



Commune de CHAUSSAN
DEPARTEMENT DU RHÔNE

Commune de CHAUSSAN
PLU

Révision du Plan Local d'Urbanisme

APPROBATION
4a - Règlement

Révision du PLU prescrite le : 29/05/2017

Révision du PLU approuvée le : 10/02/2020



Table des matières

1. PREAMBULE	4
2. DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES	8
1 – DISPOSITIONS PARTICULIÈRES QUI S'IMPOSENT AU TERRITOIRE	8
2 – CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES	13
3. DISPOSITIONS PROPRES À CHAQUE ZONE	21
DÉFINITIONS GÉNÉRALES	21
ZONE UA	28
ZONE UB	34
ZONE UBL	42
ZONE AU1	46
ZONE AU2	52
ZONE AU11	56
ZONE A	62
4. ANNEXES	78
NUANCIER DE FAÇADES	78

1. Préambule

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

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

1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

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

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

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

Servitude d'utilité publique

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

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

Patrimoine archéologique

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

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

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

Règlement National d'Urbanisme

Sont et demeurent en vigueur les dispositions du Règlement National d'Urbanisme visées par l'article R.111-1 du Code de l'urbanisme.

Sursis à statuer

Sont et demeurent en vigueur les dispositions relatives au sursis à statuer visées par l'article L111-7 du code de l'urbanisme.

Condition de desserte par les réseaux

L'article L 42 1-5 du code de l'urbanisme qui permet de refuser un permis de construire, si le terrain n'est pas suffisamment desservi par les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement et d'électricité.

3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

Ces zones comportent le cas échéant :

- des espaces à préserver au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme ;
- les emplacements réservés aux voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général et espaces verts auxquels s'appliquent les dispositions de l'article L 123.17 du Code de l'Urbanisme.

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

- La zone **UA**, est une zone d'urbanisation du centre bourg ancien à dominante d'habitat.
- La zone **UB** est une zone d'urbanisation correspondant aux secteurs d'extension du centre bourg et au hameau du principal du Charmay/Perret.
- La zone **UBL** est une zone d'urbanisation correspondant aux secteurs dédiés aux activités de loisirs et de tourisme.

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

- La zone **AU1**, zone à urbaniser à court terme à vocation d'habitat.
- La zone **AU2**, zone à urbaniser à long terme à vocation d'habitat.
- La zone **AUi1**, zone à urbaniser à court terme à vocation d'activité.

Les zones agricoles auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre IV repérées aux plans par les indices correspondants sont :

- La zone **A** correspond aux espaces naturels de la commune qui sont à protéger de l'urbanisation en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Elle comprend un **secteur AS**, dont la vocation agricole est reconnue, mais qui n'est, pour l'instant, pas destinée à recevoir de nouveaux bâtiments.

Les zones naturelles ou forestières auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre V repérées aux plans par les indices correspondants sont :

- La zone **N** désigne une zone naturelle non équipée qu'il convient de protéger en raison d'une part de l'existence de risques naturels ou de nuisances, et d'autre part en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt esthétique, historique ou écologique.

Elle comprend :

- un **secteur NI**, destiné à recevoir de petites constructions et aménagements limités et dédiés à des équipements de loisirs.
- un **secteur Ne**, destiné à recevoir un équipement à vocation social.
- un **secteur Nco**, qui correspond à la ZNIEFF de type 1 « Landes de la Bruyère ».

4 - DEFINITIONS

La notion d'extension mesurée des bâtiments existants :

Il s'agit à la fois d'extension horizontale, de surélévation, de transformation.

La "mesure" est appréciée vis-à-vis de deux critères :

- l'habitabilité : l'extension mesurée doit rendre mieux habitable un logement ou doit permettre l'exercice plus d'une activité sans en changer l'importance.
- la qualité du site: plus le site est sensible ou à surveiller, plus il sera fait preuve de vigilance dans l'étendue, mais surtout dans les modalités de l'extension.

La notion de hauteur d'une construction :

La hauteur d'une construction est mesurée sur une même verticale à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus).

Cette hauteur peut être déterminée de deux façons :

- hauteur exprimée en mètres
- hauteur exprimée en niveaux

La notion d'aménagement :

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

La notion reconstruction après sinistre :

Le droit à reconstruction est limité aux bâtiments dont le clos et couvert étaient encore assurés à la date de publication du P.L .U.

La notion d'exploitation agricole :

L'exploitation agricole est une unité économique dirigée par un exploitant, mettant en valeur la surface minimum d'installation fixée par arrêté ministériel selon les types de cultures pratiquées par les exploitants.

Les constructions nécessaires à l'exploitation agricole sont :

- des constructions à caractère fonctionnel nécessaires aux exploitations (hangars, granges, bâtiments d'élevage, serres, silos, locaux de transformation et de conditionnement des produits provenant de l'exploitation ... ;
- des constructions destinées au logement des personnes travaillant sur l'exploitation lorsqu'elles sont nécessaires au bon fonctionnement de celle-ci (surveillance, entretien... ;
- des bâtiments complémentaires et nécessaires à l'activité d'élevage ou de culture (coopérative agricole ... ;

- des aménagements accessoires, dans la mesure où ces activités sont directement liées à l'exploitation agricole et en demeurent.

5 - RAPPELS ET DISPOSITIONS COMMUNES A TOUTES LES ZONES

L'édification des clôtures est soumise à déclaration conformément aux articles L441 .1 et R441 .1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L442.1 et R442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre des articles L123.1 et L130.1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques. Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés au titre de l'article L130.1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L311.1 du Code Forestier.
- En application de l'Article Ri li .3.2 du Code de l'Urbanisme et du décret du 5 Février 1986, les permis de construire, de lotir ou de démolir, les autorisations de travaux divers prévus par le Code de l'Urbanisme, peuvent être refusées ou n'être accordées que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques. La mise en oeuvre de cette réglementation est du ressort du Service Régional de l'Archéologie
- Le rejet des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement notamment les eaux de vidange des bassins de natation, est soumis à l'accord du gestionnaire du réseau de la collectivité sous forme de convention de rejet.
- En l'absence de réseau public d'eau potable, le pétitionnaire doit obtenir une autorisation préfectorale de prélever dans le milieu naturel en vue de la consommation humaine s'il s'agit d'une distribution collective privée ou de faire une déclaration au préfet s'il s'agit d'une utilisation à usage personnel ou privé."

6 – RAPPEL DU DROIT DES TIERS

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

7 – ORGANISATION DU RÈGLEMENT

Le règlement s'organise autour de deux grandes parties :

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

Il est accompagné en annexe d'un nuancier de couleur pour les enduits de faç

2. DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES

Les éléments suivants constituent le règlement du PLU de la commune de CHAUSSAN.

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

Code de l'urbanisme – Mai 2019

Article L152-3 – Adaptations mineures :

« Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme : 1° Peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ; »

Article L152-4 – Dérogation :

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

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

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

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

1 – DISPOSITIONS PARTICULIÈRES QUI S'IMPOSENT AU TERRITOIRE

Les servitudes d'utilités publiques

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

- **AC1** : Servitudes de protection des monuments historiques – Puits situé dans l'Église de CHAUSSAN.
- **A5** : Servitudes pour la pose des canalisations publiques d'eau potable et d'assainissement.
- **PM1** : Plan de Prévention des Risques Naturels inondation (PPRNi) du GARON (révision et élargissement à l'ensemble du bassin versant).

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

Aléa sismique

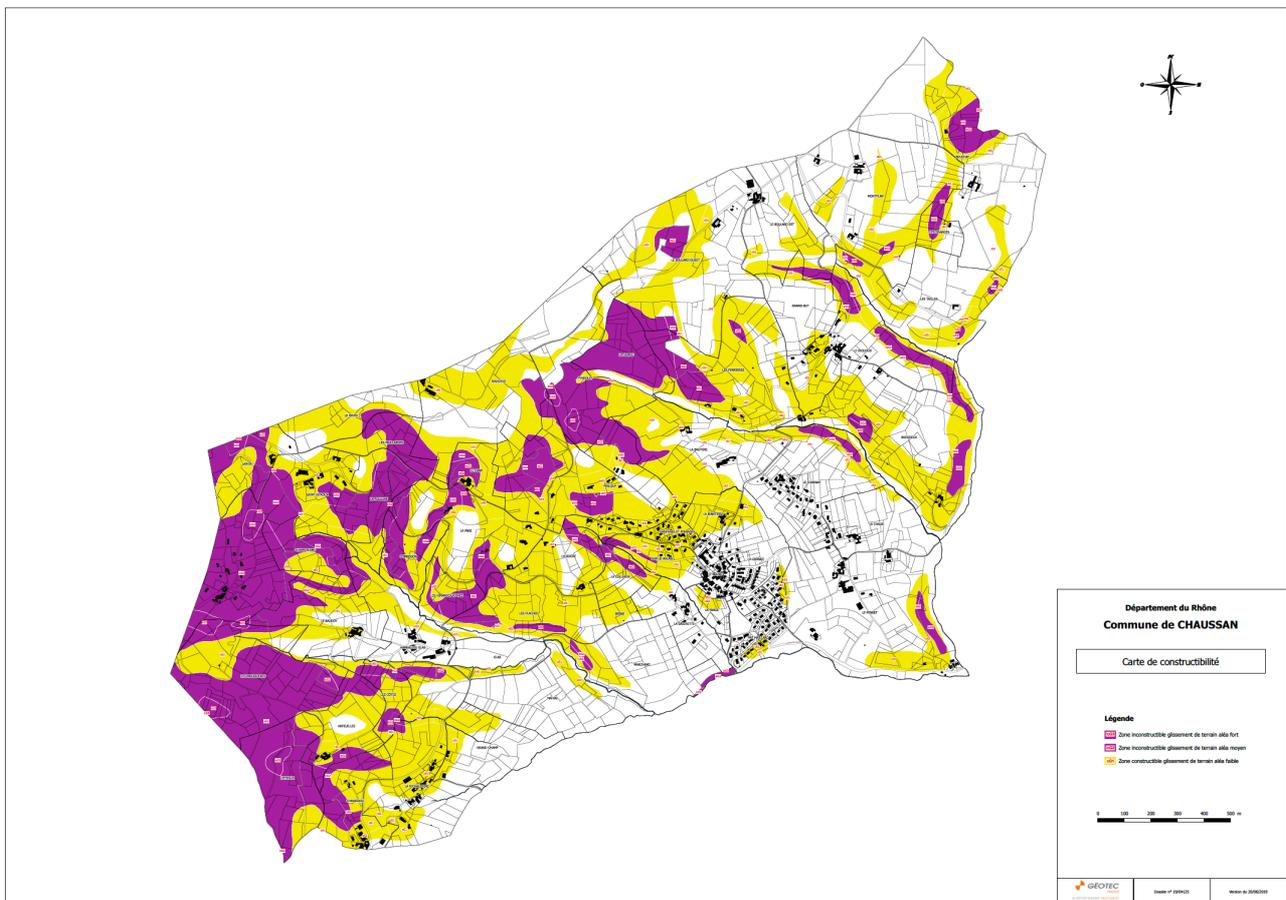
L'aléa sismique est de 2 sur l'ensemble du territoire, ce qui correspond à une sismicité faible.

Risques géologiques

Certains terrains peuvent présenter, notamment en raison de leur pente importante, de la nature du sol ou du sous-sol, des conditions hydrauliques superficielles ou souterraines du secteur, un risque de mouvements de terrain qui pourra être pris en considération au moment de l'autorisation au titre du droit des sols.

Une étude géologique a été menée sur l'ensemble du territoire afin d'identifier les zones d'aléa. Il est nécessaire de se reporter à l'étude géologique annexée au présent dossier de PLU (annexe 4).

Une carte de constructibilité (ci-dessous) figurant à l'annexe 4 du PLU indique notamment les zones constructibles et inconstructibles, elle s'accompagne de fiches de prescriptions spéciales dont les projets devront tenir compte.



Les fiches de prescriptions spéciales sont les suivantes :

Prescriptions				Glissements de terrain et coulées de boues (aléa fort)
Règles d'urbanisme	Règles de construction	Autres règles	Etudes géotechniques	
				Zone inconstructible (icG3)
				Constructions :
X				- interdites sauf exceptions*
				Affouillements et exhaussements :
X				- interdits sauf dans le cadre de travaux et aménagements de nature à réduire les risques ou d'infrastructures de desserte
	X		X	- avec prescriptions spéciales : étude géotechnique de stabilité de versant de type G1 **
				Camping caravanage :
X				- interdit

* : Exceptions :

- a) les travaux courants d'entretien et de gestion des constructions et installations existantes, notamment les aménagements internes, les traitements de façades, la réfection des toitures,
- b) les extensions limitées nécessaires à des mises aux normes, notamment d'habitabilité ou de sécurité,
- c) la reconstruction ou la réparation de bâtiments sinistrés dans le cas où les dommages n'ont pas de lien avec le risque à l'origine du classement en zone interdite,
- d) les changements de destination sans augmentation de vulnérabilité,
- e) les abris légers, les installations légères (de type serres-tunnels ou abris d'animaux) ou les annexes des bâtiments d'habitation d'une surface inférieure à 20 m². Les bassins et les piscines ne sont pas autorisés.
- f) les constructions et installations nécessaires à l'exploitation des carrières soumises à la législation sur les installations classées.
- g) les constructions listées dans les dispenses de toute formalité au titre de l'article R. 421-2 1 du code de l'urbanisme, à l'exception des habitations légères de loisirs visées à l'alinéa b de cet article.
- h) les constructions, les installations nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif ou général
- i) tous travaux et aménagements de nature à réduire les risques.
- j) les installations et structures provisoires.

** : cf annexe 5bis : classification et spécifications des missions d'ingénierie géotechnique. Cette étude doit être proportionnée à la nature du projet. Les résultats de l'étude pourront être résumés dans un dossier technique qui présente notamment les auteurs, les conditions d'intervention, les dispositions constructives ainsi que les mesures compensatoires éventuelles.

Prescriptions				Glissements de terrain et coulées de boues (aléa moyen)
Règles d'urbanisme	Règles de construction	Autres règles	Etudes géotechniques	
				Zone inconstructible (icG2)
				Constructions :
X				- interdites sauf , sous réserve de ne pas aggraver le risque d'instabilité : - nouveaux bâtiments techniques agricoles strictement nécessaires si leur réalisation n'est pas envisageable hors zone d'aléa moyen - extensions ou annexes nécessaires aux mises aux normes ou fonctionnement des bâtiments agricoles ou bâtiments d'activités économiques existants - extensions limitées ou annexes des bâtiments d'habitation - autres exceptions*
	X	X		- avec prescriptions / recommandations spéciales : - si ERP : réalisation d'une étude de danger et mise en œuvre de mesures de protection nécessaires pour assurer la sécurité des personnes sur le site et/ou leur évacuation
X				- maîtrise des rejets des eaux usées, pluviales, de drainage : dans les réseaux existants ou dans un exutoire superficiel capable de recevoir un débit supplémentaire sans aggraver les risques ou en provoquer de nouveaux
	X		X	- adaptation de la construction à la nature du terrain définie par : - une étude géotechnique de sol ** - et le cas échéant une étude de structure
		X		- contrôle de l'étanchéité des réseaux (AEP inclus) et/ou des modalités de rejet dans les exutoires de surface
				Affouillements et exhaussements :
X				- interdits sauf dans le cadre de travaux et aménagements autorisés, de nature à réduire les risques ou d'infrastructures de desserte
	X			- avec prescription spéciale : étude géotechnique de stabilité de versant
				Camping caravanage
X				- interdit

* : Exceptions :

- les travaux courants d'entretien et de gestion des constructions et installations existantes, notamment les aménagements internes, les traitements de façades, la réfection des toitures,
- les extensions limitées nécessaires à des mises aux normes, notamment d'habitabilité ou de sécurité,
- la reconstruction ou la réparation de bâtiments sinistrés dans le cas où les dommages n'ont pas de lien avec le risque à l'origine du classement en zone interdite
- les changements de destination sans augmentation de vulnérabilité
- les abris légers, les installations légères (de type serres-tunnels ou abris d'animaux) ou les annexes des bâtiments d'habitation d'une surface inférieure à 20 m². Les bassins et les piscines ne sont pas autorisés.
- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation des carrières soumises à la législation sur les installations classées.
- les constructions listées dans les dispenses de toute formalité au titre de l'article R. 421-2 du code de l'urbanisme, à l'exception des habitations légères de loisirs visées à l'alinéa b de cet article.

h) les constructions, les installations nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif ou général.

i) tous travaux et aménagements de nature à réduire les risques.

j) les installations et structures provisoires.

** : cf annexe 5bis : classification et spécifications des missions d'ingénierie géotechnique. Cette étude doit être proportionnée à la nature du projet. Les résultats de l'étude pourront être résumés dans un dossier technique qui présente notamment les auteurs, les conditions d'intervention, les dispositions constructives ainsi que les mesures compensatoires éventuelles.

Prescriptions				Glissements de terrain et coulées de boues (aléa faible)
Règles d'urbanisme	Règles de construction	Autres règles	Etudes géotechniques	
				Zone constructible (cG1)
				Constructions :
X				- autorisées
X				- avec prescriptions/ recommandations spéciales : - maîtrise des rejets des eaux usées, pluviales, de drainage : dans les réseaux existants ou dans un exutoire superficiel capable de recevoir un débit supplémentaire sans aggraver les risques ou en provoquer de nouveaux
	X X		X	- adaptation de la construction à la nature du terrain définie par : - une étude géotechnique de sol **
		X		- contrôle de l'étanchéité des réseaux (AEP inclus) et/ou des modalités de rejet dans les exutoires de surface
				Affouillements et exhaussements :
X				- autorisés sous réserve de ne pas aggraver le risque d'instabilité
	X X			- adaptation des travaux (remblais-déblais) à la nature du terrain - étude géotechnique de stabilité de versant

** : cf annexe 5bis : classification et spécifications des missions d'ingénierie géotechnique. Cette étude doit être proportionnée à la nature du projet. Les résultats de l'étude pourront être résumés dans un dossier technique qui présente notamment les auteurs, les conditions d'intervention, les dispositions constructives ainsi que les mesures compensatoires éventuelles.

Aléa de retrait et de gonflement des argiles

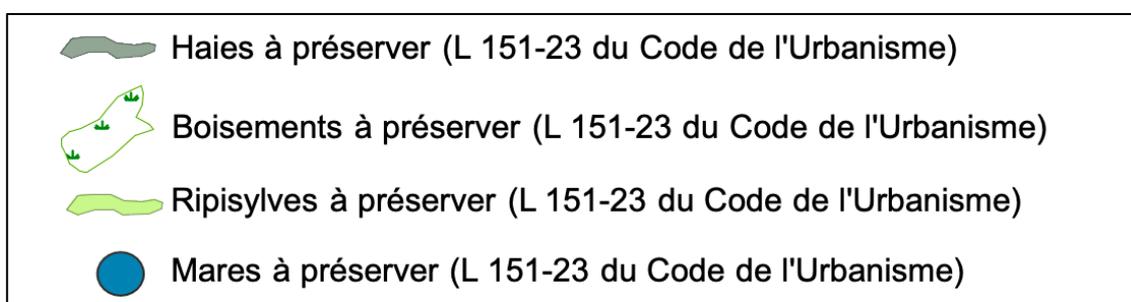
La commune est classée en niveau d'aléa de retrait et gonflement d'argiles allant de faible à moyen. Pour une bonne prise en compte du risque, il est rappelé que Le site Géorisques, édité par le ministère du Développement durable et conçu par le BRGM, rassemble les informations géographiques sur les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

2 – CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

1. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1.A - Éléments repérés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme

Les éléments repérés au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme figurent sur le plan de zonage à travers des trames différenciées suivant la nature de l'élément à préserver, qui sont les suivantes :



(Nota - La question des zones humides est abordée au chapitre suivant : 2. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions).

L'ensemble de ces éléments doivent être conservés dans leur intégrité à l'exception des cas suivants :

- L'abattage d'un arbre repéré est autorisé si son état phytosanitaire représente un risque pour la sécurité des biens et des personnes, à condition qu'il soit remplacé par un plant d'une essence locale.
- La réduction partielle est autorisée pour la création d'un accès indispensable à une parcelle ou l'aménagement d'un carrefour existant, à condition que cette intervention soit la plus limitée possible dans son ampleur et que le projet soit étudié pour prendre en compte les enjeux patrimoniaux et paysagers du site. Cette suppression partielle pourra faire l'objet d'une compensation par replantation équivalente de l'élément supprimé.

La destruction d'un élément repéré au titre du L151-23 est soumise à autorisation.

Les opérations courantes d'entretien ne sont pas concernées.

Article L151-23 :

« Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.

Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent. »

Article R421-23 :

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

(...)

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

1.B Obligations en matière de performance énergétique et environnementales

Dispositions particulières aux bâtiments mettant en œuvre des techniques relevant de la bioclimatique :

Dans le cas d'un projet mettant en œuvre des techniques relevant de la bioclimatique, de la recherche d'une bonne gestion environnementale ou permettant d'atteindre de bonnes performances énergétiques ou l'utilisation d'énergie renouvelable, les règles sur l'aspect des constructions peuvent être assouplies dans la mesure où il n'est pas possible de les respecter pour des raisons de mise en œuvre de ces techniques.

Toutefois, on pourra aussi refuser des projets qui ne présenteraient pas les garanties d'une bonne intégration au site.

Article L111-16 – Performances environnementales et énergétiques :

« Nonobstant les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions des plans locaux d'urbanisme, des plans d'occupation des sols, des plans d'aménagement de zone et des règlements des lotissements, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant. »

Article R111-23 – Performances environnementales et énergétiques :

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

1° Les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture ;

2° Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme précise les critères d'appréciation des besoins de consommation précités ;

3° Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;

4° Les pompes à chaleur ;

5° Les brise-soleils.»

1.C Hauteur des constructions

Rappel : La hauteur d'une construction est mesurée sur une même verticale à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus). Cette hauteur peut être déterminée de deux façons :

- hauteur exprimée en mètres
- hauteur exprimée en niveaux

Pour les constructions à destination d'habitat :

Dans toutes les zones, la hauteur est limitée à 9m.

En zone UA, en raison des caractéristiques morphologique particulière de ce secteur d'habitat dense ancien, la hauteur maximale autorisée est de R+2.

Pour les autres constructions :

La hauteur maximale des bâtiments est fixée à 12 m, hors éléments techniques.

Pour l'ensemble des constructions, une hauteur différente pourrait toutefois être acceptée, ou même imposée, dans le cas où les volumes des constructions voisines le justifieraient, notamment dans le cas d'une recherche d'homogénéité architecturale par harmonisation des lignes d'égout ou de faîtage ; et aussi en cas de reconstruction à l'identique après sinistre.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas réglementés.

1.D Bâtiments repérés au titre de l'article L151-19 :

Les bâtiments repérés au titre de l'article L151-19 pour des motifs d'ordre culturel, historique et architectural, peuvent faire l'objet de prescriptions de nature à assurer leur préservation, leur conservation ou leur restauration (cf- pièce 4e « Fiche repérage au titre du L151-19 du code de l'urbanisme).

Pour le petit patrimoine local, a également été mise en place une Orientation d'Aménagement et de Programmation « patrimoniale » (pièce 4d du présent dossier de PLU).

Article L151-19 :

« Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres. »

Article R421-23 :

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

(...)

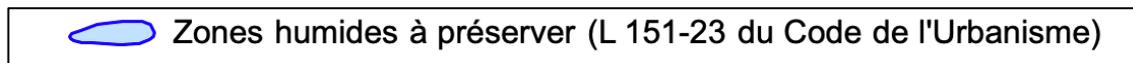
h) Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application de l'article L. 151-19 ou de l'article L. 151-23, comme présentant un intérêt d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique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

2. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

2.A - Zones humides :

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

Les zones humides identifiées sur le plan de zonage de la manière suivante :



Elles doivent être strictement préservées.

Dans ces zones tous travaux de nature à perturber le bon fonctionnement de la zone humide sont interdits (remblai, drainage, affouillement et imperméabilisation des sols) sauf s'ils sont nécessaires à la restauration et à la gestion de la zone humide.

2.B - Gestion des eaux pluviales et de ruissellement et imperméabilisation des sols

Des mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales ou de ruissellement.

Les eaux pluviales seront :

- de façon privilégiée : absorbées sur le terrain,
- dans le cas où l'infiltration à la parcelle n'est pas réalisable techniquement : dirigées, après rétention et à débit limité vers le milieu naturel, et à défaut, vers le réseau d'assainissement (de préférence réseau d'eau pluviales), après accord du gestionnaire.

Des ouvrages visant à stocker et infiltrer tout ou partie des eaux pluviales, à limiter les volumes et le débit des eaux pluviales rejetées au réseau ou au milieu naturel pourront être imposés. Les ouvrages de rétention des eaux pluviales lorsqu'ils sont en plein air seront intégrés dans un espace paysager planté d'arbres et d'arbustes.

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

Les ouvrages nécessaires à l'infiltration ou à la rétention des eaux pluviales seront dimensionnés selon les prescriptions du zonage des eaux pluviales fourni en annexe du dossier de PLU.

Coefficient d'emprise au sol (CES)

Afin de limiter une imperméabilisation trop importante dans la **zone UB**, qui est susceptible d'accueillir un développement de l'urbanisation important dans ces espaces encore libres de constructions, il est imposé un **coefficient d'emprise au sol de 0,50**.

Cette mesure est reportée dans le règlement applicable à la zone UB.

2.D - Espaces libres et plantations

Toute opération devra faire l'objet d'aménagement visant à limiter l'imperméabilisation des espaces libres.

En matière de plantation et d'aménagement d'espaces libres, les prescriptions sont les suivantes :

- Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés. Les haies notamment seront composées d'essences diversifiées et adaptées au contexte local. En tout état de cause, la plantation de haies mono spécifiques est interdite.
- En cas d'activités susceptibles d'entraîner des nuisances visuelles (en particulier les dépôts et stockage extérieurs), il est imposé que les marges d'isolement par rapport aux limites séparatives soient plantées d'arbres formant un écran visuel. Si pour des raisons techniques, le filtre végétal n'est pas réalisable, un filtre qualitatif sera mis en place.
- Pour les opérations d'ensemble, les espaces libres et les aires de stationnement doivent être plantés d'arbres et d'arbustes.

2. E - Règles pour les continuités écologiques et paysagères

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

2. F - Règles pour la protection des abords des cours d'eau

Une zone tampon de 10 mètres de part et d'autre des cours et mise en place sur le document graphique afin de préserver ces espaces.

Dans cette zone tampon, les constructions sont interdites tout comme les déblais/remblais.

3. Stationnement

Le stationnement des véhicules automobiles sera dimensionné au regard des besoins engendrés par la (ou les) activité(s) concernée(s).

Le nombre de stationnement n'est pas règlementé en zones UA, N et A.

Dans les autres zones :

Pour l'habitat, il est exigé un minimum de 2 places par logement nouvellement créé.

De plus pour les opérations d'ensemble (à partir de 3 logements), il est nécessaire de prévoir des stationnements pour les visiteurs à hauteur de 1 place pour 2 logements réalisés.

Toutefois, dans le cas de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'État, il ne peut être exigé qu'une place de stationnement par logement.

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

Article L151-31 – Stationnement pour véhicules électriques :

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

Article L151-33 – Stationnement pour véhicules électriques :

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

4. Equipements et réseaux

Article L111-1 – Absence de réseaux :

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

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

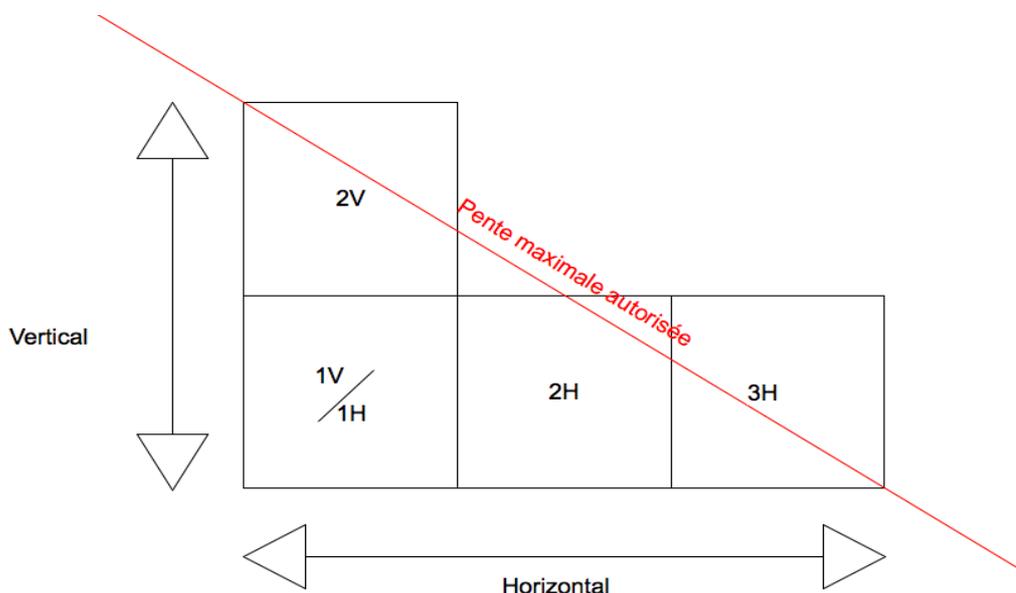
4. A - Accès

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles de sécurité des usagers des voies publiques ou de ceux utilisant ces accès. Ils doivent être adaptés à l'opération, aménagés de façon à apporter le minimum de gêne ou de risque pour la circulation publique, et permettre l'accès des véhicules de secours.

Le nombre des accès peut être limité dans l'intérêt de la sécurité des usagers.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès doit se réaliser sur la voie qui présentera la moindre gêne ou risque pour la circulation.

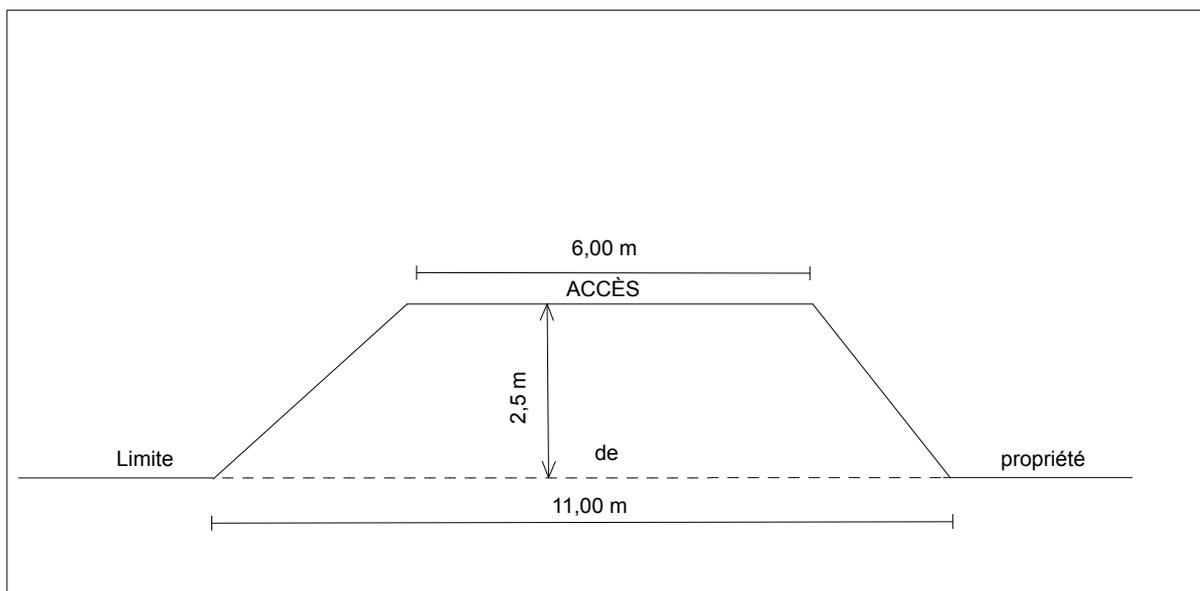
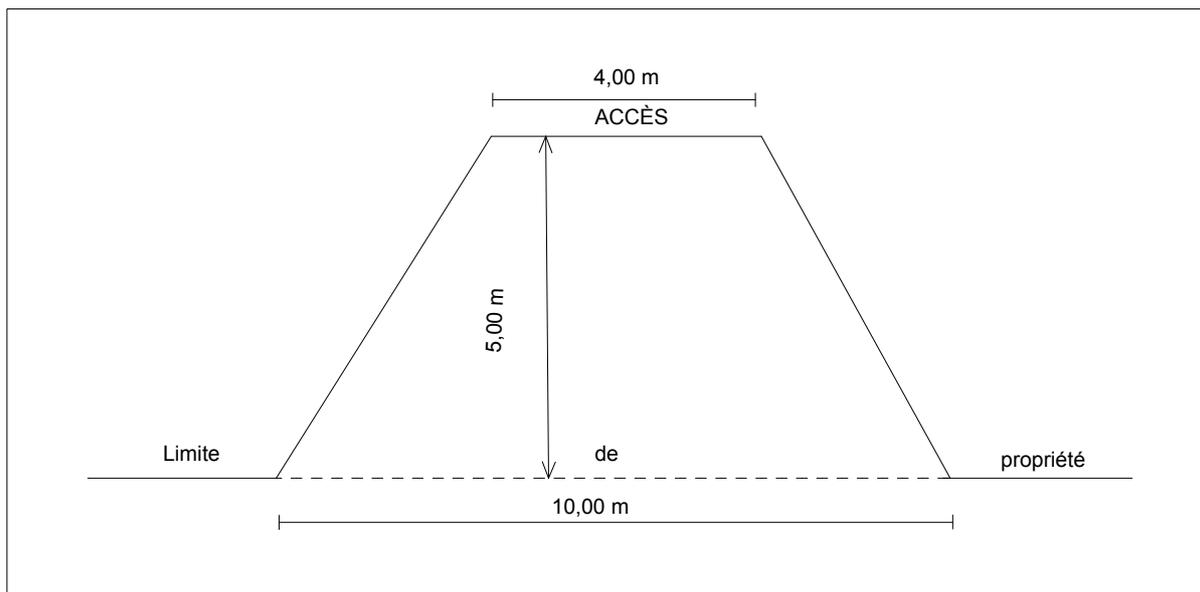
L'aménagement des voiries en remblais/déblais ne devra pas entraîner des talus présentant une pente plus forte que 3H/2V (voir schéma ci-dessous).



En plus dans la zone UB, dans l'intérêt de la sécurité des usagers, le portail d'accès automobile devra être aménagé de façon à ce que les véhicules devant stationner avant de le franchir puissent le faire sans empiéter sur le domaine public.

Cette mesure est reportée dans le règlement applicable à la zone UB.

Les accès dans ces zones devront dans ce but respecter l'un des gabarits suivants :



4. B - Voirie

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

Les voies publiques et privées nouvellement créées doivent présenter des caractéristiques adaptées :

- à l'approche et aux manœuvres des véhicules de secours, en particulier des moyens de lutte contre l'incendie.
- à l'utilisation des engins de déneigement
- à de collecte des ordures ménagères.

Il peut être admis des voies en impasse, aménagées dans leur partie terminale lorsqu'il est nécessaire de permettre à des véhicules de service de faire aisément demi-tour.

En plus dans la zone AU1, dans le cas d'un lotissement, la voirie principale ne pourra avoir une plate-forme d'une largeur inférieure à 11 m. avec une chaussée de 6 mètres de large minimum

Cette mesure est reportée dans le règlement applicable à la zone AU1.

4. C – Alimentation en eau potable

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

Toutefois, en l'absence de réseau public d'eau potable, le pétitionnaire doit obtenir une autorisation préfectorale de prélever dans le milieu naturel en vue de la consommation humaine s'il s'agit d'une distribution collective privée ou de faire une déclaration au préfet s'il s'agit d'une utilisation à usage personnel ou privé.

4. D – Assainissement des eaux usées

Cette question fait l'objet d'une réglementation spécifique à chaque zone afin de s'adapter aux caractéristiques (présence de réseau ou non, aléa géologique...) de chacune.

4. E – Assainissement des eaux pluviales

Cette question est traitée ci-avant au paragraphe « 2.B - Gestion des eaux pluviales et de ruissellement et imperméabilisation des sols ».

5. Défense extérieure contre l'incendie

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

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

Obligation : les constructions, travaux, ouvrages ou installations disposent des moyens publics, et le cas échéant privés (équipements propres) permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie.

6. Infrastructure et réseaux de télécommunication électronique

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

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

Ces dispositions ne sont pas applicables en zone A et N.

3. DISPOSITIONS PROPRES À CHAQUE ZONE

DÉFINITIONS GÉNÉRALES

1. Constructions - Destination / Sous destination :

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

1.A - Exploitations agricoles ou forestières :

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

Article L 311-1 – Définition des activités agricoles :

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

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

1.B - Habitation :

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

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

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

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

1.C - Commerces et activités de services :

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

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

- Alimentaire :
 - alimentation générale ;
 - boulangerie, pâtisserie, confiserie, viennoiserie ;
 - boucherie, charcuterie, traiteurs, volaillers, poissonnerie ;
 - caviste ;
 - produits diététiques ;
 - primeurs ;
 - point permanent de retrait par la clientèle d'achats au détail commandés par voie télématique, organisé pour l'accès en automobile....
- Non alimentaire :
 - équipements de la personne : chaussures, lingerie, sports, prêt-à-porter... ;
 - équipement de la maison : brocante, gros et petit électroménager, gros et petit mobilier (litterie, mobilier de bureau), quincaillerie, tissus, vaisselle et liste de mariage... ;
 - automobiles-motos-cycles : concessions, agents, vente de véhicule, station essence... ;
 - loisirs : sports hors vêtements, musique, jouets, jeux, librairie, bouquinerie, papeterie... ;
 - divers : coiffeur, pharmacie, tabac, presse, cadeaux divers, fleuristes, graines, plantes, horlogerie, bijouterie, mercerie, maroquinerie, parfumerie, galerie d'art, animalerie...

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés : recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie reversée dans les réseaux publics, les constructions permettant la transformation d'énergie produite par des installations d'éoliennes ou de panneaux photovoltaïques.

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

Salles d'art et de spectacles : recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.

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

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

1.E - Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires :

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

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

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

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

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

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

Exploitation agricole et forestière
Exploitation agricole
Exploitation forestière
Habitation
Logement
Hébergement
Commerce - activités de service
Artisanat - Commerce de détail
Restauration
Commerce de gros
Activité de service avec clientèle
Hébergement hôtelier et touristique
Cinéma
Équipement d'intérêt collectif et services publics
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
Salles d'art et de spectacle
Équipements sportifs
Autres équipements recevant du public
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires
Industrie
Entrepôt
Bureau
Centre de congrès et d'exposition

2. Aménagement :

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

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

3. Réhabilitation d'un bâtiment en ruine :

Article L 111-23 – Bâtiments pouvant être réhabilités :

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

4. Reconstruction :

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

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

La zone **UA** correspond au centres bourg ancien dense à dominante d'habitation.

Elle comprend des secteurs soumis à des **risques géologiques**. Pour connaître ce risque ainsi que les prescriptions liées, il est nécessaire de se reporter à l'annexe 4 du PLU.

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

Tableau résumant les destinations autorisées

	UA		
	ART 1 INTERDIT	ART 2 Admis sous condition	AUTORISÉS
Exploitation agricole et forestière			
Exploitation agricole			
Exploitation forestière			
Habitation			
Logement			
Hébergement			
Commerce - activités de service			
Artisanat - Commerce de détail			
Restauration			
Commerce de gros			
Activité de service avec clientèle			
Hébergement hôtelier et touristique			
Cinéma			
Équipement d'intérêt collectif et services publics			
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées			
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées			
Établissement de santé et d'action sociale			
Salles d'art et de spectacle			
Équipements sportifs			
Autres équipements recevant du public			
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires			
Industrie			
Entrepôt			
Bureau			
Centre de congrès et d'exposition			

1.A - Occupation et utilisation du sol interdites

Pour les constructions

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

- Exploitation agricole
- L'exploitation forestière

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

- Commerce de gros

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

- Entrepôt
- Centre de congrès et d'exposition

Pour les aménagements

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

1-B Occupation et utilisation du sol admises sous conditions

Les constructions admises sous conditions

Pour les constructions à destination de « commerce et activité de service », sont admises sous conditions celles à sous-destination de « Artisanat et commerce de détail, restauration, activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle. »

Conditions :

- Ne pas engendrer de nuisances
- Créer une surface de plancher de moins de 400 m².

- L'extension des bâtiments existant avant la date d'approbation du PLU est possible à condition que la surface de cette extension ne dépasse pas 400 m².

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

- Ne pas engendrer de nuisances
- Créer une surface de plancher de moins de 400 m².
- L'extension des bâtiments existant avant la date d'approbation du PLU est possible à condition que la surface de cette extension ne dépasse pas 400 m².

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

- Ne pas engendrer de nuisances
- Créer une surface de plancher de moins de 400 m².
- L'extension des bâtiments existant avant la date d'approbation du PLU est possible à condition que la surface de cette extension ne dépasse pas 400 m².

Dans les secteurs concernés par un risque géologique :

Le pétitionnaire devra se reporter aux prescriptions édictées par le rapport d'études des **risques géologiques** annexé au dossier au dossier de PLU (annexe 4).

Les fiches spécifiques de cette étude figurent également dans le chapitre 2 « Dispositions générales applicables à toutes les zones », 1 – DISPOSITIONS PARTICULIÈRES QUI S'IMPOSENT AU TERRITOIRE, du présent règlement.

2. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

2.A Réseaux

2.A.1 Assainissement

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

L'évacuation des eaux usées d'origine industrielle et artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit, si nécessaire, être assortie d'un pré traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

2.B Volumétrie et implantation des constructions

2.B.1 - Implantation des constructions par rapport aux voies publiques

Le calcul de la distance s'effectue à partir du bord de la chaussée jusqu'au point du bâtiment le plus proche de la limite de la parcelle.

Les constructions doivent s'implanter à l'alignement ou selon un retrait compatible avec la bonne ordonnance des constructions voisines.

L'implantation dans le prolongement des constructions voisines peut être imposée.

La construction de bâtiment en retrait important de l'alignement peut être autorisée lorsque des bâtiments existants assurent la conservation des perspectives de rue.

2.B.2 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Construction en ordre continu à l'alignement des voies :

La construction doit être implantée sur une des limites séparatives.

Construction de bâtiment en retrait important de l'alignement lorsque des bâtiments existants assurent la conservation des perspectives de rue.

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points.

Cas particuliers :

Une implantation différente de celles mentionnées ci-dessus peut être acceptée dans les cas suivants :

- la reconstruction à l'identique après sinistre peut être admise sur l'emprise des fondations antérieures.
- pour des ouvrages techniques publics
- Pour les piscines, le retrait minimum par rapport à la limite séparative est deux mètres mesurés par rapport au bord du bassin.

- Dans le cas d'abri de jardin dont la surface de plancher est inférieure à 10 m², ceux-ci peuvent être implantés à proximité de la limite séparative, sinon ils respecteront un retrait minimum de 2 mètres par rapport à cette limite.

2.B.3 – Hauteur des constructions

Voir paragraphe 1C des dispositions générales.

2.C Aspect des constructions

L'aspect d'ensemble et l'architecture des constructions, installations et de leurs dépendances doivent être en concordance avec le paysage bâti environnant et le caractère général du site selon les prescriptions suivantes :

- Constructions et aménagements doivent respecter les continuités de façades existantes, orientations et niveaux de faîtage, ouvertures, alignements, matériaux de murs de façades et de couverture..
- Les matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries, et les huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement bâti.
- La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain et la perturber le moins possible.

Toitures

- Les toitures doivent avoir deux trois ou quatre pans par volume dans le sens convexe. Leur pente est comprise entre 25 et 40 %.
- Les toitures à une pente sont autorisées pour les volumes annexes lorsque ceux-ci sont accolés à une construction de taille plus importante.
- Les toitures doivent avoir un débord compris entre 40 et 60 centimètres en façade, 20 et 30 centimètres en pignon. Dans le cas d'une toiture à trois ou quatre pans, le pan incliné en mur pignon doit avoir le même débord qu'en façade, soit 40 à 60 centimètres.
- Des gouttières doivent être prévues.
- Les matériaux de couverture devront présenter un aspect de tuile demi-ronde, ou faiblement galbée, à emboîtement ou non, d'une couleur et d'un type conforme à l'une de celles déposées en Mairie. Dans tous les cas la sous-face apparente en débord sera habillée d'un voligeage cloué sur les chevrons. En cas de restauration de toiture, cette dernière peut être couverte d'un matériau de couverture de même type que celui existant précédemment.
- Pour les fenêtres de toiture sont seules autorisées les ouvertures intégrées à la pente du toit.
- Les toitures terrasses ne seront tolérées que sur des bâtiments annexes de faible importance ou comme éléments restreints de liaison.
- Des aménagements différents pourront être acceptés dans le cas de l'intégration de panneaux ou capteurs solaires en toiture. Toutefois cette intégration devra se faire en harmonie avec le site et le paysage bâti environnant.

Ouvertures :

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

Ouvrages en saillie

- Ne sont autorisés que les balcons intégrés au volume du bâtiment, soutenus par des murs ou des poteaux en maçonnerie ou en bois.

- Les gaines de cheminées en saillie, en pignon ou en façade visibles depuis l'espace public sont interdites, sauf impératif technique.
- Les antennes paraboliques ne sont autorisées que si elles sont masquées par rapport à la vision depuis l'espace public.

Eléments de surface :

- L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit
- Dans le cas d'enduit, les teintes de ceux-ci, doivent être conformes à l'une de celles déposées en Mairie.
- Les joints en saillie sont interdits. Ils doivent être de la nuance de la pierre du mur jointoyé et teintés dans la masse.

Clôtures :

- En limite d'emprise publique, les clôtures doivent être d'aspect sobre, en continuité avec le mur de la façade en alignement : couleur, matériaux.
- La hauteur ou la nature des clôtures peut être adaptée en fonction de la nécessité de préserver des continuités écologiques (passage libre sous clôture pour la faune ou pour l'écoulement des eaux, obligation de végétalisation, etc.) et les valeurs paysagères.

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES AUX BÂTIMENTS EXISTANTS

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

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES AUX BÂTIMENTS METTANT EN ŒUVRE DES TECHNIQUES RELEVANT DE LA BIOCLIMATIQUE

Dans le cas d'un projet mettant en œuvre des techniques relevant de la bioclimatique, de la recherche d'une bonne gestion environnementale ou permettant d'atteindre de bonnes performances énergétiques ou l'utilisation d'énergie renouvelable, les règles sur l'aspect des constructions peuvent être assouplies dans la mesure où il n'est pas possible de les respecter pour des raisons de mise en œuvre de ces techniques.

Toutefois, on pourra aussi refuser des projets qui ne présenteraient pas les garanties d'une bonne intégration au site.

Zone UB

La zone **UB** correspond aux secteurs d'extension du centre bourg et au hameau du principal du Charmay/Perret.

Elle comprend des secteurs soumis à des **risques géologiques**. Pour connaître ce risque ainsi que les prescriptions liées, il est nécessaire de se reporter à l'annexe 4 du PLU.

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

Tableau résumant les destinations autorisées

	UB		
	ART 1 INTERDIT	ART 2 Admis sous condition	AUTORISÉS
Exploitation agricole et forestière			
Exploitation agricole			
Exploitation forestière			
Habitation			
Logement			
Hébergement			
Commerce - activités de service			
Artisanat - Commerce de détail			
Restauration			
Commerce de gros			
Activité de service avec clientèle			
Hébergement hôtelier et touristique			
Cinéma			
Équipement d'intérêt collectif et services publics			
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées			
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées			
Établissement de santé et d'action sociale			
Salles d'art et de spectacle			
Équipements sportifs			
Autres équipements recevant du public			
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires			
Industrie			
Entreprôt			
Bureau			
Centre de congrès et d'exposition			

1.A - Occupation et utilisation du sol interdites

Pour les constructions

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

- Exploitation agricole
- L'exploitation forestière

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

- Commerce de gros

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

- Entrepôt
- Centre de congrès et d'exposition

Pour les aménagements

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

1-B Occupation et utilisation du sol admises sous conditions

Les constructions admises sous conditions

Pour les constructions à destination de « commerce et activité de service », sont admises sous conditions celles à sous-destination de « Artisanat et commerce de détail, restauration, activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle. »

Conditions :

- Ne pas engendrer de nuisances
- Créer une surface de plancher de moins de 400 m².

- L'extension des bâtiments existant avant la date d'approbation du PLU est possible à condition que la surface de cette extension ne dépasse pas 400 m².

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

- Ne pas engendrer de nuisances
- Créer une surface de plancher de moins de 400 m².
- L'extension des bâtiments existant avant la date d'approbation du PLU est possible à condition que la surface de cette extension ne dépasse pas 400 m².

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

- Ne pas engendrer de nuisances
- Créer une surface de plancher de moins de 400 m².
- L'extension des bâtiments existant avant la date d'approbation du PLU est possible à condition que la surface de cette extension ne dépasse pas 400 m².

Dans le secteur impacté par un linéaire artisanal et commercial :

Le rez-de-chaussée des constructions implantées le long des voies repérées aux documents graphiques comme « **linéaire artisanal et commercial** » doit être obligatoirement affecté à des activités artisanales et commerciales, ou cafés, ou restaurants. Le changement de destination vers une autre destination telle que l'habitat est interdit.

Dans les secteurs concernés par un risque géologique :

Le pétitionnaire devra se reporter aux prescriptions édictées par le rapport d'études des **risques géologiques** annexé au dossier au dossier de PLU (annexe 4).

Les fiches spécifiques de cette étude figurent également dans le chapitre 2 « Dispositions générales applicables à toutes les zones », 1 – DISPOSITIONS PARTICULIÈRES QUI S'IMPOSENT AU TERRITOIRE, du présent règlement.

2. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

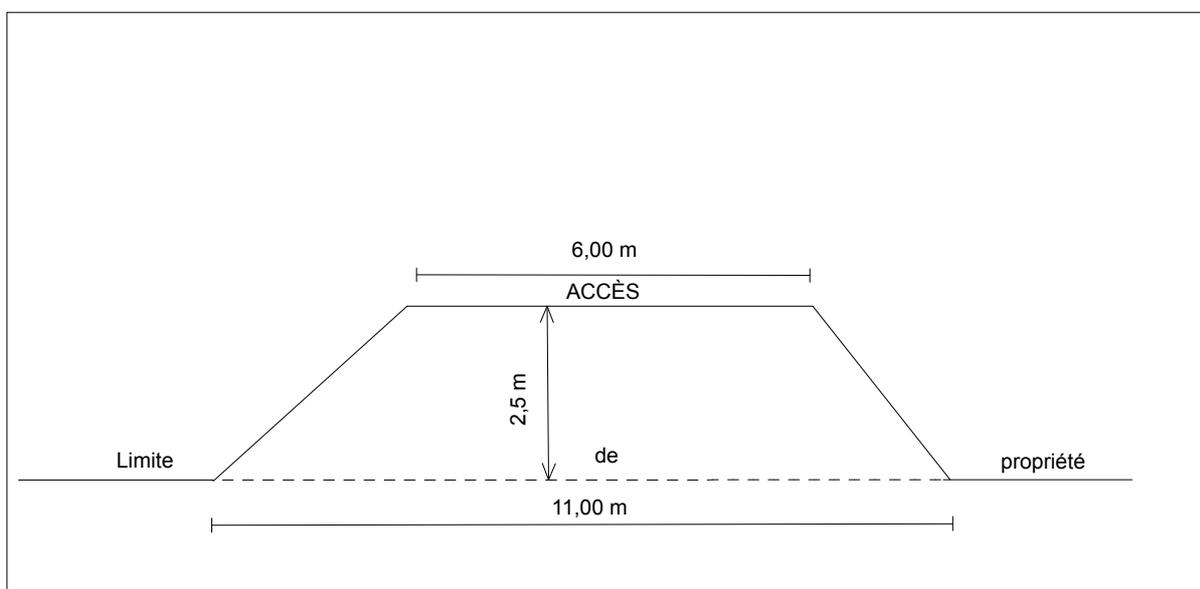
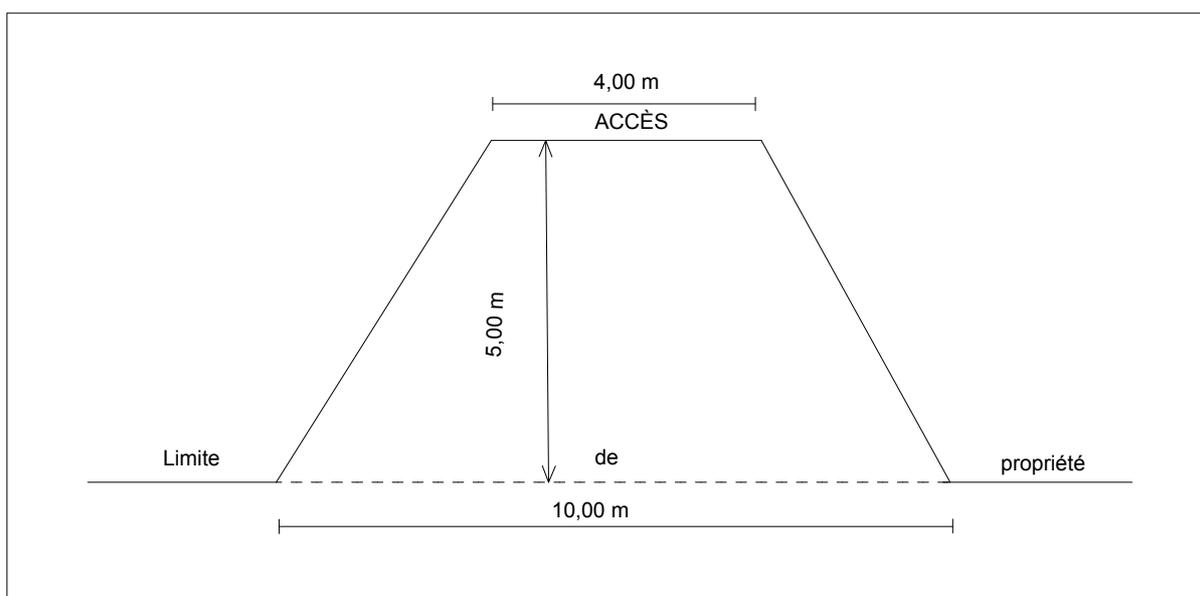
2.A Réseaux

2.A.1 Accès et voiries

En plus des prescriptions édictées dans le chapitre concernant les dispositions générales applicables à toutes les zone :

Dans l'intérêt de la sécurité des usagers, le portail d'accès automobile devra être aménagé de façon à ce que les véhicules devant stationner avant de le franchir puissent le faire sans empiéter sur le domaine public.

Les accès dans ces zones devront dans ce but respecter l'un des gabarits suivants :



2.A.2 Assainissement

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

L'évacuation des eaux usées d'origine industrielle et artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit, si nécessaire, être assortie d'un pré traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

2.B Volumétrie et implantation des constructions

2.B.1 - Implantation des constructions par rapport aux voies publiques

Le calcul de la distance s'effectue à partir du bord de la chaussée jusqu'au point du bâtiment le plus proche de la limite de la parcelle.

Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies ouvertes à la circulation automobile existantes ou à créer.

Cas particuliers :

Une implantation différente de celle mentionnée ci-dessus peut être acceptée ou même imposée, lorsque la configuration du bâti environnant le justifie et notamment :

- lorsque l'implantation particulière des volumes construits sur les propriétés contiguës le justifie,
- Pour l'implantation de garage ou d'un bâtiment annexe quand la topographie rend nécessaire une adaptation de leur accès.
- Pour l'extension limitée des constructions existantes ne respectant pas la règle prévue, à condition que l'extension respecte, par rapport à l'emprise publique, le même retrait que la construction existante.
- la reconstruction à l'identique après sinistre peut être admise sur l'emprise des fondations antérieures.
- dans le cas d'ouvrages techniques publics.
- Pour les piscines, le retrait minimum par rapport à la limite d'emprise publique est deux mètres mesurés par rapport au bord du bassin.
- Dans le cas d'abri de jardin dont la surface de plancher est inférieure à 10 m², ceux-ci peuvent être implantés à proximité de la limite séparative, sinon ils respecteront un retrait minimum de 2 mètres par rapport à cette limite.

2.B.2 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieur à 4m.

Cas particuliers :

Une implantation différente de celles mentionnées ci-dessus peut être acceptée dans les cas suivant :

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

- Pour l'extension limitée des constructions existantes ne respectant pas la règle prévue, à condition que l'extension respecte, par rapport à la limite séparative, le même retrait que la construction existante.
- Dans le cas de deux constructions mitoyennes édifiées simultanément en limite séparative sur deux parcelles différentes.
- Pour des ouvrages techniques publics
- Pour les piscines, le retrait minimum par rapport à la limite séparative est deux mètres mesurés par rapport au bord du bassin.
- Dans le cas d'abri de jardin dont la surface de plancher est inférieure à 10 m², ceux-ci peuvent être implantés à proximité de la limite séparative, sinon ils respecteront un retrait minimum de 2 mètres par rapport à cette limite.

Dans le cas de la mise en place de débord de toiture en limite séparative, et afin de permettre la gestion de ce cas particulier, il pourra être accepté que :

- soit le mur de la construction sera en limite
- soit le débord de toiture sera en limite (et de ce fait le mur de la construction pourra être en retrait pour la distance du débord de toiture).

2.B.3 – Hauteur des constructions

Voir paragraphe 1C des dispositions générales.

2.B.4 – Emprise au sol

Le Coefficient d'Emprise au Sol est de 0,5 maximum.

2.C Aspect des constructions

L'aspect d'ensemble et l'architecture des constructions, installations et de leurs dépendances doivent être en concordance avec le paysage bâti environnant et le caractère général du site selon les prescriptions suivantes:

- Constructions et aménagements doivent respecter les continuités de façades existantes, orientations et niveaux de faîtage, ouvertures, alignements, matériaux de murs de façades et de couverture..
- Les matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries, et les huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement bâti.
- La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain et la perturber le moins possible.

Toitures

- Les toitures doivent avoir deux trois ou quatre pans par volume dans le sens convexe. Leur pente est comprise entre 25 et 40 %.
- Les toitures à une pente sont autorisées pour les volumes annexes lorsque ceux-ci sont accolés à une construction de taille plus importante.
- Les matériaux de couverture devront présenter un aspect de tuile demi-ronde, ou faiblement galbée, à emboîtement ou non, d'une couleur et d'un type conforme à l'une de celles déposées en Mairie. Dans tous les cas la sous-face apparente en débord sera habillée d'un voligeage

cloué sur les chevrons. En cas de restauration de toiture, cette dernière peut être couverte d'un matériau de couverture de même type que celui existant précédemment.

- Pour les fenêtres de toiture sont seules autorisées les ouvertures intégrées à la pente du toit.
- Les toitures terrasses ne seront tolérées que sur des bâtiments annexes de faible importance ou comme éléments restreints de liaison.
- Des aménagements différents pourront être acceptés dans le cas de l'intégration de panneaux ou capteurs solaires en toiture. Toutefois cette intégration devra se faire en harmonie avec le site et le paysage bâti environnant.
- D'autres types de toitures peuvent être autorisés pour les bâtiments publics, équipements collectifs ou établissement recevant du public marquant une singularité.

Ouvertures :

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

Ouvrages en saillie

- Les antennes paraboliques ne sont autorisées que si elles sont masquées par rapport à la vision depuis l'espace public.

Éléments de surface :

- L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit
- Dans le cas d'enduit, les teintes de ceux-ci, doivent être conformes à l'une de celles déposées en Mairie.

Clôtures :

- En limite d'emprise publique, les clôtures doivent être d'aspect sobre, en harmonie avec le bâtiment principal. Les murets en soubassement ne pourront avoir une hauteur supérieure à 1 mètre.
- La hauteur ou la nature des clôtures peut être adaptée en fonction de la nécessité de préserver des continuités écologiques (passage libre sous clôture pour la faune ou pour l'écoulement des eaux, obligation de végétalisation, etc.) et les valeurs paysagères.

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES AUX BÂTIMENTS EXISTANTS

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

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES AUX BÂTIMENTS METTANT EN ŒUVRE DES TECHNIQUES RELEVANT DE LA BIOCLIMATIQUE

Dans le cas d'un projet mettant en œuvre des techniques relevant de la bioclimatique, de la recherche d'une bonne gestion environnementale ou permettant d'atteindre de bonnes performances énergétiques ou l'utilisation d'énergie renouvelable, les règles sur l'aspect des constructions peuvent être assouplies dans la mesure où il n'est pas possible de les respecter pour des raisons de mise en œuvre de ces techniques.

Toutefois, on pourra aussi refuser des projets qui ne présenteraient pas les garanties d'une bonne intégration au site.

Zone UBL

La zone **UBL** est une zone d'urbanisation correspondant aux secteurs dédiés aux activités de loisirs et de tourisme.

Elle comprend des secteurs soumis à des **risques géologiques**. Pour connaître ce risque ainsi que les prescriptions liées, il est nécessaire de se reporter à l'annexe 4 du PLU.

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

Tableau résumant les destinations autorisées

	UBL		
	ART 1 INTERDIT	ART 2 Admis sous condition	AUTORISÉS
Exploitation agricole et forestière			
Exploitation agricole			
Exploitation forestière			
Habitation			
Logement			
Hébergement			
Commerce - activités de service			
Artisanat - Commerce de détail			
Restauration			
Commerce de gros			
Activité de service avec clientèle			
Hébergement hôtelier et touristique			
Cinéma			
Équipement d'intérêt collectif et services publics			
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées			
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées			
Établissement de santé et d'action sociale			
Salles d'art et de spectacle			
Équipements sportifs			
Autres équipements recevant du public			
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires			
Industrie			
Entreprôt			
Bureau			
Centre de congrès et d'exposition			

1.A - Occupation et utilisation du sol interdites

Pour les constructions

Toutes les constructions à destination de « **exploitation agricole et forestière** », de « **commerce et activités de service** », de « **Autres activités des secteurs secondaires et tertiaire** », sont interdites.

Pour les aménagements sont interdits :

- Création ou agrandissement d'un terrain de camping,
- Création ou agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs ou d'un village vacances classé en hébergement léger,
- Aménagement d'un golf,
- Aires de stationnement, dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,
- Les affouillements et exhaussements du sol qui ne sont pas nécessaires à l'exécution d'un permis de construire et ceux qui sont susceptibles de porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux, au site et au paysage naturel ou bâti, ou de gêner l'écoulement des eaux.
- Les aires d'accueil et terrains familiaux des gens du voyage
- L'installation pour une durée supérieure de plus de trois mois par an d'une caravane.

1-B Occupation et utilisation du sol admises sous conditions

Dans les secteurs concernés par un risque géologique :

Le pétitionnaire devra se reporter aux prescriptions édictées par le rapport d'études des **risques géologiques** annexé au dossier au dossier de PLU (annexe 4).

Les fiches spécifiques de cette étude figurent également dans le chapitre 2 « Dispositions générales applicables à toutes les zones », 1 – DISPOSITIONS PARTICULIÈRES QUI S'IMPOSENT AU TERRITOIRE, du présent règlement.

2. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

2.A Réseaux

2.A.1 Assainissement

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

L'évacuation des eaux usées d'origine industrielle et artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit, si nécessaire, être assortie d'un pré traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

2.B Aspect des constructions

L'aspect d'ensemble et l'architecture des constructions, installations et de leurs dépendances doivent être en concordance avec le paysage bâti environnant et le caractère général du site selon les prescriptions suivantes :

- Constructions et aménagements doivent respecter les continuités de façades existantes, orientations et niveaux de faîtage, ouvertures, alignements, matériaux de murs de façades et de couverture..
- Les matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries, et les huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement bâti.
- La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain et la perturber le moins possible.

Éléments de surface :

- L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit

Clôtures :

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

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES AUX BÂTIMENTS EXISTANTS

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

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES AUX BÂTIMENTS METTANT EN ŒUVRE DES TECHNIQUES RELEVANT DE LA BIOCLIMATIQUE

Dans le cas d'un projet mettant en œuvre des techniques relevant de la bioclimatique, de la recherche d'une bonne gestion environnementale ou permettant d'atteindre de bonnes performances énergétiques ou l'utilisation d'énergie renouvelable, les règles sur l'aspect des constructions peuvent être assouplies dans la mesure où il n'est pas possible de les respecter pour des raisons de mise en œuvre de ces techniques.

Toutefois, on pourra aussi refuser des projets qui ne présenteraient pas les garanties d'une bonne intégration au site.

Zone AU1

La zone 1AU, dotée d'équipements de dimension suffisante en périphérie immédiate, est destinée à l'urbanisation à court terme.

Sa vocation est d'accueillir dès à présent des constructions à usage d'habitation, ceci dans le cadre d'opérations d'ensemble, soumises à des contraintes d'organisation de l'espace et à une programmation des équipements et compatible avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLU. Une OAP spécifique à ce secteur est consultable dans le document « 2b-Orientation d'Aménagement et de Programmation ».

Elle comprend des secteurs soumis à des risques géologiques. Pour connaître ce risque ainsi que les prescriptions liées, il est nécessaire de se reporter à l'annexe 4 du PLU.

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

Tableau résumant les destinations autorisées

	AU1		
	ART 1 INTERDIT	ART 2 Admis sous condition	AUTORISÉS
Exploitation agricole et forestière			
Exploitation agricole			
Exploitation forestière			
Habitation			
Logement			
Hébergement			
Commerce - activités de service			
Artisanat - Commerce de détail			
Restauration			
Commerce de gros			
Activité de service avec clientèle			
Hébergement hôtelier et touristique			
Cinéma			
Équipement d'intérêt collectif et services publics			
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées			
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées			
Établissement de santé et d'action sociale			
Salles d'art et de spectacle			
Équipements sportifs			
Autres équipements recevant du public			
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires			
Industrie			
Entrepôt			
Bureau			
Centre de congrès et d'exposition			

1.A - Occupation et utilisation du sol interdites

Pour les constructions

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

- Exploitation agricole
- L'exploitation forestière

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

- Commerce de gros

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

- Industrie
- Entrepôt
- Centre de congrès et d'exposition

Pour les aménagements

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

1-B Occupation et utilisation du sol admises sous conditions

Prise en compte des Orientations Particulières d'Aménagements

Toute opération d'ensemble est soumise à des contraintes d'organisation de l'espace et à une programmation des équipements et doit être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) du PLU. Pour connaître les prescriptions particulières liées aux OAP, il faut se référer au document « 2b – OAP » du présent dossier de PLU.

Autres conditions supplémentaires pour les constructions

Pour les constructions à destination de « commerce et activité de service », sont admises sous conditions celles à sous-destination de « Artisanat et commerce de détail, restauration, activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle. »

Conditions :

- Ne pas engendrer de nuisances
- Créer une surface de plancher de moins de 400 m².

Pour toutes les constructions à destination de « Equipement d'intérêt collectif et services publics », sont admises sous conditions de :

- Ne pas engendrer de nuisances
- Créer une surface de plancher de moins de 400 m².

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

Conditions :

- Ne pas engendrer de nuisances
- Créer une surface de plancher de moins de 400 m².

Dans les secteurs concernés par un risque géologique :

Le pétitionnaire devra se reporter aux prescriptions édictées par le rapport d'études des **risques géologiques** annexé au dossier au dossier de PLU (annexe 4).

Les fiches spécifiques de cette étude figurent également dans le chapitre 2 « Dispositions générales applicables à toutes les zones », 1 – DISPOSITIONS PARTICULIÈRES QUI S'IMPOSENT AU TERRITOIRE, du présent règlement.

2. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

2.A Réseaux

2.A.2 Voirie

En plus des prescriptions édictées dans le chapitre concernant les dispositions générales applicables à toutes les zones :

Dans le cas d'un lotissement, la voirie principale ne pourra avoir une plate-forme d'une largeur inférieure à 11 m. avec une chaussée de 6 mètres de large minimum.

2.A.1 Assainissement

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

L'évacuation des eaux usées d'origine industrielle et artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit, si nécessaire, être assortie d'un pré traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

2.B Volumétrie et implantation des constructions

2.B.1 - Implantation des constructions par rapport aux voies publiques

Les constructions peuvent être implantées soit en limite d'emprise des voies ouvertes à la circulation automobile existantes ou à créer, soit en retrait de ces dernières dès lors qu'elles s'insèrent au projet urbain définis par l'orientation d'aménagement et de programmation (2b - OAP).

Cas particuliers :

Une implantation différente de celle mentionnée ci-dessus peut être acceptée ou même imposée, lorsque la configuration du bâti environnant le justifie et notamment :

- lorsque l'implantation particulière des volumes construits sur les propriétés contiguës le justifie,
- Pour l'implantation de garage ou d'un bâtiment annexe quand la topographie rend nécessaire une adaptation de leur accès.
- Pour l'extension limitée des constructions existantes ne respectant pas la règle prévue, à condition que l'extension respecte, par rapport à l'emprise publique, le même retrait que la construction existante.
- la reconstruction à l'identique après sinistre peut être admise sur l'emprise des fondations antérieures.
- dans le cas d'ouvrages techniques publics.
- Pour les piscines, le retrait minimum par rapport à la limite d'emprise publique est deux mètres mesurés par rapport au bord du bassin.
- Dans le cas d'abri de jardin dont la surface de plancher est inférieure à 10 m², ceux-ci peuvent être implantés à proximité de la limite séparative, sinon ils respecteront un retrait minimum de 2 mètres par rapport à cette limite.

2.B.2 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieur à 4m.

Cas particuliers :

Une implantation différente de celles mentionnées ci-dessus peut être acceptée dans les cas suivant :

- la reconstruction à l'identique après sinistre peut être admise sur l'emprise des fondations antérieures.
- Pour l'extension limitée des constructions existantes ne respectant pas la règle prévue, à condition que l'extension respecte, par rapport à la limite séparative, le même retrait que la construction existante.

- Dans le cas de deux constructions mitoyennes édifiées simultanément en limite séparative sur deux parcelles différentes.
- Pour des ouvrages techniques publics
- Pour les piscines, le retrait minimum par rapport à la limite séparative est deux mètres mesurés par rapport au bord du bassin.
- Dans le cas d'abri de jardin dont la surface de plancher est inférieure à 10 m², ceux-ci peuvent être implantés à proximité de la limite séparative, sinon ils respecteront un retrait minimum de 2 mètres par rapport à cette limite.

Dans le cas de la mise en place de débord de toiture en limite séparative, et afin de permettre la gestion de ce cas particulier, il pourra être accepté que :

- soit le mur de la construction sera en limite
- soit le débord de toiture sera en limite (et de ce fait le mur de la construction pourra être en retrait pour la distance du débord de toiture).

2.B.3 – Hauteur des constructions

Voir paragraphe 1C des dispositions générales.

2.C Aspect des constructions

L'aspect d'ensemble et l'architecture des constructions, installations et de leurs dépendances doivent être en concordance avec le paysage bâti environnant et le caractère général du site selon les prescriptions suivantes :

- Constructions et aménagements doivent respecter les continuités de façades existantes, orientations et niveaux de faîtage, ouvertures, alignements, matériaux de murs de façades et de couverture..
- Les matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries, et les huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement bâti.
- La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain et la perturber le moins possible.

Toitures

- Les toitures doivent avoir deux trois ou quatre pans par volume dans le sens convexe. Leur pente est comprise entre 25 et 40 %.
- Les toitures à une pente sont autorisées pour les volumes annexes lorsque ceux-ci sont accolés à une construction de taille plus importante.
- Les matériaux de couverture devront présenter un aspect de tuile demi-ronde, ou faiblement galbée, à emboîtement ou non, d'une couleur et d'un type conforme à l'une de celles déposées en Mairie. Dans tous les cas la sous-face apparente en débord sera habillée d'un voligeage cloué sur les chevrons. En cas de restauration de toiture, cette dernière peut être couverte d'un matériau de couverture de même type que celui existant précédemment.
- Pour les fenêtres de toiture sont seules autorisées les ouvertures intégrées à la pente du toit.
- Les toitures terrasses ne seront tolérées que sur des bâtiments annexes de faible importance ou comme éléments restreints de liaison.
- Des aménagements différents pourront être acceptés dans le cas de l'intégration de panneaux ou capteurs solaires en toiture. Toutefois cette intégration devra se faire en harmonie avec le site et le paysage bâti environnant.

- D'autres types de toitures peuvent être autorisés pour les bâtiments publics, équipements collectifs ou établissement recevant du public marquant une singularité.

Ouvertures :

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

Ouvrages en saillie

- Les antennes paraboliques ne sont autorisées que si elles sont masquées par rapport à la vision depuis l'espace public.

Eléments de surface :

- L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit
- Dans le cas d'enduit, les teintes de ceux-ci, doivent être conformes à l'une de celles déposées en Mairie.

Clôtures :

- En limite d'emprise publique, les clôtures doivent être d'aspect sobre, en harmonie avec le bâtiment principal. Les murets en soubassement ne pourront avoir une hauteur supérieure à 1 mètre.
- La hauteur ou la nature des clôtures peut être adaptée en fonction de la nécessité de préserver des continuités écologiques (passage libre sous clôture pour la faune ou pour l'écoulement des eaux, obligation de végétalisation, etc.) et les valeurs paysagères.

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES AUX BÂTIMENTS METTANT EN ŒUVRE DES TECHNIQUES RELEVANT DE LA BIOCLIMATIQUE

Dans le cas d'un projet mettant en œuvre des techniques relevant de la bioclimatique, de la recherche d'une bonne gestion environnementale ou permettant d'atteindre de bonnes performances énergétiques ou l'utilisation d'énergie renouvelable, les règles sur l'aspect des constructions peuvent être assouplies dans la mesure où il n'est pas possible de les respecter pour des raisons de mise en œuvre de ces techniques.

Toutefois, on pourra aussi refuser des projets qui ne présenteraient pas les garanties d'une bonne intégration au site.

Zone AU2

La zone **2AU** correspond aux secteurs de développement pour l'habitat qui ne sont pas ouverts immédiatement à l'urbanisation.

Ces zones seront ouvertes à l'urbanisation par modification ou révision du PLU.

Elle comprend des secteurs soumis à des **risques géologiques**. Pour connaître ce risque ainsi que les prescriptions liées, il est nécessaire de se reporter à l'annexe 4 du PLU.

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

Tableau résumant les destinations autorisées

	AU2		
	ART 1 INTERDIT	ART 2 Admis sous condition	AUTORISÉS
Exploitation agricole et forestière			
Exploitation agricole			
Exploitation forestière			
Habitation			
Logement			
Hébergement			
Commerce - activités de service			
Artisanat - Commerce de détail			
Restauration			
Commerce de gros			
Activité de service avec clientèle			
Hébergement hôtelier et touristique			
Cinéma			
Équipement d'intérêt collectif et services publics			
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées			
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées			
Établissement de santé et d'action sociale			
Salles d'art et de spectacle			
Équipements sportifs			
Autres équipements recevant du public			
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires			
Industrie			
Entreprôt			
Bureau			
Centre de congrès et d'exposition			

1.A - Occupation et utilisation du sol interdites

Pour les constructions

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

- L'exploitation agricole
- L'exploitation forestière

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

- Le logement
- L'hébergement

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

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

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

- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées
- Etablissement d'enseignement
- Etablissement de santé et d'action sociale
- Salle d'art et de spectacle
- Equipements sportifs
- Autres équipements recevant du public

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

- L'industrie
- L'entrepôt
- Le bureau
- Centre de congrès et d'exposition,

Pour les aménagements

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

1. B - Occupation et utilisation du sol admises sous conditions

Les constructions admises sous conditions

Pour les constructions à destination de « Equipements d'intérêt collectif et services publics », sont admises sous conditions celles à sous-destination de : Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilées :

Conditions : Ils sont compatibles avec une urbanisation future de la zone principalement pour de l'habitat.

Dans les secteurs concernés par un risque géologique :

Le pétitionnaire devra se reporter aux prescriptions édictées par le rapport d'études des **risques géologiques** annexé au dossier au dossier de PLU (annexe 4).

Les fiches spécifiques de cette étude figurent également dans le chapitre 2 « Dispositions générales applicables à toutes les zones », 1 – DISPOSITIONS PARTICULIÈRES QUI S'IMPOSENT AU TERRITOIRE, du présent règlement.

2. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

2.A Volumétrie et implantation des constructions

2.A.1 – Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du point le plus bas du terrain naturel existant avant terrassement jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faitage).

La hauteur maximum des constructions est de 4 mètres

2.B Aspect des constructions

L'aspect d'ensemble et l'architecture des constructions, installations et de leurs dépendances doivent être en concordance avec le paysage bâti environnant et le caractère général du site selon les prescriptions suivantes :

- Constructions et aménagements doivent respecter les continuités de façades existantes, orientations et niveaux de faitage, ouvertures, alignements, matériaux de murs de façades et de couverture..
- Les matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries, et les huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement bâti.
- La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain et la perturber le moins possible.

Éléments de surface :

- L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit
- Dans le cas d'enduit, les teintes de ceux-ci, doivent être conformes à l'une de celles déposées en Mairie.

Zone AUi1

La zone AUi1, dotée d'équipements de dimension suffisante en périphérie immédiate, est destinée à l'urbanisation à court terme.

Sa vocation est d'accueillir dès à présent des constructions à usage d'activités artisanales, ceci dans le cadre d'opérations d'ensemble, soumises à des contraintes d'organisation de l'espace et à une programmation des équipements et compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation du PLU. Une OAP spécifique à ce secteur est consultable dans le document « 2b-Orientation d'Aménagement et de Programmation ».

Elle comprend des secteurs soumis à des **risques géologiques**. Pour connaître ce risque ainsi que les prescriptions liées, il est nécessaire de se reporter à l'annexe 4 du PLU.

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

1-C Tableau résumant les destinations autorisées

	AUi1		
	ART 1 INTERDIT	ART 2 Admis sous condition	AUTORISÉS
Exploitation agricole et forestière			
Exploitation agricole			
Exploitation forestière			
Habitation			
Logement			
Hébergement			
Commerce - activités de service			
Artisanat - Commerce de détail			
Restauration			
Commerce de gros			
Activité de service avec clientèle			
Hébergement hôtelier et touristique			
Cinéma			
Équipement d'intérêt collectif et services publics			
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées			
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées			
Établissement de santé et d'action sociale			
Salles d'art et de spectacle			
Équipements sportifs			
Autres équipements recevant du public			
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires			
Industrie			
Entreprêt			
Bureau			
Centre de congrès et d'exposition			

1.A - Occupation et utilisation du sol interdites

Pour les constructions

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

- L'exploitation agricole
- L'exploitation forestière

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

- L'hébergement

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

- Artisanat – Commerce de détail
- Restauration
- Activité de service avec clientèle
- Hébergement hôtelier et touristique
- Cinéma

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

- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées
- Etablissement d'enseignement
- Etablissement de santé et d'action sociale
- Salle d'art et de spectacle
- Equipements sportifs
- Autres équipements recevant du public

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

- Centre de congrès et d'exposition,

Pour les aménagements sont interdits :

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

- Aménagement d'un golf,
- Aires de stationnement, dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,
- Les affouillements et exhaussements du sol qui ne sont pas nécessaires à l'exécution d'un permis de construire et ceux qui sont susceptibles de porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux, au site et au paysage naturel ou bâti, ou de gêner l'écoulement des eaux.
- Les aires d'accueil et terrains familiaux des gens du voyage
- L'installation pour une durée supérieure de plus de trois mois par an d'une caravane.

1-B Occupation et utilisation du sol admises sous conditions

Prise en compte des Orientations Particulières d'Aménagements

Toute opération d'ensemble est soumise à des contraintes d'organisation de l'espace et à une programmation des équipements et doit être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) du PLU. Pour connaître les prescriptions particulières liées aux OAP, il faut se référer au document « 2b – OAP » du présent dossier de PLU.

Autres conditions supplémentaires pour les constructions

Les constructions ne doivent pas porter atteinte à la sécurité ou à la salubrité du quartier environnant. En particulier, dans le domaine du bruit, l'émergence du bruit particulier des installations ou de leur fonctionnement, ne devra pas dépasser les valeurs en vigueur.

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

Conditions :

- Être destiné au gardiennage des activités et équipements :
- Concevoir habitation et activité/équipements dans un volume unique,
- Ne pas dépasser, pour le logement de fonction, 60 m² de surface de plancher,
- Réaliser l'entrée du logement depuis la partie du bâtiment à usage d'activité économique.

L'installation de Coopérative d'Utilisation de Matériel Agricole (CUMA) est possible dans cette zone.

Dans les secteurs concernés par un risque géologique :

Le pétitionnaire devra se reporter aux prescriptions édictées par le rapport d'études des **risques géologiques** annexé au dossier au dossier de PLU (annexe 4).

Les fiches spécifiques de cette étude figurent également dans le chapitre 2 « Dispositions générales applicables à toutes les zones », 1 – DISPOSITIONS PARTICULIÈRES QUI S'IMPOSENT AU TERRITOIRE, du présent règlement.

2. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

2.A Réseaux

2.A.1 Voirie

En plus des prescriptions édictées dans le chapitre concernant les dispositions générales applicables à toutes les zone :

L'aménagement des accès des zones desservies par une route départementale devra faire l'objet d'une étude de sécurité qui sera soumise pour accord au gestionnaire de la voirie.

2.A.2 Assainissement

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

L'évacuation des eaux usées d'origine industrielle et artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit, si nécessaire, être assortie d'un pré traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

2.B Volumétrie et implantation des constructions

2.B.1 - Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques

Les constructions devront s'implanter avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies publiques ouvertes à la circulation automobile.

Toutefois, une implantation différente de celle mentionnée ci-dessus peut être acceptée dans les cas suivants :

- D'équipements d'infrastructure (poste de transformation, réservoirs, poste de refoulement...) nécessaires aux constructions autorisées ou aux services publics.
- De la reconstruction à l'identique après sinistre sur l'emprise des fondations antérieures, dans la mesure où cela ne crée pas de problèmes de sécurité.
- De l'extension de constructions déjà existantes ne respectant pas cette règle. Le recul minimum respecté sera alors celui du bâtiment existant.
- Quand l'implantation des constructions existantes sur les propriétés voisines le justifie pour des raisons d'architecture ou de bonne intégration à l'ordonnance générale des constructions avoisinantes.

D'autre part, les constructions présenteront un retrait minimum de 5 mètres par rapport à la crête du talus du ruisseau de Malval.

2.C Aspect des constructions

L'aspect d'ensemble et l'architecture des constructions, installations et de leurs dépendances doivent être en concordance avec le paysage bâti environnant et le caractère général du site selon les prescriptions suivantes :

Les constructions ne doivent pas par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt

des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Implantation

- Les bâtiments s'adapteront à la morphologie du terrain. L'aménagement des plate-formes en déblais/remblais présentera des talus de pente maximum 3H/2V.

Toitures

- La pente des toits des bâtiments sera au maximum de 20 %.
- Des aménagements différents pourront être acceptés dans le cas de l'intégration de panneaux ou capteurs solaires en toiture. Toutefois cette intégration devra se faire en harmonie avec le site et le paysage bâti environnant.

Matériaux

- L'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, ou agglomérés est interdit,
- Les enduits blancs, gris ciment ou de couleur vives sont interdits. - Les parements de façade de couleur vive sont interdits.
- Les toitures seront de couleur rouge brun.
- Les teintes des menuiseries extérieures devront se rapprocher de celles utilisées dans la région. Les teintes trop vives sont interdites.
- Les annexes devront être traitées avec le même soin et dans le même esprit que le bâtiment principal.
- Les enseignes seront intégrées à la façade.

Clôtures

- Elles seront constituées d'un grillage ou d'un treillis soudé de couleur verte, doublé ou non d'une haie vive. Leur hauteur est limitée à 2 mètres.
- La hauteur ou la nature des clôtures peut être adaptée en fonction de la nécessité de préserver des continuités écologiques (passage libre sous clôture pour la faune ou pour l'écoulement des eaux, obligation de végétalisation, etc.) et les valeurs paysagères.

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES AUX BÂTIMENTS METTANT EN ŒUVRE DES TECHNIQUES RELEVANT DE LA BIOCLIMATIQUE

Dans le cas d'un projet mettant en œuvre des techniques relevant de la bioclimatique, de la recherche d'une bonne gestion environnementale ou permettant d'atteindre de bonnes performances énergétiques ou l'utilisation d'énergie renouvelable, les règles sur l'aspect des constructions peuvent être assouplies dans la mesure où il n'est pas possible de les respecter pour des raisons de mise en œuvre de ces techniques.

Toutefois, on pourra aussi refuser des projets qui ne présenteraient pas les garanties d'une bonne intégration au site.

Zone A

La zone **A** correspond aux espaces naturels de la commune qui sont à protéger de l'urbanisation en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Elle comprend un **secteur AS**, dont la vocation agricole est reconnue, mais qui n'est, pour l'instant, pas destinée à recevoir de nouveaux bâtiments, sauf exceptions citées à l'article 1B. Cette zone est protégée dans le but de préserver le grand paysage de la commune.

Elle comprend des secteurs soumis à des **risques géologiques**. Pour connaître ce risque ainsi que les prescriptions liées, il est nécessaire de se reporter à l'annexe 4 du PLU.

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

Tableau résumant les destinations autorisées

	A		
	ART 1 INTERDIT	ART 2 Admis sous condition	AUTORISÉS
Exploitation agricole et forestière			
Exploitation agricole			
Exploitation forestière			
Habitation			
Logement			
Hébergement			
Commerce - activités de service			
Artisanat - Commerce de détail			
Restauration			
Commerce de gros			
Activité de service avec clientèle			
Hébergement hôtelier et touristique			
Cinéma			
Équipement d'intérêt collectif et services publics			
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées			
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées			
Établissement de santé et d'action sociale			
Salles d'art et de spectacle			
Équipements sportifs			
Autres équipements recevant du public			
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires			
Industrie			
Entreprôt			
Bureau			
Centre de congrès et d'exposition			

1.A - Occupation et utilisation du sol interdites

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas nécessaires à l'exploitation agricole et au service public ou d'intérêt collectif.

Toutefois, dans le secteur As, sont interdites toutes les constructions nouvelles qui ne sont pas nécessaires au services publics ou d'intérêt collectif, en dehors des constructions à usage agricoles soumises à condition au chapitre 1B ci-après.

Pour les constructions

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

- Exploitation forestière

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

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

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

- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées
- Etablissement d'enseignement
- Etablissement de santé et d'action sociale
- Salle d'art et de spectacle
- Equipements sportifs
- Autres équipements recevant du public

Toutes les constructions à destination de « Autres activités des secteurs secondaires et tertiaire », sont interdites :

Pour les aménagements

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

- Aires de stationnement, dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,
- Les affouillements et exhaussements du sol qui ne sont pas nécessaires à l'exécution d'un permis de construire et ceux qui sont susceptibles de porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux, au site et au paysage naturel ou bâti, ou de gêner l'écoulement des eaux.
- Les aires d'accueil et terrains familiaux des gens du voyage
- L'installation pour une durée supérieure de plus de trois mois par an d'une caravane.

1. B - Occupation et utilisation du sol admises sous conditions

Dans la zone A :

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si l'impact sur l'environnement des différentes constructions et installations admises est réduit au minimum et demeure compatible avec le maintien de la qualité naturelle et paysagère du milieu :

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

Les **nouvelles constructions** à destination de logement sont admises à condition :

- d'être nécessaires à l'activité des exploitations agricoles
- d'être implantées dans un rayon de 100 m autour des bâtiments existants ou autorisés dont l'emprise au sol est au moins égale à 60 m². Cette distance de 100 m peut être portée à 150 m en cas de contraintes techniques avérées liées notamment à la topographie du terrain.

Les **extensions** des bâtiments d'habitation (liées ou non à une activité agricole) sous les réserves cumulatives suivantes :

- Le clos (murs) et le couvert (toiture) sont encore assurés à la date de la demande
- L'emprise au sol du bâtiment existant doit être supérieure à 50 m²
- L'emprise au sol après extension ne pourra dépasser 200 m²
- L'extension ne doit pas être supérieur à 50% de la surface de plancher existante.

Les **annexes** des bâtiments d'habitation (liées ou non à une activité agricole) sous les réserves cumulatives suivantes :

- Dans la limite de deux annexes (piscine comprise)..
- A une distance maximale de 20 m. par rapport à la construction principale y compris pour les piscines (distance mesurée au point le plus proche de l'annexe ou du bassin).
- L'emprise au sol totale des dépendances ne peut excéder 50 m² (cette limitation de surface ne s'applique pas aux piscines).
- Leur hauteur ne doit pas excéder 4m.

Les **changements de destination** des bâtiments repérés sur le plan de zonage à condition de ne pas modifier les volumes architecturaux existants) et dès lors qu'ils ne compromettent pas l'activité agricole

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

- Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilées dans la mesure où ils sont compatibles le caractère agricole de la zone.

Sont également admises, dans la mesure où elles sont liées au fonctionnement de l'exploitation agricole, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, au stockage et à l'entretien de matériel agricole, ainsi qu'aux coopératives d'utilisation de matériel agricole (CUMA)
- Les locaux de transformation, de conditionnement et de vente des produits provenant de l'exploitation ainsi que les unités de méthanisation.

Dans le secteur As, sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes si elles respectent les conditions ci-après :

- La construction de serres agricoles nécessaires à l'exploitation agricole à condition que leur aspect et les matériaux utilisés assurent une bonne intégration dans le site.
- Les constructions agricoles, d'une superficie de 30 m² maximum et fermées seulement sur trois cotés. Ces constructions seront de hauteur limitée à 5m et construits avec des matériaux assurant une bonne intégration dans le site (l'utilisation du bardage bois sera privilégiée).
- Les affouillements et exhaussements du sol sont admis à condition qu'ils soient liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

Dans les secteurs concernés par un risque géologique :

Le pétitionnaire devra se reporter aux prescriptions édictées par le rapport d'études des **risques géologiques** annexé au dossier au dossier de PLU (annexe 4).

Les fiches spécifiques de cette étude figurent également dans le chapitre 2 « Dispositions générales applicables à toutes les zones », 1 – DISPOSITIONS PARTICULIÈRES QUI S'IMPOSENT AU TERRITOIRE, du présent règlement.

2. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

2.A Réseaux

2.A.1 Assainissement

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

L'évacuation des eaux usées d'origine industrielle et artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit, si nécessaire, être assortie d'un pré traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

Toutefois, à défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux dispositions réglementaires en vigueur peut être admis. Il doit être adapté à la nature géologique et à la topographie du terrain. Il conviendra de se reporter à la carte d'aptitude des sols à l'assainissement individuel, issue du schéma directeur d'assainissement et fournie en annexe.

2.B Volumétrie et implantation des constructions

2.B.1 - Implantation des constructions par rapport aux voies publiques

Le calcul de la distance s'effectue à partir du bord de la chaussée jusqu'au point du bâtiment le plus proche de la limite de la parcelle.

Les constructions devront s'implanter avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies publiques ouvertes à la circulation automobile.

Toutefois, une implantation différente de celle mentionnée ci-dessus peut être acceptée dans les cas suivants :

- D'équipements d'infrastructure (poste de transformation, réservoirs, poste de refoulement...) nécessaires aux constructions autorisées ou aux services publics.
- De la reconstruction à l'identique après sinistre sur l'emprise des fondations antérieures, dans la mesure où cela ne crée pas de problèmes de sécurité.
- De l'extension de constructions déjà existantes ne respectant pas cette règle. Le recul minimum respecté sera alors celui du bâtiment existant.
- Quand l'implantation des constructions existantes sur les propriétés voisines le justifie pour des raisons d'architecture ou de bonne intégration à l'ordonnance générale des constructions avoisinantes.

2.B.2 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieur à 4m.

Cas particuliers :

Une implantation différente de celles mentionnées ci-dessus peut être acceptée dans les cas suivants :

- la reconstruction à l'identique après sinistre peut être admise sur l'emprise des fondations antérieures.
- Pour l'extension limitée des constructions existantes ne respectant pas la règle prévue, à condition que l'extension respecte, par rapport à la limite séparative, le même retrait que la construction existante.
- Dans le cas de deux constructions mitoyennes édifiées simultanément en limite séparative sur deux parcelles différentes.
- Pour des ouvrages techniques publics
- Pour les piscines, le retrait minimum par rapport à la limite séparative est deux mètres mesurés par rapport au bord du bassin.
- Dans le cas d'abri de jardin dont la surface de plancher est inférieure à 10 m², ceux-ci peuvent être implantés à proximité de la limite séparative, sinon ils respecteront un retrait minimum de 2 mètres par rapport à cette limite.

Dans le cas de la mise en place de débord de toiture en limite séparative, et afin de permettre la gestion de ce cas particulier, il pourra être accepté que :

- soit le mur de la construction sera en limite
- soit le débord de toiture sera en limite (et de ce fait le mur de la construction pourra être en retrait pour la distance du débord de toiture)

2.B.3 – Hauteur des constructions

Voir paragraphe 1C des dispositions générales.

Dans le secteur As, la hauteur des constructions est limitée à 5 m.

2.C Aspect des constructions

L'aspect d'ensemble et l'architecture des constructions, installations et de leurs dépendances doivent être en concordance avec le paysage bâti environnant et le caractère général du site selon les prescriptions suivantes :

- Constructions et aménagements doivent respecter les continuités de façades existantes, orientations et niveaux de faîtage, ouvertures, alignements, matériaux de murs de façades et de couverture..
- Les matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries, et les huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement bâti.
- La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain et la perturber le moins possible.

Toitures

- Les toitures doivent avoir deux trois ou quatre pans par volume dans le sens convexe. Leur pente est comprise entre 25 et 40 %.
- Les toitures à une pente sont autorisées pour les volumes annexes lorsque ceux-ci sont accolés à une construction de taille plus importante.
- Les matériaux de couverture devront présenter un aspect de tuile demi-ronde, ou faiblement galbée, à emboîtement ou non, d'une couleur et d'un type conforme à l'une de celles déposées en Mairie. Dans tous les cas la sous-face apparente en débord sera habillée d'un voligeage cloué sur les chevrons. En cas de restauration de toiture, cette dernière peut être couverte d'un matériau de couverture de même type que celui existant précédemment.
- Pour les fenêtres de toiture sont seules autorisées les ouvertures intégrées à la pente du toit.
- Les toitures terrasses ne seront tolérées que sur des bâtiments annexes de faible importance ou comme éléments restreints de liaison.
- Des aménagements différents pourront être acceptés dans le cas de l'intégration de panneaux ou capteurs solaires en toiture. Toutefois cette intégration devra se faire en harmonie avec le site et le paysage bâti environnant.
- D'autres types de toitures peuvent être autorisés pour les bâtiments publics, équipements collectifs ou établissement recevant du public marquant une singularité.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux bâtiments agricoles.

Ouvertures :

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

Ces dispositions ne sont pas applicables aux bâtiments agricoles.

Ouvrages en saillie

- Les antennes paraboliques ne sont autorisées que si elles sont masquées par rapport à la vision depuis l'espace public.

Éléments de surface :

- L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit
- Dans le cas d'enduit, les teintes de ceux-ci, doivent être conformes à l'une de celles déposées en Mairie.

Clôtures :

- En limite d'emprise publique, les clôtures doivent être d'aspect sobre, en harmonie avec le bâtiment principal.
- La hauteur ou la nature des clôtures peut être adaptée en fonction de la nécessité de préserver des continuités écologiques (passage libre sous clôture pour la faune ou pour l'écoulement des eaux, obligation de végétalisation, etc.) et les valeurs paysagères.

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES AUX BÂTIMENTS EXISTANTS

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

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES AUX BÂTIMENTS METTANT EN ŒUVRE DES TECHNIQUES RELEVANT DE LA BIOCLIMATIQUE

Dans le cas d'un projet mettant en œuvre des techniques relevant de la bioclimatique, de la recherche d'une bonne gestion environnementale ou permettant d'atteindre de bonnes performances énergétiques ou l'utilisation d'énergie renouvelable, les règles sur l'aspect des constructions peuvent être assouplies dans la mesure où il n'est pas possible de les respecter pour des raisons de mise en œuvre de ces techniques.

Toutefois, on pourra aussi refuser des projets qui ne présenteraient pas les garanties d'une bonne intégration au site.

Zone N

La zone **N** désigne une zone naturelle non équipée qu'il convient de protéger en raison d'une part de l'existence de risques naturels ou de nuisances, et d'autre part en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt esthétique, historique ou écologique.

Elle comprend :

- un **secteur NI**, destiné à recevoir de petites constructions et aménagements limités et dédiés à des équipements de loisirs.
- un **secteur Ne**, destiné à recevoir des constructions dédiées à des équipements à vocation sociale.
- un **secteur Nco**, qui correspond à la ZNIEFF de type 1 « Landes de la Bruyère ».

Elle comprend des secteurs soumis à des **risques géologiques**. Pour connaître ce risque ainsi que les prescriptions liées, il est nécessaire de se reporter à l'annexe 4 du PLU.

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

Tableau résumant les destinations autorisées

	N			NL			Ne			Nco		
	ART 1 INTERDIT	ART 2 Admis sous condition	AUTORISÉS	ART 1 INTERDIT	ART 2 Admis sous condition	AUTORISÉS	ART 1 INTERDIT	ART 2 Admis sous condition	AUTORISÉS	ART 1 INTERDIT	ART 2 Admis sous condition	AUTORISÉS
Exploitation agricole et forestière												
Exploitation agricole												
Exploitation forestière												
Habitation												
Logement												
Hébergement												
Commerce - activités de service												
Artisanat - Commerce de détail												
Restauration												
Commerce de gros												
Activité de service avec clientèle												
Hébergement hôtelier et touristique												
Cinéma												
Équipement d'intérêt collectif et services publics												
des administrations publiques et assimilées												
des administrations publiques et assimilées												
Établissement de santé et d'action sociale												
Salles d'art et de spectacle												
Équipements sportifs												
Autres équipements recevant du public												
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires												
Industrie												
Entrepôt												
Bureau												
Centre de congrès et d'exposition												

1.A - Occupation et utilisation du sol interdites

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas compatibles avec le caractère naturel et forestier de la zone.

Toutefois, dans le secteur NI, sont interdites toutes les constructions nouvelles qui ne sont pas nécessaires à l'activité de loisir et soumises à condition au chapitre 1B ci-après.

Par ailleurs, dans le secteur Ne, sont interdites toutes les constructions nouvelles qui ne sont pas nécessaires à l'équipement social et soumises à condition au chapitre 1B ci-après.

Enfin, dans le secteur Nco, sont interdites toutes les constructions nouvelles qui ne sont pas nécessaires aux locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilées et soumises à condition au chapitre 1B ci-après.

Pour les constructions

Pour les constructions à destination de « exploitation agricole ou forestière », est interdit celle à sous-destination du :

- Exploitation agricole

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

- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées
- Etablissement d'enseignement
- Etablissement de santé et d'action sociale
- Salle d'art et de spectacle
- Equipements sportifs
- Autres équipements recevant du public

Toutes les constructions à destination de « commerce et activités de service » et « Autres activités des secteurs secondaires et tertiaire », sont interdites.

Pour les aménagements

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

1. B - Occupation et utilisation du sol admises sous conditions

Dans la zone N :

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si l'impact sur l'environnement des différentes constructions et installations admises est réduit au minimum et demeure compatible avec le maintien de la qualité naturelle et paysagère du milieu :

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

Les **extensions** des bâtiments d'habitation (liées ou non à une activité agricole) sous les réserves cumulatives suivantes :

- Le clos (murs) et le couvert (toiture) sont encore assurés à la date de la demande
- L'emprise au sol du bâtiment existant doit être supérieure à 50 m²
- L'emprise au sol après extension ne pourra dépasser 200 m²
- L'extension ne doit pas être supérieur à 50% de la surface de plancher existante.

Les **annexes** des bâtiments d'habitation (liées ou non à une activité agricole) sous les réserves cumulatives suivantes :

- Dans la limite de deux annexes (piscine comprise).
- A une distance maximale de 20 m. par rapport à la construction principale y compris pour les piscines (distance mesurée au point le plus proche de l'annexe ou du bassin).
- L'emprise au sol totale de ces dépendances ne peut excéder 50 m² (cette limitation de surface ne s'applique pas aux piscines).
- Leur hauteur ne doit pas excéder 4 m.

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

- Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilées dans la mesure où ils sont compatibles le caractère naturel de la zone.

Les **changements de destination** des bâtiments repérés sur le plan de zonage à condition de ne pas modifier les volumes architecturaux existants) et dès lors qu'ils ne compromettent pas l'activité agricole.

Dans le secteur NI, sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes si elles respectent les conditions ci-après :

- Les constructions à destination d'équipements liés à la vocation de loisir du secteur, pour une surface de plancher maximale de 30 m², une hauteur maximale de 4m et hors de la zone tampon inscrite au document graphique.
- Les affouillements et exhaussements du sol sont admis à condition qu'ils soient liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone et hors de la zone tampon inscrite au document graphique.

Dans le secteur Ne, sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes si elles respectent les conditions ci-après :

- Les constructions à destination d'équipements liés à la vocation sociale du secteur, pour une surface de plancher maximale de 400 m² et une hauteur maximale de 12m.
- Les constructions seront implantées dans le respect du polygone d'implantation qui figure sur le plan de zonage.
- Les affouillements et exhaussements du sol sont admis à condition qu'ils soient liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

Dans le secteur Nco sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes dans la mesure où elles ne compromettent pas les enjeux environnementaux liés à la fonction de corridors écologiques :

- Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilées
- Les affouillements et exhaussements du sol sont admis à condition qu'ils soient liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

Dans les secteurs concernés par un risque géologique :

Le pétitionnaire devra se reporter aux prescriptions édictées par le rapport d'études des **risques géologiques** annexé au dossier au dossier de PLU (annexe 4).

Les fiches spécifiques de cette étude figurent également dans le chapitre 2 « Dispositions générales applicables à toutes les zones », 1 – DISPOSITIONS PARTICULIÈRES QUI S'IMPOSENT AU TERRITOIRE, du présent règlement.

2. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

2.A Réseaux

2.A.1 Assainissement

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

L'évacuation des eaux usées d'origine industrielle et artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit, si nécessaire, être assortie d'un pré traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

Toutefois, à défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux dispositions réglementaires en vigueur peut être admis. Il doit être adapté à la nature géologique et à la topographie du terrain.

2.B Volumétrie et implantation des constructions

2.B.1 - Implantation des constructions par rapport aux voies publiques

Le calcul de la distance s'effectue à partir du bord de la chaussée jusqu'au point du bâtiment le plus proche de la limite de la parcelle.

Les constructions devront s'implanter avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies publiques ouvertes à la circulation automobile.

Toutefois, une implantation différente de celle mentionnée ci-dessus peut être acceptée dans les cas suivants :

- D'équipements d'infrastructure (poste de transformation, réservoirs, poste de refoulement...) nécessaires aux constructions autorisées ou aux services publics.
- De la reconstruction à l'identique après sinistre sur l'emprise des fondations antérieures, dans la mesure où cela ne crée pas de problèmes de sécurité.
- De l'extension de constructions déjà existantes ne respectant pas cette règle. Le recul minimum respecté sera alors celui du bâtiment existant.
- Quand l'implantation des constructions existantes sur les propriétés voisines le justifie pour des raisons d'architecture ou de bonne intégration à l'ordonnance générale des constructions avoisinantes.

Dans le secteur NI, une zone tampon de 10 mètres de part et d'autre des cours d'eau et mise en place. Dans cette zone tampon, les constructions sont interdites tout comme les déblais/remblais.

2.B.2 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieur à 4m.

Cas particuliers :

Une implantation différente de celles mentionnées ci-dessus peut être acceptée dans les cas suivant :

- la reconstruction à l'identique après sinistre peut être admise sur l'emprise des fondations antérieures.
- Pour l'extension limitée des constructions existantes ne respectant pas la règle prévue, à condition que l'extension respecte, par rapport à la limite séparative, le même retrait que la construction existante.
- Dans le cas de deux constructions mitoyennes édifiées simultanément en limite séparative sur deux parcelles différentes.
- Pour des ouvrages techniques publics
- Pour les piscines, le retrait minimum par rapport à la limite séparative est deux mètres mesurés par rapport au bord du bassin.
- Dans le cas d'abri de jardin dont la surface de plancher est inférieure à 10 m², ceux-ci peuvent être implantés à proximité de la limite séparative, sinon ils respecteront un retrait minimum de 2 mètres par rapport à cette limite.

Dans le cas de la mise en place de débord de toiture en limite séparative, et afin de permettre la gestion de ce cas particulier, il pourra être accepté que :

- soit le mur de la construction sera en limite
- soit le débord de toiture sera en limite (et de ce fait le mur de la construction pourra être en retrait pour la distance du débord de toiture)

Dans le secteur NI, une zone tampon de 10 mètres de part et d'autre des cours d'eau et mise en place. Dans cette zone tampon, les constructions sont interdites tout comme les déblais/remblais.

2.B.3 – Hauteur des constructions

Voir paragraphe 1C des dispositions générales.

2.C Aspect des constructions

L'aspect d'ensemble et l'architecture des constructions, installations et de leurs dépendances doivent être en concordance avec le paysage bâti environnant et le caractère général du site selon les prescriptions suivantes :

- Constructions et aménagements doivent respecter les continuités de façades existantes, orientations et niveaux de faîtage, ouvertures, alignements, matériaux de murs de façades et de couverture..
- Les matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries, et les huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement bâti.
- La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain et la perturber le moins possible.

Toitures

- Les toitures doivent avoir deux trois ou quatre pans par volume dans le sens convexe. Leur pente est comprise entre 25 et 40 %.
- Les toitures à une pente sont autorisées pour les volumes annexes lorsque ceux-ci sont accolés à une construction de taille plus importante.
- Les matériaux de couverture devront présenter un aspect de tuile demi-ronde, ou faiblement galbée, à emboîtement ou non, d'une couleur et d'un type conforme à l'une de celles déposées en Mairie. Dans tous les cas la sous-face apparente en débord sera habillée d'un voligeage cloué sur les chevrons. En cas de restauration de toiture, cette dernière peut être couverte d'un matériau de couverture de même type que celui existant précédemment.
- Pour les fenêtres de toiture sont seules autorisées les ouvertures intégrées à la pente du toit.
- Les toitures terrasses ne seront tolérées que sur des bâtiments annexes de faible importance ou comme éléments restreints de liaison.
- Des aménagements différents pourront être acceptés dans le cas de l'intégration de panneaux ou capteurs solaires en toiture. Toutefois cette intégration devra se faire en harmonie avec le site et le paysage bâti environnant.
- D'autres types de toitures peuvent être autorisés pour les bâtiments publics, équipements collectifs ou établissement recevant du public marquant une singularité.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux bâtiments du secteur NI.

Ouvertures :

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

Ces dispositions ne sont pas applicables aux bâtiments du secteur NI.

Ouvrages en saillie

- Les antennes paraboliques ne sont autorisées que si elles sont masquées par rapport à la vision depuis l'espace public.

Éléments de surface :

L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit

- Dans le cas d'enduit, les teintes de ceux-ci, doivent être conformes à l'une de celles déposées en Mairie.

Clôtures :

- En limite d'emprise publique, les clôtures doivent être d'aspect sobre, en harmonie avec le bâtiment principal.
- La hauteur ou la nature des clôtures peut être adaptée en fonction de la nécessité de préserver des continuités écologiques (passage libre sous clôture pour la faune ou pour l'écoulement des eaux, obligation de végétalisation, etc.) et les valeurs paysagères.
- Dans le secteur **Nco**, les clôtures doivent être établies de sorte qu'elles ne sont pas une gêne à la circulation de la petite faune.

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES AUX BÂTIMENTS EXISTANTS

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

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES AUX BÂTIMENTS METTANT EN ŒUVRE DES TECHNIQUES RELEVANT DE LA BIOCLIMATIQUE

Dans le cas d'un projet mettant en œuvre des techniques relevant de la bioclimatique, de la recherche d'une bonne gestion environnementale ou permettant d'atteindre de bonnes performances énergétiques ou l'utilisation d'énergie renouvelable, les règles sur l'aspect des constructions peuvent être assouplies dans la mesure où il n'est pas possible de les respecter pour des raisons de mise en œuvre de ces techniques.

Toutefois, on pourra aussi refuser des projets qui ne présenteraient pas les garanties d'une bonne intégration au site.

4. ANNEXES

NUANCIER DE FAÇADES

Les coloris ci-dessous sont autorisés pour les façades des constructions. Les coloris barrés sont interdits.



LE GUIDE COULEURS



VERT EMERAUDE V.40



JAUNE PALE J.20



BLANC NATUREL G.00



JAUNE OCRE J.70



TERRE FEUTREE T.60



VERT PALE V.30



JAUNE POLLEN J.60



OPALE J.30



BEIGE T.80



JAUNE PAILLE J.50



VERT ASTRAL V.20



BEIGE ROSE PALE O.40



SABLE JAUNE J.40



SABLE O.10



TERRE ROSEE T.90



PIERRE V.10







