes de terres interdites).

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

Par encastrement dans le terrain :



En accompagnant la pente (étagement en cascade) :



COMPOSITION DES TALUS :

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

Les talus doivent être plantés.

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



Clôtures

Les murs et murets traditionnels :

Les murs et murets traditionnels existants seront, dans toute la mesure du possible, conservés et doivent être restaurés dans le respect de l'aspect d'origine.

Les clôtures nouvelles :

Elles doivent être édifiées à l'alignement des voies sauf contrainte technique.

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

Elles seront constituées :

- Soit d'un grillage sans muret d'une hauteur maximale de 1.80 m.
- Soit d'un muret enduit d'une hauteur maximale de 0,60 m qui pourra être surmonté d'un système à claire voie. La hauteur totale ne devant pas dépasser 1.80 m.
- Soit d'un mur plein d'une hauteur maximale de 1.80m. Il sera enduit dans le même ton que la façade avec un enduit de finition homogène. Il sera limité à 30% de la totalité du linéaire de clôture.

Les haies seront d'espèces variées.

Les clôtures peuvent également être constituées par des haies doublées ou non des autres modes de clôtures mentionnés ci-dessus. Les couleurs vives et primaires (ainsi que le blanc) sont interdites.

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

Logettes

Les logettes de comptage, d'eau, gaz, électricité et autres réseaux secs doivent être encastrées dans les murs de clôtures, les façades ou au sol.



Prescriptions applicables aux constructions neuves dans toutes les zones sauf la zone Ua

Toitures (pentes)

Les toitures avec des pentes doivent être de disposition simple dans le sens convexe et composées au minimum de deux pans. Un pan est autorisé pour les volumes annexes accolés à la construction principale.

Les pans de toiture devront être plans (c'est-à-dire sans cassure).

Leur pente doit être au maximum de 30 % avec un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction.

Les toitures-terrasses sont admises si elles sont accessibles ou végétalisées.

Débords

Sans génoise : les toitures à pentes doivent avoir un débord maximal de 30 cm en façade. Les casquettes solaires ne sont pas concernées par ce dimensionnement des débords.

Avec génoise, le débord des toitures ne sont pas limités en tailles.

Type de couverture

Pour les bâtiments à d'activités et agricoles et industriels :

Le faîtage lorsqu'il existe, est réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction.

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

Pour les autres constructions :

Les tuiles seront de teinte naturelle et d'aspect terre cuite. Le panachage des tuiles est interdit.

En cas d'extension d'une construction, les tuiles devront être de même nature que celles du bâtiment existant (sauf contraintes techniques, ou architecture contemporaine).

Les couvertures des vérandas et des annexes ne sont pas réglementées.

Ouvertures dans les toitures

Les châssis de toitures et fenêtres de toit seront disposés de façon alignée sur la toiture (sauf contrainte technique)

Cheminées

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



Climatiseurs et pompes à chaleur

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

Menuiseries

Les teintes vives non intégrées à l'environnement sont interdites.

Couleur des façades

Les teintes vives non intégrées à l'environnement sont interdites

Vérandas

Les montants des vérandas devront présenter des profils de faibles sections en harmonie avec les profils des autres menuiseries de la construction.

Les toitures des vérandas ne sont pas réglementées.

Couvertures de piscines

Les couvertures de piscines seront en tuiles ou matériaux transparents ou translucides mais non réfléchissants. Les profils des structures de ces couvertures seront fins et de teinte neutre.

Panneaux solaires, panneaux photovoltaïques, paraboles, climatiseurs

- Les toitures dont les matériaux sont liés à la production d'énergie solaire de type photovoltaïque sous réserve que ces matériaux n'occupent pas l'intégralité de la toiture, et s'ils sont implantés de façon ordonnancée.
- Dans le cas où les panneaux solaires ou panneaux photovoltaïques sont prévus en toiture, ils doivent s'intégrer à la toiture qui leur sert de support.
- Les paraboles et antennes de toit seront implantées sur le toit et dans la mesure du possible près d'une cheminée, leur implantation en façade est proscrite.
- Les climatiseurs devront être implantés dans la mesure du possible sur les espaces privatifs (cours, jardins...). Dans le cas où ils seraient disposés en façade donnant sur l'espace public, ils devront être intégrés à la façade et non saillants.

Restauration des bâtiments anciens antérieurs à 1940 dans toutes les zones en dehors de la zone Ua

La restauration des maisons anciennes (antérieurs à 1940) devra respecter les dispositions originelles en conservant les éléments de décor architectural : les portails d'entrée, les génoises, les encadrements de pierre seront conservés.

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

Dans le cas de fermeture des volumes ouverts (comme les remises), l'aspect original devra être préservé (piliers de pierre, charpentes, transparence du volume...).

Les murs

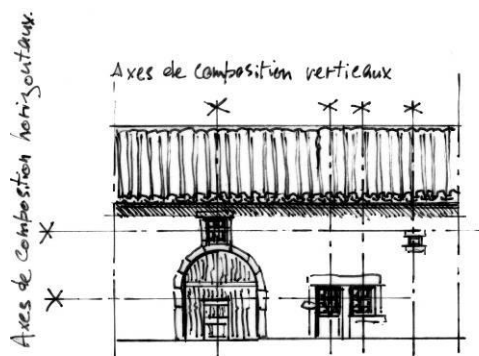
- les murs en pierre de taille (blocs taillés et disposés en assises régulières) seront laissés apparents sauf dans le cas d'un parement très dégradé
- les murs constitués de moellons de pierre seront enduits. Ces enduits seront lisses (de type gratté fin) et de teinte en harmonie avec les couleurs locales traditionnelles.

Les volets seront battants persiennés ou pleins et sans écharpe en « Z ». Ils seront de teinte neutre. Les volets roulants sont admis pour les baies vitrées en RDC ; Les caissons des volets roulants ne seront pas saillants.

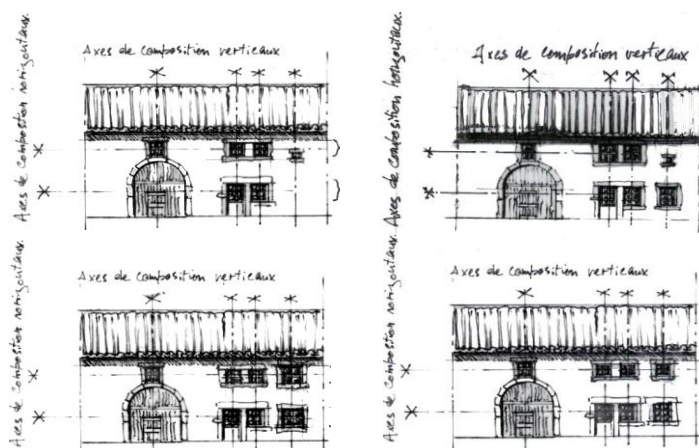
Les ouvertures nouvelles : les proportions et les modénatures existantes seront respectées avec la plus grande dimension dans le sens de la hauteur. Les ouvertures en Rez de Chaussée pourront avoir d'autres proportions.

La création d'ouvertures nouvelles devra le plus possible respecter les axes de composition verticaux et horizontaux selon les schémas ci-après :

Construction d'origine :



Lignes de composition des percements :



Toitures (pentes)

En cas de restauration et d'extension limitée, la toiture nouvelle doit être réalisée conformément à l'ancienne notamment en ce qui concerne la pente

Toutefois, des pentes inférieures peuvent être admises pour les vérandas.

Les toitures à une pente sont autorisées pour les volumes annexes.

L'inclinaison des différents pans doit être identique

Les toitures terrasse sont admises pour les extensions traitées avec une architecture contemporaine et si la terrasse est végétalisée ou si elle est accessible.

Débords et génoises

Les corniches, génoises ou passées de toit à chevrons doivent être conservées et restaurées à l'identique.

Type de couverture

Les toitures doivent être d'aspect traditionnel (de type tuiles creuses ou romanes de grandes ondulations ou plates si les tuiles sont de ce type) de teinte rouge. Elles doivent être d'aspect terre cuite.

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

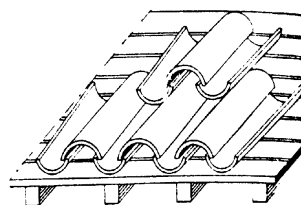
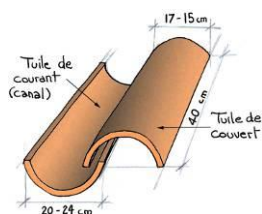
Recommandations

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

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

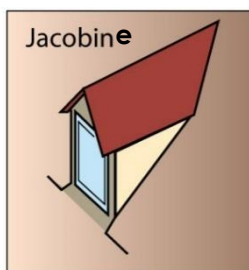
La tuile creuse ancienne doit être réemployée chaque fois que cela est possible. Les tuiles endommagées seront remplacées par des tuiles neuves en courant, tandis que les tuiles récupérables pourront être réutilisées comme tuiles de couvert (dites tuiles de réemploi en chapeau).

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

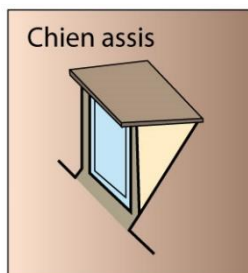


Ouvertures dans les toitures

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



Jacobine



chien assis

Les châssis de toitures, fenêtre de toit sont limités en nombre et en taille.

Balcons et galeries

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

Couvertures de piscines

Les couvertures de piscines seront en tuiles ou matériaux transparents ou translucides mais non réfléchissants. Les profils des structures de ces couvertures seront fins et de teinte neutre.

Vérandas

Les vérandas peuvent être créées sur le bâti ancien sous réserve que leur architecture soit cohérente avec l'existant traditionnel. La section des montants sera la plus fine possible. Les éléments vitrés devront être de dimensions plus hautes que larges.

Panneaux solaires, panneaux photovoltaïques, paraboles, climatiseurs

Les toitures dont les matériaux sont liés à la production d'énergie solaire de type photovoltaïque sous réserve que ces matériaux n'occupent pas l'intégralité de la toiture, et s'ils sont implantés de façon ordonnancée.

Dans le cas où les panneaux solaires ou les panneaux photovoltaïques sont prévus en toiture, ils doivent être posés parallèlement à la pente du toit de sorte à s'apparenter à un châssis de toit.

Les paraboles et antennes de toit devront être disposées de façon à être le moins perçues depuis l'espace public. Elles seront implantées sur le toit et dans la mesure du possible près d'une cheminée. leur implantation en façade est proscrite.

Les climatiseurs devront être implantés dans la mesure du possible sur les espaces privatifs (cours, jardins...). Dans le cas où ils seraient disposés en façade donnant sur l'espace public, ils devront être intégrés à la façade et non saillants.