



COMMUNE DE MONTHIEUX (AIN)

PLAN LOCAL D'URBANISME

PROCÉDURE PRESCRITE LE 6 DÉCEMBRE 2022
PLU APPROUVÉ LE 9 JUILLET 2026

RÉVISION GÉNÉRALE

DOSSIER D'APPROBATION



RÈGLEMENT ÉCRIT

VU POUR ÊTRE ANNEXÉ À LA
DÉLIBÉRATION DU

LE MAIRE



SARL Bouilhol, Ramel et Bernard
Architectes diplômés par le gouvernement

AGENCE 2BR (ARCHITECTES, URBANISTES, PAYSAGISTES)

582 ALLÉE DE LA SAUVÉGARDE - 69009 LYON

TEL : 04.78.83.61.87 - FAX : 04.78.83.61.87 - EMAIL : AGENCELYON@2BR.FR

WWW.AGENCE-2BR.FR

Sommaire

SOMMAIRE	1
PARTIE 1 : DISPOSITIONS GENERALES.....	3
PREAMBULE	5
DISPOSITIONS GENERALES	7
PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES DU REGLEMENT	11
DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS.....	16
DISPOSITIONS COMMUNES A TOUTES LES ZONES	20
PARTIE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	22
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA.....	24
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB	38
PARTIE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	51
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU	52
PARTIE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.....	64
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A	66
PARTIE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	80
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N	82
LEXIQUE	96

*Les mots suivis d'une astérisque « * » disposent d'une définition précise stipulée dans le lexique de ce règlement situé en fin de document.*

Partie 1 : Dispositions générales

Préambule

Le règlement traduit juridiquement les orientations générales données par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). Il définit les servitudes d'utilisation du sol :

- la nature de l'occupation des sols ;
- les critères techniques, conditions à l'urbanisation ;
- les densités, formes urbaines et aspects architecturaux des constructions.

Le règlement est établi conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, notamment des articles L.151-8 à L.151-42-1.

Le règlement constitue l'un des guides de lecture avec les orientations d'aménagement et de programmation pour délivrer les autorisations d'urbanisme (permis d'aménager, permis de construire, permis de démolir...), et ce en articulation avec les servitudes d'utilité publique et les différentes annexes.

Les règles ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature des sols, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes dans le respect des dispositions de l'article L.152-3 du code de l'urbanisme.

Le règlement comprend :

- des pièces écrites, objet du présent document ;
- des pièces graphiques avec lesquelles le règlement écrit s'articule.

Dispositions générales

Champ d'application territorial du plan

Le présent règlement s'applique à la commune de MONTHIEUX (Département de l'Ain).

Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relative à l'occupation des sols

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

1. Les articles :
 - du Règlement National d'Urbanisme (RNU) dit d'ordre public dont la liste figure aux articles L.111-1 et R.111-1 ;
 - les articles L 421-1 à L 481-3 et R.410-1 à R.480-7 ;
 - les articles R 420-1 à R 421-29 qui demeurent opposables à toute demande d'occupation du sol.
2. Les servitudes d'utilité publique instituant une limitation administrative au droit de propriété conformément aux dispositions de l'article L152-7 et qui font l'objet d'une annexe à ce Plan Local d'Urbanisme.

Division du territoire en zones

Le règlement du plan local d'urbanisme distingue plusieurs grandes catégories de zones. Il est rappelé ci-dessous ce que prévoit le Code de l'Urbanisme pour chacune de ces zones.

1. Les zones urbaines sont dites " zones U "

Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions comprennent au présent règlement :

- **la zone UA ;**
- **la zone UB.**

2. Les zones à urbaniser sont dites " zones AU "

Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour

desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

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

Les zones à urbaniser auxquelles s'appliquent les dispositions comprennent au présent règlement :

- **la zone 1AU et ses sous-secteurs 1AU1 et 1AU2.**

3. Les zones agricoles sont dites "zones A "

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

Les zones agricoles auxquelles s'appliquent les dispositions comprennent au présent règlement :

- **la zone A.**

4. Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N "

Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de :

- la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- l'existence d'une exploitation forestière ;
- leur caractère d'espaces naturels. ;
- la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Les zones naturelles auxquelles s'appliquent les dispositions comprennent au présent règlement :

- **la zone N et ses sous-secteur NL, Ng, Ng1, Ng2 et Np.**

Champ d'application de la règle d'urbanisme

Le présent chapitre rappelle certaines dispositions prévues au Code de l'Urbanisme.

1. Adaptations mineures

Conformément à l'article L 152-3 du Code de l'Urbanisme, les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. L'adaptation mineure doit rester strictement limitée et ne peut être apportée que pour un faible dépassement des normes prévues aux articles du règlement de chaque zone.

En outre, lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

2. Reconstruction après sinistre des constructions existantes

- **La reconstruction à l'identique** d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

3. Restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs (article L 111-23 du Code de l'Urbanisme)

Peut également être autorisée sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L 421-5 du code de l'Urbanisme, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

4. Occupations et utilisations du sol soumises à autorisation préalable ou à déclaration

Outre les constructions et occupations soumises au régime du permis de construire ou du permis d'aménager, certaines occupations ou utilisations du sol doivent être soumises à autorisation préalable ou à déclaration applicable à certaines occupations ou utilisations du sol :

- les installations et travaux divers ;
- certaines démolitions, conformément aux articles R 421-26 et suivants du Code de l'Urbanisme ; toute destruction partielle ou totale d'un élément bâti, ou ensemble bâti, dans le cadre des travaux visés par l'article R 421-28 ou des éléments bâtis identifiés aux documents graphiques comme devant être protégé au titre de l'article L 151-19 du Code de l'urbanisme, ou des secteurs pour lesquels le conseil municipal a décidé d'instituer le permis de démolir, doivent préalablement faire l'objet d'une demande de permis de démolir ;

- les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés au titre des articles L 113-1 et 113-2 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques. Les demandes d'autorisation de défrichement ne sont pas recevables dans ces espaces boisés classés ;
- toute destruction partielle ou totale d'un élément de paysage ou ensemble paysager localisé aux documents graphiques comme devant être protégé au titre des articles L 151-19 et tous travaux ayant pour effet de modifier un élément ou secteur identifié à protéger pour motifs d'ordre écologique conformément à l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme.

5. Dérogations au PLU

Conformément à l'article L 152-5 du Code de l'Urbanisme, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire ou le permis d'aménager et prendre la décision sur une déclaration préalable peut, par décision motivée, dans des limites fixées par un décret en Conseil d'Etat, déroger aux règles des plans locaux d'urbanisme relatives à l'emprise au sol, à la hauteur, à l'implantation et à l'aspect extérieur des constructions afin d'autoriser :

- 1° la mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes ;
- 2° la mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes ;
- 3° la mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades.

La décision motivée peut comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant. Le présent article n'est pas applicable aux immeubles protégés en application de l'article L. 151-19 du présent code.

Par ailleurs, conformément à l'article L.152-4 du code de l'urbanisme, 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 :

- 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 ;
- 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 ;
- Des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant.

L'autorité compétente recueille l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat et du maire ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, lorsqu'ils ne sont pas ceux qui délivrent le permis de construire.

Prescriptions graphiques du règlement

Définition, valeur juridique et champ d'application

Les prescriptions graphiques du règlement ont pour objet l'édiction de dispositions réglementaires localisées sur des secteurs, parties ou éléments du territoire précisément délimités géographiquement et circonscrites à des enjeux prévus par le code de l'urbanisme. Les prescriptions graphiques fixent des règles additionnelles et complémentaires aux dispositions applicables dans chaque zone.

Les secteurs, parties ou éléments de territoire concernés par des prescriptions graphiques sont localisés, délimités et figurent dans la légende du plan de zonage. Cette dimension graphique est complétée d'une expression écrite, objet de la présente section, qui précise les effets de chaque prescription graphique et édicte les règles afférentes. Ces règles doivent être respectées dans un principe de conformité stricte.

Les prescriptions graphiques portent sur :

1. Protection des captages d'eau potable

Dans ces périmètres de protection les orientations retenues en matière d'urbanisme devront être compatibles avec les servitudes afférentes aux différents périmètres de protection. Ces périmètres de protection des eaux potables font l'objet d'une **servitude AS1**. Il convient de se référer aux pièces annexes du dossier de PLU pour la totalité du contenu de l'arrêté.

2. Les zones humides à protéger identifiées au titre de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme

Ces secteurs sont identifiés en application de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme et correspondent à des zones humides de l'inventaire départemental. Ces zones humides devront être préservées pour des raisons de protection de l'environnement et de la biodiversité. Des obligations en matière d'autorisation d'urbanisme s'appliquent sur ces éléments :

- en application de l'article R 421-23, tous travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié en application de l'article L 151-23, sont soumis à déclaration préalable.

Dans les zones où sont identifiées les zones humides les prescriptions suivantes s'appliquent :

- Aucune construction* ne pourra être édifiée en dehors de la création d'ouvrage techniques hydrauliques strictement nécessaires à l'exploitation agricole* des étangs conforme aux usages locaux de l'assec-évolage ;
- Seuls les travaux d'entretien sont autorisés, sous réserve de préserver ou mettre en valeur la fonctionnalité environnementale des lieux ;
- Les exhaussements et/ou affouillements* ne pourront être autorisés qu'à condition qu'ils participent à l'entretien du site et participent à préserver la fonctionnalité environnementale des lieux,
- Le drainage est interdit en dehors des pratiques agricoles conformes aux usages locaux de l'assec-évolage ;

- Les clôtures* avec des soubassements sont interdites.
- Toutefois, l'aménagement de cheminement piéton est autorisé lorsqu'il est repéré au plan de zonage et sous réserve d'être compensé, à hauteur de 200% minimum des surfaces affectées, par la création ou la remise en état d'une zone humide équivalente sur le plan fonctionnel et de la biodiversité.

3. Espaces Boisés Classés identifiés au titre de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme

Il s'agit de certains bois, forêts, parcs, arbres isolés, haies ou réseaux de haies, plantations d'alignement, à conserver, à protéger ou à créer.

Au titre des articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme, les espaces boisés classés repérés au document graphique doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur. Par référence à ces articles, « *le classement interdit tout changement d'affectation ou mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements* ». Par ailleurs, « *nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier* ».

Si l'espace boisé classé ne peut faire l'objet d'aucun défrichement de nature à compromettre son état boisé, il peut, par contre, faire l'objet de coupes d'entretien ou d'exploitation dans les conditions définies par le Code de l'Urbanisme et le Code Forestier.

Conformément aux dispositions de l'article R.421-23, les coupes ou abattages d'arbres dans les Espaces Boisés Classés doivent être précédés d'une déclaration préalable.

4. Alignement d'arbres ou haies bocagères à préserver (L.151-23 du code de l'urbanisme)

Des obligations en matière d'autorisation d'urbanisme s'appliquent sur ces éléments :

- en application de l'article R 421-23, tous travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié en application de l'article L 151-23, sont soumis à déclaration préalable.

Dans les éléments végétaux à préserver, sont interdits les coupes à blanc et abattages en bords de cours d'eau qui ne seraient pas directement nécessaires à l'entretien de la fonctionnalité environnementale des lieux.

Par ailleurs, tout arbre de haute tige ou haie doit être maintenu ou, en cas de destruction partielle ou totale, remplacé avec une qualité paysagère et écologique équivalente. Cette disposition n'est pas applicable aux travaux, ouvrages et aménagements de restauration ou préservation des milieux naturels et les travaux, ouvrages et aménagements relatifs aux voiries et réseaux d'intérêt public dès lors qu'ils poursuivent un objectif de lutte contre la pollution et les inondations ou pour la mise en sécurité des lieux, sous réserve d'être compatibles avec la fonctionnalité écologique des lieux. Les clôtures* avec soubassement y sont interdites.

5. Eléments de patrimoine bâti identifiés au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme

Les éléments de patrimoine bâti, identifiés en application de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme devront être préservés pour des raisons historiques, culturelles ou architecturales. Des obligations en matière d'autorisation d'urbanisme s'appliquent sur ces éléments :

- en application de l'article R 421-23, tous les travaux ayant pour effet de modifier un élément identifié en application de l'article L 151-19, sont soumis à déclaration préalable.
- en application de l'article R 421-28 du Code de l'Urbanisme, la démolition totale ou partielle d'un élément bâti identifié doit faire l'objet d'un permis de démolir. Le permis de démolir pourra être accordé pour assurer la sécurité des usagers ou la salubrité publique et pourra être accompagné de prescriptions spéciales visant la protection ou la mise en valeur des éléments identifiés.

Eléments du patrimoine local

Sont interdits tous travaux ayant pour effet de détruire un élément du patrimoine identifié hormis lorsqu'ils sont nécessaires pour assurer la sécurité des usagers ou la salubrité publique. Tous les travaux effectués sur un élément de patrimoine bâti repéré doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques architecturales, culturelles ou historiques conférant l'intérêt de la construction. En cas de travaux sur les éléments concernés, ceux-ci doivent être réalisés dans le respect de l'aspect et des matériaux d'origine. Dans le cas d'un aménagement de sécurité, l'élément identifié peut être déplacé à proximité immédiate.

Les caractéristiques esthétiques, architecturales, culturelles ou historiques de chaque bâtiment ou élément bâti identifié sont décrites dans le rapport de présentation du Plan Local d'Urbanisme.

Les mesures de conservation, mise en valeur ou requalification s'appliquent en particulier pour les éléments suivants :

N°	Nom	Caractéristiques à conserver, mettre en valeur ou requalifier
1	Eglise Saint-Pierre 	Préservation stricte de la silhouette du bâtiment interdisant les extensions et toute surélévation. Préservation stricte des caractéristiques, rythme et animation des façades. Les ouvertures existantes doivent être préservées et les ouvertures nouvelles visibles depuis l'espace public sont interdites. Les couvertures de toitures doivent être préservées. L'installation de dispositifs favorisant la production d'énergie renouvelable en toiture et sur les façades visibles depuis l'espace public est interdite. Il en est de même pour les éléments techniques tels que antennes, paraboles ou encore les systèmes de chauffage et climatisation.
2	Château du Breuil	Préservation du caractère de maison forte en briques.

6. Les emplacements réservés identifiés au titre de l'article R151-34 du code de l'urbanisme

La constructibilité est limitée sur les emplacements réservés (ER) repérés au plan de zonage. L'ER réservé est délimité sur le plan et repéré par un numéro. Sa destination, sa superficie et son bénéficiaire sont consignés sur la liste annexe des ER. Pour garantir la disponibilité de l'ER, les terrains concernés sont rendus inconstructibles pour les parties concernées par l'ER. Le bénéficiaire public de l'ER ne devient pas propriétaire de l'emplacement convoité. Il prend une option intemporelle sur les biens qu'il envisage d'acquérir. Afin de compenser l'inconstructibilité résultant de la création de l'ER, les propriétaires disposent d'un droit de délaissement en mettant en demeure les bénéficiaires d'acquérir ou de lever la réserve.

Destinations et sous-destinations

L'arrêté du 10 novembre 2016 définit les destinations et sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par le Règlement National d'Urbanisme et les règlements des Plans Locaux d'Urbanisme ou les documents en tenant lieu.

Cinq destinations de constructions sont définies à l'article R 151-27 du Code de l'Urbanisme et précisée par arrêté ministériel du 10 novembre 2016 :

- 1. La destination de construction « exploitation agricole et forestière »** prévue au 1° de l'article R 151-27 du Code de l'Urbanisme comprend les deux sous-destinations suivantes :
 - a. la sous-destination « exploitation agricole »** recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au stockage du matériel, des récoltes et à l'élevage des animaux ainsi que celles nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dans les conditions définies au II de l'article L. 151-11 du code de l'Urbanisme.
 - b. la sous-destination « exploitation forestière »** recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.
- 2. La destination de construction « habitat »** prévue au 2° de l'article R 151-27 du Code de l'Urbanisme et qui comprend les deux sous-destinations suivantes :
 - a. la sous-destination « logement »** recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.

Cette sous-destination recouvre également :

 - les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs* (par exemple les yourtes) au sens de l'article L151-13 du Code de l'Urbanisme ;
 - 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 ;
 - les meublés de tourisme dès lors qu'ils ne proposent pas de prestations hôtelières au sens du b) du 4° de l'article 261-D du code général des impôts, c'est-à-dire au moins trois des prestations suivantes : petit déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture de linge de maison et réception, même non personnalisée de la clientèle. Les gîtes sont considérés comme des meublés de tourisme.

- b. **la sous-destination « hébergement »** recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.
3. **La destination de construction « commerce et activité de service »** prévue au 3° de l'article R 151-27 du Code de l'Urbanisme comprend les 7 sous-destinations suivantes :
- a. **la sous-destination « artisanat et commerce de détail »** recouvre les constructions destinées aux activités artisanales de production, de transformation, de réparation ou de prestation de services, les constructions commerciales avec surface de vente destinées à la présentation ou à l'exposition de biens et de marchandises proposées à la vente au détail à une clientèle, ainsi que les locaux dans lesquels sont exclusivement retirés par les clients les produits stockés commandés par voie télématique ;
 - b. **la sous-destination « restauration »** recouvre les constructions destinées à la restauration sur place ou à emporter avec accueil d'une clientèle. Cette sous-destination n'inclut pas la restauration collective qui constitue une prestation proposée aux salariés ou usagers d'une entreprise, d'une administration ou d'un équipement ;
 - c. **la sous-destination « commerce de gros »** recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle ;
 - d. **la sous-destination « activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle »** recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens ;
 - e. **la sous-destination « hôtels »** recouvre les constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services ;
 - f. **la sous-destination « autres hébergement touristiques »** recouvre les constructions autres que les hôtels destinées à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs ;
 - g. **la sous-destination « cinéma »** recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.
4. **La destination de construction « équipements d'intérêt collectif et de services publics »** prévue au 4° de l'article R 151-27 du code de l'urbanisme qui comprend les 7 sous-destinations suivantes :

- a. **la sous-destination « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés »** recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Une partie substantielle de la construction est dédiée à l'accueil du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.
 - b. **la sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et ou 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.
 - c. **la sous-destination « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale »** recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.
 - d. **la sous-destination « salles d'art et de spectacle »** regroupe les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif (salles de concert, théâtre, opéra...). Cette sous-destination n'inclut pas les stades ;
 - e. **la sous-destination « équipements sportifs »** recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public ;
 - f. **la sous-destination « lieux de culte »** recouvre les constructions répondant à des besoins collectifs de caractère religieux ;
 - g. **la sous-destination « autres équipements recevant du public »** recouvre les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.
5. **La destination de construction « autres activités des secteurs primaire secondaire ou tertiaire »** : prévue au 5° de l'article R 151-27 du Code de l'Urbanisme qui comprend les 4 destinations suivantes :
- a. **la sous-destination « industrie »** recouvre les constructions destinées à l'activité extractive du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle et manufacturière du secteur secondaire, ainsi que les constructions destinées aux activités artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-

destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.

- b. **la sous-destination « entrepôt »** recouvre les constructions destinées à la logistique, au stockage ou à l'entreposage des biens sans surface de vente, les points permanents de livraison ou de livraison et de retrait d'achats au détail commandés par voie télématique, ainsi que les locaux hébergeant les centres de données.
- c. **la sous-destination « bureau »** recouvre les constructions fermées au public ou prévoyant un accueil limité du public, destinées notamment aux activités de direction, de communication, de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires et également des administrations publiques et assimilées.
- d. **la sous-destination « centre de congrès et d'exposition »** recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant (ex : centres, palais et parcs d'exposition, parcs d'attraction, zéniths...).
- e. **la sous-destination « cuisiné dédiée à la vente en ligne »** recouvre les constructions destinées à la préparation de repas commandés par voie télématique. Ces commandes sont soit livrées au client soit récupérées sur place.

Dispositions communes à toutes les zones

Droit de préemption

Droit qui permet à la collectivité dotée d'un PLU d'acquérir par priorité une propriété foncière mise en vente par son propriétaire.

Le droit de préemption est exercé en vue de la réalisation, dans l'intérêt général, d'actions ou d'opérations d'aménagement ou pour constituer des réserves foncières en vue de permettre la réalisation desdites actions ou opérations d'aménagement.

Démolitions

Doivent être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction située dans une commune où le conseil municipal a décidé d'instituer le permis de démolir et ce par délibération.

Partie 2 : Dispositions applicables aux zones urbaines

Dispositions applicables à la zone UA

La zone **UA**, « *Centre bourg ancien* », concerne les tissus urbanisés au cœur du centre bourg de Monthieux présentant un bâti ancien dominat et une densité forte à moyenne.

La zone UA est principalement une zone à vocation mixte participant à l'animation de la vie communale. Elle autorise des habitations, des commerces, des services, des équipements publics et des activités non nuisantes.

Elle présente une densité plus marquée, des implantations en fronts de rue continus ou semi continus et bénéficie de caractéristiques patrimoniales notables associées à l'Eglise Saint-Pierre.

Périmètres particuliers

Cette zone est concernée par des prescriptions graphiques (Cf. la section « prescriptions graphiques du règlement ») :

- Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) (voir pièce n°3 du PLU)
- Eléments de patrimoine bâti (L.151-19 CU)
- Espaces Boisés Classés (L.113-1 CU)
- Alignement d'arbres ou haies bocagères à préserver (L.151-23 CU)

Elle est également concernée par des périmètres relevant de servitudes d'utilité publique ou issus d'autres réglementations dont notamment :

- AC1 : Servitude de protection des monuments historiques classés ou inscrits

Outre les dispositions du présent règlement, conformément aux dispositions de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme, tout projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Chapitre 1 : Destination des constructions, usage de sols et nature d'activités

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

Résumé des destinations et sous-destinations admises :

Destination	Sous-destination	UA
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X
	Exploitation forestière	X
Habitation	Logement	V
	Hébergement	V
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	V
	Restauration	V
	Commerce de gros	X
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V
	Cinéma	V
	Hôtels	V
	Autres hébergements touristiques	X
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	V
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'actions sociale	V
	Salles d'art et de spectacles	V
	Equipements sportifs	V
	Lieux de culte	V
	Autres équipements recevant du public	V
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	X
	Entrepôt	X
	Bureau	V
	Centre de congrès et d'exposition	X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	SC

V : admis

SC : admis sous condition

X : interdit

Les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.*

Les destinations non mentionnées aux paragraphes a. et b. suivants sont admises sans restriction.

a. Sont interdits

- La destination « exploitation agricole et forestière » ;
- Les sous-destinations « commerce de gros » et « autres hébergements touristiques » ;
- Les sous-destinations « industrie », « entrepôts » et « centre de congrès et d'exposition ».
- Les installations Classées pour la Protection de l'Environnement* soumises au régime d'enregistrement ou d'autorisation environnementale ;
- La pratique isolée du camping ou du caravanage ;
- Les terrains de camping, de caravanage et d'habitations légères de loisirs* et les garages collectifs de caravanes* ou de résidences mobiles de loisirs ;
- Les dépôts de véhicules* et de matériaux usagers ;
- L'ouverture, l'extension* et le renouvellement des carrières ;
- Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs*.

S'ajoutent à l'ensemble de ces interdictions celles fixées par les prescriptions graphiques du règlement qui interceptent le terrain du projet (voir partie « Dispositions générales »).

b. Sont admis sous conditions

- La sous-destination « cuisine dédiée à la vente en ligne » sous réserve d'être compatibles avec le caractère de la zone et de ne pas excéder 30 m² de surface de plancher ;
- Les affouillements et exhaussements* de sol lorsqu'ils sont nécessaires à la réalisation des types d'occupation des sols autorisés et compatibles avec la vocation de la zone ;
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement* soumises au régime de déclaration environnementale sous réserve d'être compatibles avec le caractère de la zone et de ne pas nuire de manière notable à la sécurité ni à la salubrité du voisinage.

S'ajoutent à l'ensemble de ces admissions sous conditions celles fixées par les prescriptions graphiques du règlement qui interceptent le terrain du projet (voir partie « Dispositions générales »).

2. Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

Chapitre 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

1. Volumétrie et implantation des constructions

a. Emprise au sol*

Le coefficient d'emprise au sol* de devra pas excéder 40%.

Cette disposition ci-avant ne s'applique pas aux constructions suivantes, qui doivent toutefois s'intégrer dans le site :

- Les constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- Les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif ;
- Les constructions repérées d'intérêt patrimonial ou architectural.

b. Hauteur

La hauteur des constructions* est mesurée à partir du sol existant, avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement* nécessaires pour la réalisation du projet.

Dans le cas d'un terrain en pente, le niveau du sol naturel est le point le plus bas dans l'emprise du bâtiment (hors débords de toiture).

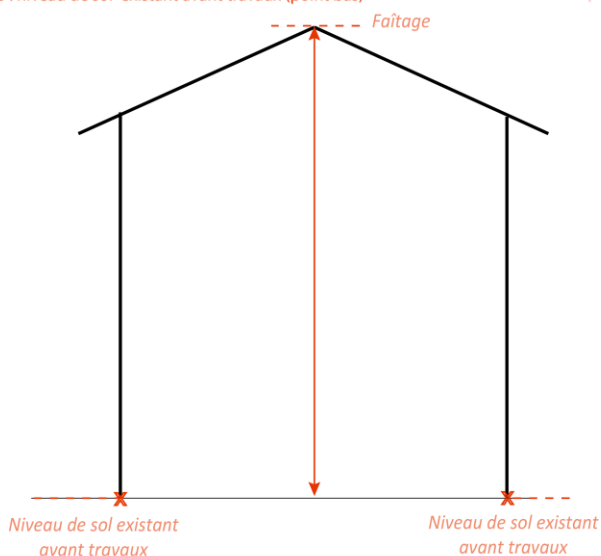
Ne sont pas compris dans le calcul de la hauteur les ouvrages techniques directement nécessaires au fonctionnement de la construction, les ouvrages de production d'énergies renouvelables

- La hauteur maximale des constructions* est fixée à **9 mètres au faîtage***, ou **7 mètres à l'acrotère*** et sans jamais dépasser le niveau R+1.

Calcul de la hauteur maximale des constructions. Schéma explicatif : hauteur = a - b

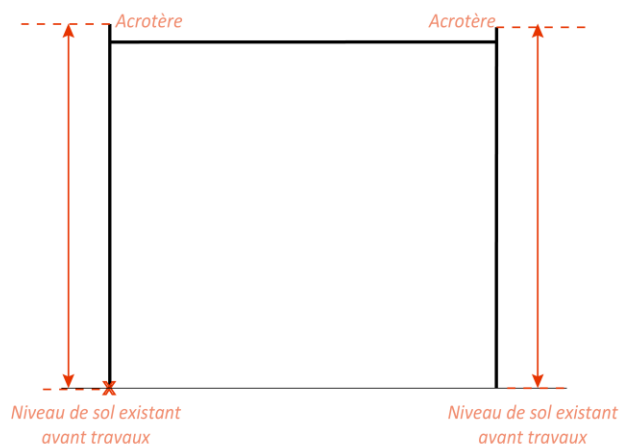
a: faîtage (point haut)

b: niveau de sol existant avant travaux (point bas)



a: acrotère (point haut)

b: niveau de sol existant avant travaux (point bas)



Dispositions particulières

- Une hauteur différente des normes ci-dessus peut être admise, ou imposée par l'autorité qui instruit la demande, lorsque les volumes bâtis contigus le justifient en particulier dans le cas d'une recherche d'unité architecturale.
- Une hauteur différente peut être admise pour les constructions* d'équipements d'intérêt collectif et services publics. Cependant, la hauteur doit être adaptée à l'usage et s'intégrer dans l'environnement existant.

c. Implantation des constructions

L'implantation des constructions s'apprécie à partir de la façade* des constructions* (hors tous types de débord).*

Implantation des constructions* par rapport aux voies et emprises publiques*

Les façades* des constructions* doivent être implantées :

- Soit **à l'alignement*** des voies ouvertes à la circulation publique et emprises publiques*. Lorsqu'un terrain compte deux limites de référence* opposées l'une à l'autre et non-contigües, l'obligation d'implantation à l'alignement ne porte que sur une de ces deux limites ;
- Soit avec un retrait d'au moins **5 mètres** par rapport à l'alignement* des voies ouvertes à la circulation publique et emprises publiques* existantes ou à créer.

Toutefois, les piscines doivent être implantées avec un recul minimal de **2 mètres** par rapport à l'alignement* des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique et des emprises publiques* existantes ou à créer.

Implantation des constructions* par rapport aux limites séparatives*

Les constructions* doivent être implantées :

- Soit en limite séparative,
- Soit avec un retrait* au moins égal à la moitié de la hauteur de la façade*, sans être inférieur à 3 mètres.

Toutefois, les piscines doivent être implantées avec un recul minimal de 2 mètres.

Dispositions particulières à l'ensemble des règles d'implantation

Des implantations différentes aux règles peuvent être admises :

- Afin d'assurer l'intégration des constructions* dans la continuité des bâtiments* existants ou voisins si leur implantation est différente de la règle générale ;
- Lorsqu'une meilleure adaptation à la topographie des lieux justifie un recul différent ;
- La reconstruction après sinistre peut être admise sur l'emprise des fondations antérieures dans la mesure où elle n'entraîne aucune contrainte supplémentaire pour les propriétés voisines ;
- Pour la réalisation d'équipements collectifs et services publics dont la nature ou le fonctionnement nécessitent d'être implantés différemment sous réserve de s'intégrer dans l'environnement existant.

2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

a. Caractéristiques architecturales des façades, toitures et clôtures*

L'implantation, l'architecture, les dimensions et l'aspect extérieur des constructions* ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants et la topographie du terrain doit être respectée. Sont interdits les pastiches d'une architecture étrangère à la région.

L'ensemble des dispositions ci-dessous ne concernent pas la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics ».

Implantation et volume

Le volume et les proportions des constructions* dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement bâti et en s'y intégrant le mieux possible. Les volumes simples doivent être privilégiés.

Les toitures des constructions* seront à deux pans ou combinaison de plusieurs pans, et la ligne de faîtage* suivra la plus grande dimension de la construction*. Les toitures devront présenter une pente comprise entre 30 et 50%. Ces dispositions ne concernent pas les éventuelles marquises, auvents, vérandas, pergolas, carports et couvertures de piscine ni les annexes*.

Toutefois, les toitures terrasses sont également admises à condition d'être végétalisées.

Les vérandas seront conçues de façon à s'insérer le mieux possible avec le bâtiment principal (volumes, formes, matériaux employés, aspect et couleurs des structures ou des menuiseries...).

Les locaux à déchets sont autorisés sur une aire aménagée et le moins perceptible depuis l'espace public ou dans un local de stockage prévu à cet effet.

Éléments de surface

L'aspect des matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement bâti. Ils doivent respecter les caractéristiques patrimoniales de l'environnement bâti de la zone. Ces caractéristiques concernent en particulier les dimensions des ouvertures, la composition des modénatures*, le type de volet et le choix des couleurs.

Dans le cas de toitures à pans, les couvertures doivent être homogènes d'un pan à l'autre et de teinte à dominante rouge ou rouge vieilli en tuile ou ayant l'aspect de tuiles.

Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui, par leur nature, et par l'usage de la région, sont destinés à l'être. Toutefois, l'emploi de matériaux bruts, d'aspect soigné est autorisé, si leur mise en œuvre concourt à la qualité architecturale de la construction*, et n'est pas de nature à compromettre son insertion dans le site.

Pour les travaux et extensions* sur le bâti existant, une harmonie doit être recherchée avec la construction* initiale.

Les mouvements de sols

Sont interdits les exhaussements et affouillements* de sol sans lien avec des constructions*, aménagements ou occupations du sol admis dans la zone.

Les mouvements de terrain (déblais et remblais), nécessaires à l'implantation de la construction*, doivent être limités aux stricts besoins techniques, et ne doivent pas conduire à une émergence de la construction* dans le paysage.

Clôture*

D'une façon générale, les clôtures* seront établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne ou un danger pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties des fonds privés.

Les clôtures* ainsi que leurs portails et portes doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleurs, matériaux, hauteurs.

Sont notamment interdites pour la composition des clôtures, que ce soit en limite de voie publique ou en limite séparative, les brises-vues, les palissades en tôle, les palissades plastifiées, les panneaux plein, quel que soit l'aspect de leurs matériaux (métallique, bois, plastique...), les dispositifs tels que canisse, paillon, brande, tapis de végétation synthétique, bâches.



Brande



Tapis de végétation
synthétique



Canisse, paillon, brande, brise
vue...

Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui, par leur nature, et par l'usage de la région, sont destinés à l'être. Toutefois, l'emploi de matériaux bruts, d'aspect soigné est autorisé, si leur mise en œuvre concourt à la qualité architecturale de la construction*, et n'est pas de nature à compromettre son insertion dans le site.

Les clôtures* pourront être constituées :

- d'un ensemble, d'une hauteur en concordance avec le paysage environnant, sans excéder **1,7 mètre** le long des voies publiques et privées et/ou le long des limites séparatives*, constitué :
 - soit d'un grillage, souple ou rigide,
 - soit d'un muret surmonté d'un dispositif ajouré ou non, peint et sobre,
 - soit d'un mur sur toute la hauteur.
- d'une haie champêtre venant en complément ou non d'un des dispositifs ci-dessus, composée d'essences adaptées au climat local et à ses évolutions, et d'une hauteur ne dépassant pas **2,50 mètres**.

En limite séparative, les dispositifs composés de grillages pourront éventuellement être doublés de claustras ou de bandes occultantes.

Dispositions particulières à l'ensemble des dispositions relatives aux clôtures*

Nonobstant les dispositions précédentes, les murs de clôtures* et les dispositifs ajourés traditionnels devront, dans la mesure du possible, être préservés et restaurés dans les règles de l'art qui ont présidé à leur réalisation.

Pour rappel

Les haies vives devront être parfaitement entretenues et ne pas déborder sur l'espace public.

Pour l'implantation d'une clôture ou d'un mur, le propriétaire doit déposer une déclaration préalable (ou sera incluse dans la demande du Permis de Construire) auprès de la Commune.

Pompe à chaleur et climatiseurs et autres éléments techniques :

Les pompes à chaleur et climatiseurs doivent, sauf contrainte technique, être implantés de manière à ne pas être vus à partir des voies ouvertes à la circulation publique. En cas d'impossibilité et s'il fallait donc les implanter en façade sur domaine public, ils seront obligatoirement intégrés à la façade et sans saillie (encastrement obligatoire au nu de la façade).

Les dispositifs de production d'énergie solaire doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions*. A défaut, lorsque des impossibilités techniques le justifient, leur installation en saillie de la toiture doit respecter au maximum les pentes de toit et leur installation en façade devra respecter au maximum la volumétrie* des bâtiments*. Ces dispositions ne concernent pas les dispositifs au sol destinés à l'autoconsommation des bâtiments.

Les éléments techniques tels que antennes, paraboles ou encore les systèmes de chauffage et climatisation seront aussi peu visibles que possible depuis l'espace public. Les sorties ventouses donnant directement sur le domaine public devront être placées à une hauteur minimum de 2,50m, par rapport au sol.

Les coffrets de réseaux de toute sorte, ainsi que les boîtes aux lettres et les commandes d'accès, seront intégrés dans le mur de clôture* ou la façade* du bâtiment*, sans déborder sur le domaine public.

b. Patrimoine bâti et paysager

Pour les terrains concernés par une ou plusieurs prescriptions graphiques, se référer aux dispositions fixées dans la section « Prescriptions graphiques du règlement ».

c. Performances énergétiques et environnementales

En fonction de la réglementation en vigueur.

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

a. Mesures environnementales et paysagères

Le traitement des espaces extérieurs doit limiter au strict nécessaire le recours à des surfaces imperméables. Tout projet doit prévoir l'aménagement complet de ses abords.

Un coefficient de pleine terre* minimum de 15% est exigé.

L'intégralité de la surface des espaces de pleine terre*, doit être obligatoirement végétalisée et plantée, à l'exclusion de tout autre traitement même perméable tels que les cheminements stabilisés, les surfaces engravillonnées, les dalles alvéolaires engazonnées.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement. Cette prescription ne s'applique pas aux aires de stationnement inférieures à 4 places. Sont décomptées du total des places à prendre en compte celles intégrant des ombrières concourant à l'ombrage de ladite aire et/ou supportant un dispositif de production d'énergie renouvelable.

Les ouvrages techniques de gestion de l'eau et leurs abords devront faire l'objet d'un traitement paysager à dominante végétale intégré dans l'environnement naturel et bâti.

b. Espaces libres et plantations, aires de jeux et de loisirs

Pour tout aménagement, les plantations réalisées doivent être adaptées aux caractéristiques de l'environnement local et au changement climatique. Les aménagements végétaux comprendront des essences mellifères.

Les arbres existants doivent être préservés, sauf pour des raisons de sécurité. L'abattage d'un arbre devra être compensé par la plantation d'un arbre à valeur environnementale équivalente.

Les haies devront être constituées de plusieurs essences. Les espèces invasives ou nuisibles (ex : renoué du japon, arbre aux papillons ou laurier d'Espagne, ...) sont interdites.

Les nouveaux aménagements favoriseront la perméabilité des espaces de stationnement.

c. Eléments de paysage, sites et secteurs à protéger et continuités écologiques

Pour les terrains concernés par une ou plusieurs prescriptions édictées au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme (zones humides, alignement d'arbres ou haies bocagères à préserver, arbres remarquables à préserver...) ou par des Espaces Boisés Classés, se référer également aux dispositions fixées dans la section « Prescriptions graphiques du règlement ».

4. Stationnement

Le stationnement des véhicules automobiles et deux roues doit être réalisé en dehors des voies publiques ou de desserte collective existantes.

En cas de **changement de destination*** ou de **réhabilitation*** les besoins générés par la nouvelle destination des locaux devront répondre aux normes des constructions* nouvelles ci-après énoncées.

Dans le cas d'**extension*** de construction existante, les exigences de stationnement s'apprécient au regard des surfaces de plancher totales de la construction* après travaux hormis lorsque la règle en dispose différemment.

a. Véhicules motorisés

- Pour les constructions* relevant de la destination « habitation »

Il est exigé 1 place de stationnement minimum par tranche de 50m² indivisible de surface de plancher* avec un minimum de 2 places par logement.

Il est exigé 1 place visiteur par tranche indivisible de 2 logements ou 2 lots créés, à partir de la création de 2 logements ou 2 lots.

Ces obligations s'appliquent sous réserve des dispositions prévues par le code de l'urbanisme (articles L.151-35 et L.151-63).

- Pour les constructions* relevant des autres destinations admises

Les stationnements des véhicules motorisés répondront aux besoins de l'opération.

b. Vélos

Un local ou des emplacements destinés aux deux roues sont exigés pour les projets d'au moins 4 logements collectifs pour la destination « habitation ». Ils devront être localisés en rez-de-chaussée et seront clos et/ou aménagés à cette fin.

Le nombre de places et la surface du local doivent être définis selon la réglementation en vigueur dans le Code de la Construction et de l'Habitation. Pour les autres destinations, le nombre de places doit être défini au regard de la nature de chaque projet. Le nombre de places à réaliser doit se référer à la réglementation en vigueur dans le Code de la Construction et de l'Habitation.

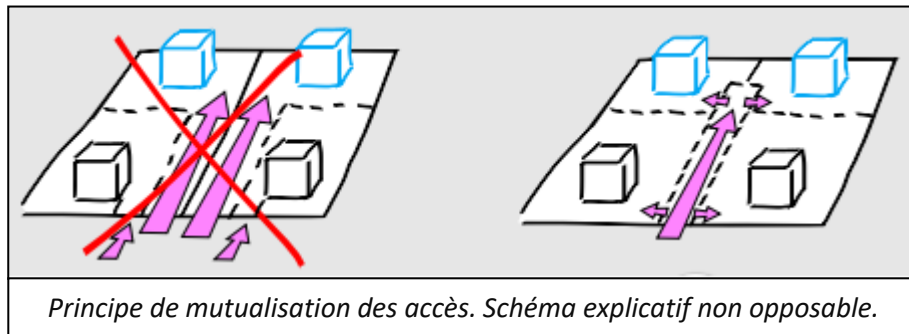
Chapitre 3 : Equipements et réseaux

1. Desserte par les voies publiques ou privées

a. Accès

Les accès* carrossables doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à assurer la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès*, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Une opération comporte un nombre d'accès* carrossable sur les voies publiques ou ouvertes à la circulation limité au strict nécessaire. La mutualisation des accès* carrossables doit par ailleurs être recherchée.



Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, les accès* doivent être aménagés sur la voie où les risques encourus par les usagers des voies publiques ou par les personnes utilisant les accès* sont les moindres.

b. Voirie

Les voiries carrossables publiques ou privées ouvertes au public créées en sens unique présenteront une chaussée* hors stationnement d'une largeur de **3 mètres**. Celles à double sens présenteront une chaussée* hors stationnement d'une largeur de **5 mètres**. Toutefois, des largeurs différentes pourront être autorisées ou exigées pour des raisons de sécurité sous réserve d'être adaptées à l'usage.

Les voiries carrossables publiques ou privées ouvertes au public créées seront complétées à minima d'un aménagement modes-doux d'une largeur minimum de **1,4 mètre** et plus précisément d'un trottoir lorsque les raisons de sécurité l'exigent. Toutefois, des largeurs différentes pourront être autorisées ou exigées pour des raisons de sécurité sous réserve d'être adaptées à l'usage.

Les voiries carrossables publiques ou privées ouvertes au public créées se terminant en impasse devront prévoir un dispositif de retournement.

Dispositions particulières

- Des largeurs de voirie différentes peuvent être admises ou exigées dans le cadre des opérations d'aménagement d'ensemble encadrées par une OAP afin de permettre la mise en application du parti pris d'aménagement défini dans ce document.

2. Desserte par les réseaux

a. Eau potable

Toute construction* à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

b. Energie/ Electricité

Les réseaux moyenne ou basse tension doivent être réalisés en souterrain sauf en cas d'impossibilité technique dûment justifiée. Sur l'unité foncière* du projet, ils doivent également être enfouis jusqu'au point de raccordement situé en limite des voies ou des emprises publiques*, sauf en cas d'impossibilité technique dûment justifiée.

c. Assainissement des Eaux Usées

Les dispositions suivantes s'appliquent pour les eaux usées domestiques*:

- Dans les secteurs desservis ou qu'il est prévu de desservir par un réseau collectif d'assainissement (cf. Zonage d'assainissement annexé au PLU), tout terrain sur lequel une occupation ou utilisation du sol est susceptible d'évacuer des eaux usées devra être raccordé au réseau, conformément à la réglementation en vigueur (notamment le règlement du service public d'assainissement).
- Quand le système d'assainissement est de type séparatif, seules les eaux usées seront rejetées dans le réseau des eaux usées.
- En l'absence de desserte de la parcelle par un réseau public ou en cas d'impossibilités techniques de raccordement* dûment formalisée, un dispositif d'assainissement non collectif pourra être admis. Il devra être conforme à la réglementation en vigueur, adapté au terrain, dimensionné en fonction de la capacité d'occupation des constructions et avoir obtenu les avis sur la conception et la réalisation de l'autorité compétente concernée.

Il est interdit de rejeter des eaux de source dans le réseau public d'assainissement.

Il est interdit de rejeter les eaux de vidange des piscines et les eaux de lavage des filtres de ces piscines dans le réseau d'assainissement. Les eaux de vidange de piscine doivent être infiltrées à la parcelle ou dirigées à débit régulé vers le milieu naturel après une période de neutralisation significative (minimum 72h).

d. Assainissement des Eaux Pluviales

Les constructions ou aménagements ne doivent en aucun cas créer un obstacle à l'écoulement des eaux. Les eaux pluviales* ruisselant dans l'unité foncière* doivent être gérées dans l'emprise du projet, en tenant compte des conditions amont et sans aggravation des conditions aval. L'infiltration sur l'unité foncière doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales* recueillies sur l'unité foncière.

Si le pétitionnaire prouve que l'infiltration et/ou l'évapotranspiration sont insuffisantes, le rejet de l'excédent non infiltrable ou non évaporable sera dirigé de préférence vers le milieu naturel. L'excédent d'eaux pluviales* n'ayant pu être infiltré ou rejeté au milieu naturel est soumis à des limitations avant rejet au réseau d'eaux usées s'il est unitaire, ou pluvial lorsqu'il dessert l'unité foncière*. Le service gestionnaire de ces systèmes d'assainissement fixera les conditions de rejet en terme quantitatif et qualitatif.

Les dispositifs permettant l'absorption naturelle des eaux dans le sol, le ralentissement du ruissellement de surface, les stockages ponctuels et les dispositifs de récupération des eaux pour leur réutilisation sont privilégiés. Les systèmes de stockage et d'infiltration doivent être adaptés à la nature du sous-sol, aux contraintes locales et à la réglementation en vigueur, notamment dans les périmètres de protection des captages d'eau potable.

Les eaux de voiries et de stationnement doivent être traitées avant infiltration. Sauf cas particuliers, les solutions combinant débourbeur/déshuileur et rejet des eaux décantées dans un puits d'infiltration sont interdits.

Lorsque le rejet des eaux pluviales* au milieu naturel est envisageable, le rejet est réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

Les aménagements multifonctionnels et/ou végétalisés favorisant l'infiltration de façon superficielle sont vivement encouragés.

e. Infrastructure et réseau de communication électronique

Lors de la réalisation d'une ou plusieurs constructions*, les fourreaux nécessaires à la création d'un réseau de communications électroniques devront être prévus.

Dispositions applicables à la zone UB

La zone **UB**, « *Secteurs urbains à vocation principale résidentielle* », concerne les secteurs équipés de la commune autour du centre bourg.

Elle comprend des secteurs de densité limitée, présentant des caractéristiques aérées et une présence forte du végétal. Les constructions* sont édifiées en règle générale en recul des voies publiques et en ordre discontinu.

Périmètres particuliers

Cette zone est concernée par des prescriptions graphiques (Cf. la section « prescriptions graphiques du règlement ») :

- Protection des captages d'eau potable
- Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) (voir pièce n°3 du PLU)
- Espaces Boisés Classés (L.113-1 CU)
- Alignement d'arbres ou haies bocagères à préserver (L.151-23 CU)

Elle est également concernée par des périmètres relevant de servitudes d'utilité publique ou issus d'autres réglementations dont notamment :

- AC1 : Servitude de protection des monuments historiques classés ou inscrits
- AS1 : servitudes résultant de l'instauration de périmètres de protection des eaux potables et minérales
- INT1 : servitude instituée au voisinage des cimetières

Outre les dispositions du présent règlement, conformément aux dispositions de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme, tout projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Chapitre 1 : Destination des constructions, usage de sols et nature d'activités

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

Résumé des destinations et sous-destinations admises :

Destination	Sous-destination	UB
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X
	Exploitation forestière	X
Habitation	Logement	V
	Hébergement	V
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	SC
	Restauration	X
	Commerce de gros	X
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	SC
	Cinéma	X
	Hôtels	X
	Autres hébergements touristiques	X
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	V
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'actions sociale	V
	Salles d'art et de spectacles	V
	Equipements sportifs	V
	Lieux de culte	V
	Autres équipements recevant du public	V
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	X
	Entrepôt	X
	Bureau	V
	Centre de congrès et d'exposition	X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	SC

V : admis

SC : admis sous condition

X : interdit

Les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.*

Les destinations non mentionnées aux paragraphes a et b sont admises sans restriction.

a. Sont interdits

- La destination « exploitation agricole et forestière » ;
- Les sous-destinations « restauration », « commerce de gros », « cinéma », « hôtels » et « autres hébergements touristiques » ;
- Les sous-destinations « industrie », « entrepôts » et « centre de congrès et d'exposition ».
- Les installations Classées pour la Protection de l'Environnement* soumises au régime d'enregistrement ou d'autorisation environnementale ;
- La pratique isolée du camping ou du caravanage ;
- Les terrains de camping, de caravanage et d'habitations légères de loisirs* et les garages collectifs de caravanes* ou de résidences mobiles de loisirs ;
- Les dépôts de véhicules* et de matériaux usagers ;
- L'ouverture, l'extension* et le renouvellement des carrières ;
- Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs*.

S'ajoutent à l'ensemble de ces interdictions celles fixées, le cas échéant, par les prescriptions graphiques du règlement qui interceptent le terrain du projet (voir partie « Dispositions générales »).

b. Sont admis sous conditions

- Les sous-destinations « artisanat et commerces de détails » et « activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » sous réserve d'être compatibles avec le caractère de la zone et de ne pas nuire de manière notable à la sécurité ni à la salubrité du voisinage ;
- La sous-destination « cuisine dédiée à la vente en ligne » sous réserve d'être compatibles avec le caractère de la zone et de ne pas excéder 30 m² de surface de plancher ;
- Les affouillements et exhaussements* de sol lorsqu'ils sont nécessaires à la réalisation des types d'occupation des sols autorisés et compatibles avec la vocation de la zone ;
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement* soumises au régime de déclaration environnementale sous réserve d'être compatibles avec le caractère de la zone et de ne pas nuire de manière notable à la sécurité ni à la salubrité du voisinage.

S'ajoutent à l'ensemble de ces admissions sous conditions celles fixées par les prescriptions graphiques du règlement qui interceptent le terrain du projet (voir partie « Dispositions générales »).

2. Mixité fonctionnelle et sociale

Non règlementé.

Chapitre 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

1. Volumétrie et implantation des constructions

a. Emprise au sol*

Le coefficient d'emprise au sol* de devra pas excéder 25%.

Cette disposition ci-avant ne s'applique pas aux constructions suivantes, qui doivent toutefois s'intégrer dans le site :

- Les constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- Les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif ;
- Les constructions repérées d'intérêt patrimonial ou architectural.

b. Hauteur

La hauteur des constructions* est mesurée à partir du sol existant, avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement* nécessaires pour la réalisation du projet.

Dans le cas d'un terrain en pente, le niveau du sol naturel est le point le plus bas dans l'emprise du bâtiment (hors débords de toiture).

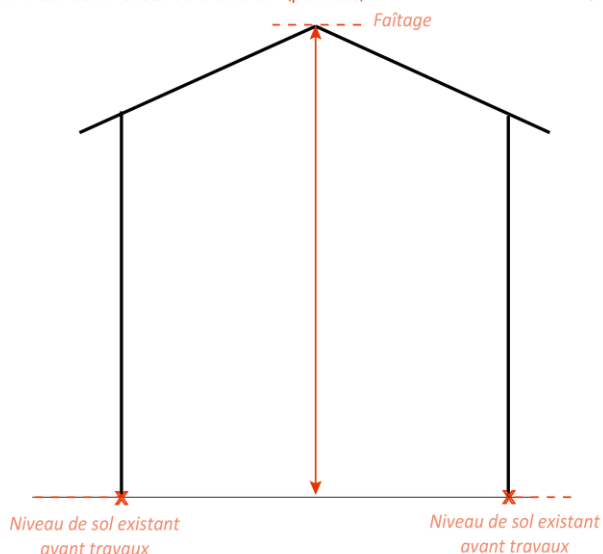
Ne sont pas compris dans le calcul de la hauteur les ouvrages techniques directement nécessaires au fonctionnement de la construction, les ouvrages de production d'énergies renouvelables

- La hauteur maximale des constructions* est fixée à **9 mètres au faîtage***, ou **7 mètres à l'acrotère*** et sans jamais dépasser le niveau R+1.

Calcul de la hauteur maximale des constructions. Schéma explicatif : hauteur = a - b

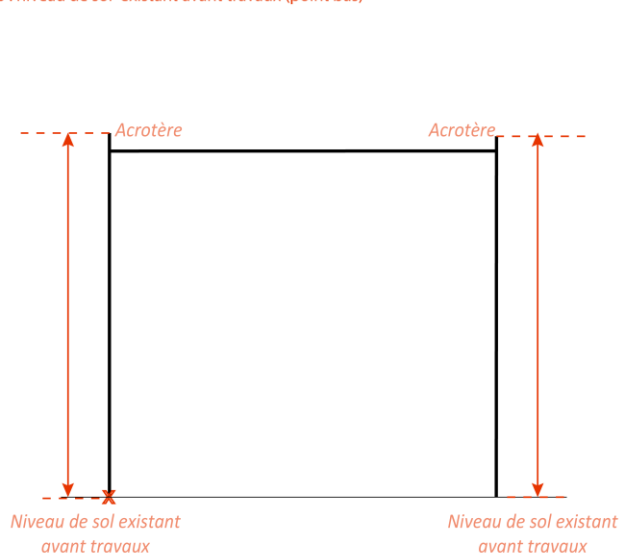
a: faîtage (point haut)

b: niveau de sol existant avant travaux (point bas)



a: acrotère (point haut)

b: niveau de sol existant avant travaux (point bas)



Dispositions particulières

- Une hauteur différente des normes ci-dessus peut être admise, ou imposée par l'autorité qui instruit la demande, lorsque les volumes bâtis contigus le justifient en particulier dans le cas d'une recherche d'unité architecturale.
- Une hauteur différente peut être admise pour les constructions* d'équipements d'intérêt collectif et services publics. Cependant, la hauteur doit être adaptée à l'usage et s'intégrer dans l'environnement existant.

c. Implantation des constructions

L'implantation des constructions s'apprécie à partir de la façade* des constructions* (hors tous types de débord).*

Implantation des constructions* par rapport aux voies et emprises publiques* :

Les façades* des constructions* doivent être implantées avec un retrait d'au moins **5 mètres** par rapport à l'alignement* des voies ouvertes à la circulation publique et emprises publiques* existantes ou à créer, dont celles internes aux opérations de lotissement.

Toutefois, les piscines doivent être implantées avec un recul minimal de **2 mètres** par rapport à l'alignement* des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique et des emprises publiques* existantes ou à créer.

Implantation des constructions* par rapport aux limites séparatives*

Les façades* des constructions* doivent être implantées :

- Soit en limite séparative. Dans ce cas, la hauteur des constructions* ne pourra pas excéder 3,5 mètres au droit de la limite séparative où est implantée la construction* ;
- Soit avec un recul au minimum égal à la moitié de la hauteur de la construction*, calculée au faîtage ou à l'acrotère*, sans être inférieur à 3 mètres.

Néanmoins, la hauteur maximale de 3,5 mètres sur la limite séparative ne s'applique pas dans les cas suivants :

- Lorsque les constructions* s'appuient sur des constructions* préexistantes, elles-mêmes édifiées en limite séparative sur le tènement* voisin ;
- Lorsque des constructions* de volume et d'aspect homogène sont édifiées simultanément sur des tènements* contigus.

Dispositions particulières à l'ensemble des règles d'implantation

Des implantations différentes à la règle peuvent être admises ou exigées :

- Afin d'assurer l'intégration des constructions* dans la continuité des bâtiments* existants ou voisins si leur implantation est différente de la règle générale ;
- Lorsqu'une meilleure adaptation à la topographie des lieux justifie un recul différent ;
- La reconstruction après sinistre peut être admise sur l'emprise des fondations antérieures dans la mesure où elle n'entraîne aucune contrainte supplémentaire pour les propriétés voisines ;
- Pour la réalisation d'équipements collectifs et services publics dont la nature ou le fonctionnement nécessitent d'être implantés différemment sous réserve de s'intégrer dans l'environnement existant.

2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

a. Caractéristiques architecturales des façades, toitures et clôtures*

L'implantation, l'architecture, les dimensions et l'aspect extérieur des constructions* ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants et la topographie du terrain doit être respectée. Sont interdits les pastiches d'une architecture étrangère à la région.

L'ensemble des dispositions ci-dessous ne concernent pas la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics ».

Implantation et volume

Le volume et les proportions des constructions* dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement bâti et en s'y intégrant le mieux possible. Les volumes simples doivent être privilégiés.

Les toitures des constructions* seront à deux pans ou combinaison de plusieurs pans, et la ligne de faîtage* suivra la plus grande dimension de la construction*. Les toitures devront présenter une pente comprise entre 30 et 50%. Ces dispositions ne concernent pas les éventuelles marquises, auvents, vérandas, pergolas, carports et couvertures de piscine ni les annexes*.

Toutefois, les toitures terrasses sont également admises à condition d'être végétalisées.

Les vérandas seront conçues de façon à s'insérer le mieux possible avec le bâtiment principal (volumes, formes, matériaux employés, aspect et couleurs des structures ou des menuiseries...).

Les locaux à déchets sont autorisés sur une aire aménagée et le moins perceptible depuis l'espace public ou dans un local de stockage prévu à cet effet.

Éléments de surface

L'aspect des matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement bâti. Ils doivent respecter les caractéristiques patrimoniales de l'environnement bâti de la zone. Ces caractéristiques concernent en particulier les dimensions des ouvertures, la composition des modénatures*, le type de volet et le choix des couleurs.

Dans le cas de toitures à pans, les couvertures doivent être homogènes d'un pan à l'autre et de teinte à dominante rouge ou rouge vieilli en tuile ou ayant l'aspect de tuiles.

Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui, par leur nature, et par l'usage de la région, sont destinés à l'être. Toutefois, l'emploi de matériaux bruts, d'aspect soigné est autorisé, si leur mise en œuvre concourt à la qualité architecturale de la construction*, et n'est pas de nature à compromettre son insertion dans le site.

Pour les travaux et extensions* sur le bâti existant, une harmonie doit être recherchée avec la construction* initiale.

Les mouvements de sols

Sont interdits les exhaussements et affouillements* de sol sans lien avec des constructions*, aménagements ou occupations du sol admis dans la zone.

Les mouvements de terrain (déblais et remblais), nécessaires à l'implantation de la construction*, doivent être limités aux stricts besoins techniques, et ne doivent pas conduire à une émergence de la construction* dans le paysage.

Clôture*

D'une façon générale, les clôtures* seront établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne ou un danger pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties des fonds privés.

Les clôtures* ainsi que leurs portails et portes doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleurs, matériaux, hauteurs.

Sont notamment interdites pour la composition des clôtures, que ce soit en limite de voie publique ou en limite séparative, les brises-vues, les palissades en tôle, les palissades plastifiées, les panneaux plein, quel que soit l'aspect de leurs matériaux (métallique, bois, plastique...), les dispositifs tels que canisse, paillon, brande, tapis de végétation synthétique, bâches.



Brande



Tapis de végétation
synthétique



Canisse, paillon, brande, brise
vue...

Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui, par leur nature, et par l'usage de la région, sont destinés à l'être. Toutefois, l'emploi de matériaux bruts, d'aspect soigné est autorisé, si leur mise en œuvre concourt à la qualité architecturale de la construction*, et n'est pas de nature à compromettre son insertion dans le site.

Les clôtures* pourront être constituées :

- d'un ensemble, d'une hauteur en concordance avec le paysage environnant, sans excéder **1,7 mètre** le long des voies publiques et privées et/ou le long des limites séparatives*, constitué :
 - soit d'un grillage, souple ou rigide,
 - soit d'un muret surmonté d'un dispositif ajouré ou non, peint et sobre,
 - soit d'un mur sur toute la hauteur.
- d'une haie champêtre venant en complément ou non d'un des dispositifs ci-dessus, composée d'essences adaptées au climat local et à ses évolutions, et d'une hauteur ne dépassant pas **2,50 mètres**.

En limite séparative, les dispositifs composés de grillages pourront éventuellement être doublés de claustras ou de bandes occultantes.

Dispositions particulières à l'ensemble des dispositions relatives aux clôtures*

Nonobstant les dispositions précédentes, les murs de clôtures* et les dispositifs ajourés traditionnels devront, dans la mesure du possible, être préservés et restaurés dans les règles de l'art qui ont présidé à leur réalisation.

Pour rappel

Les haies vives devront être parfaitement entretenues et ne pas déborder sur l'espace public.

Pour l'implantation d'une clôture ou d'un mur, le propriétaire doit déposer une déclaration préalable (ou sera incluse dans la demande du Permis de Construire) auprès de la Commune.

Pompe à chaleur et climatiseurs et autres éléments techniques :

Les pompes à chaleur et climatiseurs doivent, sauf contrainte technique, être implantés de manière à ne pas être vus à partir des voies ouvertes à la circulation publique. En cas d'impossibilité et s'il fallait donc les implanter en façade sur domaine public, ils seront obligatoirement intégrés à la façade et sans saillie (encastrement obligatoire au nu de la façade).

Les dispositifs de production d'énergie solaire doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions*. A défaut, lorsque des impossibilités techniques le justifient, leur installation en saillie de la toiture doit respecter au maximum les pentes de toit et leur installation en façade devra respecter au maximum la volumétrie* des bâtiments*. Ces dispositions ne concernent pas les dispositifs au sol destinés à l'autoconsommation des bâtiments.

Les éléments techniques tels que antennes, paraboles ou encore les systèmes de chauffage et climatisation seront aussi peu visibles que possible depuis l'espace public. Les sorties ventouses donnant directement sur le domaine public devront être placées à une hauteur minimum de 2,50m, par rapport au sol.

Les coffrets de réseaux de toute sorte, ainsi que les boîtes aux lettres et les commandes d'accès, seront intégrés dans le mur de clôture* ou la façade* du bâtiment*, sans déborder sur le domaine public.

b. Patrimoine bâti et paysager

Pour les terrains concernés par une ou plusieurs prescriptions graphiques, se référer aux dispositions fixées dans la section « Prescriptions graphiques du règlement ».

c. Performances énergétiques et environnementales

En fonction de la réglementation en vigueur.

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

a. Mesures environnementales et paysagères

Le traitement des espaces extérieurs doit limiter au strict nécessaire le recours à des surfaces imperméables. Tout projet doit prévoir l'aménagement complet de ses abords.

Un coefficient de pleine terre* minimum de 15% est exigé.

L'intégralité de la surface des espaces de pleine terre*, doit être obligatoirement végétalisée et plantée, à l'exclusion de tout autre traitement même perméable tels que les cheminements stabilisés, les surfaces engravillonnées, les dalles alvéolaires engazonnées.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement. Cette prescription ne s'applique pas aux aires de stationnement inférieures à 4 places. Sont décomptées du total des places à prendre en compte celles intégrant des ombrières concourant à l'ombrage de ladite aire et/ou supportant un dispositif de production d'énergie renouvelable.

Les ouvrages techniques de gestion de l'eau et leurs abords devront faire l'objet d'un traitement paysager à dominante végétale intégré dans l'environnement naturel et bâti.

b. Espaces libres et plantations, aires de jeux et de loisirs

Pour tout aménagement, les plantations réalisées doivent être adaptées aux caractéristiques de l'environnement local et au changement climatique. Les aménagements végétaux comprendront des essences mellifères.

Les arbres existants doivent être préservés, sauf pour des raisons de sécurité. L'abattage d'un arbre devra être compensé par la plantation d'un arbre à valeur environnementale équivalente.

Les haies devront être constituées de plusieurs essences. Les espèces invasives ou nuisibles (ex : renoué du japon, arbre aux papillons ou laurier d'Espagne, ...) sont interdites.

Les nouveaux aménagements favoriseront la perméabilité des espaces de stationnement

c. Éléments de paysage, sites et secteurs à protéger et continuités écologiques

Pour les terrains concernés par une ou plusieurs prescriptions édictées au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme (zones humides, alignement d'arbres ou haies bocagères à préserver, arbres remarquables à préserver...) ou par des Espaces Boisés Classés, se référer également aux dispositions fixées dans la section « Prescriptions graphiques du règlement ».

4. Stationnement

Le stationnement des véhicules automobiles et deux roues doit être réalisé en dehors des voies publiques ou de desserte collective existantes.

En cas **de changement de destination*** ou de **réhabilitation*** les besoins générés par la nouvelle destination des locaux devront répondre aux normes des constructions* nouvelles ci-après énoncées.

Dans le cas d'**extension*** de construction existante, les exigences de stationnement s'apprécient au regard des surfaces de plancher totales de la construction* après travaux hormis lorsque la règle en dispose différemment.

a. Véhicules motorisés

- **Pour les constructions* relevant de la destination « habitation »**

Il est exigé 1 place de stationnement minimum par tranche de 50m² indivisible de surface de plancher* avec un minimum de :

- 3 places par logement supérieur à 50m² de surface de plancher ;
- 2 places par logement inférieur à 50m² de surface de plancher.

Il est exigé 1 place visiteur par tranche indivisible de 2 logements ou 2 lots créés, à partir de la création de 2 logements ou 2 lots.

Ces obligations s'appliquent sous réserve des dispositions prévues par le code de l'urbanisme (articles L.151-35 et L.151-63).

- **Pour les constructions* relevant des autres destinations admises**

Les stationnements des véhicules motorisés répondront aux besoins de l'opération.

b. Vélos

Un local ou des emplacements destinés aux deux roues sont exigés pour les projets d'au moins 4 logements collectifs pour la destination « habitation ». Ils devront être localisés en rez-de-chaussée et seront clos et/ou aménagés à cette fin.

Le nombre de places et la surface du local doivent être définis selon la réglementation en vigueur dans le Code de la Construction et de l'Habitation. Pour les autres destinations, le nombre de places doit être défini au regard de la nature de chaque projet. Le nombre de places à réaliser doit se référer à la réglementation en vigueur dans le Code de la Construction et de l'Habitation.

Chapitre 3 : Equipements et réseaux

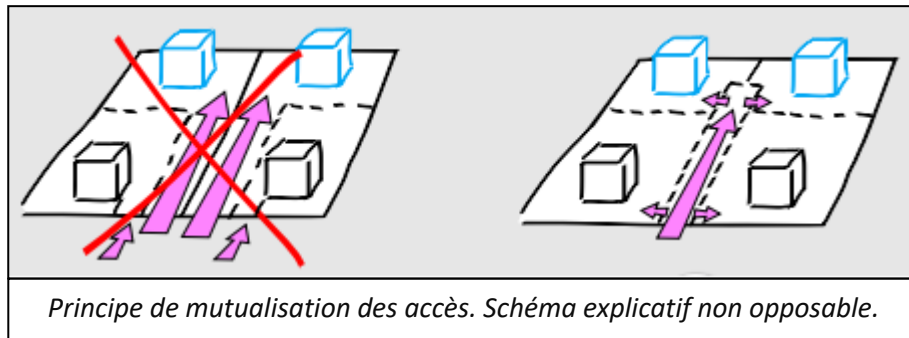
1. Desserte par les voies publiques ou privées

a. Accès

Les accès* carrossables doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à assurer la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée

compte tenu, notamment, de la position des accès*, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Une opération comporte un nombre d'accès* carrossable sur les voies publiques ou ouvertes à la circulation limité au strict nécessaire. La mutualisation des accès* carrossables doit par ailleurs être recherchée.



Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, les accès* doivent être aménagés sur la voie où les risques encourus par les usagers des voies publiques ou par les personnes utilisant les accès* sont les moindres.

b. Voirie

Les voiries carrossables publiques ou privées ouvertes au public créées en sens unique présenteront une chaussée* hors stationnement d'une largeur de **3 mètres**. Celles à double sens présenteront une chaussée* hors stationnement d'une largeur de **5 mètres**. Toutefois, des largeurs différentes pourront être autorisées ou exigées pour des raisons de sécurité sous réserve d'être adaptées à l'usage.

Les voiries carrossables publiques ou privées ouvertes au public créées seront complétées à minima d'un aménagement modes-doux d'une largeur minimum de **1,4 mètre** et plus précisément d'un trottoir lorsque les raisons de sécurité l'exigent. Toutefois, des largeurs différentes pourront être autorisées ou exigées pour des raisons de sécurité sous réserve d'être adaptées à l'usage.

Les voiries carrossables publiques ou privées ouvertes au public créées se terminant en impasse devront prévoir un dispositif de retournement.

Dispositions particulières

- Des largeurs de voirie différentes peuvent être admises ou exigées dans le cadre des opérations d'aménagement d'ensemble encadrées par une OAP afin de permettre la mise en application du parti pris d'aménagement défini dans ce document.

2. Desserte par les réseaux

a. Eau potable

Toute construction* à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

b. Energie/ Electricité

Les réseaux moyenne ou basse tension doivent être réalisés en souterrain sauf en cas d'impossibilité technique dûment justifiée. Sur l'unité foncière* du projet, ils doivent également être enfouis jusqu'au point de raccordement situé en limite des voies ou des emprises publiques*, sauf en cas d'impossibilité technique dûment justifiée.

c. Assainissement des Eaux Usées

Les dispositions suivantes s'appliquent pour les eaux usées domestiques*:

- Dans les secteurs desservis ou qu'il est prévu de desservir par un réseau collectif d'assainissement (cf. Zonage d'assainissement annexé au PLU), tout terrain sur lequel une occupation ou utilisation du sol est susceptible d'évacuer des eaux usées devra être raccordé au réseau, conformément à la réglementation en vigueur (notamment le règlement du service public d'assainissement).
- Quand le système d'assainissement est de type séparatif, seules les eaux usées seront rejetées dans le réseau des eaux usées.
- En l'absence de desserte de la parcelle par un réseau public ou en cas d'impossibilités techniques de raccordement* dûment formalisée, un dispositif d'assainissement non collectif pourra être admis. Il devra être conforme à la réglementation en vigueur, adapté au terrain, dimensionné en fonction de la capacité d'occupation des constructions et avoir obtenu les avis sur la conception et la réalisation de l'autorité compétente concernée.

Il est interdit de rejeter des eaux de source dans le réseau public d'assainissement.

Il est interdit de rejeter les eaux de vidange des piscines et les eaux de lavage des filtres de ces piscines dans le réseau d'assainissement. Les eaux de vidange de piscine doivent être infiltrées à la parcelle ou dirigées à débit régulé vers le milieu naturel après une période de neutralisation significative (minimum 72h).

d. Assainissement des Eaux Pluviales

Les constructions ou aménagements ne doivent en aucun cas créer un obstacle à l'écoulement des eaux. Les eaux pluviales* ruisselant dans l'unité foncière* doivent être gérées dans l'emprise du projet, en tenant compte des conditions amont et sans aggravation des conditions aval. L'infiltration sur l'unité foncière doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales* recueillies sur l'unité foncière.

Si le pétitionnaire prouve que l'infiltration et/ou l'évapotranspiration sont insuffisantes, le rejet de l'excédent non infiltrable ou non évaporable sera dirigé de préférence vers le milieu naturel. L'excédent d'eaux pluviales* n'ayant pu être infiltré ou rejeté au milieu naturel est soumis à des limitations avant rejet au réseau d'eaux usées s'il est unitaire, ou pluvial lorsqu'il dessert l'unité foncière*. Le service gestionnaire de ces systèmes d'assainissement fixera les conditions de rejet en terme quantitatif et qualitatif.

Les dispositifs permettant l'absorption naturelle des eaux dans le sol, le ralentissement du ruissellement de surface, les stockages ponctuels et les dispositifs de récupération des eaux pour leur réutilisation sont privilégiés. Les systèmes de stockage et d'infiltration doivent être adaptés à la nature du sous-sol, aux contraintes locales et à la réglementation en vigueur, notamment dans les périmètres de protection des captages d'eau potable.

Les eaux de voiries et de stationnement doivent être traitées avant infiltration. Sauf cas particuliers, les solutions combinant débourbeur/déshuileur et rejet des eaux décantées dans un puits d'infiltration sont interdits.

Lorsque le rejet des eaux pluviales* au milieu naturel est envisageable, le rejet est réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

Les aménagements multifonctionnels et/ou végétalisés favorisant l'infiltration de façon superficielle sont vivement encouragés.

e. Infrastructure et réseau de communication électronique

Lors de la réalisation d'une ou plusieurs constructions*, les fourreaux nécessaires à la création d'un réseau de communications électroniques devront être prévus.

Partie 3 : Dispositions applicables aux zones à urbaniser

Dispositions applicables à la zone 1AU

La zone **1AU**, « *Zone à urbaniser à court ou moyen terme sous forme d'opération d'ensemble* » est une zone à urbaniser destinée à assurer, à terme, le développement de la commune sous la forme de quartiers nouveaux équipés et aménagés de façon cohérente. La vocation de l'ensemble de ces sous-zones est à dominante résidentielle.

La zone 1AU est destinée à permettre une diversification de la typologie des logements difficilement réalisable dans les dernières dents creuses du centre-village.

La zone 1AU se compose de deux sous-secteurs :

- **1AU1**, « *Zone à urbaniser à court terme sous forme d'opération d'ensemble* », destinée à être ouverte à l'urbanisation en premier lieu ;
- **1AU2**, « *Zone à urbaniser à moyen terme sous forme d'opération d'ensemble* » destinée à être ouverte à l'urbanisation en second lieu.

L'urbanisation de la zone 1AU se fera dans le respect des opérations d'aménagement et de programmation prévues par le PLU (pièce n°3 du dossier de PLU).

La zone est privilégiée pour diversifier la typologie des logements sur la commune.

Périmètres particuliers

Cette zone est concernée par des prescriptions graphiques (Cf. la section « prescriptions graphiques du règlement ») :

- Protection des captages d'eau potable
- Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) (voir pièce n°3 du PLU)

Elle est également concernée par des périmètres relevant de servitudes d'utilité publique ou issus d'autres réglementations dont notamment :

- AC1 : Servitude de protection des monuments historiques classés ou inscrits
- AS1 : servitudes résultant de l'instauration de périmètres de protection des eaux potables et minérales

Outre les dispositions du présent règlement, conformément aux dispositions de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme, tout projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Chapitre 1 : Destination des constructions, usage de sols et nature d'activités

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

Résumé des destinations et sous-destinations admises :

Destination	Sous-destination	1AU1	1AU2
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X	X
	Exploitation forestière	X	X
Habitation	Logement	V	V
	Hébergement	V	V
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X	SC
	Restauration	X	X
	Commerce de gros	X	X
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	SC	SC
	Cinéma	X	X
	Hôtels	X	X
	Autres hébergements touristiques	X	X
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	V	V
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V	V
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'actions sociale	V	V
	Salles d'art et de spectacles	V	V
	Equipements sportifs	V	V
	Lieux de culte	V	V
	Autres équipements recevant du public	V	V
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	X	X
	Entrepôt	X	X
	Bureau	V	V
	Centre de congrès et d'exposition	X	X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	SC	SC

V : admis

SC : admis sous condition

X : interdit

Les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.*

Les destinations non mentionnées aux paragraphes a. et b. suivants sont admises sans restriction.

a. Sont interdits

- La destination « exploitation agricole et forestière » ;
- Dans le sous-secteur 1AU1, la sous-destination « artisanat et commerce de détails » ;
- Les sous-destinations « restauration » ; « commerce de gros », « cinéma », hôtels » et « autres hébergements touristiques » ;
- Les sous-destinations « industrie », « entrepôt » et « centre de congrès et d'exposition » ;
- Les installations Classées pour la Protection de l'Environnement* soumises au régime d'enregistrement ou d'autorisation environnementale ;
- La pratique isolée du camping ou du caravanage ;
- Les terrains de camping, de caravanage et d'habitations légères de loisirs* et les garages collectifs de caravanes* ou de résidences mobiles de loisirs ;
- Les dépôts de véhicules* et de matériaux usagers ;
- L'ouverture, l'extension* et le renouvellement des carrières ;
- Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs*.

S'ajoutent à l'ensemble de ces interdictions celles fixées, le cas échéant, par les prescriptions graphiques du règlement qui interceptent le terrain du projet (voir partie « Dispositions générales »).

b. Sont admis sous conditions

- Les occupations et constructions* relevant de la sous-destination « activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » sous réserve du respect des partis pris d'aménagement définis dans le cadre des Orientations d'Aménagement et de Programmation ;
- De plus, en sous-secteur 1AU2 sont admis les occupations et constructions* relevant de la sous-destination « artisanat et commerce de détails » sous réserve du respect des partis pris d'aménagement définis dans le cadre des Orientations d'Aménagement et de Programmation ;
- Les occupations et constructions* relevant de la sous-destination « cuisine dédiée à la vente en ligne » sous réserve :
 - o du respect des partis pris d'aménagement définis dans le cadre des Orientations d'Aménagement et de Programmation,
 - o d'être compatibles avec le caractère de la zone et de ne pas excéder 30 m² de surface de plancher
- Les affouillements et exhaussements* de sol lorsqu'ils sont nécessaires à la réalisation des types d'occupation des sols autorisés et compatibles avec la vocation de la zone ;
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement* soumises au régime de déclaration environnementale sous réserve d'être compatibles avec le caractère de la zone et de ne pas nuire de manière notable à la sécurité ni à la salubrité du voisinage.

S'ajoutent à l'ensemble de ces admissions sous conditions celles fixées par les prescriptions graphiques du règlement qui interceptent le terrain du projet (voir partie « Dispositions générales »).

2. Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

Chapitre 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

1. Volumétrie et implantation des constructions

a. Emprise au sol*

Non réglementé.

b. Hauteur

La hauteur des constructions* est mesurée à partir du sol existant, avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement* nécessaires pour la réalisation du projet.

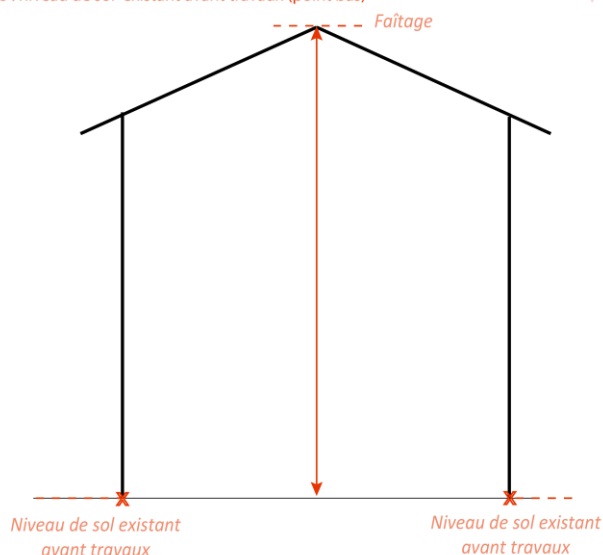
Dans le cas d'un terrain en pente, le niveau du sol naturel est le point le plus bas dans l'emprise du bâtiment (hors débords de toiture).

Ne sont pas compris dans le calcul de la hauteur les ouvrages techniques directement nécessaires au fonctionnement de la construction, les ouvrages de production d'énergies renouvelables.

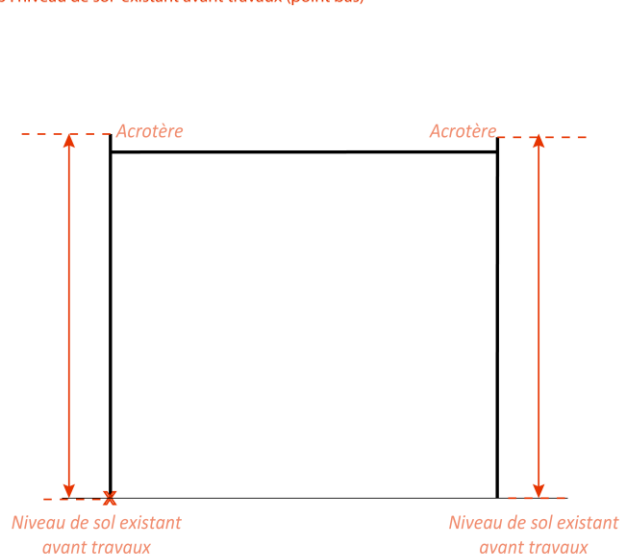
1AU1	La hauteur maximale des constructions* est fixée à 9 mètres au faîtage* , ou 7 mètres à l'acrotère* et sans jamais dépasser le niveau R+1 .
1AU2	La hauteur maximale des constructions* est fixée à 12 mètres au faîtage* , ou 10 mètres à l'acrotère* et sans jamais dépasser le niveau R+2 .

Calcul de la hauteur maximale des constructions. Schéma explicatif : hauteur = a - b

a: faîtage (point haut)
b: niveau de sol existant avant travaux (point bas)



a: acrotère (point haut)
b: niveau de sol existant avant travaux (point bas)



Dispositions particulières

- Une hauteur différente des normes ci-dessus peut être admise, ou imposée par l'autorité qui instruit la demande, lorsque les volumes bâtis contigus le justifient en particulier dans le cas d'une recherche d'unité architecturale.
- Une hauteur différente peut être admise pour les constructions* d'équipements d'intérêt collectif et services publics. Cependant, la hauteur doit être adaptée à l'usage et s'intégrer dans l'environnement existant.

c. Implantation des constructions

L'implantation des constructions s'apprécie à partir de la façade* des constructions* (hors tous types de débord).*

Implantation des constructions* par rapport aux voies et emprises publiques*

Les façades* des constructions* doivent être implantées avec un retrait d'au moins **5 mètres** par rapport à l'alignement* des voies ouvertes à la circulation publique et emprises publiques* existantes ou à créer, dont celles internes aux opérations de lotissement.

Toutefois, les piscines doivent être implantées avec un recul minimal de **2 mètres** par rapport à l'alignement* des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique et des emprises publiques* existantes ou à créer.

Implantation des constructions* par rapport aux limites séparatives*

Les façades* des constructions* doivent être implantées :

- Soit en limite séparative. Dans ce cas, la hauteur des constructions* ne pourra pas excéder 3,5 mètres au droit de la limite séparative où est implantée la construction* ;
- Soit avec un recul au minimum égal à la moitié de la hauteur de la construction*, calculée au faîtage ou à l'acrotère*, sans être inférieur à 3 mètres.

Néanmoins, la hauteur maximale de 3,5 mètres sur la limite séparative ne s'applique pas dans les cas suivants :

- Lorsque les constructions* s'appuient sur des constructions* préexistantes, elles-mêmes édifiées en limite séparative sur le tènement* voisin ;
- Lorsque des constructions* de volume et d'aspect homogène sont édifiées simultanément sur des tènements* contigus.

Dispositions particulières à l'ensemble des règles d'implantation

Des implantations différentes à la règle peuvent être admises ou exigées :

- Afin d'assurer l'intégration des constructions* dans la continuité des bâtiments* existants ou voisins si leur implantation est différente de la règle générale ;
- Lorsqu'une meilleure adaptation à la topographie des lieux justifie un recul différent ;
- La reconstruction après sinistre peut être admise sur l'emprise des fondations antérieures dans la mesure où elle n'entraîne aucune contrainte supplémentaire pour les propriétés voisines ;
- Pour la réalisation d'équipements collectifs et services publics dont la nature ou le fonctionnement nécessitent d'être implantés différemment sous réserve de s'intégrer dans l'environnement existant.

2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

a. Caractéristiques architecturales des façades, toitures et clôtures*

L'implantation, l'architecture, les dimensions et l'aspect extérieur des constructions* ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants et la topographie du terrain doit être respectée. Sont interdits les pastiches d'une architecture étrangère à la région.

L'ensemble des dispositions ci-dessous ne concernent pas la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics ».

Implantation et volume

Le volume et les proportions des constructions* dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement bâti et en s'y intégrant le mieux possible. Les volumes simples doivent être privilégiés.

Les toitures des constructions* seront à deux pans ou combinaison de plusieurs pans, et la ligne de faîtage* suivra la plus grande dimension de la construction*. Les toitures devront présenter une pente comprise entre 30 et 50%. Ces dispositions ne concernent pas les éventuelles marquises, auvents, vérandas, pergolas, carports et couvertures de piscine ni les annexes*.

Toutefois, les toitures terrasses sont également admises à condition d'être végétalisées.

Les vérandas seront conçues de façon à s'insérer le mieux possible avec le bâtiment principal (volumes, formes, matériaux employés, aspect et couleurs des structures ou des menuiseries...).

Les locaux à déchets sont autorisés sur une aire aménagée et le moins perceptible depuis l'espace public ou dans un local de stockage prévu à cet effet.

Éléments de surface

L'aspect des matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement bâti. Ils doivent respecter les caractéristiques patrimoniales de l'environnement bâti de la zone. Ces caractéristiques concernent en particulier les dimensions des ouvertures, la composition des modénatures*, le type de volet et le choix des couleurs.

Dans le cas de toitures à pans, les couvertures doivent être homogènes d'un pan à l'autre et de teinte à dominante rouge ou rouge vieilli en tuile ou ayant l'aspect de tuiles.

Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui, par leur nature, et par l'usage de la région, sont destinés à l'être. Toutefois, l'emploi de matériaux bruts, d'aspect soigné est autorisé, si leur mise en œuvre concourt à la qualité architecturale de la construction*, et n'est pas de nature à compromettre son insertion dans le site.

Pour les travaux et extensions* sur le bâti existant, une harmonie doit être recherchée avec la construction* initiale.

Les mouvements de sols

Sont interdits les exhaussements et affouillements* de sol sans lien avec des constructions*, aménagements ou occupations du sol admis dans la zone.

Les mouvements de terrain (déblais et remblais), nécessaires à l'implantation de la construction*, doivent être limités aux stricts besoins techniques, et ne doivent pas conduire à une émergence de la construction* dans le paysage.

Clôture*

D'une façon générale, les clôtures* seront établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne ou un danger pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties des fonds privés.

Les clôtures* ainsi que leurs portails et portes doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleurs, matériaux, hauteurs.

Sont notamment interdites pour la composition des clôtures, que ce soit en limite de voie publique ou en limite séparative, les brises-vues, les palissades en tôle, les palissades plastifiées, les panneaux plein, quel que soit l'aspect de leurs matériaux (métallique, bois, plastique...), les dispositifs tels que canisse, paillon, brande, tapis de végétation synthétique, bâches.



Brande



Tapis de végétation
synthétique



Canisse, paillon, brande, brise
vue...

Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui, par leur nature, et par l'usage de la région, sont destinés à l'être. Toutefois, l'emploi de matériaux bruts, d'aspect soigné est autorisé, si leur mise en œuvre concourt à la qualité architecturale de la construction*, et n'est pas de nature à compromettre son insertion dans le site.

Les clôtures* pourront être constituées :

- d'un ensemble, d'une hauteur en concordance avec le paysage environnant, sans excéder **1,7 mètre** le long des voies publiques et privées et/ou le long des limites séparatives*, constitué :
 - soit d'un grillage, souple ou rigide,
 - soit d'un muret surmonté d'un dispositif ajouré ou non, peint et sobre,
 - soit d'un mur sur toute la hauteur.
- d'une haie champêtre venant en complément ou non d'un des dispositifs ci-dessus, composée d'essences adaptées au climat local et à ses évolutions, et d'une hauteur ne dépassant pas **2,50 mètres**.

En limite séparative, les dispositifs composés de grillages pourront éventuellement être doublés de claustras ou de bandes occultantes.

Dispositions particulières à l'ensemble des dispositions relatives aux clôtures*

Nonobstant les dispositions précédentes, les murs de clôtures* et les dispositifs ajourés traditionnels devront, dans la mesure du possible, être préservés et restaurés dans les règles de l'art qui ont présidé à leur réalisation.

Pour rappel

Les haies vives devront être parfaitement entretenues et ne pas déborder sur l'espace public.

Pour l'implantation d'une clôture ou d'un mur, le propriétaire doit déposer une déclaration préalable (ou sera incluse dans la demande du Permis de Construire) auprès de la Commune.

Pompe à chaleur et climatiseurs et autres éléments techniques

Les pompes à chaleur et climatiseurs doivent, sauf contrainte technique, être implantés de manière à ne pas être vus à partir des voies ouvertes à la circulation publique. En cas d'impossibilité et s'il fallait donc les implanter en façade sur domaine public, ils seront obligatoirement intégrés à la façade et sans saillie (encastrement obligatoire au nu de la façade).

Les dispositifs de production d'énergie solaire doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions*. A défaut, lorsque des impossibilités techniques le justifient, leur installation en saillie de la toiture doit respecter au maximum les pentes de toit et leur installation en façade devra respecter au maximum la volumétrie* des bâtiments*. Ces dispositions ne concernent pas les dispositifs au sol destinés à l'autoconsommation des bâtiments.

Les éléments techniques tels que antennes, paraboles ou encore les systèmes de chauffage et climatisation seront aussi peu visibles que possible depuis l'espace public. Les sorties ventouses donnant directement sur le domaine public devront être placées à une hauteur minimum de 2,50m, par rapport au sol.

Les coffrets de réseaux de toute sorte, ainsi que les boîtes aux lettres et les commandes d'accès, seront intégrés dans le mur de clôture* ou la façade* du bâtiment*, sans déborder sur le domaine public.

b. Patrimoine bâti et paysager

Pour les terrains concernés par une ou plusieurs prescriptions graphiques, se référer aux dispositions fixées dans la section « Prescriptions graphiques du règlement ».

c. Performances énergétiques et environnementales

En fonction de la réglementation en vigueur.

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

a. Mesures environnementales et paysagères

Le traitement des espaces extérieurs doit limiter au strict nécessaire le recours à des surfaces imperméables. Tout projet doit prévoir l'aménagement complet de ses abords.

Un coefficient de pleine terre* minimum de 15% est exigé.

L'intégralité de la surface des espaces de pleine terre*, doit être obligatoirement végétalisée et plantée, à l'exclusion de tout autre traitement même perméable tels que les cheminements stabilisés, les surfaces engravillonnées, les dalles alvéolaires engazonnées.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement. Cette prescription ne s'applique pas aux aires de stationnement inférieures à 4 places. Sont décomptées du total des places à prendre en compte celles intégrant des ombrières concourant à l'ombrage de ladite aire et/ou supportant un dispositif de production d'énergie renouvelable.

Les ouvrages techniques de gestion de l'eau et leurs abords devront faire l'objet d'un traitement paysager à dominante végétale intégré dans l'environnement naturel et bâti.

b. Espaces libres et plantations, aires de jeux et de loisirs

Pour tout aménagement, les plantations réalisées doivent être adaptées aux caractéristiques de l'environnement local et au changement climatique. Les aménagements végétaux comprendront des essences mellifères.

Les haies devront être constituées de plusieurs essences. Les espèces invasives ou nuisibles (ex : renoué du japon, arbre aux papillons ou laurier d'Espagne, ...) sont interdites.

Les nouveaux aménagements favoriseront la perméabilité des espaces de stationnement.

c. Eléments de paysage, sites et secteurs à protéger et continuités écologiques

Pour les terrains concernés par une ou plusieurs prescriptions édictées au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme (zones humides, alignement d'arbres ou haies bocagères à préserver, arbres remarquables à préserver...) ou par des Espaces Boisés Classés, se référer également aux dispositions fixées dans la section « Prescriptions graphiques du règlement ».

4. Stationnement

Le stationnement des véhicules automobiles et deux roues doit être réalisé en dehors des voies publiques ou de desserte collective existantes.

En cas **de changement de destination*** ou de **réhabilitation*** les besoins générés par la nouvelle destination des locaux devront répondre aux normes des constructions* nouvelles ci-après énoncées.

Dans le cas d'**extension*** de construction existante, les exigences de stationnement s'apprécient au regard des surfaces de plancher totales de la construction* après travaux hormis lorsque la règle en dispose différemment.

a. Véhicules motorisés

- **Pour les constructions* relevant de la destination « habitation »**

Il est exigé 1 place de stationnement minimum par tranche de 50m² indivisible de surface de plancher* avec un minimum de 2 places par logement.

Il est exigé 1 place visiteur par tranche indivisible de 2 logements ou 2 lots créés, à partir de la création de 2 logements ou 2 lots.

Ces obligations s'appliquent sous réserve des dispositions prévues par le code de l'urbanisme (articles L.151-35 et L.151-63).

- **Pour les constructions* relevant des autres destinations admises**

Les stationnements des véhicules motorisés répondront aux besoins de l'opération.

b. Vélos

Un local ou des emplacements destinés aux deux roues sont exigés pour les projets d'au moins 4 logements collectifs pour la destination « habitation ». Ils devront être localisés en rez-de-chaussée et seront clos et/ou aménagés à cette fin.

Le nombre de places et la surface du local doivent être définis selon la réglementation en vigueur dans le Code de la Construction et de l'Habitation. Pour les autres destinations, le nombre de places doit être défini au regard de la nature de chaque projet. Le nombre de places à réaliser doit se référer à la réglementation en vigueur dans le Code de la Construction et de l'Habitation.

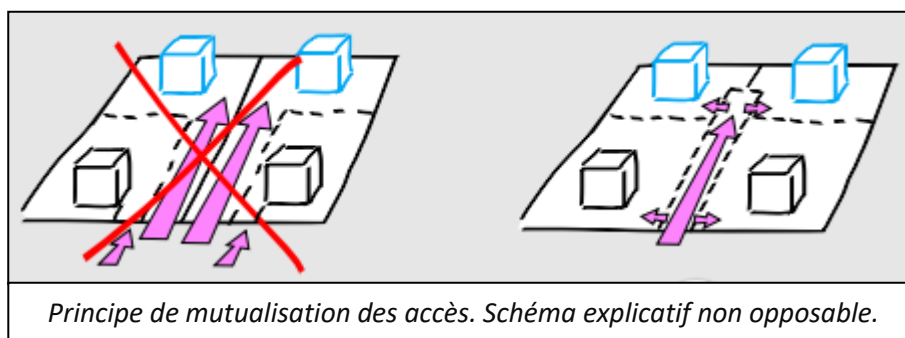
Chapitre 3 : Equipements et réseaux

1. Desserte par les voies publiques ou privées

a. Accès

Les accès* carrossables doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à assurer la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès*, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Une opération comporte un nombre d'accès* carrossable sur les voies publiques ou ouvertes à la circulation limité au strict nécessaire. La mutualisation des accès* carrossables doit par ailleurs être recherchée.



Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, les accès* doivent être aménagés sur la voie où les risques encourus par les usagers des voies publiques ou par les personnes utilisant les accès* sont les moindres.

b. Voirie

Les voiries carrossables publiques ou privées ouvertes au public créées en sens unique présenteront une chaussée* hors stationnement d'une largeur de **3 mètres**. Celles à double sens présenteront une chaussée* hors stationnement d'une largeur de **5 mètres**. Toutefois, des largeurs différentes pourront être autorisées ou exigées pour des raisons de sécurité sous réserve d'être adaptées à l'usage.

Les voiries carrossables publiques ou privées ouvertes au public créées seront complétées à minima d'un aménagement modes-doux d'une largeur minimum de **1,4 mètre** et plus précisément d'un trottoir lorsque les raisons de sécurité l'exigent. Toutefois, des largeurs différentes pourront être autorisées ou exigées pour des raisons de sécurité sous réserve d'être adaptées à l'usage.

Les voiries carrossables publiques ou privées ouvertes au public créées se terminant en impasse devront prévoir un dispositif de retournement.

Dispositions particulières

- Des largeurs de voirie différentes peuvent être admises ou exigées dans le cadre des opérations d'aménagement d'ensemble encadrées par une OAP afin de permettre la mise en application du parti pris d'aménagement défini dans ce document.

2. Desserte par les réseaux

a. Eau potable

Toute construction* à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

b. Energie/ Electricité

Les réseaux moyenne ou basse tension doivent être réalisés en souterrain sauf en cas d'impossibilité technique dûment justifiée. Sur l'unité foncière* du projet, ils doivent également être enfouis jusqu'au point de raccordement situé en limite des voies ou des emprises publiques*, sauf en cas d'impossibilité technique dûment justifiée.

c. Assainissement des Eaux Usées

Les dispositions suivantes s'appliquent pour les eaux usées domestiques*:

- Dans les secteurs desservis ou qu'il est prévu de desservir par un réseau collectif d'assainissement (cf. Zonage d'assainissement annexé au PLU), tout terrain sur lequel une occupation ou utilisation du sol est susceptible d'évacuer des eaux usées devra être raccordé au réseau, conformément à la réglementation en vigueur (notamment le règlement du service public d'assainissement).
- Quand le système d'assainissement est de type séparatif, seules les eaux usées seront rejetées dans le réseau des eaux usées.

- En l'absence de desserte de la parcelle par un réseau public ou en cas d'impossibilités techniques de raccordement* dûment formalisée, un dispositif d'assainissement non collectif pourra être admis. Il devra être conforme à la réglementation en vigueur, adapté au terrain, dimensionné en fonction de la capacité d'occupation des constructions et avoir obtenu les avis sur la conception et la réalisation de l'autorité compétente concernée.

Il est interdit de rejeter des eaux de source dans le réseau public d'assainissement.

Il est interdit de rejeter les eaux de vidange des piscines et les eaux de lavage des filtres de ces piscines dans le réseau d'assainissement. Les eaux de vidange de piscine doivent être infiltrées à la parcelle ou dirigées à débit régulé vers le milieu naturel après une période de neutralisation significative (minimum 72h).

d. Assainissement des Eaux Pluviales

Les constructions ou aménagements ne doivent en aucun cas créer un obstacle à l'écoulement des eaux. Les eaux pluviales* ruisselant dans l'unité foncière* doivent être gérées dans l'emprise du projet, en tenant compte des conditions amont et sans aggravation des conditions aval. L'infiltration sur l'unité foncière doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales* recueillies sur l'unité foncière.

Si le pétitionnaire prouve que l'infiltration et/ou l'évapotranspiration sont insuffisantes, le rejet de l'excédent non infiltrable ou non évaporable sera dirigé de préférence vers le milieu naturel. L'excédent d'eaux pluviales* n'ayant pu être infiltré ou rejeté au milieu naturel est soumis à des limitations avant rejet au réseau d'eaux usées s'il est unitaire, ou pluvial lorsqu'il dessert l'unité foncière*. Le service gestionnaire de ces systèmes d'assainissement fixera les conditions de rejet en terme quantitatif et qualitatif.

Les dispositifs permettant l'absorption naturelle des eaux dans le sol, le ralentissement du ruissellement de surface, les stockages ponctuels et les dispositifs de récupération des eaux pour leur réutilisation sont privilégiés. Les systèmes de stockage et d'infiltration doivent être adaptés à la nature du sous-sol, aux contraintes locales et à la réglementation en vigueur, notamment dans les périmètres de protection des captages d'eau potable.

Les eaux de voiries et de stationnement doivent être traitées avant infiltration. Sauf cas particuliers, les solutions combinant débourbeur/déshuileur et rejet des eaux décantées dans un puits d'infiltration sont interdits.

Lorsque le rejet des eaux pluviales* au milieu naturel est envisageable, le rejet est réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

Les aménagements multifonctionnels et/ou végétalisés favorisant l'infiltration de façon superficielle sont vivement encouragés.

e. Infrastructure et réseau de communication électronique

Lors de la réalisation d'une ou plusieurs constructions*, les fourreaux nécessaires à la création d'un réseau de communications électroniques devront être prévus.

Partie 4 : Dispositions applicables aux zones agricoles

Dispositions applicables à la zone A

La zone **A**, « *Zone agricole* », est destinée à la mise en valeur et à la protection des ressources de l'espace agricole. Elle regroupe les secteurs de la commune équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Sont considérées comme 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 constructions* et aménagements nouveaux non liés aux activités d'exploitations agricoles ou non nécessaires aux équipements et services publics ou d'intérêt général compatibles avec la vocation agricole de la zone y sont proscrits. C'est le cas notamment pour l'habitation, en dehors des adaptations limitées des logements existants déjà présents dans la zone.

Périmètres particuliers

Cette zone est concernée par des prescriptions graphiques (Cf. la section « prescriptions graphiques du règlement ») :

- Protection des captages d'eau potable
- Zones humides à protéger (L.153-23 CU)
- Alignement d'arbres ou haies bocagères à préserver (L.151-23 CU)

Elle est également concernée par des périmètres relevant de servitudes d'utilité publique ou issus d'autres réglementations dont notamment :

- AS1 : servitudes résultant de l'instauration de périmètres de protection des eaux potables et minérales
- I1 : servitude relative à la maîtrise de l'urbanisation autour des canalisations de transport de gaz, d'hydrocarbures et de produits chimiques et de certaines canalisations de distribution de gaz
- I3 : servitude relative à l'établissement des canalisations de transport de gaz, d'hydrocarbures et de produits chimiques
- I4 : servitude relative aux ouvrages de transport de distribution d'électricité
- INT1 : servitude instituée au voisinage des cimetières

Outre les dispositions du présent règlement, conformément aux dispositions de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme, tout projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Chapitre 1 : Destination des constructions, usage de sols et nature d'activités

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

Résumé des destinations et sous-destinations admises :

Destination	Sous-destination	A
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	V
	Exploitation forestière	X
Habitation	Logement	SC
	Hébergement	X
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X
	Restauration	X
	Commerce de gros	X
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X
	Cinéma	X
	Hôtels	X
	Autres hébergements touristiques	X
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	SC
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'actions sociale	X
	Salles d'art et de spectacles	X
	Equipements sportifs	X
	Lieux de culte	X
	Autres équipements recevant du public	X
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	X
	Entrepôt	X
	Bureau	X
	Centre de congrès et d'exposition	X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X

V : admis

SC : admis sous condition

X : interdit

Les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.*

Les destinations non mentionnées aux paragraphes a. et b. suivants sont admises sans restriction.

a. Sont interdits

- La sous-destination « exploitation forestière »
- La sous-destination « hébergement » ;
- La destination « commerce et activités de service » ;
- En dehors de la sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés », la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics » ;
- La destination « autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire » ;

S'ajoutent à l'ensemble de ces interdictions celles fixées, le cas échéant, par les prescriptions graphiques du règlement qui interceptent le terrain du projet (voir partie « Dispositions générales »).

b. Sont admis sous conditions

- L'extension* ou l'annexe* des habitations existantes, à conditions d'être compatibles avec l'exercice d'activités pastorales, agricoles et forestières et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et sous réserve du respect des prescriptions suivantes :
 - Extension* des bâtiments* d'habitation :
 - Surface supplémentaire maximale autorisée : 50 % de la surface de plancher* du bâtiment* existant
 - Surface de plancher* minimale de l'habitation avant extension* : 50 m²
 - Surface de plancher* maximale de l'habitation après extension* : 250 m²
 - Annexe* des bâtiments* d'habitation :
 - Distance maximale d'implantation de l'annexe* par rapport au bâtiment* d'habitation : 30 mètres.
 - Surface totale maximale d'emprise au sol* des annexes* (piscine non comprise) : 50m²
 - Hauteur maximale des annexes* : 3,5 m à l'égout du toit
- Les locaux accessoires* à l'activité agricole compatibles avec la vocation de la zone sous réserve d'être intégrés dans l'ensemble du corps de bâtiments* autorisés ou situés à proximité, à savoir :
 - Les locaux à usage d'habitation strictement nécessaires au fonctionnement de l'exploitation agricole* situés à moins de 100 m des bâtiments* d'exploitation ;
 - Les points de ventes liés à l'activité agricole concernée dans la limite de 35 m² de surface de vente*.

L'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

- Les constructions relevant de la sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » sous réserve d'être compatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les installations Classées pour la Protection de l'Environnement* nécessaires aux exploitations agricoles ou nécessaires aux services publics ou d'intérêt général autorisés dans la zone et compatibles avec la vocation de la zone.
- Les travaux de restauration ou mise en valeur des milieux naturels et les travaux améliorant la fonctionnalité environnementale des lieux ;
- Les exhaussements et affouillements* du sol lorsque qu'ils sont nécessaires aux constructions* et ouvrages autorisés dans la zone.

S'ajoutent à l'ensemble de ces admissions sous conditions celles fixées, le cas échéant, par les prescriptions graphiques du règlement qui interceptent le terrain du projet (voir partie « Dispositions générales »).

2. Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

Chapitre 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

1. Volumétrie et implantation des constructions

a. Emprise au sol*

L'emprise au sol* des annexes* des habitations existantes (piscine non comprise) ne peut excéder 50m².

b. Hauteur

La hauteur des constructions* est mesurée à partir du sol existant, avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement* nécessaires pour la réalisation du projet.

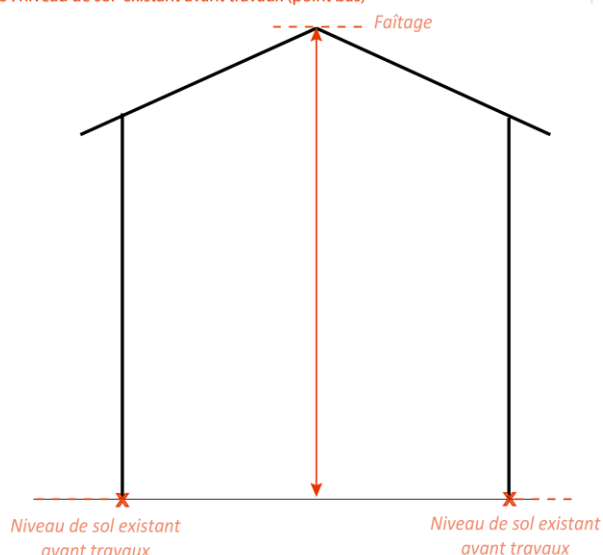
Ne sont pas compris dans le calcul de la hauteur les ouvrages techniques directement nécessaires au fonctionnement de la construction* et les ouvrages de production d'énergies renouvelables.

- La hauteur maximale des constructions* est fixée à 12 m au faîtage ou à l'acrotère*.
- Toutefois, la hauteur des extensions* des habitations existantes est limitée à la hauteur au faîtage* du bâtiment* existant. Les annexes* des bâtiments* d'habitation existants ne pourront excéder 3, 5 m à l'égout du toit.

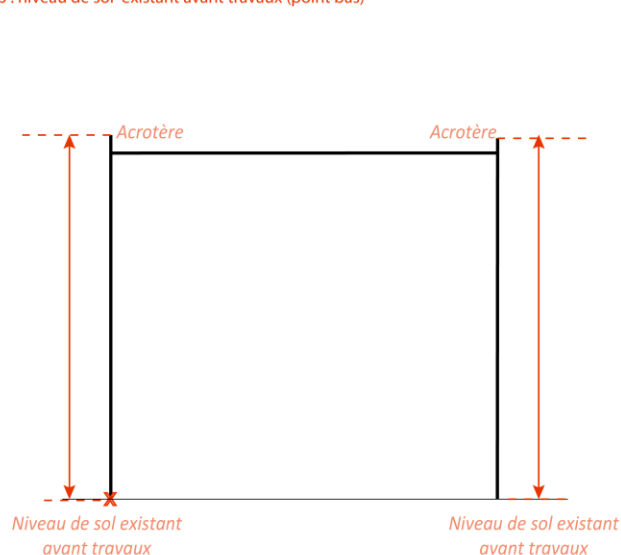
Ces règles ne s'appliquent pas aux silos.

Calcul de la hauteur maximale des constructions. Schéma explicatif : hauteur = a - b

a: faîtage (point haut)
b: niveau de sol existant avant travaux (point bas)



a: acrotère (point haut)
b: niveau de sol existant avant travaux (point bas)



Dispositions particulières

- Une hauteur différente des normes ci-dessus peut être admise, ou imposée par l'autorité qui instruit la demande, lorsque les volumes bâtis contigus le justifient en particulier dans le cas d'une recherche d'unité architecturale.
- Une hauteur différente peut être admise pour les constructions* d'équipements d'intérêt collectif et services publics. Cependant, la hauteur doit être adaptée à l'usage et s'intégrer dans l'environnement existant.

c. Implantation des constructions

L'implantation des constructions s'apprécie hors tous types de débord et parties enterrées des constructions exclusion faite des piscines.*

Implantation des constructions* par rapport aux voies et emprises publiques*

Les façades* des constructions* doivent être implantées par rapport à l'alignement* des voies ouvertes à la circulation publique et emprises publiques* existantes ou à créer selon les modalités suivantes :

Type de voie	Recul minimum
Routes Départementales	20 mètres
Autres voies	10 mètres

Toutefois, pour les constructions* admises relevant de la sous-destination « logement » et de la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics, le recul minimum est de 5 mètres ».

Implantation des constructions* par rapport aux limites séparatives*

- *Pour les constructions* relevant de la sous-destination « agricole »*

Si la parcelle voisine est en zone A, les façades* des constructions* peuvent être implantées soit en limite séparative, soit à 5 mètres minimum de cette limite. Dans les autres cas, les façades* des constructions* doivent être implantées à 5 mètres minimum de cette limite.

- *Pour les autres constructions**

Les constructions* doivent être implantées avec un recul de 3 mètres minimum de cette limite.

Dispositions particulières à l'ensemble des règles d'implantation

Des implantations différentes à la règle peuvent être admises ou exigées :

- Lors de l'extension* de bâtiments* agricoles si leur implantation est différente de la règle générale ;
- Afin d'assurer l'intégration des constructions* dans la continuité des bâtiments* existants ou voisins si leur implantation est différente de la règle générale ;
- Lorsqu'une meilleure adaptation à la topographie des lieux justifie un recul différent ;
- La reconstruction après sinistre peut être admise sur l'emprise des fondations antérieures dans la mesure où elle n'entraîne aucune contrainte supplémentaire pour les propriétés voisines ;
- Pour la réalisation d'équipements collectifs et services publics dont la nature ou le fonctionnement nécessitent d'être implantés différemment sous réserve de s'intégrer dans l'environnement existant.

2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

a. **Caractéristiques architecturales des façades, toitures et clôtures***

L'implantation, l'architecture, les dimensions et l'aspect extérieur des constructions* ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants et la topographie du terrain doit être respectée. Sont interdits les pastiches d'une architecture étrangère à la région.

L'ensemble des dispositions ci-dessous ne concernent pas la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics » et s'appliquent sous réserve des dispositions du « *b. Patrimoine bâti et paysager* ».

Implantation et volume

Pour les constructions* à usage agricole :

Non règlementé.

Pour les autres constructions* :

Le volume et les proportions des constructions* dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement bâti et en s'y intégrant le mieux possible. Les volumes simples doivent être privilégiés.

Les toitures des constructions* seront à deux pans ou combinaison de plusieurs pans, et la ligne de faîtage* suivra la plus grande dimension de la construction*. Les toitures devront présenter une pente comprise entre 30 et 50%. Ces dispositions ne concernent pas les éventuelles marquises, auvents, vérandas, pergolas, carports et couvertures de piscine ni les annexes*.

Toutefois, les toitures terrasses sont également admises à condition d'être végétalisées.

Les vérandas seront conçues de façon à s'insérer le mieux possible avec le bâtiment principal (volumes, formes, matériaux employés, aspect et couleurs des structures ou des menuiseries...).

Les locaux à déchets sont autorisés sur une aire aménagée et le moins perceptible depuis l'espace public ou dans un local de stockage prévu à cet effet.

Éléments de surface

Pour les constructions* à usage agricole :

Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui, par leur nature, et par l'usage de la région, sont destinés à l'être.

Pour les autres constructions* :

L'aspect des matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement bâti. Ils doivent respecter les caractéristiques patrimoniales de l'environnement bâti de la zone. Ces caractéristiques concernent en particulier les dimensions des ouvertures, la composition des modénatures*, le type de volet et le choix des couleurs.

Dans le cas de toitures à pans, les couvertures doivent être homogènes d'un pan à l'autre et de teinte à dominante rouge ou rouge vieilli en tuile ou ayant l'aspect de tuiles.

Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui, par leur nature, et par l'usage de la région, sont destinés à l'être. Toutefois, l'emploi de matériaux bruts, d'aspect soigné est autorisé, si leur mise en œuvre concourt à la qualité architecturale de la construction*, et n'est pas de nature à compromettre son insertion dans le site.

Pour les travaux et extensions* sur le bâti existant, une harmonie doit être recherchée avec la construction* initiale.

Les mouvements de sols

Sont interdits les exhaussements et affouillements* de sol sans lien avec des constructions*, aménagements ou occupations du sol admis dans la zone.

Les mouvements de terrain (déblais et remblais), nécessaires à l'implantation de la construction*, doivent être limités aux stricts besoins techniques, et ne doivent pas conduire à une émergence de la construction* dans le paysage.

Clôture*

D'une façon générale, les clôtures* seront établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne ou un danger pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties des fonds privés.

Les clôtures* ainsi que leurs portails et portes doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleurs, matériaux, hauteurs.

Sont notamment interdites pour la composition des clôtures, que ce soit en limite de voie publique ou en limite séparative, les brises-vues, les palissades en tôle, les palissades plastifiées, les panneaux plein, quel que soit l'aspect de leurs matériaux (métallique, bois, plastique...), les dispositifs tels que canisse, paillon, brande, tapis de végétation synthétique, bâches.



Brande



Tapis de végétation
synthétique



Canisse, paillon, brande, brise
vue...

Pour les constructions* à usage agricole :

Les clôtures* doivent être perméables pour permettre la libre circulation de la petite faune. **Les murets et murs pleins ne peuvent être admis que s'ils sont aménagés de trous de 20 cm de largeur sur 20 cm de hauteur tous les 4 mètres linéaires afin de laisser circuler la faune.**

Aucun dispositif de clôture* ne pourra excéder une hauteur de 2 mètres.

Pour les autres constructions* :

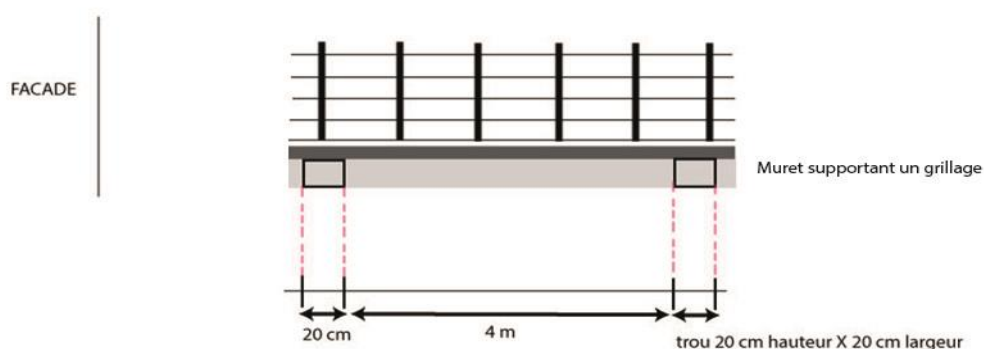
Les clôtures* ainsi que leurs portails et portes doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleurs, matériaux, hauteurs.

Les clôtures* pourront être constituées :

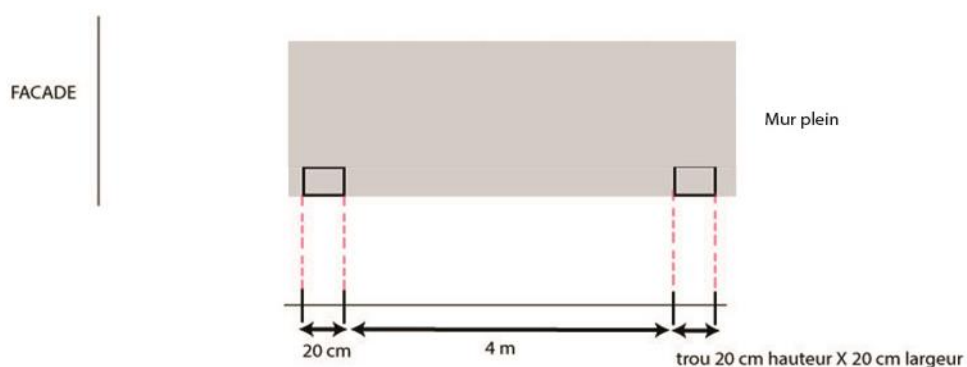
- d'un ensemble, d'une hauteur en concordance avec le paysage environnant, sans excéder **1,7 mètre** le long des voies publiques et privées et/ou le long des limites séparatives*, constitué :
 - soit d'un grillage, souple ou rigide,
 - soit d'un muret surmonté d'un dispositif ajouré ou non, peint et sobre,
 - soit d'un mur sur toute la hauteur.
- d'une haie champêtre venant en complément ou non d'un des dispositifs ci-dessus, composée d'essences adaptées au climat local et à ses évolutions, et d'une hauteur ne dépassant pas **2,50 mètres**.

Les murets et murs plein devront obligatoirement être aménagés de trous de 20 cm de largeur sur 20 cm de hauteur tous les 4 mètres linéaires afin de laisser circuler la faune (cf illustration ci-dessous).

Exemple en élévation d'un passage de faune à travers un muret



Exemple en élévation d'un passage de faune à travers un mur plein



Dispositions particulières à l'ensemble des dispositions relatives aux clôtures*

Nonobstant les dispositions précédentes, les murs de clôtures* et les dispositifs ajourés traditionnels devront, dans la mesure du possible, être préservés et restaurés dans les règles de l'art qui ont présidé à leur réalisation.

Pour rappel

Les haies vives devront être parfaitement entretenues et ne pas déborder sur l'espace public.

Pour l'implantation d'une clôture ou d'un mur, le propriétaire doit déposer une déclaration préalable (ou sera incluse dans la demande du Permis de Construire) auprès de la Commune.*

Pompe à chaleur et climatiseurs et autres éléments techniques :

Les pompes à chaleur et climatiseurs doivent, sauf contrainte technique, être implantés de manière à ne pas être vus à partir des voies ouvertes à la circulation publique. En cas d'impossibilité et s'il fallait donc les planter en façade sur domaine public, ils seront obligatoirement intégrés à la façade et sans saillie (encastrement obligatoire au nu de la façade).

Les dispositifs de production d'énergie solaire doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions*. A défaut, lorsque des impossibilités techniques le justifient, leur installation en saillie de la toiture doit respecter au maximum les pentes de toit et leur installation en façade devra respecter au maximum la volumétrie* des bâtiments*. Ces dispositions ne concernent pas les dispositifs au sol destinés à l'autoconsommation des bâtiments.

Les éléments techniques tels que antennes, paraboles ou encore les systèmes de chauffage et climatisation seront aussi peu visibles que possible depuis l'espace public. Les sorties ventouses donnant directement sur le domaine public devront être placées à une hauteur minimum de 2,50m, par rapport au sol.

Les coffrets de réseaux de toute sorte, ainsi que les boîtes aux lettres et les commandes d'accès, seront intégrés dans le mur de clôture* ou la façade* du bâtiment*, sans déborder sur le domaine public.

b. Patrimoine bâti et paysager

Pour les terrains concernés par une ou plusieurs prescriptions graphiques, se référer aux dispositions fixées dans la section « Prescriptions graphiques du règlement ».

c. Performances énergétiques et environnementales

En fonction de la réglementation en vigueur.

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

a. Mesures environnementales et paysagères

Le traitement des espaces extérieurs doit limiter au strict nécessaire le recours à des surfaces imperméables. Tout projet doit prévoir l'aménagement complet de ses abords.

Les ouvrages techniques de gestion de l'eau et leurs abords devront faire l'objet d'un traitement paysager à dominante végétale intégré dans l'environnement naturel et bâti.

b. Espaces libres et plantations, aires de jeux et de loisirs

Pour tout aménagement, les plantations réalisées doivent être adaptées aux caractéristiques de l'environnement local et au changement climatique. Les aménagements végétaux comprendront des essences mellifères.

Les arbres existants doivent être préservés, sauf pour des raisons de sécurité. L'abattage d'un arbre devra être compensé par la plantation d'un arbre à valeur environnementale équivalente.

Les haies devront être constituées de plusieurs essences. Les espèces invasives ou nuisibles (ex : renoué du japon, arbre aux papillons ou laurier d'Espagne, ...) sont interdites.

Les nouveaux aménagements favoriseront la perméabilité des espaces de stationnement

c. Éléments de paysage, sites et secteurs à protéger et continuités écologiques

Pour les terrains concernés par une ou plusieurs prescriptions édictées au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme (zones humides, alignement d'arbres ou haies bocagères à préserver, arbres remarquables à préserver...) ou par des Espaces Boisés Classés, se référer également aux dispositions fixées dans la section « Prescriptions graphiques du règlement ».

4. Stationnement

Le stationnement des véhicules et deux roues doit être réalisé en dehors des voies publiques ou de desserte collective existantes.

En cas **de changement de destination*** ou de **réhabilitation*** les besoins générés par la nouvelle destination des locaux devront répondre aux normes des constructions* nouvelles ci-après énoncées.

Dans le cas d'**extension*** de construction* existante, les exigences de stationnement s'apprécient au regard des surfaces de plancher totales de la construction* après travaux hormis lorsque la règle en dispose différemment.

a. Véhicules motorisés

Sont exigées des aires de stationnement adaptées à la nature et au fonctionnement des activités accueillies.

Pour les constructions à usage de logement, il est exigé un minimum de deux places par logement.

b. Vélos

Non réglementé.

Chapitre 3 : Equipements et réseaux

1. Desserte par les voies publiques ou privées

a. Accès

Les accès* carrossables doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à assurer la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès*, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Une opération comporte un nombre d'accès* carrossable sur les voies publiques ou ouvertes à la circulation limité au strict nécessaire. La mutualisation des accès* carrossables doit par ailleurs être recherchée.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, les accès* doivent être aménagés sur la voie où les risques encourus par les usagers des voies publiques ou par les personnes utilisant les accès* sont les moindres.

b. Voirie

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

2. Desserte par les réseaux

a. Eau potable

Toute construction* qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

b. Energie/ Electricité

Les réseaux moyenne ou basse tension doivent être réalisés en souterrain sauf en cas d'impossibilité technique dûment justifiée. Sur l'unité foncière* du projet, ils doivent également être enfouis jusqu'au point de raccordement situé en limite des voies ou des emprises publiques*, sauf en cas d'impossibilité technique dûment justifiée.

c. Assainissement Eaux Usées

Les dispositions suivantes s'appliquent pour les eaux usées domestiques*:

- Dans les secteurs desservis ou qu'il est prévu de desservir par un réseau collectif d'assainissement (cf. Zonage d'assainissement annexé au PLU), tout terrain sur lequel une occupation ou utilisation du sol est susceptible d'évacuer des eaux usées devra être raccordé au réseau, conformément à la réglementation en vigueur (notamment le règlement du service public d'assainissement).
- Quand le système d'assainissement est de type séparatif, seules les eaux usées seront rejetées dans le réseau des eaux usées.
- En l'absence de desserte de la parcelle par un réseau public ou en cas d'impossibilités techniques de raccordement* dûment formalisée, un dispositif d'assainissement non collectif pourra être admis. Il devra être conforme à la réglementation en vigueur, adapté au terrain, dimensionné en fonction de la capacité d'occupation des constructions et avoir obtenu les avis sur la conception et la réalisation de l'autorité compétente concernée.

Il est interdit de rejeter des eaux de source dans le réseau public d'assainissement.

Il est interdit de rejeter les eaux de vidange des piscines et les eaux de lavage des filtres de ces piscines dans le réseau d'assainissement. Les eaux de vidange de piscine doivent être infiltrées à la parcelle ou dirigées à débit régulé vers le milieu naturel après une période de neutralisation significative (minimum 72h).

d. Assainissement des Eaux Pluviales

Les constructions ou aménagements ne doivent en aucun cas créer un obstacle à l'écoulement des eaux. Les eaux pluviales* ruisselant dans l'unité foncière* doivent être gérées dans l'emprise du projet, en tenant compte des conditions amont et sans aggravation des conditions aval. L'infiltration sur l'unité foncière doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales* recueillies sur l'unité foncière.

Si le pétitionnaire prouve que l'infiltration et/ou l'évapotranspiration sont insuffisantes, le rejet de l'excédent non infiltrable ou non évaporable sera dirigé de préférence vers le milieu naturel. L'excédent d'eaux pluviales* n'ayant pu être infiltré ou rejeté au milieu naturel est soumis à des limitations avant rejet au réseau d'eaux usées s'il est unitaire, ou pluvial lorsqu'il dessert l'unité foncière*. Le service gestionnaire de ces systèmes d'assainissement fixera les conditions de rejet en terme quantitatif et qualitatif.

Les dispositifs permettant l'absorption naturelle des eaux dans le sol, le ralentissement du ruissellement de surface, les stockages ponctuels et les dispositifs de récupération des eaux pour leur réutilisation sont privilégiés. Les systèmes de stockage et d'infiltration doivent être adaptés à la nature du sous-sol, aux contraintes locales et à la réglementation en vigueur, notamment dans les périmètres de protection des captages d'eau potable.

Les eaux de voiries et de stationnement doivent être traitées avant infiltration. Sauf cas particuliers, les solutions combinant débourbeur/déshuileur et rejet des eaux décantées dans un puits d'infiltration sont interdits.

Lorsque le rejet des eaux pluviales* au milieu naturel est envisageable, le rejet est réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

Les aménagements multifonctionnels et/ou végétalisés favorisant l'infiltration de façon superficielle sont vivement encouragés.

e. Infrastructure et réseau de communication électronique

Lors de la réalisation d'une ou plusieurs constructions*, les fourreaux nécessaires à la création d'un réseau de communications électroniques devront être prévus.

Partie 5 : Dispositions applicables aux zones naturelles

Dispositions applicables à la zone N

La zone **N**, « *Zone naturelle* », recouvre les secteurs de la commune équipés ou non, à protéger en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels et ripisylves*, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espace naturel.

La zone N est concernée par le sous-secteur suivant :

- **NL**, « *Zone naturelle destinée à la gestion ou au développement limité des équipements de loisirs* », qui permet les occupations légères de loisirs relevant d'équipement d'intérêt collectif tels que parc, square ou équipements sportifs de plein air ;
- **Ng**, « *Zone naturelle destinée à la gestion ou au développement limité d'aménagements golfiques* », qui permet l'aménagement d'un golf ou les installations golfiques ;
- **Ng1**, « *Zone naturelle destinée à la gestion ou au développement limité du site d'accueil du golf au Breuil* », qui relève du régime des Secteurs de Taille et de Capacités d'Accueil Limitées (STECAL) prévus par l'article L.151-13 du code de l'urbanisme ;
- **Ng2**, « *Zone naturelle destinée à la gestion ou au développement limité du site d'accueil du golf à la Carronnière* », qui relève du régime des Secteurs de Taille et de Capacités d'Accueil Limitées (STECAL) prévus par l'article L.151-13 du code de l'urbanisme ;
- **Np**, « *Zone naturelle destinée à la gestion ou au développement limité d'une entreprise de paysagisme au Lombouet* », qui relève du régime des Secteurs de Taille et de Capacités d'Accueil Limitées (STECAL) prévus par l'article L.151-13 du code de l'urbanisme.

Périmètres particuliers

Cette zone est concernée par des prescriptions graphiques (Cf. la section « prescriptions graphiques du règlement ») :

- Protection des captages d'eau potable
- Zones humides à protéger (L.153-23 CU)
- Espaces Boisés Classés (L.113-1 CU)
- Eléments de patrimoine bâti (L.151-19 CU)
- Emplacements réservés (R.151-34 CU)
- Alignement d'arbres ou haies bocagères à préserver (L.151-23 CU)
- Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) (voir pièce n°3 du PLU)

Elle est également concernée par des périmètres relevant de servitudes d'utilité publique ou issus d'autres réglementations dont notamment :

- AC1 : Servitude de protection des monuments historiques classés ou inscrits
- AS1 : servitudes résultant de l'instauration de périmètres de protection des eaux potables et minérales
- I1 : servitude relative à la maîtrise de l'urbanisation autour des canalisations de transport de gaz, d'hydrocarbures et de produits chimiques et de certaines canalisations de distribution de gaz
- I3 : servitude relative à l'établissement des canalisations de transport de gaz, d'hydrocarbures et de produits chimiques
- I4 : servitude relative aux ouvrages de transport de distribution d'électricité
- INT1 : servitude instituée au voisinage des cimetières

Outre les dispositions du présent règlement, conformément aux dispositions de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme, tout projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Chapitre 1 : Destination des constructions, usage de sols et nature d'activités

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

Résumé des destinations et sous-destinations admises :

Destination	Sous-destination	N	NL	Ng	Ng1	Ng2	Np
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	SC	X	X	X	X	X
	Exploitation forestière	V	X	X	X	X	X
Habitation	Logement	SC	SC	SC	SC	SC	SC
	Hébergement	X	X	X	X	X	X
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X	X	X	SC	X	X
	Restauration	X	X	X	SC	X	X
	Commerce de gros	X	X	X	X	X	X
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	X	X	SC	SC	SC
	Cinéma	X	X	X	X	X	X
	Hôtels	X	X	X	SC	X	X
	Autres hébergements touristiques	X	X	X	SC	X	X
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X	X	X	X	X	X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	SC	SC	SC	SC	SC	SC
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'actions sociale	X	X	X	X	X	X
	Salles d'art et de spectacles	X	X	X	X	X	X
	Equipements sportifs	X	SC	SC	SC	X	X
	Lieux de culte	X	X	X	X	X	X
	Autres équipements recevant du public	X	X	X	X	X	X
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X	X	X	X	X	X
	Entrepôt	X	X	X	SC	SC	SC
	Bureau	X	X	X	SC	SC	SC
	Centre de congrès et d'exposition	X	X	X	X	X	X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X	X	X	X	X	X

V : admis

SC : admis sous condition

X : interdit

Les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.*

Les destinations non mentionnées aux paragraphes a. et b. suivants sont admises sans restriction.

a. Sont interdits

- Sont interdites toutes les occupations et utilisation du sol en dehors de celles nécessaires aux exploitations forestières et des cas admis sous conditions au b.

S'ajoutent à l'ensemble de ces interdictions celles fixées, le cas échéant, par les prescriptions graphiques du règlement qui interceptent le terrain du projet (voir partie « Dispositions générales »).

b. Sont admis sous conditions

- L'extension* ou l'annexe* des habitations existantes, à conditions d'être compatibles avec l'exercice d'activités pastorales, agricoles et forestières et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et sous réserve du respect des prescriptions suivantes :
 - Extension* des bâtiments* d'habitation :
 - Surface supplémentaire maximale autorisée : 50 % de la surface de plancher* du bâtiment existant
 - Surface de plancher* minimale de l'habitation avant extension* : 50 m²
 - Surface de plancher* maximale de l'habitation après extension* : 250 m²
 - Les annexes* des bâtiments* d'habitation :
 - Distance maximale d'implantation de l'annexe* par rapport au bâtiment* d'habitation : 30 mètres.
 - Surface totale maximale d'emprise au sol* des annexes* (piscine non comprise) : 50m²
 - Hauteur maximale des annexes* : 3,5 m à l'égout du toit
 - La superficie du bassin de la piscine est limitée à 50m²
- L'occupation ou l'utilisation du sol pour l'agriculture est autorisée à l'exception de la construction de bâtiments et hangars ;
- Les ouvrages techniques hydrauliques strictement nécessaires à l'exploitation agricole* des étangs conforme aux usages locaux de l'assec-évolage ;
- Les constructions relevant de la sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » sous réserve d'être compatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les occupations et utilisations, ouvrages, équipements, aménagements et installations d'intérêt public (accès, route, pont, réseau d'irrigation...) sous réserve d'être compatibles avec la vocation de la zone ;
- Les travaux de restauration ou mise en valeur des milieux naturels et les travaux améliorant la fonctionnalité environnementale des lieux ;
- Les exhaussements et affouillements* du sol qui sont nécessaires aux constructions* et ouvrages autorisés dans la zone ;

De plus, en sous-secteur **NL** sont admis :

- Sous réserve de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, les équipements d'intérêt collectif destinés à l'exercice d'une activité sportive ou de loisirs en plein air (terrain de sport, aire de jeux...).
- Sous réserve de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, la sous-destination « *locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés* ».

De plus, en sous-secteur **Ng** sont admis :

- Sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, l'aménagement d'un golf ou d'un terrain pour la pratique de sports et de loisirs en plein air.

De plus, en sous-secteur **Ng1** sont admis :

- Les sous-destinations « *artisanat et commerce de détails* », « *restauration* », « *activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle* », « *hôtel* », « *autres hébergements touristiques* », « *entrepôt* » et « *bureau* » dans le respect des conditions suivantes :
 - L'emprise au sol* totale des constructions* nouvelles créées, des extensions* et annexes* nouvelles des constructions* existantes à partir de la date d'approbation du PLU ne pourront excéder 2000 m² sur l'ensemble du sous-secteur ;
 - Les besoins de constructions sont générés par les activités du golf.

Sont exclus du calcul de l'emprise au sol, l'emprise des ombrières des aires de stationnement lorsqu'elles supportent des dispositifs de production d'énergie renouvelable.

- Sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, l'aménagement d'un golf ou d'un terrain pour la pratique de sports et de loisirs en plein air.

De plus, en sous-secteur **Ng2** sont admis :

- Les sous-destinations « *activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle* », « *entrepôt* » et « *bureau* » dans le respect des conditions suivantes :
 - Les aménagements nouveaux seront effectués dans le volume des constructions* existantes dans le sous-secteur à la date d'approbation du PLU ;
 - Les besoins de constructions sont générés par les activités du golf ;
- Sous réserve d'être compatible au statut du sous-secteur, le changement de destination* des bâtiments* existants à la date d'approbation du PLU ;
- Sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, l'aménagement d'un golf ou d'un terrain pour la pratique de sports et de loisirs en plein air.

De plus, en sous-secteur **Np** sont admis :

- Les sous-destinations « *activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle* », « *entrepôt* » et « *bureau* » dans le respect des conditions suivantes :
 - L'emprise au sol* totale des constructions* nouvelles créées, des extensions* et annexes* nouvelles des constructions* existantes à partir de la date d'approbation du PLU ne pourront excéder 300 m² sur l'ensemble du sous-secteur ;
 - Les besoins de constructions sont générés par les activités liées au paysagisme.
- Sous réserve d'être compatible au statut du sous-secteur, le changement de destination* des bâtiments* existants à la date d'approbation du PLU.

S'ajoutent à l'ensemble de ces admissions sous conditions celles fixées, le cas échéant, par les prescriptions graphiques du règlement qui interceptent le terrain du projet (voir partie « Dispositions générales »).

2. Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

Chapitre 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

1. Volumétrie et implantation des constructions*

a. Emprise au sol*

L'emprise au sol* des annexes* des habitations existantes (piscine non comprise) ne peut excéder 50m².

b. Hauteur

La hauteur des constructions* est mesurée à partir du sol existant, avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement* nécessaires pour la réalisation du projet.

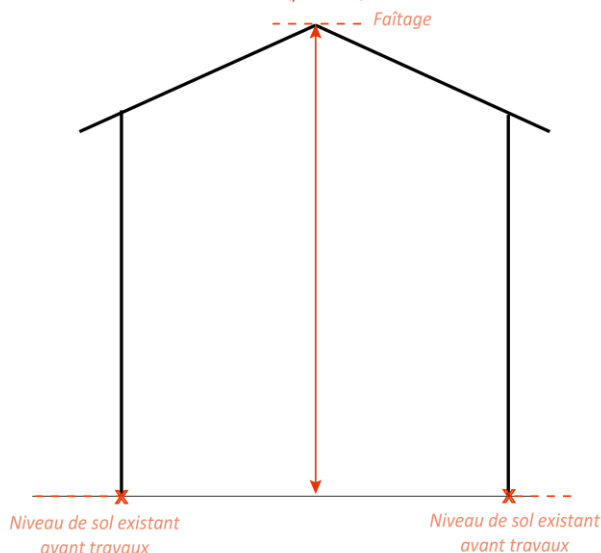
Ne sont pas compris dans le calcul de la hauteur les ouvrages techniques directement nécessaires au fonctionnement de la construction* et les ouvrages de production d'énergies renouvelables.

N, NL, Np	La hauteur maximale des constructions* est fixée à 7 mètres au faîtage*, ou 6 mètres à l'acrotère* et sans jamais dépasser le niveau R+1.
Ng	La hauteur maximale des constructions* est fixée à 6 mètres au faîtage*, ou 4 mètres à l'acrotère*.
Ng1, Ng2	La hauteur des constructions* ne devra pas dépasser celle du bâtiment* existant le plus haut du sous-secteur à la date d'approbation du PLU.

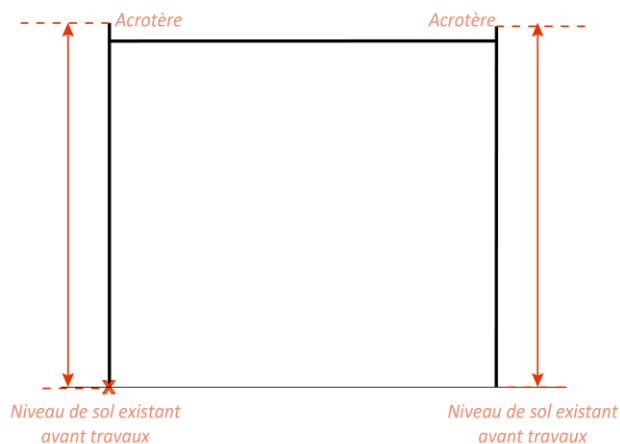
- Toutefois, la hauteur des extensions* des habitations existantes est limitée à la hauteur au faîtage* du bâtiment* existant. Les annexes* des bâtiments* d'habitation existants ne pourront excéder 3,5 m à l'égout du toit.

Calcul de la hauteur maximale des constructions. Schéma explicatif : hauteur = a - b

a: faîtage (point haut)
b: niveau de sol existant avant travaux (point bas)



a: acrotère (point haut)
b: niveau de sol existant avant travaux (point bas)



Dispositions particulières

- Une hauteur différente des normes ci-dessus peut être admise, ou imposée par l'autorité qui instruit la demande, lorsque les volumes bâtis contigus le justifient en particulier dans le cas d'une recherche d'unité architecturale.
- Une hauteur différente peut être admise pour les constructions* d'équipements d'intérêt collectif et services publics. Cependant, la hauteur doit être adaptée à l'usage et s'intégrer dans l'environnement existant.

c. Implantation des constructions

L'implantation des constructions s'apprécie hors tous types de débord et parties enterrées des constructions exclusion faite des piscines.*

Implantation des constructions* par rapport aux voies et emprises publiques*

Les façades* des constructions* doivent être implantées par rapport à l'alignement* des voies ouvertes à la circulation publique et emprises publiques* existantes ou à créer selon les modalités suivantes :

Type de voie	Recul minimum
Routes Départementales	20 mètres
Voies publiques	10 mètres
Voie privées ouvertes à la circulation publique	5 mètres

Implantation des constructions* par rapport aux limites séparatives*

Les façades* des constructions* doivent être implantées à 3 mètres minimum de cette limite.

Dispositions particulières à l'ensemble des règles d'implantation

Des implantations différentes à la règle peuvent être admises ou exigées :

- Afin d'assurer l'intégration des constructions* dans la continuité des bâtiments* existants ou voisins si leur implantation est différente de la règle générale ;
- Lorsqu'une meilleure adaptation à la topographie des lieux justifie un recul différent ;
- La reconstruction après sinistre peut être admise sur l'emprise des fondations antérieures dans la mesure où elle n'entraîne aucune contrainte supplémentaire pour les propriétés voisines ;
- Pour la réalisation d'équipements collectifs et services publics dont la nature ou le fonctionnement nécessitent d'être implantés différemment sous réserve de s'intégrer dans l'environnement existant.

2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

a. Caractéristiques architecturales des façades, toitures et clôtures*

L'implantation, l'architecture, les dimensions et l'aspect extérieur des constructions* ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants et la topographie du terrain doit être respectée. Sont interdits les pastiches d'une architecture étrangère à la région.

L'ensemble des dispositions ci-dessous ne concernent pas la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics » et s'appliquent sous réserve des dispositions du « *b. Patrimoine bâti et paysager* ».

Implantation et volume

Le volume et les proportions des constructions* dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement bâti et en s'y intégrant le mieux possible. Les volumes simples doivent être privilégiés.

Les toitures des constructions* seront à deux pans ou combinaison de plusieurs pans, et la ligne de faîtage* suivra la plus grande dimension de la construction*. Les toitures devront présenter une pente comprise entre 30 et 50%. Ces dispositions ne concernent pas les éventuelles marquises, auvents, vérandas, pergolas, carports et couvertures de piscine ni les annexes*.

Toutefois, les toitures terrasses sont également admises à condition d'être végétalisées.

Les vérandas seront conçues de façon à s'insérer le mieux possible avec le bâtiment principal (volumes, formes, matériaux employés, aspect et couleurs des structures ou des menuiseries...).

Les locaux à déchets sont autorisés sur une aire aménagée et le moins perceptible depuis l'espace public ou dans un local de stockage prévu à cet effet.

Eléments de surface

L'aspect des matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement bâti. Ils doivent respecter les caractéristiques patrimoniales de l'environnement bâti de la zone. Ces caractéristiques concernent en particulier les dimensions des ouvertures, la composition des modénatures*, le type de volet et le choix des couleurs.

Dans le cas de toitures à pans, les couvertures doivent être homogènes d'un pan à l'autre et de teinte à dominante rouge ou rouge vieilli en tuile ou ayant l'aspect de tuiles.

Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui, par leur nature, et par l'usage de la région, sont destinés à l'être. Toutefois, l'emploi de matériaux bruts, d'aspect soigné est autorisé, si leur mise en œuvre concourt à la qualité architecturale de la construction*, et n'est pas de nature à compromettre son insertion dans le site.

Pour les travaux et extensions* sur le bâti existant, une harmonie doit être recherchée avec la construction* initiale.

Les mouvements de sols

Sont interdits les exhaussements et affouillements* de sol sans lien avec des constructions*, aménagements ou occupations du sol admis dans la zone.

Les mouvements de terrain (déblais et remblais), nécessaires à l'implantation de la construction*, doivent être limités aux stricts besoins techniques, et ne doivent pas conduire à une émergence de la construction* dans le paysage.

Clôture*

Les clôtures doivent être conformes aux dispositions de l'article L.372-1 du code de l'environnement. Pour rappel, cet article prévoit que les clôtures en zones naturelles et forestières délimitées par le plan local d'urbanisme « permettent en tout temps la libre circulation des animaux sauvages. Elles sont posées 30 centimètres au-dessus de la surface du sol, leur hauteur est limitée à 1,20 mètre et elles ne peuvent ni être vulnérantes ni constituer des pièges pour la faune ».

D'une façon générale, les clôtures* seront établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne ou un danger pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties des fonds privés.

Les clôtures* ainsi que leurs portails et portes doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleurs, matériaux, hauteurs.

La hauteur des clôtures* se mesure au droit de la limite concernée en son point le plus bas.

Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui, par leur nature, et par l'usage de la région, sont destinés à l'être. Toutefois, l'emploi de matériaux bruts, d'aspect soigné est autorisé, si leur mise en œuvre concourt à la qualité architecturale de la construction*, et n'est pas de nature à compromettre son insertion dans le site.

Les dispositifs non mentionnés ci-dessous sont interdits. Sont en particulier interdits les dispositifs visant à constituer un pare-vue composé de bâche, de tôle ondulée, de toile, de canisse, de brise-vue, de paillon, de brande, de tapis de végétation synthétique...



Brande



Tapis de végétation synthétique



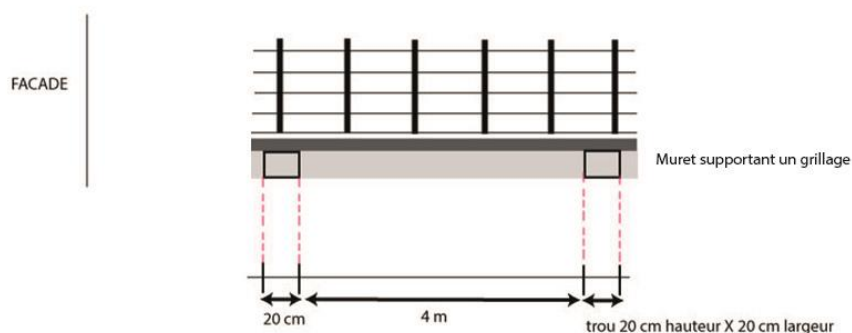
Canisse, paillon, brande, brise vue...

Les clôtures* pourront être constituées :

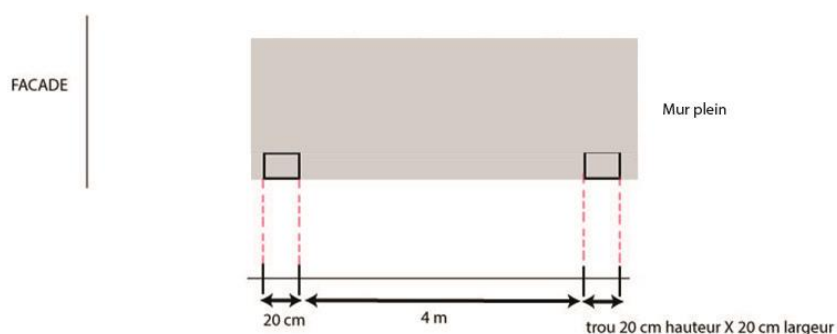
- d'un ensemble, d'une hauteur en concordance avec le paysage environnant, sans excéder **1,7 mètre** le long des voies publiques et privées et/ou le long des limites séparatives*, constitué :
 - soit d'un grillage, souple ou rigide,
 - soit d'un muret surmonté d'un dispositif ajouré ou non, peint et sobre,
 - soit d'un mur sur toute la hauteur.
- d'une haie champêtre venant en complément ou non d'un des dispositifs ci-dessus, composée d'essences adaptées au climat local et à ses évolutions, et d'une hauteur ne dépassant pas **2,50 mètres**.

Les murets et murs plein devront obligatoirement être aménagés de trous de 20 cm de largeur sur 20 cm de hauteur tous les 4 mètres linéaires afin de laisser circuler la faune (cf illustration ci-dessous).

Exemple en élévation d'un passage de faune à travers un muret



Exemple en élévation d'un passage de faune à travers un mur plein



Dispositions particulières à l'ensemble des dispositions relatives aux clôtures*

Nonobstant les dispositions précédentes, les murs de clôtures* et les dispositifs ajourés traditionnels devront, dans la mesure du possible, être préservés et restaurés dans les règles de l'art qui ont présidé à leur réalisation.

Pour rappel

Les haies vives devront être parfaitement entretenues et ne pas déborder sur l'espace public.

Pour l'implantation d'une clôture ou d'un mur, le propriétaire doit déposer une déclaration préalable (ou sera incluse dans la demande du Permis de Construire) auprès de la Commune.*

b. Patrimoine bâti et paysager

Pour les terrains concernés par une ou plusieurs prescriptions graphiques, se référer aux dispositions fixées dans la section « Prescriptions graphiques du règlement ».

c. Performances énergétiques et environnementales

En fonction de la réglementation en vigueur.

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

a. Mesures environnementales et paysagères

Le traitement des espaces extérieurs doit limiter au strict nécessaire le recours à des surfaces imperméables. Tout projet doit prévoir l'aménagement complet de ses abords.

Les ouvrages techniques de gestion de l'eau et leurs abords devront faire l'objet d'un traitement paysager à dominante végétale intégré dans l'environnement naturel et bâti.

b. Espaces libres et plantations, aires de jeux et de loisirs

Pour tout aménagement, les plantations réalisées doivent être adaptées aux caractéristiques de l'environnement local et au changement climatique. Les aménagements végétaux comprendront des essences mellifères.

Les arbres existants doivent être préservés, sauf pour des raisons de sécurité. L'abattage d'un arbre devra être compensé par la plantation d'un arbre à valeur environnementale équivalente.

Les haies devront être constituées de plusieurs essences. Les espèces invasives ou nuisibles (ex : renoué du japon, arbre aux papillons ou laurier d'Espagne, ...) sont interdites.

Les nouveaux aménagements favoriseront la perméabilité des espaces de stationnement.

c. Éléments de paysage, sites et secteurs à protéger et continuités écologiques

Pour les terrains concernés par une ou plusieurs prescriptions édictées au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme (zones humides, alignement d'arbres ou haies bocagères à préserver, arbres remarquables à préserver...) ou par des Espaces Boisés Classés, se référer également aux dispositions fixées dans la section « Prescriptions graphiques du règlement ».

4. Stationnement

Le stationnement des véhicules et deux roues doit être réalisé en dehors des voies publiques ou de desserte collective existantes.

En cas de **changement de destination*** ou de **réhabilitation*** les besoins générés par la nouvelle destination des locaux devront répondre aux normes des constructions* nouvelles ci-après énoncées.

Dans le cas d'**extension*** de construction* existante, les exigences de stationnement s'apprécient au regard des surfaces de plancher totales de la construction* après travaux hormis lorsque la règle en dispose différemment.

a. Véhicules motorisés

Sont exigées des aires de stationnement adaptées à la nature et au fonctionnement des activités accueillies.

Pour les constructions à usage de logement, il est exigé un minimum de deux places par logement.

b. Vélos

Non règlementé.

Chapitre 3 : Equipements et réseaux

5. Desserte par les voies publiques ou privées

a. Accès

Les accès* carrossables doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à assurer la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès*, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Une opération comporte un nombre d'accès* carrossable sur les voies publiques ou ouvertes à la circulation limité au strict nécessaire. La mutualisation des accès* carrossables doit par ailleurs être recherchée.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, les accès* doivent être aménagés sur la voie où les risques encourus par les usagers des voies publiques ou par les personnes utilisant les accès* sont les moindres.

b. Voirie

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

6. Desserte par les réseaux

a. Eau potable

Toute construction* qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

b. Energie/ Electricité

Les réseaux moyenne ou basse tension doivent être réalisés en souterrain sauf en cas d'impossibilité technique dûment justifiée. Sur l'unité foncière* du projet, ils doivent également être enfouis jusqu'au point de raccordement situé en limite des voies ou des emprises publiques*, sauf en cas d'impossibilité technique dûment justifiée.

c. Assainissement Eaux Usées

Les dispositions suivantes s'appliquent pour les eaux usées domestiques*:

- Dans les secteurs desservis ou qu'il est prévu de desservir par un réseau collectif d'assainissement (cf. Zonage d'assainissement annexé au PLU), tout terrain sur lequel une occupation ou utilisation du sol est susceptible d'évacuer des eaux usées devra être raccordé au réseau, conformément à la réglementation en vigueur (notamment le règlement du service public d'assainissement).
- Quand le système d'assainissement est de type séparatif, seules les eaux usées seront rejetées dans le réseau des eaux usées.
- En l'absence de desserte de la parcelle par un réseau public ou en cas d'impossibilités techniques de raccordement* dûment formalisée, un dispositif d'assainissement non collectif pourra être admis. Il devra être conforme à la réglementation en vigueur, adapté au terrain, dimensionné en fonction de la capacité d'occupation des constructions et avoir obtenu les avis sur la conception et la réalisation de l'autorité compétente concernée.

Il est interdit de rejeter des eaux de source dans le réseau public d'assainissement.

Il est interdit de rejeter les eaux de vidange des piscines et les eaux de lavage des filtres de ces piscines dans le réseau d'assainissement. Les eaux de vidange de piscine doivent être infiltrées à la parcelle ou dirigées à débit régulé vers le milieu naturel après une période de neutralisation significative (minimum 72h).

d. Assainissement des Eaux Pluviales

Les constructions ou aménagements ne doivent en aucun cas créer un obstacle à l'écoulement des eaux. Les eaux pluviales* ruisselant dans l'unité foncière* doivent être gérées dans l'emprise du projet, en tenant compte des conditions amont et sans aggravation des conditions aval. L'infiltration sur l'unité foncière doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales* recueillies sur l'unité foncière.

Si le pétitionnaire prouve que l'infiltration et/ou l'évapotranspiration sont insuffisantes, le rejet de l'excédent non infiltrable ou non évaporable sera dirigé de préférence vers le milieu naturel. L'excédent

d'eaux pluviales* n'ayant pu être infiltré ou rejeté au milieu naturel est soumis à des limitations avant rejet au réseau d'eaux usées s'il est unitaire, ou pluvial lorsqu'il dessert l'unité foncière*. Le service gestionnaire de ces systèmes d'assainissement fixera les conditions de rejet en terme quantitatif et qualitatif.

Les dispositifs permettant l'absorption naturelle des eaux dans le sol, le ralentissement du ruissellement de surface, les stockages ponctuels et les dispositifs de récupération des eaux pour leur réutilisation sont privilégiés. Les systèmes de stockage et d'infiltration doivent être adaptés à la nature du sous-sol, aux contraintes locales et à la réglementation en vigueur, notamment dans les périmètres de protection des captages d'eau potable.

Les eaux de voiries et de stationnement doivent être traitées avant infiltration. Sauf cas particuliers, les solutions combinant débourbeur/déshuileur et rejet des eaux décantées dans un puits d'infiltration sont interdits.

Lorsque le rejet des eaux pluviales* au milieu naturel est envisageable, le rejet est réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

Les aménagements multifonctionnels et/ou végétalisés favorisant l'infiltration de façon superficielle sont vivement encouragés.

e. Infrastructure et réseau de communication électronique

Lors de la réalisation d'une ou plusieurs constructions*, les fourreaux nécessaires à la création d'un réseau de communications électroniques devront être prévus.

Lexique

ACCES

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

ACROTERE

Muret plein ou à claire-voie en bordure de toiture-terrasse formant le point haut des façades.

AFFOUILLEMENTS ET EXHAUSSEMENTS DE SOL

L'exhaussement est l'action de rehausser ou remblayer un terrain. L'affouillement est l'action de creuser un terrain pour l'approfondir sans le remblayer.

Un déblai consiste à déblayer ou enlever des décombres ou des terres pour niveler ou abaisser le sol. Un remblai consiste à rapporter des terres pour faire une levée de terrain ou combler une cavité.

Pour rappel, **un mur de soutènement** est un mur dont la fonction est de retenir un remblai ou un déblai de terre. Il est à distinguer des clôtures, dont la fonction est d'empêcher l'accès à une propriété, même s'il a été construit en limite de propriété. En revanche, toute partie d'un dispositif, n'ayant pas pour fonction de retenir un remblai ou un déblai en limite de propriété, surmontant un mur de soutènement, consiste en une clôture.

ALIGNEMENT

Limite entre les fonds privés et le domaine public routier. Il s'agit soit de l'alignement actuel (voie ne faisant pas l'objet d'élargissement), soit de l'alignement futur dans les autres cas. Le domaine public routier comprend les chaussées, les terrains contigus, les passages, les parcs de stationnement de surfaces.

ANNEXE ET LOCAL ACCESSOIRE

Une **annexe** est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale (ex. garage indépendant ou non, bûcher, abri de jardin, remise...). Sa destination est celle de la construction principale (par exemple, le garage d'une maison relève de la sous-destination « logement », la maison de gardiennage d'une usine relève de la sous-destination « industrie »). Les piscines sont comprises comme étant des annexes.

Un **local accessoire** fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale. Il dispose de la même destination que la construction principale.

BATIMENT

Un bâtiment est une construction couverte et close.

CARAVANE

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

CHANGEMENT DE DESTINATION

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

Les annexes d'un bâtiment possèdent la même destination que le bâtiment principal qu'elles complètent, en cas de changement d'affectation, elles sont également concernées par le principe de changement de destination.

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

CHAUSSEE

Partie d'une voie où circulent les voitures (opposé à trottoir, bas-côté, stationnement).

CLOTURE

Constitue une clôture toute édification d'un ouvrage visant à clore un terrain soit sur les limites donnant sur les voies et emprises publiques ou en retrait de celles-ci, soit sur les limites séparatives. Il s'agit notamment des murs, des portes de clôture, des clôtures à claire voie, grilles (destinées à fermer un passage ou un espace).

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

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

COEFFICIENT DE PLEINE TERRE (C.P.T) :

Rapport entre les espaces de pleine terre et la surface totale du terrain sur lesquels ils s'inscrivent.

CONSTRUCTION

La notion de construction au sens des dispositions du Code de l'Urbanisme doit être prise dans une acception relativement large. Elle recouvre :

- toutes constructions et bâtiments, même ne comportant pas de fondation (article L 421-1 du Code de l'Urbanisme), indépendamment de la destination ;
- les travaux, installations, ouvrages qui impliquent une implantation au sol, une occupation du sous-sol ou en surplomb du sol.

Les travaux, installations ou ouvrages qui sont exclus du champ d'application du permis de construire doivent être également réalisés dans le respect des dispositions du règlement de la zone concernée et du code de l'urbanisme.

DEPOTS DE VEHICULES

Dépôt de plus de 10 véhicules non soumis au régime du stationnement de caravanes, ne constituant pas nécessairement une installation classée pour la protection de l'environnement et ne comportant pas de constructions ou d'ouvrages soumis à permis de construire.

Ex : dépôt de véhicules neufs, d'occasion ou hors d'usage près d'un garage en vue de leur réparation ou de leur vente ; aires de stockage, d'exposition, de vente de caravanes, de véhicules ou de bateaux ; garages collectifs de caravanes.

EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions, pour l'application des règles du PLU, correspond à leur projection verticale au sol, exception faite des débords de toiture non soutenus par des poteaux ou des encorbellements, des balcons, saillies décoratives, marquises, auvents et pergolas et des parties de construction dont la hauteur ne dépasse pas 0,60 mètre au-dessus du sol naturel avant travaux.

Cette définition est différente de celle fixée par le code de l'urbanisme pour déterminer le régime des autorisations d'urbanisme s'appliquant aux projets de constructions.

ESPACE DE PLEINE TERRE

Un espace de pleine terre est un espace perméable végétalisé ne pouvant accueillir de constructions ou aménagements ni en surface ni en sous-sol sur 3 mètres de profondeur (à l'exception des réseaux et canalisations).

EXPLOITATION AGRICOLE

Sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle, 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.

L'appréciation du lien direct du projet de construction avec l'exploitation agricole s'effectue selon le faisceau de critères suivants :

- caractéristiques de l'exploitation ;
- configuration et localisation des bâtiments ;
- l'exercice effectif de l'activité agricole (elle doit être exercée à titre principal).

EXTENSION

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

Ne peut pas être qualifiée d'extension une construction dont les dimensions sont comparables à celles du bâtiment auquel elle s'intègre, ni la construction d'un nouveau bâtiment indépendant accolé à un bâtiment existant. Dans ces cas, la construction est considérée comme nouvelle.

FAÇADE

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

FAITAGE

Ligne de jonction supérieure entre deux pans de toiture inclinés suivant les pentes opposées ou, dans les autres cas, limite supérieure d'une toiture. En cas de toiture terrasse, le côté le plus long d'un bâtiment est assimilé à son sens de faîtage.

HABITATIONS LEGERES DE LOISIRS (Art. R 111-31 du Code de l'Urbanisme)

Sont regardées comme des habitations légères de loisirs les constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs.

INSTALLATION CLASSEE POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

Toute exploitation industrielle ou agricole susceptible de créer des risques ou de provoquer des pollutions ou nuisances, notamment pour la sécurité et la santé des riverains est une installation classée. Les activités relevant de la législation des installations classées sont énumérées dans une nomenclature définie par le code de l'environnement qui les soumet à un régime d'autorisation, d'enregistrement ou de déclaration en fonction de l'importance des risques ou des inconvénients qui peuvent être engendrés.

LIMITES SEPARATIVES

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

MODENATURE

Ensemble des éléments architecturaux qui permettent d'animer une façade : appuis, arcs, bandeaux, chapiteaux, corniches, encadrements, etc.

REHABILITATION à l'intérieur du volume bâti

Tous travaux (même créateur de surface de plancher) n'ayant pas pour effet de modifier le volume existant. Il s'agit ici d'arranger un local, un lieu visant à une meilleure adéquation de quelque chose à sa destination. Il est aussi rappelé que les locaux accessoires ont la même destination que le local principal.

RESIDENCES DEMONTABLES CONSTITUANT L'HABITAT PERMANENT DE LEURS UTILISATEURS

La définition est celle retenue par les dispositions en vigueur du code de l'urbanisme. A la date d'approbation du PLU cette définition est la suivante : sont regardées comme des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs les installations sans fondation disposant d'équipements intérieurs ou extérieurs et pouvant être autonomes vis-à-vis des réseaux publics. Elles sont destinées à l'habitation et occupées à titre de résidence principale au moins huit mois par an. Ces résidences ainsi que leurs équipements extérieurs sont, à tout moment, facilement et rapidement démontables.

RIPISYLVE

Formations végétales qui se développent sur les bords des cours d'eau ou des plans d'eau situés dans la zone frontière entre l'eau et la terre.

SURFACE DE VENTE

Surface des espaces affectés à la circulation de la clientèle pour effectuer ses achats, de ceux affectés à l'exposition des marchandises proposées à la vente, à leur paiement, à la circulation du personnel.

SURFACE DE PLANCHER

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

- des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 m ;
- des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L.231-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- d'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

TENEMENT

Unité foncière d'un seul tenant, quel que soit le nombre de parcelles cadastrales la constituant.

VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES

La voie s'entend comme l'espace ouvert à la circulation, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant.

La voie doit desservir plusieurs propriétés et comporter les aménagements nécessaires à la circulation des personnes et/ ou des véhicules. Elle peut être privée ou publique.

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs relevant du domaine public (places, parcs, rues...).

VOLUMETRIE

Relatif à la forme d'un bâtiment du point de vue des grandes masses, du gabarit.