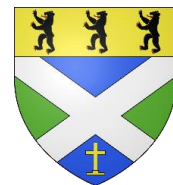




Février 2025



Révision du PLU

Dossier d'approbation

4c. Règlement

Saint-André-la-Côte



PROCEDURE	DATE
Révision du PLU prescrite	le 23 avril 2021
Délibération approuvant le projet	le 24 Février 2025



MOSAÏQUE
ENVIRONNEMENT
Conseil & Expertise

Rédaction : Richard Benoit et Etienne POULACHON

Cartographie : Étienne POULACHON



Agence Mosaïque Environnement

111 rue du 1er Mars 1943 - 69100 Villeurbanne tél. 04.78.03.18.18 - fax 04.78.03.71.51

agence@mosaique-environnement.com - www.mosaique-environnement.com

SCOP à capital variable – RCS 418 353 439 LYON

SOMMAIRE

<u>DISPOSITIONS GÉNÉRALES</u>	<u>1</u>
<u>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</u>	<u>9</u>
1. DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UA	11
2. DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE Ub	31
3. DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE Ue.....	49
<u>DISPOSITION APPLICABLES À LA ZONE AGRICOLE.....</u>	<u>63</u>
4. DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A.....	65
<u>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES</u>	<u>87</u>
5. DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONE N	89
<u>GLOSSAIRE.....</u>	<u>117</u>



DISPOSITIONS GÉNÉRALES

1



ARTICLE 1 CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de SAINT-ANDRÉ-LE-CÔTE sans exclusive aucune.

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

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

Les articles L 111-3 à 5 et L 111-22, R111-3, R111-5 à 19 et 28 à 30 du Code de l'Urbanisme.

- Les servitudes d'utilité publique mentionnées en annexe.
- Les articles du Code de l'urbanisme ou d'autres législations concernant le droit de Préemption urbain institué par délibération du Conseil Municipal du 11 avril 1996.
- Si elles sont plus restrictives, les règles de ce Plan Local d'Urbanisme s'appliquent à celle des lotissements approuvés avant l'opposabilité du Plan Local d'Urbanisme aux tiers.
Dans le cas contraire, ce sont les dispositions du lotissement plus rigoureuses, mais néanmoins compatibles avec celle du P.L.U. qui restent applicables, à moins que les dispositions régissant le lotissement ne soient mises en concordance avec celle du Plan Local d'Urbanisme dans les conditions prévues à l'article L 315.4 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 3 DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONE

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines (U), en zones agricoles (A) et en zones naturelles (N) dont les délimitations sont reportées sur les documents graphiques constituant les pièces n°3 du dossier.

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

- La zone **Ua** : zone centrale dense
- La zone **Ub** : zone pavillonnaire
- La zone **Ue** : zone réservée aux équipements publics

2. **La zone agricole** à laquelle s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre IV repérés au plan par l'indice correspondant est :
- La zone **A**, zone agricole.
 - Un secteur **Ax**, identifiant une zone où est implantée une activité non agricole existante
3. **Les zones naturelles** auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre V repérés au plan par les indices correspondants sont :
- La zone **N**, zone naturelle protégée, elle comprend :
 - Un secteur **Ns** correspondant aux secteurs à constructibilité limitée pour la protection de corridors écologiques
 - Un secteur **Nfen**, correspondant à un secteur où sont autorisés des aménagements pour l'accueil lié à la fréquentation de l'espace naturel de la montée du Signal.

Les plans de zonage comportent aussi :

- **Des emplacements réservés** aux voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général et espaces verts auxquels s'appliquent les dispositions de l'article L.123.17 du Code de l'Urbanisme.
- **Des éléments ponctuels repérés au titre de l'article L151-23°** du code de l'urbanisme qui doivent être préservés dans leur intégrité et éventuellement mis en valeur par le biais d'aménagement. De plus, les occupations et utilisations du sol admises, à proximité de ces sites, ne devront pas porter préjudice à la qualité écologique de ces éléments et ne pas impacter leur visibilité.
- **Des éléments bâtis repérés au titre de l'article L151-19°**, qui doivent être préservés et éventuellement mis en valeur par le biais d'aménagement. Les modalités de préservation de ces éléments sont décrites dans le document suivant du PLU « 4c - Cahier des L151-19 ». De plus, les occupations et utilisations du sol admises, à proximité de ces sites, ne devront pas porter préjudice à la qualité urbaine, patrimoniale et architecturale de ces éléments bâtis et surtout ne pas impacter leur visibilité.

ARTICLE 4 PRISE EN COMPTE DES RISQUES NATURELS DANS LE ZONAGE

PPR

Le territoire est couvert par un Plan de Prévention des Risques (PPR) approuvé en 2015 qui comprend les risques « inondation du Garon et de ses affluents » et « mouvements de terrain ».

Une trame est mise en place pour identifier une zone « blanche » qui n'est pas exposée à un risque d'inondation mais qui correspond à une zone de maîtrise du ruissellement, afin de ne pas aggraver le risque d'inondation dans les zones déjà exposées.

Pour tout sujet réglementaire (recommandations et prescriptions), il faudra se référer au document « Plan de prévention des risques naturels d'inondation du Garon », approuvé en 2015 par le préfet du Rhône.

ETUDE DE RISQUE DE MOUVEMENT DE TERRAIN (Géotec – Décembre 2021)

Une étude de risques a été réalisée par le bureau d'études GEOTEC en décembre 2021 sur le territoire de la commune. Elle a permis d'établir une carte d'aléa qui fait apparaître des zones d'aléas faibles et moyens.

L'étude recommande que les secteurs en zone d'aléa moyen soient très limités dans leur constructibilité et donne une fiche de prescription « zone inconstructible icG2 »

Pour les secteurs d'aléa faibles, l'étude considère qu'ils sont constructibles et donne une fiche de prescription « zone constructible cG1 »

L'étude fait aussi apparaître une zone d'aléa faible « chute de pierre ». Elle considère que ce secteur est constructible et donne une fiche de prescription « zone constructible cP1 »

La carte des secteurs d'aléas est donnée en annexe du présent règlement ainsi que les trois fiches de prescriptions.

L'étude complète de Geotec est donnée dans les annexes du présent dossier de Plan Local d'Urbanisme.

ARTICLE 5 TRAVAUX SUR LES BATIMENTS EXISTANTS ET ADAPTATIONS MINEURES

Les dispositions des articles 4 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures (articles L.123-1 du Code de l'Urbanisme) rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions environnantes.

1- Travaux sur les bâtiments existants :

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 sans adaptation mineure, que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

2- Adaptations mineures :

Les adaptations mineures dérogeant à l'application stricte d'une des règles 1 à 15 des règlements de zone, à l'exception des interdictions édictées à l'article 2 de ces règlements, sont possibles lorsqu'elles sont rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Par « adaptations mineures », il faut entendre des assouplissements qui peuvent être apportés à certaines règles d'urbanisme sans aboutir à un changement de type d'urbanisation et sans porter atteinte aux droits des tiers.

Ces adaptations excluent tout écart important entre la règle et l'autorisation accordée.

3- La notion d'extension mesurée des bâtiments existants :

Il s'agit à la fois d'extension horizontale, de surélévation, de transformation de surface hors œuvre brute en surface hors œuvre nette.

La mesure est appréciée vis-à-vis de trois critères : l'habitabilité, la surface de terrain et la qualité du site.

ARTICLE 6 RAPPELS ET DISPOSITIONS COMMUNES A TOUTES LES ZONES

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration conformément à l'article R421-12 du Code de l'Urbanisme.
- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévues aux articles L.442.1 et R.442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les coupes et abatages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre des articles L.123.1 et L.130.1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques. Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L311.1 du Code de l'Urbanisme, en particulier dans les zones auxquelles s'appliquent les dispositions de l'article 13 bis de la loi du 13 décembre 1913 modifiée sur les monuments historiques.
- Au terme de la loi du 27 septembre 1941, les découvertes de vestiges archéologiques faites fortuitement à l'occasion de travaux quelconques doivent immédiatement être signalées au Maire de la commune, lequel prévient la Direction régionale des affaires culturelles Rhône Alpes– Service Régional de l'archéologie.

Le décret n°2002-89 pris pour application de la loi 2001-44 prévoit que : « les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature, ou de leur importance affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises qu'après accomplissement des mesures de détection et le cas échéant de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique ... » (art.1)

Conformément à l'article 5 du même décret, « ... les autorités compétentes pour autoriser les aménagements, ouvrages ou travaux ... peuvent décider de saisir le préfet de région en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elles ont confiance ».

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

Les bâtiments repérés au titre de l'article L151-19 pour des motifs d'ordre culturel, historique et architectural, peuvent faire l'objet de prescriptions de nature à assurer leur préservation, leur conservation ou leur restauration, comme indiqué dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « patrimoniale » (pièce 4a du présent dossier de PLUi).

Article L151-19 :

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

Article R421-23 :

« Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, installations et aménagements suivants : (...) h) Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application de l'article L. 151-19 ou de l'article L. 151-23, comme présentant un intérêt d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique ; »

De manière générale, toute intervention sur un bâtiment devra prendre en compte le site dans lequel s'inscrit le bâtiment et la fonction du bâtiment. L'objectif est de viser à la préservation de l'image patrimoniale et architecturale du bâti ancien.



DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

2



1. Dispositions applicables à la zone Ua

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone **Ua** englobe les quartiers constituant le noyau dense de l'espace urbain où le bâti ancien est dominant. Sa fonction principale est l'habitat.

Il s'agit d'une zone multifonctionnelle comprenant aussi bien des habitations que des commerces, des services et des activités non nuisantes.

L'urbanisation est dense et les constructions sont généralement édifiées en ordre continu ou semi continu et à l'alignement des voies.

Des dispositions générales s'appliquent à l'ensemble du territoire de la commune, se reporter au TITRE I.

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble des zones Ua, sauf stipulations contraires.

PRISE EN COMPTE DE L'ETUDE DE RISQUES

Des terrains situés en zone Ua sont dans des secteurs « d'aléa de mouvement de terrain faible » de type G1 Glissement de terrain et coulées de boues (cf annexe p106/107) du présent règlement

On se réfèrera à la fiche de prescription cG1 à la page 109.

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

ARTICLE Ua 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Pour les constructions

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

Exploitation agricole

Exploitation forestière

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

Commerce de gros

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

Entrepôt

Centre de congrès et d'exposition

Cuisine dédiée à la vente en ligne

Pour les aménagements

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

ARTICLE Ua 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES SOUS CONDITION

Les constructions admises sous conditions

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

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

- À condition qu'ils ne nuisent pas à la sécurité, la salubrité, la tranquillité ou la bonne ordonnance des quartiers environnants.

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

- À condition qu'ils ne nuisent pas à la sécurité, la salubrité, la tranquillité ou la bonne ordonnance des quartiers environnants.

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

Industrie - bureau

- A condition que l'emprise au sol des nouvelles constructions ne dépasse pas 200 m2.
- L'aménagement des bâtiments existants est autorisé.
- Une extension est possible si l'emprise au sol totale après extension ne dépasse pas 200 m2.
- À condition qu'ils ne nuisent pas à la sécurité, la salubrité, la tranquillité ou la bonne ordonnance des quartiers environnants

Zone Blanche du PPRI

RAPPEL : pour tous les aménagements et constructions situés dans la zone blanche du PPRI (reportée sur le plan de zonage), on doit respecter le règlement du Plan de Prévention des Risques d'Inondation « inondation du Garon et de ses affluents » qui est donné dans les annexes du présent PPRI.

SECTION I – TABLEAU RECAPITULATIF DE L'UTILISATION ET OCCUPATION DU SOL

	Ua		
	INTERDIT	AUTORISÉS	ADMIS SOUS CONDITIONS
Exploitation agricole et forestière			
Exploitation agricole			
Exploitation forestière			
Habitation			
Logement			
Hébergement			
Commerce - activités de service			
Artisanat - Commerce de détail			
Restauration			
Commerce de gros			
Activité de service avec clientèle			
Hébergement hôtelier et touristique			
Cinéma			
Équipement d'intérêt collectif et services publics			
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées			
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées			
Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale			
Salles d'art et de spectacle			
Équipements sportifs			
Lieux de culte			
Autres équipements recevant du public			
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires			
Industrie			
Entrepôt			
Bureau			
Centre de congrès et d'exposition			
Cuisine dédiée à la vente ligne			

SECTION 2 – ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

ARTICLE Ua 3 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

1) Accès

- L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée et aménagé de façon à ne pas présenter de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée, compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic ;
- L'aménagement des accès des zones desservies par une route départementale sera soumis pour accord au gestionnaire de la voirie, lequel pourra émettre des réserves pour des raisons de sécurité ;
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

2) Voirie

- Les voies publiques ou privées, destinées à accéder aux constructions, doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usagers qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie ;
- Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour ;
- L'emprise des plateformes des voies réservées à la desserte des opérations d'aménagement comportant plus de 5 logements ne peuvent avoir une largeur inférieure à 5m. La circulation des piétons devra être assurée en dehors de la chaussée (trottoirs ou cheminements piétons) toutes les fois que les conditions de sécurité ou d'urbanisme exigent de telles dispositions.

ARTICLE Ua 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) 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.

2) Assainissement des eaux usées

- Lorsqu'il existe un réseau public d'égouts, le raccordement à ce réseau est obligatoire. L'évacuation des eaux usées dans ce réseau peut être subordonnée à un traitement spécifique avant la mise à l'égout ;
- En l'absence d'un réseau public d'égouts, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux dispositions réglementaires en vigueur est admis dans le cas d'une construction isolée exclusivement, et à condition qu'il soit adapté à la nature géologique et à la topographie du terrain concerné, conformément à la législation en vigueur. Le dispositif devra être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordable, quand le réseau public sera réalisé.

3) Assainissement des eaux pluviales

- Lorsqu'il existe un réseau public d'égouts susceptible de recevoir les eaux pluviales, leur rejet n'est pas accepté sur la voie publique (chaussée, caniveaux, fossés...). Dans le cas contraire, le rejet sur le domaine public doit être soumis pour autorisation au gestionnaire de la voirie et adapté au milieu récepteur.
- Dans tous les cas, des dispositifs de rétention des Eaux pluviales doivent être prévus pour restituer un débit comparable au débit actuel

4) Assainissement des eaux non domestiques et des eaux de piscine

- **Eaux non domestiques** : Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, est soumis à autorisation.
- **Eaux de piscine** : Le déversement des eaux de piscine est interdit dans le réseau collectif d'assainissement. Le rejet est accepté dans le réseau d'eaux pluviales uniquement s'il est séparatif. S'il est unitaire, le rejet des eaux de piscines est interdit.

5) Électricité et télécommunication

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

6) Défense extérieur contre l'incendie

- La défense extérieure contre l'incendie désigne l'ensemble des points d'eau incendie publics et privés nécessaires pour maîtriser un incendie et éviter sa propagation aux constructions voisines. Elle permet d'atteindre un objectif de sécurité en garantissant l'adéquation des capacités en eaux mobilisables aux risques d'incendie évalués.
- Les points d'eau incendie sont des ouvrages publics ou privés utilisables en permanence par les services d'incendie et de secours. Ce terme désigne des solutions diverses voire complémentaires tels que bouches ou poteaux d'incendie, réservoirs d'eau naturelles (cours d'eau, mares, étangs, retenues d'eau), réservoirs d'eau aériennes (citernes, bâches...) ou enterrées.
- **Obligation** : les constructions, travaux, ouvrages ou installations disposent des moyens publics, et le cas échéant privés (équipements propres) permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie.

ARTICLE Ua 5 INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

Infrastructure et réseaux de télécommunication électronique

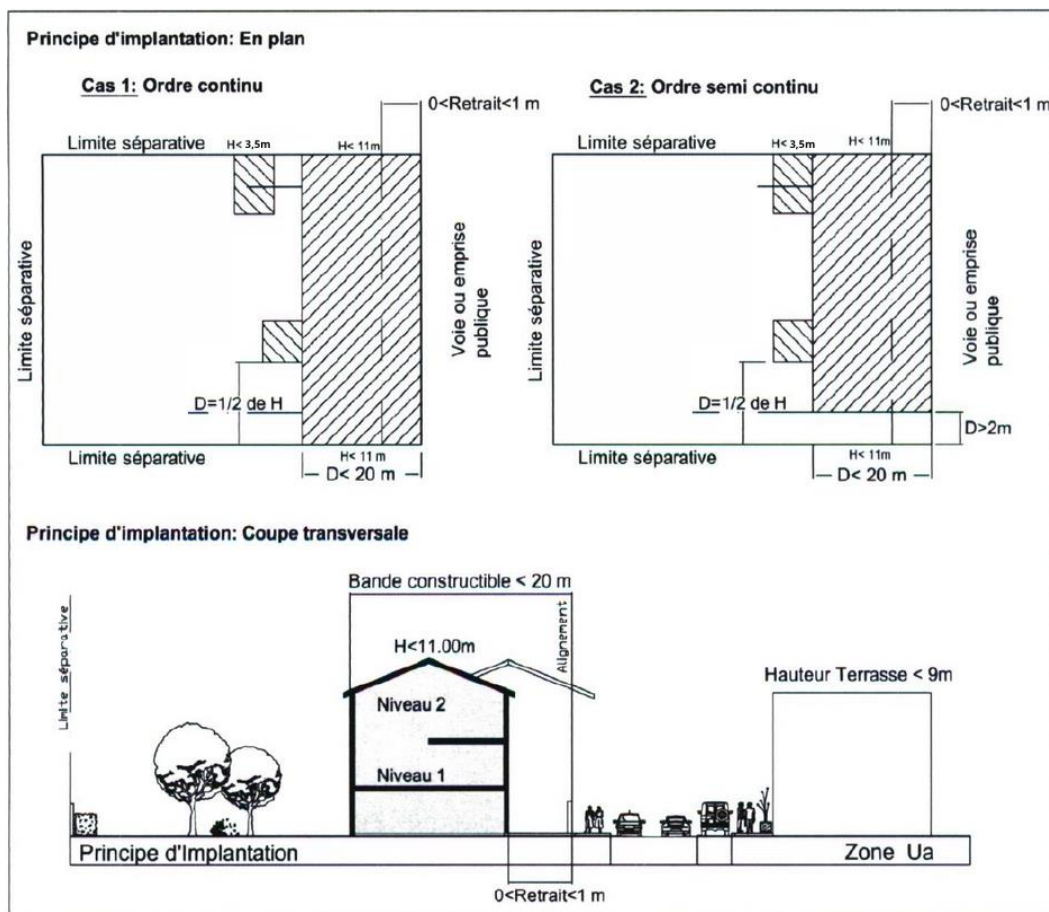
Les aménagements doivent prévoir la mise en place de fourreaux afin d'assurer la desserte par des réseaux de communication électronique de l'ensemble des bâtiments projetés ou réhabilités.

SECTION 3 – CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

Sous-section 3a – Volumétrie et implantations des constructions

ARTICLE Ua 6 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Les constructions doivent s'implanter à l'alignement ou selon un retrait compatible avec la bonne ordonnance des constructions voisines ;
- L'implantation dans le prolongement des constructions voisines peut être imposée ;
- La construction de bâtiment en retrait important de l'alignement peut être autorisée lorsque des bâtiments existants assurent la conservation des perspectives de rue.



ARTICLE Ua 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1) Dans la bande de 20 mètres, comptée par rapport à l'alignement

Limites latérales

Les constructions doivent être édifiées :

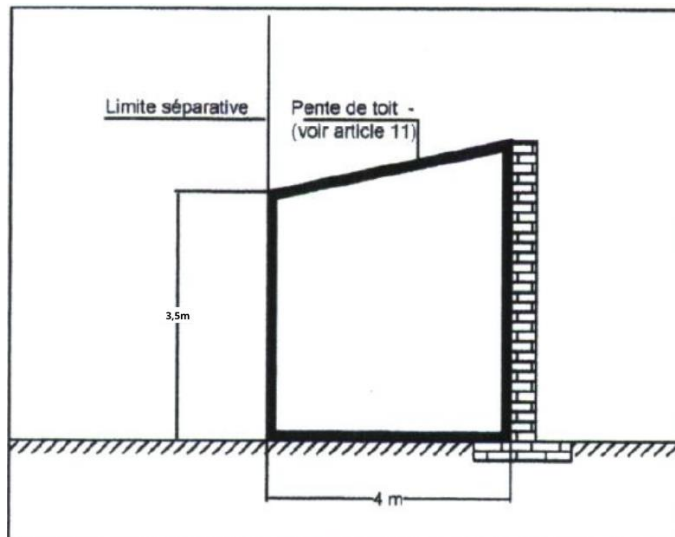
- En ordre continu d'une limite à l'autre ;
- En ordre semi-continu, à partir d'une seule limite séparative. Dans ce cas, la distance entre la construction et l'autre limite séparative ne doit pas être inférieure à 2 mètres.

2) Au-delà de la bande de 20 mètres

Les constructions sont autorisées après achèvement des immeubles devant être implantés le long des voies selon les règles suivantes :

Construction réalisée en limite de propriété

- La construction des bâtiments dont la hauteur mesurée sur la dite limite ne dépasse pas 3,5 mètres est autorisée ;
- Entre la limite de propriété et la limite de recul (c'est à dire 4 mètres), la hauteur de tout point de la construction doit s'inscrire à l'intérieur du schéma ci-contre. Cette règle n'est pas exigée, pour l'aménagement et la reconstruction de bâtiments dont la hauteur dépasse 3,5 mètres sans dépasser la hauteur existante



Construction ne jouxtant pas la limite de propriété

Si la construction ne jouxte pas la limite parcellaire, la distance (D) comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite qui en est le plus rapproché, doit être égale à la moitié de la hauteur (H) de la façade concernée ($D=1/2$ de H) sans être inférieure à 4 mètres. Sont compris dans le calcul de retrait, les débords de toitures dès lors que leur profondeur dépasse 0,40 mètre ;

Ces dispositions ne sont pas exigées pour :

- Les aménagements et reconstructions de bâtiments existants ;
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif et les constructions à usage d'équipement d'intérêt collectif ;
- Les constructions réalisées en continuité de celles existantes dans une propriété contiguë ;
- Les piscines, la distance minimale devra être de 1 mètre comptée au nu intérieur du bassin.

ARTICLE Ua 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règles d'implantation.

ARTICLE Ua 9 EMPRISE AU SOL

Non réglementée.

ARTICLE Ua 10 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Dans la bande de 20 mètres

- Les constructions ne pourront dépasser une hauteur de 11 mètres, soit 2 niveaux indépendants avec combles sur rez-de-chaussée ;
- Les parties couvertes en toiture terrasse ne pourront dépasser une hauteur de 9 mètres ;

Au-delà de la bande de 20 mètres

- La hauteur des constructions est limitée à 9 mètres (soit un niveau indépendant avec combles sur rez-de-chaussée) ;
- La hauteur pour les constructions en toiture terrasse est limitée à 8 mètres ;

Les annexes

- La hauteur des constructions à usage d'annexe et de stationnement ne devra pas excéder 3,5 mètres dans le cas où elles sont indépendantes du bâtiment principal ;

Cette règle ne s'applique pas :

- Aux dépassements ponctuels dus aux exigences fonctionnelles ou techniques ;
- Aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif ;
- À l'aménagement, l'extension ou la reconstruction de bâtiments existants dépassant la hauteur maximale autorisée dans la zone.

Sous-section 3b – Qualité architecturale, environnementale et paysagère

ARTICLE Ua 11 ASPECTS EXTERIEURS

Intégration dans le site et adaptation au terrain naturel

L'aspect et l'implantation des constructions doivent s'intégrer dans le paysage naturel ou bâti en respectant la morphologie des lieux ;

En particulier, l'implantation des constructions devra s'intégrer dans l'ordonnancement de la structure urbaine (rues, parcellaire, bâti existant...) ;

Les constructions dont l'aspect général est d'un type régional affirmé étranger à la région, sont interdites (exemple : mas provençal, chalet...) ;

Les éléments agressifs par leur couleur ou par leurs caractéristiques réfléchissantes sont interdites ;

Les mouvements de sols susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site naturel ou bâti sont interdits ;

La conception des constructions devra être adaptée à la configuration du terrain naturel :

- **Dans le cas d'un terrain en pente**, la topographie du terrain naturel devra être respectée. Les constructions devront s'intégrer à la pente du terrain (et non l'inverse), par exemple par la réalisation de murs et murets de soutènement, en rapport avec les logiques architecturales ;
La hauteur des murs est ainsi limitée à 1,50 mètre pour une pente de 15% et 3 mètres pour une pente supérieure ;
- **Dans le cas d'un terrain plat**, les mouvements de terre devront être limités à une hauteur de 50 cm et régularisés en pente douce ;
- **Dans tous les cas**, les buttes de terre sont interdites pour éviter l'effet « taupinière » et les enrochements ;

Les différents aménagements tels que les accès, les aires de stationnement, les espaces verts et plantations... devront faire l'objet d'une conception d'ensemble harmonieuse.

Aspect général des bâtiments et autres éléments

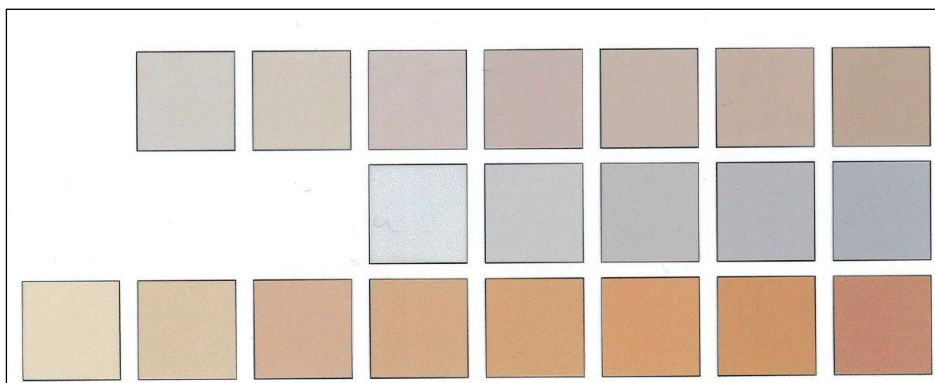
L'aspect d'ensemble et l'architecture des constructions, installations et de leurs dépendances, doivent être en concordance avec le paysage bâti environnant et le caractère général du site.

Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment de son ancienneté, des matériaux employés, de sa composition, de son ordonnancement, tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Cela ne fait pas obstacle à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine

Tous les éléments réalisés avec des matériaux d'imitation grossière ou tous ceux étrangers aux caractéristiques de l'architecture régionale sont à proscrire.

1) Façades

- Doivent être recouverts d'un enduit, tous les matériaux qui, par leur nature ne doivent pas rester apparents (exemple : parpaings, béton grossier...) ;
- Les couleurs des enduits et menuiseries doivent être compatibles avec le nuancier suivant, qui est aussi consultable en mairie :



Nuancier pour les façades



Nuancier pour les menuiseries

- Les ouvertures doivent s'inscrire en harmonie dans les façades (dispositions, dimensions, proportions...) ;
- Pour les façades visibles depuis l'espace public, les ouvertures devront être plus hautes que larges et devront s'inspirer des ouvertures déjà existantes afin d'être en harmonie avec l'architecture traditionnelle du centre-bourg ;
- En cas de grandes longueurs, le bâtiment sera fractionné en plusieurs volumes (marquages vertical, retrait, changement de couleurs ou de hauteur...) ;
- La façade devra avoir une longueur inférieure à 10 mètres par volume.

2) Toitures

- Les toitures doivent avoir 2, 3 ou 4 pans par volume, dans le sens convexe lorsqu'elles sont établies en mitoyenneté, leur pente comprise entre 25% et 45% avec le faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction ;
- Les toitures à 1 pente sont autorisées pour les volumes annexes, lorsque ceux-ci sont accolés à une construction de taille plus importante ;
- Les toitures à 4 pans sont envisageables sur les constructions comportant au moins 1 étage sur rez-de-chaussée et lorsque le faîtage central a une longueur supérieure au 2/3 de la longueur de la façade ;
- Dans le cas des extensions et des restaurations, la pente de toiture devra être en harmonie avec l'existant ;
- Les toitures des constructions doivent être couvertes de tuiles creuses ou romanes ;
Elles doivent être en terre cuite ou matériaux similaires présentant les mêmes caractéristiques de forme et d'aspect que les tuiles en terre cuite traditionnelle ;
Les teintes se rapprocheront du rouge et du brun et la teinte devra être brune lorsqu'il s'agit de rénover une toiture déjà couverte de brun ;
- Dans le cas où la construction est de conception contemporaine, une toiture non traditionnelle (toiture-terrasse accessible ou végétalisée à faible pente...) peut être admise à condition que son intégration dans le site soit établie.

- Les toitures terrasses peuvent être autorisées lorsque celles-ci sont végétalisées ou accessibles. Dans ce cas, la surface de la toiture terrasse ne pourra dépasser 50 m².

3) Clôtures

Les dispositions suivantes s'appliquent aux clôtures séparatives des terrains comme à celles à édifier en bordure de voies.

- Les clôtures ne sont pas obligatoires ;
- Tout élément de clôture d'un style étranger à la région est interdit ;
- L'harmonie doit être recherchée :
 - Dans leur conception pour assurer une continuité du cadre paysager notamment avec les clôtures avoisinantes ;
 - Dans leur aspect (couleur, matériaux...) avec la construction principale ;
- Les clôtures doivent être de conception simple constituées par des haies vives panachées d'essences locales et de 1/3 de persistant maximum ;
Elles peuvent être doublées d'un grillage ou encore par une murette d'une hauteur maximum de 0,20 mètre, surmontée par un grillage ;
- Les clôtures en mur plein sont autorisées :
 - Dans les sites anciens où une harmonie avec des murs existants est nécessaire ;
 - Lorsqu'elles ont pour objet de créer des continuités urbaines ou lorsqu'elles s'intègrent à l'architecture des constructions ;
 - La hauteur doit être comprise entre 1,20 mètre et 1,60 mètre pour les murets et de 1,60 mètres à 2,30 mètres pour les murs ;
- Dans le cas où une clôture pleine est utilisée pour créer le front de rue, des éléments d'animations doivent permettre de rompre avec l'uniformité d'un mur continu (portail, façade, grille...) ;
- Des hauteurs supérieures peuvent être ponctuellement admises pour une meilleure intégration au terrain naturel.

4) Annexes

- Les constructions à usage d'annexe devront s'intégrer d'une manière harmonieuse avec le bâtiment principal ;
- Dans le cas où l'annexe est visible depuis les voies ou emprise publique, les façades et la toiture devront être dans les mêmes matériaux que le bâtiment principal ;
- Des murs ou des haies peuvent être imposés pour masquer les aires de stockage extérieur.

5) Prescriptions particulières applicables à certaines constructions

Rappel

Toutes constructions nouvelles ou tous travaux peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, du paysage urbain ou de l'alignement bâti sur la rue.

Les constructions de conception architecturale contemporaine

Les constructions de conception architecturale contemporaine sont autorisées lorsque la qualité de leur architecture permet une intégration satisfaisante dans le site naturel ou bâti. Dans ces conditions, elles ne sont pas soumises au paragraphe 1 « Façades » du présent règlement.

ARTICLE Ua 12 STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles sera dimensionné au regard des besoins engendrés par la (ou les) activité(s) concernée(s). Il doit être assuré en dehors des voies publiques.

Les constructions à usage d'habitation

- Il est exigé un minimum de 2 places de stationnement par logement nouvellement créé ;
- Dans le cadre d'opération de 3 logements ou plus, il est exigé un stationnement visiteur par tranche de trois logements ;
- Cette règle peut être adaptée pour les projets de logements spécifiques (locatif financé par prêt aidé par l'État, personne âgées, étudiants, personnes seules...) ;
- La création d'aires de stationnement n'est pas exigée en cas de restauration des bâtiments existants, lorsque les surfaces habitables restent inchangées et que le nombre de logements n'augmente pas ;

Pour les autres constructions

- Les aires de stationnement seront dimensionnées au prorata des besoins engendrés ;
- Pour les commerces d'une superficie inférieure à 100 m² de surface de vente, il n'est pas exigé de places de stationnement ;
- Dans tous les cas et en particulier pour les projets à usage d'activité, de bureau, d'équipements, de service ou de commerce, le porteur de projet est encouragé à réfléchir aux possibilités de mutualisation des stationnements.

Sous-section 3c – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis

ARTICLE Ua 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

La qualité des aménagements paysagers ne résulte pas de dispositions réglementaires. Toutefois il convient de dessiner un espace évolutif qui tienne compte du passé et de l'esprit de lieu.

La conception des projets privilégiera une composition paysagère qui maintienne et/ou renforce la trame verte, notamment par la recherche de continuités végétales.

Coefficient de Pleine Terre

Les espaces de pleine terre sont des espaces libres non bâtis, ni en surface, ni en sous-sol, permettant la libre infiltration des eaux pluviales et pouvant être supports de végétation.

Un espace peut être qualifié de pleine terre si :

- Son revêtement est perméable (les aires de stationnement et leurs accès sont exclus des surfaces de pleine terre) ;
- Sur une profondeur de 2 mètres minimum à compter de sa surface, il ne comporte que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, eaux potables, usées, pluviales) ;
- Il doit pouvoir recevoir des plantations ;

Toute opération devra faire l'objet d'aménagement visant à limiter l'imperméabilisation des sols ;

Les espaces verts de pleine terre doivent représenter 35% minimum de la superficie du tènement.

Cas des constructions existantes en dessous du coefficient de pleine terre demandé : les constructions et aménagements sont autorisés à condition qu'ils ne diminuent pas le Coefficient de Pleine Terre existant sur la parcelle.

Le Coefficient de Pleine Terre s'applique à la parcelle même dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance (dérogation de l'article R151-21 du Code de l'Urbanisme).

Plantation et aménagement d'espaces libres

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

- Tout arbre de haute tige mature devra être conservé sauf à justifier :
 - Que son état sanitaire ne permet pas sa conservation ;
 - Que le projet ne peut être implanté différemment au regard des autres dispositions du PLU à respecter ou de la recherche d'une bonne orientation ;
- Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés. Les haies notamment seront composées d'essences diversifiées et adaptées au contexte local. En tout état de cause, la plantation de haies mono-spécifique est interdite.
- En cas d'activités susceptibles d'entraîner des nuisances visuelles (en particulier les dépôts et stockage extérieurs), il est imposé que les marges d'isolement par rapport aux limites séparatives soient plantées d'arbres formant un écran visuel. Si pour des raisons techniques, le filtre végétal n'est pas réalisable, un filtre qualitatif sera mis en place.
- Les aires de stationnement à l'air libre de plus de 4 places doivent être plantées.

ARTICLE Ua 14 CONTINUITES ECOLOGIQUES

- La hauteur ou la nature des clôtures doit être adaptée en fonction de la nécessité de préserver des continuités écologiques (passage libre sous clôture pour la faune ou pour l'écoulement des eaux, obligation de végétalisation, etc.) et les valeurs paysagères.
- **Les haies et boisements repérées au titre de l'article L151-23** du Code de l'urbanisme (figurant sur le plan de zonage) doivent être conservées à l'exception des cas suivants :
 - L'abattage d'un arbre repéré est autorisé si son état phytosanitaire représente un risque pour la sécurité des biens et des personnes, à condition qu'il soit remplacé par un plant d'une essence locale. Les arbres « têtards » doivent être impérativement conservés sauf raison phytosanitaire ou raison fonctionnelle précise dans le cadre de l'aménagement.
 - La réduction partielle d'une haie, d'un boisement ou d'un alignement est autorisée pour la création d'un accès indispensable à une parcelle ou l'aménagement d'un carrefour existant, à condition que cette intervention soit la plus limitée possible dans son ampleur et que le projet soit étudié pour prendre en compte les enjeux patrimoniaux et paysagers du site. Cette suppression partielle pourra faire l'objet d'une compensation par replantation équivalente du linéaire supprimé. On veillera à ce que cette replantation s'articule avec le maillage de haies existant.
 - Ripisylves : En cas d'abattage partiel, une replantation est obligatoire de façon à reconstituer les continuités végétales.

La destruction d'un élément repéré au titre du L151-23 est soumise à autorisation. Les opérations courantes d'entretien ne sont pas concernées.

- **Les mares ou retenues collinaires doivent être préservées** et, autant que faire se peut, remises en valeur.

Si une destruction est absolument indispensable pour des raisons fonctionnelles d'aménagement, la disparition de la mare doit obligatoirement être compensée en prenant en compte l'ensemble fonctionnel écologique à l'intérieur duquel elle se trouve.

ARTICLE Ua 15 GESTION DES EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT

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

- La gestion des eaux pluviales à la parcelle est à privilégier par infiltration ou par récupération dans un objectif de réutilisation ;
- Les surplus éventuels devront être retenus sur la parcelle par le biais de dispositifs prévus à cet effet (cuves de rétention, noues...). Le stockage nécessaire à la rétention des eaux sera dimensionné pour un rejet limité prévu pour restituer un débit comparable au débit naturel ;
- Les aménagements nécessaires visant à la limitation des débits évacués de la propriété (système d'infiltration ou de rétention) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- Les eaux pluviales qui ne pourront être absorbées à la parcelle devront être évacuées dans le réseau d'assainissement d'eau pluviales lorsqu'il existe. Les aménagements réalisés devront garantir l'écoulement des seules eaux pluviales dans le réseau public lorsque celui-ci est en séparatif.

ARTICLE Ua 16 PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

En s'attachant à la préservation de l'image patrimoniale et architecturale du bâti ancien, qui demeure un objectif prioritaire :

- ✓ Les projets de réhabilitation favoriseront la sobriété énergétique et éventuellement le recours aux énergies renouvelables
- ✓ Les constructions nouvelles privilégieront une orientation et une volumétrie mettant en œuvre une approche bioclimatique et basse consommation du bâtiment
- ✓ La mise en œuvre de dispositifs de production d'énergie renouvelable est recommandée ;

Par ailleurs, il est recommandé de prévoir la récupération et le stockage des eaux de toiture pour des usages d'arrosage, de lavage ou d'abreuvement.

Article L111-16 – Performances environnementales et énergétiques :

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

Article R111-23 – Performances environnementales et énergétiques :

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

- 1° Les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture ;
- 2° Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme précise les critères d'appréciation des besoins de consommation précités ;
- 3° Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;
- 4° Les pompes à chaleur ;
- 5° Les brise-soleils.»

2. Dispositions applicables à la zone Ub

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone Ub correspond à des quartiers urbains pavillonnaire au tissu peu dense.

L'urbanisation est aérée en groupements discontinus et généralement en retrait des voies.

Des dispositions générales s'appliquent à l'ensemble du territoire de la commune, se reporter au TITRE I.

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble des zones Ub, sauf stipulations contraires.

PRISE EN COMPTE DE L'ETUDE DE RISQUES

Des terrains situés en zone Ub sont dans des secteurs « d'aléa de mouvement de terrain faible » de type G1 Glissement de terrain et coulées de boues (cf annexe p106/107) du présent règlement

On se réfèrera à la fiche de prescription cG1 à la page 109.

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

ARTICLE Ub 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Pour les constructions

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

Exploitation agricole

Exploitation forestière

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

Commerce de gros

Cinéma

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

Entrepôt

Centre de congrès et d'exposition

Cuisine dédiée à la vente en ligne

Pour les aménagements

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

ARTICLE Ub 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS

Les constructions admises sous conditions

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

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

- À condition qu'ils ne nuisent pas à la sécurité, la salubrité, la tranquillité ou la bonne ordonnance des quartiers environnants.

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

- À condition qu'ils ne nuisent pas à la sécurité, la salubrité, la tranquillité ou la bonne ordonnance des quartiers environnants.

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

Industrie - Bureau

- À condition que l'emprise au sol des nouvelles constructions ne dépasse pas 200 m².
- L'aménagement des bâtiments existants est autorisé.
- Une extension est possible si l'emprise au sol totale après extension ne dépasse pas 200 m².
- À condition qu'ils ne nuisent pas à la sécurité, la salubrité, la tranquillité ou la bonne ordonnance des quartiers environnants.

Prise en compte des Orientations Particulières d'Aménagements

Le PLU de la commune contient trois OAP sectorielles :

- OAP pour l'aménagement d'une zone Ub le long de la route de Saint-Martin
- OAP pour l'aménagement d'une zone Ub le long de la voie « Le Châtel »
- OAP pour l'aménagement d'une zone Ub le long de la route de Rivière

Dans ces trois secteurs, les constructions et aménagements doivent être compatibles avec les Orientations Particulières d'Aménagement du présent PLUi (pièce 4b - Orientations d'aménagement et de programmation sectorielles).

SECTION I – TABLEAU RECAPITULATIF DE L'UTILISATION ET OCCUPATION DU SOL

	Ub		
	INTERDIT	AUTORISÉS	ADMIS SOUS CONDITIONS
Exploitation agricole et forestière			
Exploitation agricole			
Exploitation forestière			
Habitation			
Logement			
Hébergement			
Commerce - activités de service			
Artisanat - Commerce de détail			
Restauration			
Commerce de gros			
Activité de service avec clientèle			
Hébergement hôtelier et touristique			
Cinéma			
Équipement d'intérêt collectif et services publics			
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées			
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées			
Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale			
Salles d'art et de spectacle			
Équipements sportifs			
Lieux de culte			
Autres équipements recevant du public			
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires			
Industrie			
Entrepôt			
Bureau			
Centre de congrès et d'exposition			
Cuisine dédiée à la vente ligne			

SECTION 2 – ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

ARTICLE Ub 3 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

1) Accès

- L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée et aménagé de façon à ne pas présenter de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée, compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic ;
- L'aménagement des accès des zones desservies par une route départementale sera soumis pour accord au gestionnaire de la voirie, lequel pourra émettre des réserves pour des raisons de sécurité ;
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

2) Voirie

- Les voies publiques ou privées, destinées à accéder aux constructions, doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usagers qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie ;
- Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour ;
- L'emprise des plateformes des voies réservées à la desserte des opérations d'aménagement comportant plus de 5 logements ne peuvent avoir une largeur inférieure à 5m. La circulation des piétons devra être assurée en dehors de la chaussée (trottoirs ou cheminements piétons) toutes les fois que les conditions de sécurité ou d'urbanisme exigent de telles dispositions.

ARTICLE Ub 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) 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.

2) Assainissement des eaux usées

- Lorsqu'il existe un réseau public d'égouts, le raccordement à ce réseau est obligatoire. L'évacuation des eaux usées dans ce réseau peut être subordonnée à un traitement spécifique avant la mise à l'égout ;
- En l'absence d'un réseau public d'égouts, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux dispositions réglementaires en vigueur est admis dans le cas d'une construction isolée exclusivement, et à condition qu'il soit adapté à la nature géologique et à la topographie du terrain concerné, conformément à la législation en vigueur. Le dispositif devra être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordable, quand le réseau public sera réalisé.

3) Assainissement des eaux pluviales

- Lorsqu'il existe un réseau public d'égouts susceptible de recevoir les eaux pluviales, leur rejet n'est pas accepté sur la voie publique (chaussée, caniveaux, fossés...). Dans le cas contraire, le rejet sur le domaine public doit être soumis pour autorisation au gestionnaire de la voirie et adapté au milieu récepteur.
- Dans tous les cas, des dispositifs de rétention des Eaux pluviales doivent être prévus pour restituer un débit comparable au débit actuel

4) Assainissement des eaux non domestiques et des eaux de piscine

- **Eaux non domestiques** : Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, est soumis à autorisation.
- **Eaux de piscine** : Le déversement des eaux de piscine est interdit dans le réseau collectif d'assainissement. Le rejet est accepté dans le réseau d'eaux pluviales uniquement s'il est séparatif. S'il est unitaire, le rejet des eaux de piscines est interdit.

5) Électricité et télécommunication

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

6) Défense extérieur contre l'incendie

- La défense extérieure contre l'incendie désigne l'ensemble des points d'eau incendie publics et privés nécessaires pour maîtriser un incendie et éviter sa propagation aux constructions voisines. Elle permet d'atteindre un objectif de sécurité en garantissant l'adéquation des capacités en eaux mobilisables aux risques d'incendie évalués.
- Les points d'eau incendie sont des ouvrages publics ou privés utilisables en permanence par les services d'incendie et de secours. Ce terme désigne des solutions diverses voire complémentaires tels que bouches ou poteaux d'incendie, réservoirs d'eau naturelles (cours d'eau, mares, étangs, retenues d'eau), réservoirs d'eau aériennes (citernes, bâches...) ou enterrées.
- **Obligation** : les constructions, travaux, ouvrages ou installations disposent des moyens publics, et le cas échéant privés (équipements propres) permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie.

ARTICLE Ub 5 INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

Infrastructure et réseaux de télécommunication électronique

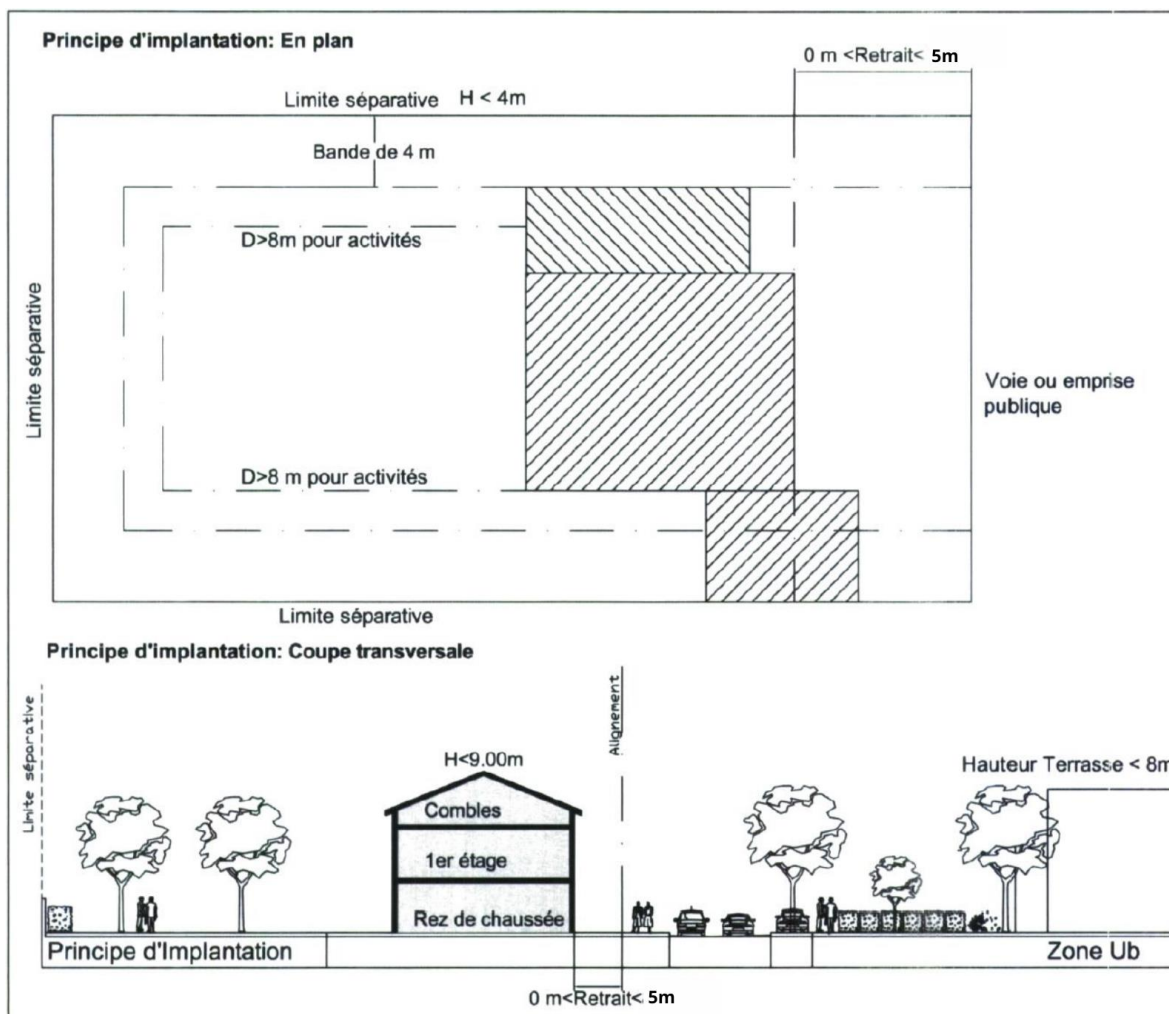
Les aménagements doivent prévoir la mise en place de fourreaux afin d'assurer la desserte par des réseaux de communication électronique de l'ensemble des bâtiments projetés ou réhabilités.

SECTION 3 – CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

Sous-section 3a – Volumétrie et implantations des constructions

ARTICLE Ub 6 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Les constructions doivent s'implanter avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies publiques ouvertes à la circulation automobile existantes ou à créer.
- Ces dispositions ne sont pas exigées pour :
 - Les équipements publics
 - Les annexes
 - Les extensions dans l'alignement de l'existant



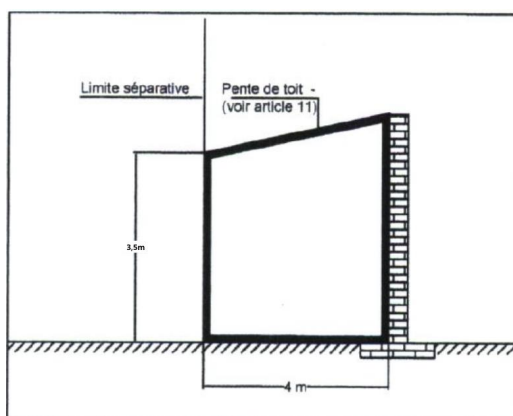
ARTICLE Ub 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Construction ne jouxtant pas la limite de propriété

Si la construction ne jouxte pas la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite qui en est le plus rapproché, doit être égale à la moitié de la hauteur de la façade concernée sans être inférieure à 4 mètres. Sont compris dans le calcul de retrait, les débords de toitures dès lors que leur profondeur dépasse 0,40 mètre ;

Construction réalisée en limite de propriété

- La construction des bâtiments dont la hauteur mesurée sur la dite limite ne dépasse pas 3,5 mètres est autorisée ;
- Entre la limite de propriété et la limite de recul (c'est à dire 4 mètres), la hauteur de tout point de la construction doit s'inscrire à l'intérieur du schéma ci-contre. Cette règle n'est pas exigée, pour l'aménagement et la reconstruction de bâtiments dont la hauteur dépasse 3,5 mètres sans dépasser la hauteur existante



Ces dispositions ne sont pas exigées pour :

- Les aménagements et reconstructions de bâtiments existants ;
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif et les constructions à usage d'équipement d'intérêt collectif ;
- Les constructions réalisées en continuité de celles existantes dans une propriété contiguë ;
- Les piscines, la distance minimale devra être de 1 mètre comptée au nu intérieur du bassin.

ARTICLE Ub 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règles d'implantation.

ARTICLE Ub 9 EMPRISE AU SOL

Le coefficient d'emprise au sol des constructions autorisées dans la zone est limité à 0,50.

ARTICLE Ub 10 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur des constructions est fixée à 9 mètres et comprendra au plus, 1 niveau avec combles sur rez-de-chaussée ;
- Les parties couvertes en toiture terrasse ne pourront dépasser une hauteur de 8 mètres ;
- La hauteur des constructions à usage d'annexes et de stationnement ne devra pas excéder 3,5 mètres dans le cas où elles sont indépendantes du bâtiment principal ;
- Ces limites ne s'appliquent pas :
 - Aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques ;
 - Aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif.

Sous-section 3b – Qualité architecturale, environnementale et paysagère

ARTICLE Ub 11 ASPECTS EXTERIEURS

Intégration dans le site et adaptation au terrain naturel

L'aspect et l'implantation des constructions doivent s'intégrer dans le paysage naturel ou bâti en respectant la morphologie des lieux ;

En particulier, l'implantation des constructions devra s'intégrer dans l'ordonnancement de la structure urbaine (rues, parcellaire, bâti existant...) ;

Les constructions dont l'aspect général est d'un type régional affirmé étranger à la région, sont interdites (exemple : mas provençal, chalet...) ;

Les éléments agressifs par leur couleur ou par leurs caractéristiques réfléchissantes sont interdites ;

Les mouvements de sols susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site naturel ou bâti sont interdits ;

La conception des constructions devra être adaptée à la configuration du terrain naturel :

- **Dans le cas d'un terrain en pente**, la topographie du terrain naturel devra être respectée. Les constructions devront s'intégrer à la pente du terrain (et non l'inverse), par exemple par la réalisation de murs et murets de soutènement, en rapport avec les logiques architecturales ;

La hauteur des murs est ainsi limitée à 1,50 mètre pour une pente de 15% et 3 mètres pour une pente supérieure ;

- **Dans le cas d'un terrain plat**, les mouvements de terre devront être limités à une hauteur de 50 cm et régalez en pente douce ;
- **Dans tous les cas**, les buttes de terre sont interdites pour éviter l'effet « taupinière » et les enrochements ;

Les différents aménagements tels que les accès, les aires de stationnement, les espaces verts et plantations... devront faire l'objet d'une conception d'ensemble harmonieuse.

Aspect général des bâtiments et autres éléments

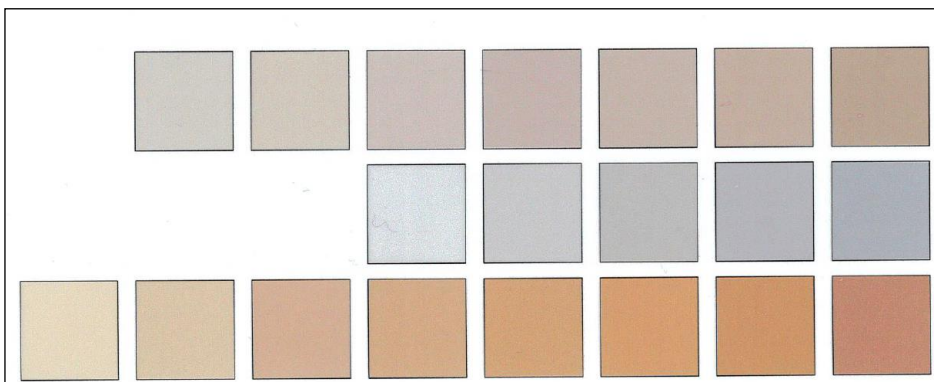
L'aspect d'ensemble et l'architecture des constructions, installations et de leurs dépendances, doivent être en concordance avec le paysage bâti environnant et le caractère général du site.

Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment de son ancienneté, des matériaux employés, de sa composition, de son ordonnancement, tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Cela ne fait pas obstacle à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine

Tous les éléments réalisés avec des matériaux d'imitation grossière ou tous ceux étrangers aux caractéristiques de l'architecture régionale sont à proscrire.

1) Façades

- Doivent être recouverts d'un enduit, tous les matériaux qui, par leur nature ne doivent pas rester apparents (exemple : parpaings, béton grossier...) ;
- Les couleurs des enduits et menuiseries doivent être compatibles avec le nuancier suivant, qui est aussi consultable en mairie :



Nuancier pour les façades



Nuancier pour les menuiseries

- Les ouvertures doivent s'inscrire en harmonie dans les façades (dispositions, dimensions, proportions...) ;
- En cas de grandes longueurs, le bâtiment sera fractionné en plusieurs volumes (marquages vertical, retrait, changement de couleurs ou de hauteur...) ;
- La façade devra avoir une longueur inférieure à 10 mètres par volume.

2) Toitures

- Les toitures doivent avoir 2, 3 ou 4 pans par volume, dans le sens convexe lorsqu'elles sont établies en mitoyenneté, leur pente comprise entre 25% et 45% avec le faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction ;
- Les toitures à 1 pente sont autorisées pour les volumes annexes, lorsque ceux-ci sont accolés à une construction de taille plus importante ;
- Les toitures à 4 pans sont envisageables sur les constructions comportant au moins 1 étage sur rez-de-chaussée et lorsque le faîtage central a une longueur supérieure au 2/3 de la longueur de la façade ;
- Dans le cas des extensions et des restaurations, la pente de toiture devra être en harmonie avec l'existant ;
- Les toitures des constructions doivent être couvertes de tuiles creuses ou romanes ;

Elles doivent être en terre cuite ou matériaux similaires présentant les mêmes caractéristiques de forme et d'aspect que les tuiles en terre cuite traditionnelle ;

Les teintes se rapprocheront du rouge et du brun et la teinte devra être brune lorsqu'il s'agit de rénover une toiture déjà couverte de brun ;

- Dans le cas où la construction est de conception contemporaine, une toiture non traditionnelle (toiture-terrasse accessible ou végétalisée à faible pente...) peut être admise à condition que son intégration dans le site soit établie.
- Les toitures terrasses peuvent être autorisées lorsque celles-ci sont végétalisées ou accessibles. Dans ce cas, la surface de la toiture terrasse ne pourra dépasser 50 m².

3) Clôtures

Les dispositions suivantes s'appliquent aux clôtures séparatives des terrains comme à celles à édifier en bordure de voies.

- Les clôtures ne sont pas obligatoires ;
- Tout élément de clôture d'un style étranger à la région est interdit ;
- L'harmonie doit être recherchée :
 - Dans leur conception pour assurer une continuité du cadre paysager notamment avec les clôtures avoisinantes ;
 - Dans leur aspect (couleur, matériaux...) avec la construction principale ;
- Les clôtures doivent être de conception simple constituées par des haies vives panachées d'essences locales et de 1/3 de persistant maximum ;

Elles peuvent être doublées d'un grillage ou encore par une murette d'une hauteur maximum de 0,20 mètre, surmontée par un grillage ;
- Les clôtures en mur plein sont autorisées :
 - Dans les sites anciens où une harmonie avec des murs existants est nécessaire ;
 - Lorsqu'elles ont pour objet de créer des continuités urbaines ou lorsqu'elles s'intègrent à l'architecture des constructions ;
 - La hauteur doit être comprise entre 1,20 mètre et 1,60 mètre pour les murets et de 1,60 mètres à 2,30 mètres pour les murs ;
- Dans le cas où une clôture pleine est utilisée pour créer le front de rue, des éléments d'animations doivent permettre de rompre avec l'uniformité d'un mur continu (portail, façade, grille...) ;
- Des hauteurs supérieures peuvent être ponctuellement admises pour une meilleure intégration au terrain naturel.

4) Annexes

- Les constructions à usage d'annexe devront s'intégrer d'une manière harmonieuse avec le bâtiment principal ;

- Dans le cas où l'annexe est visible depuis les voies ou emprise publique, les façades et la toiture devront être dans les mêmes matériaux que le bâtiment principal ;
- Des murs ou des haies peuvent être imposés pour masquer les aires de stockage extérieur.

5) Prescriptions particulières applicables à certaines constructions

Rappel

Toutes constructions nouvelles ou tous travaux peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, du paysage urbain ou de l'alignement bâti sur la rue.

Les constructions de conception architecturale contemporaine

Les constructions de conception architecturale contemporaine sont autorisées lorsque la qualité de leur architecture permet une intégration satisfaisante dans le site naturel ou bâti. Dans ces conditions, elles ne sont pas soumises au paragraphe 1 « Façades » du présent règlement.

ARTICLE Ub 12 STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles sera dimensionné au regard des besoins engendrés par la (ou les) activité(s) concernée(s). Il doit être assuré en dehors des voies publiques.

Les constructions à usage d'habitation

- Il est exigé un minimum de 2 places de stationnement par logement nouvellement créé ;
- Dans le cadre d'opération de 3 logements ou plus, il est exigé un stationnement visiteur par tranche de trois logements ;
- Cette règle peut être adaptée pour les projets de logements spécifiques (locatif financé par prêt aidé par l'Etat, personne âgées, étudiants, personnes seules...) ;
- La création d'aires de stationnement n'est pas exigée en cas de restauration des bâtiments existants, lorsque les surfaces habitables restent inchangées et que le nombre de logements n'augmente pas ;

Pour les autres constructions

- Les aires de stationnement seront dimensionnées au prorata des besoins engendrés ;
- Pour les commerces d'une superficie inférieure à 100 m² de surface de vente, il n'est pas exigé de places de stationnement ;
- Dans tous les cas et en particulier pour les projets à usage d'activité, de bureau, d'équipements, de service ou de commerce, le porteur de projet est encouragé à réfléchir aux possibilités de mutualisation des stationnements.

Sous-section 3c – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis

ARTICLE Ub 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

La qualité des aménagements paysagers ne résulte pas de dispositions réglementaires. Toutefois il convient de dessiner un espace évolutif qui tienne compte du passé et de l'esprit de lieu.

La conception des projets privilégiera une composition paysagère qui maintienne et/ou renforce la trame verte, notamment par la recherche de continuités végétales.

Coefficient de Pleine Terre

Les espaces de pleine terre sont des espaces libres non bâtis, ni en surface, ni en sous-sol, permettant la libre infiltration des eaux pluviales et pouvant être supports de végétation.

Un espace peut être qualifié de pleine terre si :

- Son revêtement est perméable (les aires de stationnement et leurs accès sont exclus des surfaces de pleine terre) ;
- Sur une profondeur de 2 mètres minimum à compter de sa surface, il ne comporte que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, eaux potables, usées, pluviales) ;
- Il doit pouvoir recevoir des plantations ;

Toute opération devra faire l'objet d'aménagement visant à limiter l'imperméabilisation des sols ;

Les espaces verts de pleine terre doivent représenter 35% minimum de la superficie du tènement.

Cas des constructions existantes en dessous du coefficient de pleine terre demandé : les constructions et aménagements sont autorisés à condition qu'ils ne diminuent pas le Coefficient de Pleine Terre existant sur la parcelle.

Le Coefficient de Pleine Terre s'applique à la parcelle même dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance (dérogation de l'article R151-21 du Code de l'Urbanisme).

Plantation et aménagement d'espaces libres

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

- Tout arbre de haute tige mature devra être conservé sauf à justifier :
 - Que son état sanitaire ne permet pas sa conservation ;
 - Que le projet ne peut être implanté différemment au regard des autres dispositions du PLU à respecter ou de la recherche d'une bonne orientation ;
- Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés. Les haies notamment seront composées d'essences diversifiées et adaptées au contexte local. En tout état de cause, la plantation de haies mono-spécifique est interdite.
- En cas d'activités susceptibles d'entraîner des nuisances visuelles (en particulier les dépôts et stockage extérieurs), il est imposé que les marges d'isolement par rapport aux limites séparatives soient plantées d'arbres formant un écran visuel. Si pour des raisons techniques, le filtre végétal n'est pas réalisable, un filtre qualitatif sera mis en place.
- Les aires de stationnement à l'air libre de plus de 4 places doivent être plantées.

ARTICLE Ub 14 CONTINUITES ECOLOGIQUES

- La hauteur ou la nature des clôtures doit être adaptée en fonction de la nécessité de préserver des continuités écologiques (passage libre sous clôture pour la faune ou pour l'écoulement des eaux, obligation de végétalisation, etc.) et les valeurs paysagères.
- **Les haies et boisements repérés au titre de l'article L151-23** du Code de l'urbanisme (figurant sur le plan de zonage) doivent être conservés à l'exception des cas suivants :
 - L'abattage d'un arbre repéré est autorisé si son état phytosanitaire représente un risque pour la sécurité des biens et des personnes, à condition qu'il soit remplacé par un plant d'une essence locale. Les arbres « têtards » doivent être impérativement conservés sauf raison phytosanitaire ou raison fonctionnelle précise dans le cadre de l'aménagement.
 - La réduction partielle d'une haie, d'un boisement ou d'un alignement est autorisée pour la création d'un accès indispensable à une parcelle ou l'aménagement d'un

carrefour existant, à condition que cette intervention soit la plus limitée possible dans son ampleur et que le projet soit étudié pour prendre en compte les enjeux patrimoniaux et paysagers du site. Cette suppression partielle pourra faire l'objet d'une compensation par replantation équivalente du linéaire supprimé. On veillera à ce que cette replantation s'articule avec le maillage de haies existant.

- Ripsisylves : En cas d'abattage partiel, une replantation est obligatoire de façon à reconstituer les continuités végétales.

La destruction d'un élément repéré au titre du L151-23 est soumise à autorisation. Les opérations courantes d'entretien ne sont pas concernées.

- **Les mares ou retenues collinaires doivent être préservées** et, autant que faire se peut, remises en valeur.

Si une destruction est absolument indispensable pour des raisons fonctionnelles d'aménagement, la disparition de la mare doit obligatoirement être compensée en prenant en compte l'ensemble fonctionnel écologique à l'intérieur duquel elle se trouve.

ARTICLE Ub 15 GESTION DES EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT

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

- La gestion des eaux pluviales à la parcelle est à privilégier par infiltration ou par récupération dans un objectif de réutilisation ;
- Les surplus éventuels devront être retenus sur la parcelle par le biais de dispositifs prévus à cet effet (cuves de rétention, noues...). Le stockage nécessaire à la rétention des eaux sera dimensionné pour un rejet limité prévu pour restituer un débit comparable au débit naturel ;
- Les aménagements nécessaires visant à la limitation des débits évacués de la propriété (système d'infiltration ou de rétention) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- Les eaux pluviales qui ne pourront être absorbées à la parcelle devront être évacuées dans le réseau d'assainissement d'eau pluviales lorsqu'il existe. Les aménagements réalisés devront garantir l'écoulement des seules eaux pluviales dans le réseau public lorsque celui-ci est en séparatif.

ARTICLE Ub 16 PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

En s'attachant à la préservation de l'image patrimoniale et architecturale du bâti ancien, qui demeure un objectif prioritaire :

- ✓ Les projets de réhabilitation favoriseront la sobriété énergétique et éventuellement le recours aux énergies renouvelables
- ✓ Les constructions nouvelles privilégieront une orientation et une volumétrie mettant en œuvre une approche bioclimatique et basse consommation du bâtiment
- ✓ La mise en œuvre de dispositifs de production d'énergie renouvelable est recommandée ;

Par ailleurs, il est recommandé de prévoir la récupération et le stockage des eaux de toiture pour des usages d'arrosage, de lavage ou d'abreuvement.

Article L111-16 – Performances environnementales et énergétiques :

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

Article R111-23 – Performances environnementales et énergétiques :

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

- 1° Les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture ;*
- 2° Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme précise les critères d'appréciation des besoins de consommation précités ;*
- 3° Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;*
- 4° Les pompes à chaleur ;*
- 5° Les brise-soleils.»*

3. Dispositions applicables à la zone Ue

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone Ue est destinée principalement à l'accueil des équipements, qu'ils soient scolaires, sportifs, culturels, de loisir...

Des dispositions générales s'appliquent à l'ensemble du territoire de la commune, se reporter au TITRE I.

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble des zones Ue, sauf stipulations contraires.

PRISE EN COMPTE DE L'ETUDE DE RISQUES

Des terrains situés en zone Ue sont dans des secteurs « d'aléa de mouvement de terrain faible » de type G1 Glissement de terrain et coulées de boues (cf annexe p106/107) du présent règlement

On se référera à la fiche de prescription cG1 à la page 109.

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

ARTICLE Ue 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Pour les constructions

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

Exploitation agricole

Exploitation forestière

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

Hébergement

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

Artisanat – Commerce de Détail

Restauration

Commerce de gros

Activité de service avec clientèle

Hébergement hôtelier et touristique

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

Industrie

Entrepôt

Bureau

Centre de congrès et d'exposition

Cuisine dédiée à la vente en ligne

Pour les aménagements

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

ARTICLE Ue 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITION**Les constructions admises sous conditions**

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

Logement

Les constructions à usage d'habitation à condition :

- D'être directement liées à l'équipement et destinées au logement des personnes dont la présence permanente dans la zone est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage ;
- Que la construction doit être intégrée au bâtiment d'équipement ;
- Que leur surface de plancher ne dépasse pas 100 m2.

SECTION I – TABLEAU RECAPITULATIF DE L'UTILISATION ET OCCUPATION DU SOL

	Ue		
	INTERDIT	AUTORISÉS	ADMIS SOUS CONDITIONS
Exploitation agricole et forestière			
Exploitation agricole			
Exploitation forestière			
Habitation			
Logement			
Hébergement			
Commerce - activités de service			
Artisanat - Commerce de détail			
Restauration			
Commerce de gros			
Activité de service avec clientèle			
Hébergement hôtelier et touristique			
Cinéma			
Équipement d'intérêt collectif et services publics			
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées			
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées			
Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale			
Salles d'art et de spectacle			
Équipements sportifs			
Lieux de culte			
Autres équipements recevant du public			
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires			
Industrie			
Entrepôt			
Bureau			
Centre de congrès et d'exposition			
Cuisine dédiée à la vente ligne			

SECTION 2 – ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

ARTICLE Ue 3 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

1) Accès

- L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée et aménagé de façon à ne pas présenter de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée, compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic ;
- L'aménagement des accès des zones desservies par une route départementale sera soumis pour accord au gestionnaire de la voirie, lequel pourra émettre des réserves pour des raisons de sécurité ;
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

2) Voirie

- Les voies publiques ou privées, destinées à accéder aux constructions, doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usagers qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie ;
- Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour ;
- L'emprise des plateformes des voies réservées à la desserte des opérations d'aménagement comportant plus de 5 logements ne peuvent avoir une largeur inférieure à 5m. La circulation des piétons devra être assurée en dehors de la chaussée (trottoirs ou cheminements piétons) toutes les fois que les conditions de sécurité ou d'urbanisme exigent de telles dispositions.

ARTICLE Ue 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) 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.

2) Assainissement des eaux usées

- Lorsqu'il existe un réseau public d'égouts, le raccordement à ce réseau est obligatoire. L'évacuation des eaux usées dans ce réseau peut être subordonnée à un traitement spécifique avant la mise à l'égout ;
- En l'absence d'un réseau public d'égouts, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux dispositions réglementaires en vigueur est admis dans le cas d'une construction isolée exclusivement, et à condition qu'il soit adapté à la nature géologique et à la topographie du terrain concerné, conformément à la législation en vigueur. Le dispositif devra être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordable, quand le réseau public sera réalisé.

3) Assainissement des eaux pluviales

- Lorsqu'il existe un réseau public d'égouts susceptible de recevoir les eaux pluviales, leur rejet n'est pas accepté sur la voie publique (chaussée, caniveaux, fossés...). Dans le cas contraire, le rejet sur le domaine public doit être soumis pour autorisation au gestionnaire de la voirie et adapté au milieu récepteur.
- Dans tous les cas, des dispositifs de rétention des Eaux pluviales doivent être prévus pour restituer un débit comparable au débit actuel

4) Assainissement des eaux non domestiques et des eaux de piscine

- **Eaux non domestiques** : Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, est soumis à autorisation.
- **Eaux de piscine** : Le déversement des eaux de piscine est interdit dans le réseau collectif d'assainissement. Le rejet est accepté dans le réseau d'eaux pluviales uniquement s'il est séparatif. S'il est unitaire, le rejet des eaux de piscines est interdit.

5) Électricité et télécommunication

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

6) Défense extérieur contre l'incendie

- La défense extérieure contre l'incendie désigne l'ensemble des points d'eau incendie publics et privés nécessaires pour maîtriser un incendie et éviter sa propagation aux constructions voisines. Elle permet d'atteindre un objectif de sécurité en garantissant l'adéquation des capacités en eaux mobilisables aux risques d'incendie évalués.
- Les points d'eau incendie sont des ouvrages publics ou privés utilisables en permanence par les services d'incendie et de secours. Ce terme désigne des solutions diverses voire complémentaires tels que bouches ou poteaux d'incendie, réservoirs d'eau naturelles (cours d'eau, mares, étangs, retenues d'eau), réservoirs d'eau aériennes (citernes, bâches...) ou enterrées.
- **Obligation** : les constructions, travaux, ouvrages ou installations disposent des moyens publics, et le cas échéant privés (équipements propres) permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie.

ARTICLE Ue 5 INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

Infrastructure et réseaux de télécommunication électronique

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

SECTION 3 – CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

Sous-section 3a – Volumétrie et implantations des constructions

ARTICLE Ue 6 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Non réglementé.

ARTICLE Ue 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Non règlementé.

ARTICLE Ue 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règles d'implantation.

ARTICLE Ue 9 EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE Ue 10 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale est fixée à 11 mètres pour les bâtiments.

ARTICLE Ue 11 ASPECTS EXTERIEURS

- L'aspect d'ensemble et l'architecture des constructions doivent être en concordance avec le paysage bâti environnant et le caractère général du site ;
- Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment de son ancienneté, des matériaux employés, de sa composition, de son ordonnancement, tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Cela ne fait pas obstacle à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine ;
- Les travaux d'isolation par l'extérieur sur le bâti existant privilégient des matériaux renouvelables. Ils respectent les qualités et caractéristiques architecturales de la construction, tout en recherchant une cohérence et une exigence qualitative, tant dans la nature que dans l'aspect et la mise en œuvre des matériaux employés. Une attention particulière doit être portée aux raccordements aux constructions contiguës ;
- Un soin particulier devra être apporté à l'aménagement des espaces libres situés en limite de zone naturelle ou agricole afin de garantir une transition paysagère qualitative ;
- La hauteur ou la nature des clôtures peut être adaptée ou imposée par l'autorité qui instruit la demande, en fonction de la nécessité de préserver des continuités écologiques (passage libre sous clôture pour la faune ou pour l'écoulement des eaux, obligation de végétalisation, etc.) ;
- Les sources de production électriques ou thermique individuelle ou collective (panneaux photovoltaïques, capteurs solaires, éoliennes) sont autorisées en toiture lorsque le bâtiment est conçu pour en favoriser l'exploitation et l'intégration (architecture, orientation, accès...).

ARTICLE Ue 12 STATIONNEMENT

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

Sous-section 3c – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis

ARTICLE UE 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

La qualité des aménagements paysagers ne résulte pas de dispositions réglementaires. Toutefois il convient de dessiner un espace évolutif qui tienne compte du passé et de l'esprit de lieu.

La conception des projets privilégiera une composition paysagère qui maintienne et/ou renforce la trame verte, notamment par la recherche de continuités végétales.

Coefficient de Pleine Terre

Les espaces de pleine terre sont des espaces libres non bâtis, ni en surface, ni en sous-sol, permettant la libre infiltration des eaux pluviales et pouvant être supports de végétation.

Un espace peut être qualifié de pleine terre si :

- Son revêtement est perméable (les aires de stationnement et leurs accès sont exclus des surfaces de pleine terre) ;
- Sur une profondeur de 2 mètres minimum à compter de sa surface, il ne comporte que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, eaux potables, usées, pluviales) ;
- Il doit pouvoir recevoir des plantations ;

Toute opération devra faire l'objet d'aménagement visant à limiter l'imperméabilisation des sols ;

Les espaces verts de pleine terre doivent représenter 35% minimum de la superficie du tènement.

Cas des constructions existantes en dessous du coefficient de pleine terre demandé : les constructions et aménagements sont autorisés à condition qu'ils ne diminuent pas le Coefficient de Pleine Terre existant sur la parcelle.

Plantation et aménagement d'espaces libres

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

- Tout arbre de haute tige mature devra être conservé sauf à justifier :
 - Que son état sanitaire ne permet pas sa conservation ;
 - Que le projet ne peut être implanté différemment au regard des autres dispositions du PLU à respecter ou de la recherche d'une bonne orientation ;
- Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés. Les haies notamment seront composées d'essences diversifiées et adaptées au contexte local. En tout état de cause, la plantation de haies mono-spécifique est interdite.

- En cas d'activités susceptibles d'entraîner des nuisances visuelles (en particulier les dépôts et stockage extérieurs), il est imposé que les marges d'isolement par rapport aux limites séparatives soient plantées d'arbres formant un écran visuel. Si pour des raisons techniques, le filtre végétal n'est pas réalisable, un filtre qualitatif sera mis en place.
- Les aires de stationnement à l'air libre de plus de 4 places doivent être plantées.

ARTICLE Ue 14 CONTINUITES ECOLOGIQUES

- La hauteur ou la nature des clôtures doit être adaptée en fonction de la nécessité de préserver des continuités écologiques (passage libre sous clôture pour la faune ou pour l'écoulement des eaux, obligation de végétalisation, etc.) et les valeurs paysagères.
- **Les haies et boisements repérés au titre de l'article L151-23** du Code de l'urbanisme (figurant sur le plan de zonage) doivent être conservés à l'exception des cas suivants :
 - L'abattage d'un arbre repéré est autorisé si son état phytosanitaire représente un risque pour la sécurité des biens et des personnes, à condition qu'il soit remplacé par un plant d'une essence locale. Les arbres « têtards » doivent être impérativement conservés sauf raison phytosanitaire ou raison fonctionnelle précise dans le cadre de l'aménagement.
 - La réduction partielle d'une haie, d'un boisement ou d'un alignement est autorisée pour la création d'un accès indispensable à une parcelle ou l'aménagement d'un carrefour existant, à condition que cette intervention soit la plus limitée possible dans son ampleur et que le projet soit étudié pour prendre en compte les enjeux patrimoniaux et paysagers du site. Cette suppression partielle pourra faire l'objet d'une compensation par replantation équivalente du linéaire supprimé. On veillera à ce que cette replantation s'articule avec le maillage de haies existant.
 - Ripisylves : En cas d'abattage partiel, une replantation est obligatoire de façon à reconstituer les continuités végétales.

La destruction d'un élément repéré au titre du L151-23 est soumise à autorisation. Les opérations courantes d'entretien ne sont pas concernées.

- **Les mares ou retenues collinaires doivent être préservées** et, autant que faire se peut, remises en valeur.

Si une destruction est absolument indispensable pour des raisons fonctionnelles d'aménagement, la disparition de la mare doit obligatoirement être compensée en prenant en compte l'ensemble fonctionnel écologique à l'intérieur duquel elle se trouve.

ARTICLE Ue 15 GESTION DES EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT

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

- La gestion des eaux pluviales à la parcelle est à privilégier par infiltration ou par récupération dans un objectif de réutilisation ;
- Les surplus éventuels devront être retenus sur la parcelle par le biais de dispositifs prévus à cet effet (cuves de rétention, noues...). Le stockage nécessaire à la rétention des eaux sera dimensionné pour un rejet limité prévu pour restituer un débit comparable au débit naturel ;
- Les aménagements nécessaires visant à la limitation des débits évacués de la propriété (système d'infiltration ou de rétention) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- Les eaux pluviales qui ne pourront être absorbées à la parcelle devront être évacuées dans le réseau d'assainissement d'eau pluviales lorsqu'il existe. Les aménagements réalisés devront garantir l'écoulement des seules eaux pluviales dans le réseau public lorsque celui-ci est en séparatif.

ARTICLE Ue 16 **PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

En s'attachant à la préservation de l'image patrimoniale et architecturale du bâti ancien, qui demeure un objectif prioritaire :

- ✓ Les projets de réhabilitation favoriseront la sobriété énergétique et éventuellement le recours aux énergies renouvelables
- ✓ Les constructions nouvelles privilégieront une orientation et une volumétrie mettant en œuvre une approche bioclimatique et basse consommation du bâtiment
- ✓ La mise en œuvre de dispositifs de production d'énergie renouvelable est recommandée ;

Par ailleurs, il est recommandé de prévoir la récupération et le stockage des eaux de toiture pour des usages d'arrosage, de lavage ou d'abreuvement.

Article L111-16 – Performances environnementales et énergétiques :

« Nonobstant les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions des plans locaux d'urbanisme, des plans d'occupation des sols, des plans d'aménagement de zone et des règlements des lotissements, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable, y compris lorsque ces dispositifs sont installés sur les ombrières des aires de stationnement. Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la

bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant. »

Article R111-23 – Performances environnementales et énergétiques :

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

- 1° Les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture ;*
- 2° Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme précise les critères d'appréciation des besoins de consommation précités ;*
- 3° Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;*
- 4° Les pompes à chaleur ;*
- 5° Les brise-soleils.»*



DISPOSITION APPLICABLES À LA ZONE AGRICOLE

3



4. Dispositions applicables à la zone A

CARACTÈRE DE LA ZONE :

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

Elle comprend un sous-secteur :

- **Ax** identifiant une zone où pourra être réimplantée une activité non agricole existante à proximité.

Des dispositions générales s'appliquent à l'ensemble du territoire de la commune, se reporter au TITRE I.

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble des zones A, sauf stipulations contraires.

PRISE EN COMPTE DE L'ETUDE DE RISQUES

Des terrains situés en zone A sont dans des secteurs « d'aléa de mouvement de terrain faible » de type G1 Glissement de terrain et coulées de boues (cf annexe p106/107) du présent règlement

On se référera à la fiche de prescription cG1 à la page 109.

Des terrains situés en zone A sont dans des secteurs « d'aléa de mouvement de terrain faible » de type G2 Glissement de terrain et coulées de boues (cf annexe p106/107) du présent règlement

On se référera à la fiche de prescription icG2 à la page 108.

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

ARTICLE A 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Pour les constructions

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

Exploitation forestière

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

Hébergement

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

Artisanat – Commerce de Détail

Restauration

Commerce de gros

Activité de service avec clientèle

Hébergement hôtelier et touristique

Cinéma

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

Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées

Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale

Salles d'art et de spectacle

Équipements sportifs

Lieux de culte

Autres équipements recevant du public

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

Industrie

Entrepôt

Bureau

Centre de congrès et d'exposition

Cuisine dédiée à la vente en ligne

Pour les aménagements

* Les affouillements et exhaussements du sol qui ne sont pas nécessaires à l'exécution d'un permis de construire ou à des aménagements techniques liés à l'exploitation agricole.

ARTICLE A 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITION

Les constructions admises sous conditions

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

Exploitation agricole

Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, sont autorisées dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages

Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime sont autorisées dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages

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

- D'être destinées au logement des exploitant dont la présence permanente sur le site d'exploitation est liée et nécessaire au fonctionnement des exploitations ;
- De ne pas dépasser une surface totale de plancher de 200 m² ;
- D'être implantées dans un rayon de 100 m autour des bâtiments existants ou autorisés dont l'emprise au sol est au moins égale à 60 m² ;

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

Logement

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

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

- Le clos (murs) et le couvert (toiture) sont encore assurés à la date de la demande ;
- L'emprise au sol du bâtiment existant doit être supérieure à 60 m² ;
- L'emprise au sol après extension ne pourra dépasser 200 m² ;
- L'extension ne doit pas être supérieure à 30% de la surface de plancher existante ;
- Les travaux projetés ne doivent pas créer de logement supplémentaire ;

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

- La distance maximale par rapport à la construction principale ne doit pas excéder 20m, y compris pour les piscines. La distance est mesurée au point le plus proche de l'annexe ou du bassin.
- L'emprise au sol totale des annexes ne peut excéder 30 m². Cette limitation de surface ne s'applique pas aux piscines ;
- Leur hauteur ne doit pas excéder 5m.

Dans le secteur **Ax**, les constructions sont possibles sous réserve des conditions suivantes :

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

Industrie

Les **constructions nouvelles** nécessaires à la poursuite de l'activité existante à proximité sont autorisées sous réserves de la condition suivante :

- Un seul bâtiment est admis ;
- La surface de l'ensemble de la construction nouvelle ne peut dépasser 700 m² ;
- Le bâtiment s'inscrira dans la zone d'implantation définie dans le schéma ci-dessous.
- La hauteur des bâtiments ne pourra excéder 6 mètres à l'égout du toit.
- Une haie sera plantée sur la frontière Est (voir schéma ci-dessous)
- Le talus au Nord sera paysagé avec utilisation d'espèces locales rurales et les arbres en bas de talus seront conservés (voir schéma ci-dessous).



SECTION I – TABLEAU RECAPITULATIF DE L'UTILISATION ET OCCUPATION DU SOL

	A		
	INTERDIT	AUTORISÉS	ADMIS SOUS CONDITIONS
Exploitation agricole et forestière			
Exploitation agricole			
Exploitation forestière			
Habitation			
Logement			
Hébergement			
Commerce - activités de service			
Artisanat - Commerce de détail			
Restauration			
Commerce de gros			
Activité de service avec clientèle			
Hébergement hôtelier et touristique			
Cinéma			
Équipement d'intérêt collectif et services publics			
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées			
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées			
Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale			
Salles d'art et de spectacle			
Équipements sportifs			
Lieux de culte			
Autres équipements recevant du public			
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires			
Industrie			Ax
Entreprêt			
Bureau			
Centre de congrès et d'exposition			
Cuisine dédiée à la vente ligne			

SECTION 2 – ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

ARTICLE A 3 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

1) Accès

- L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée et aménagé de façon à ne pas présenter de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée, compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic ;
- L'aménagement des accès des zones desservies par une route départementale sera soumis pour accord au gestionnaire de la voirie, lequel pourra émettre des réserves pour des raisons de sécurité ;
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

2) Voirie

- Les voies publiques ou privées, destinées à accéder aux constructions, doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usagers qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie ;
- Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour ;
- L'emprise des plateformes des voies réservées à la desserte des opérations d'aménagement comportant plus de 5 logements ne peuvent avoir une largeur inférieure à 5m. La circulation des piétons devra être assurée en dehors de la chaussée (trottoirs ou cheminements piétons) toutes les fois que les conditions de sécurité ou d'urbanisme exigent de telles dispositions.

ARTICLE A 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) 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.

2) Assainissement des eaux usées

- Lorsqu'il existe un réseau public d'égouts, le raccordement à ce réseau est obligatoire. L'évacuation des eaux usées dans ce réseau peut être subordonnée à un traitement spécifique avant la mise à l'égout ;
- L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseaux d'eaux pluviales est interdite ;
- En l'absence d'un réseau public d'égouts, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux dispositions réglementaires en vigueur est admis dans le cas d'une construction isolée exclusivement, et à condition qu'il soit adapté à la nature géologique et à la topographie du terrain concerné, conformément à la législation en vigueur. Le dispositif devra être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordable, quand le réseau public sera réalisé.

3) Assainissement des eaux pluviales

- Lorsqu'il existe un réseau public d'égouts susceptible de recevoir les eaux pluviales, leur rejet n'est pas accepté sur la voie publique (chaussée, caniveaux, fossés...). Dans le cas contraire, le rejet sur le domaine public doit être soumis pour autorisation au gestionnaire de la voirie et adapté au milieu récepteur.
- Dans tous les cas, des dispositifs de rétention des Eaux pluviales doivent être prévus pour restituer un débit comparable au débit actuel

4) Assainissement des eaux non domestiques et des eaux de piscine

- **Eaux non domestiques** : Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, est soumis à autorisation.
- **Eaux de piscine** : Le déversement des eaux de piscine est interdit dans le réseau collectif d'assainissement. Le rejet est accepté dans le réseau d'eaux pluviales uniquement s'il est séparatif. S'il est unitaire, le rejet des eaux de piscines est interdit.

5) Électricité et télécommunication

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

6) Défense extérieur contre l'incendie

- La défense extérieure contre l'incendie désigne l'ensemble des points d'eau incendie publics et privés nécessaires pour maîtriser un incendie et éviter sa propagation aux constructions voisines. Elle permet d'atteindre un objectif de sécurité en garantissant l'adéquation des capacités en eaux mobilisables aux risques d'incendie évalués.
- Les points d'eau incendie sont des ouvrages publics ou privés utilisables en permanence par les services d'incendie et de secours. Ce terme désigne des solutions diverses voire complémentaires tels que bouches ou poteaux d'incendie, réservoirs d'eau naturelles (cours d'eau, mares, étangs, retenues d'eau), réservoirs d'eau aériennes (citernes, bâches...) ou enterrées.
- **Obligation** : les constructions, travaux, ouvrages ou installations disposent des moyens publics, et le cas échéant privés (équipements propres) permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie.

ARTICLE A 5 INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

Infrastructure et réseaux de télécommunication électronique

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

SECTION 3 – CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

Sous-section 3a – Volumétrie et implantations des constructions

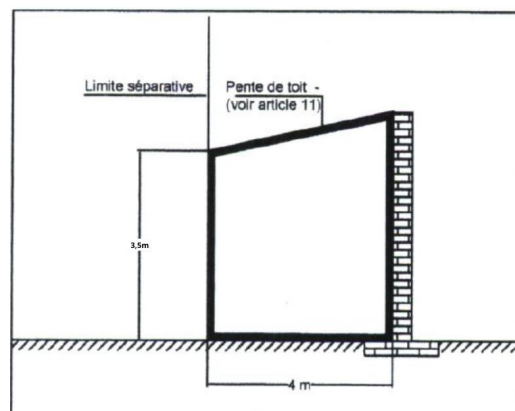
ARTICLE A 6 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Les constructions doivent s'implanter avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies publiques ouvertes à la circulation automobile existantes ou à créer.
- Ces dispositions ne sont pas exigées pour :
 - Les équipements publics
 - Les annexes
 - Les extensions dans l'alignement de l'existant

ARTICLE A 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1) Construction réalisée en limites de propriété

- La construction des bâtiments dont la hauteur mesurée sur la dite limite ne dépasse pas 3,5 mètres est autorisée ;
- Entre la limite de propriété et la limite de recul (c'est à dire 4 mètres), la hauteur de tout point de la construction doit s'inscrire à l'intérieur du schéma ci-contre. Cette règle n'est pas exigée, pour l'aménagement et la reconstruction de bâtiments dont la hauteur dépasse 3,5 mètres sans dépasser la hauteur existante



2) Construction ne jouxtant pas la limite de propriété

Si la construction ne jouxte pas la limite parcellaire, la distance de la construction comptée horizontalement doit être supérieure ou égale à 4 mètres. Sont compris dans le calcul de retrait, les débords de toitures dès lors que leur profondeur dépasse 0,40 mètre ;

Ces dispositions ne sont pas exigées pour :

- Les aménagements et reconstructions de bâtiments existants ;
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif et les constructions à usage d'équipement d'intérêt collectif ;

ARTICLE A 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règles d'implantation.

ARTICLE A 9 EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE A 10 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur maximale est fixée à 13 mètres pour les bâtiments liés à l'activité agricole autorisée dans la zone et 9 mètres pour les constructions à usage d'habitations ;
- Les constructions à usage d'annexes et de stationnement ne devront pas dépasser une hauteur de 3,5 mètres ;
- Cette disposition ne s'applique pas :
 - Aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques ;
 - Aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif ou à la gestion des risques.

Sous-section 3b – Qualité architecturale, environnementale et paysagère

ARTICLE A 11 ASPECTS EXTERIEURS

Intégration dans le site et adaptation au terrain naturel

L'aspect et l'implantation des constructions doivent s'intégrer dans le paysage naturel ou bâti en respectant la morphologie des lieux ;

En particulier, l'implantation des constructions devra s'intégrer dans l'ordonnancement de la structure urbaine (rues, parcellaire, bâti existant...) ;

Les constructions dont l'aspect général est d'un type régional affirmé étranger à la région, sont interdites (exemple : mas provençal, chalet...) ;

Les éléments agressifs par leur couleur ou par leurs caractéristiques réfléchissantes sont interdites ;

Les mouvements de sols susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site naturel ou bâti sont interdits ;

La conception des constructions devra être adaptée à la configuration du terrain naturel :

- **Dans le cas d'un terrain en pente**, la topographie du terrain naturel devra être respectée. Les constructions devront s'intégrer à la pente du terrain (et non l'inverse), par exemple par la réalisation de murs et murets de soutènement, en rapport avec les logiques architecturales ;
La hauteur des murs est ainsi limitée à 1,50 mètre pour une pente de 15% et 3 mètres pour une pente supérieure ;
- **Dans le cas d'un terrain plat**, les mouvements de terre devront être limités à une hauteur de 50 cm et régalez en pente douce ;
- **Dans tous les cas**, les buttes de terre sont interdites pour éviter l'effet « taupinière » et les enrochements ;

Les différents aménagements tels que les accès, les aires de stationnement, les espaces verts et plantations... devront faire l'objet d'une conception d'ensemble harmonieuse.

Aspect général des bâtiments et autres éléments

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

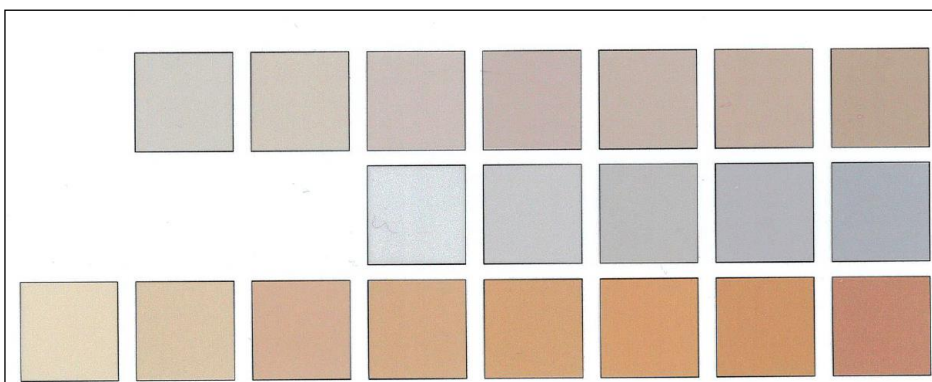
Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment de son ancienneté, des matériaux employés, de sa composition, de son ordonnancement, tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de

ladite construction. Cela ne fait pas obstacle à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine

Tous les éléments réalisés avec des matériaux d'imitation grossière ou tous ceux étrangers aux caractéristiques de l'architecture régionale sont à proscrire.

1) Façades

- Doivent être recouverts d'un enduit, tous les matériaux qui, par leur nature ne doivent pas rester apparents (exemple : parpaings, béton grossier...) ;
- Les couleurs des enduits et menuiseries doivent être compatibles avec le nuancier suivant, qui est aussi consultable en mairie :



Nuancier pour les façades



Nuancier pour les menuiseries

- Les ouvertures doivent s'inscrire en harmonie dans les façades (dispositions, dimensions, proportions...) ;
- Pour les façades visibles depuis l'espace public, les ouvertures devront être plus hautes que larges et devront s'inspirer des ouvertures déjà existantes afin d'être en harmonie avec l'architecture traditionnelle du bâti ancien ;
- En cas de grandes longueurs, le bâtiment sera fractionné en plusieurs volumes (marquages vertical, retrait, changement de couleurs ou de hauteur...) ;
- La façade devra avoir une longueur inférieure à 30 mètres.

2) Toitures

- Les toitures doivent avoir 2, 3 ou 4 pans par volume, dans le sens convexe lorsqu'elles sont établies en mitoyenneté, leur pente comprise entre 25% et 45% avec le faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction ;
- Les toitures à 1 pente sont autorisées pour les volumes annexes, lorsque ceux-ci sont accolés à une construction de taille plus importante ;
- Les toitures à 4 pans sont envisageables sur les constructions comportant au moins 1 étage sur rez-de-chaussée et lorsque le faîtage central a une longueur supérieure au 2/3 de la longueur de la façade ;
- Dans le cas des extensions et des restaurations, la pente de toiture devra être en harmonie avec l'existant ;
- Les toitures des constructions doivent être couvertes de tuiles creuses ou romanes ;
Elles doivent être en terre cuite ou matériaux similaires présentant les mêmes caractéristiques de forme et d'aspect que les tuiles en terre cuite traditionnelle ;
Les teintes se rapprocheront du rouge et du brun et la teinte devra être brune lorsqu'il s'agit de rénover une toiture déjà couverte de brun ;
- Dans le cas où la construction est de conception contemporaine, une toiture non traditionnelle (toiture-terrasse accessible ou végétalisée à faible pente...) peut être admise à condition que son intégration dans le site soit établie.
- Les toitures terrasses peuvent être autorisées lorsque celles-ci sont végétalisées ou accessibles. Dans ce cas, la surface de la toiture terrasse ne pourra dépasser 50 m².

3) Clôtures

Les dispositions suivantes s'appliquent aux clôtures séparatives des terrains comme à celles à édifier en bordure de voies.

- Les clôtures ne sont pas obligatoires ;
- Tout élément de clôture d'un style étranger à la région est interdit ;
- L'harmonie doit être recherchée :
 - Dans leur conception pour assurer une continuité du cadre paysager notamment avec les clôtures avoisinantes ;
 - Dans leur aspect (couleur, matériaux...) avec la construction principale ;
- Les clôtures doivent être de conception simple constituées par des haies vives panachées d'essences locales et de 1/3 de persistant maximum ;
Elles peuvent être doublées d'un grillage ou encore par une murette d'une hauteur maximum de 0,20 mètre, surmontée par un grillage ;
- Les clôtures en mur plein sont autorisées :
 - Dans les sites anciens où une harmonie avec des murs existants est nécessaire ;
 - Lorsqu'elles ont pour objet de créer des continuités urbaines ou lorsqu'elles s'intègrent à l'architecture des constructions ;

- La hauteur doit être comprise entre 1,20 mètre et 1,60 mètre pour les murets et de 1,60 mètres à 2,30 mètres pour les murs ;
- Dans le cas où une clôture pleine est utilisée pour créer le front de rue, des éléments d'animations doivent permettre de rompre avec l'uniformité d'un mur continu (portail, façade, grille...) ;
- Des hauteurs supérieures peuvent être ponctuellement admises pour une meilleure intégration au terrain naturel.

4) Annexes

- Les constructions à usage d'annexe devront s'intégrer d'une manière harmonieuse avec le bâtiment principal ;
- Dans le cas où l'annexe est visible depuis les voies ou emprise publique, les façades et la toiture devront être dans les mêmes matériaux que le bâtiment principal ;
- Des murs ou des haies peuvent être imposés pour masquer les aires de stockage extérieur.

5) Prescriptions particulières applicables à certaines constructions

Rappel

Toutes constructions nouvelles ou tous travaux peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, du paysage urbain ou de l'alignement bâti sur la rue.

Les constructions de conception architecturale contemporaine

Les constructions de conception architecturale contemporaine sont autorisées lorsque la qualité de leur architecture permet une intégration satisfaisante dans le site naturel ou bâti. Dans ces conditions, elles ne sont pas soumises au paragraphe 1 « Façades » du présent règlement.

<u>Les constructions à usage d'activités agricoles</u>

Les constructions à usage d'activités agricoles doivent présenter un aspect architectural permettant une intégration satisfaisante dans le site naturel ou bâti. Dans ces conditions, elles sont soumises aux règles suivantes :

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

Intégration dans le site et adaptation au terrain naturel

L'aspect et l'implantation des constructions doivent s'intégrer dans le paysage naturel ou bâti en respectant la morphologie des lieux ;

Les éléments agressifs par leur couleur ou par leurs caractéristiques réfléchissantes sont interdites ;

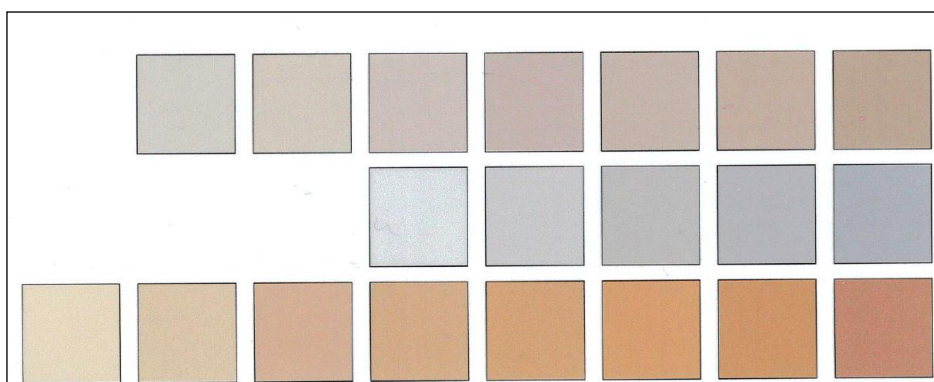
La conception des constructions devra être adaptée à la configuration du terrain naturel : Si des talus sont nécessaire, ils devront être paysagés.

Les différents aménagements tels que les accès, les aires de stationnement, les espaces verts et plantations... devront faire l'objet d'une conception d'ensemble harmonieuse.

1) Façades

Doivent être recouverts d'un enduit, tous les matériaux qui, par leur nature ne doivent pas rester apparents (exemple : parpaings, béton grossier...) ;

Les couleurs des façades doivent être compatibles avec le nuancier suivant, qui est aussi consultable en mairie :



Nuancier pour les façades

Les ouvertures doivent s'inscrire en harmonie dans les façades (dispositions, dimensions, proportions...) ;

2) Toitures

Les toitures doivent avoir 2, 3 ou 4 pans par volume, dans le sens convexe lorsqu'elles sont établies en mitoyenneté, leur pente comprise entre 25% et 45% avec le faitage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction ;

Les toitures à 1 pente sont autorisées pour les volumes annexes, lorsque ceux-ci sont accolés à une construction de taille plus importante ;

Dans le cas des extensions et des restaurations, la pente de toiture devra être en harmonie avec l'existant ;

Les teintes se rapprocheront du rouge et du brun.

3) Clôtures

Les dispositions suivantes s'appliquent aux clôtures séparatives des terrains comme à celles à édifier en bordure de voies.

Les clôtures ne sont pas obligatoires ;

Les clôtures doivent être de conception simple constituées par des haies vives panachées d'essences locales et de 1/3 de persistant maximum ;

Elles peuvent être doublées d'un grillage ou encore par une murette d'une hauteur maximum de 0,20 mètre, surmontée par un grillage ;

4) Annexes

Les constructions à usage d'annexe devront s'intégrer d'une manière harmonieuse avec le bâtiment principal ;

Des murs ou des haies peuvent être imposés pour masquer les aires de stockage extérieur.

ARTICLE A 12 STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles sera dimensionné au regard des besoins engendrés par la (ou les) activité(s) concernée(s). Il doit être assuré en dehors des voies publiques.

Les constructions à usage d'habitation

- Il est exigé un minimum de 2 places de stationnement par logement nouvellement créé ;
- Dans le cadre d'opération de 3 logements ou plus, il est exigé un stationnement visiteur par tranche de trois logements ;
- Cette règle peut être adaptée pour les projets de logements spécifiques (locatif financé par prêt aidé par l'État, personne âgées, étudiants, personnes seules...) ;
- La création d'aires de stationnement n'est pas exigée en cas de restauration des bâtiments existants, lorsque les surfaces habitables restent inchangées et que le nombre de logements n'augmente pas ;

Sous-section 3c – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis

ARTICLE A 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

La qualité des aménagements paysagers ne résulte pas de dispositions réglementaires. Toutefois il convient de dessiner un espace évolutif qui tienne compte du passé et de l'esprit de lieu.

La conception des projets privilégiera une composition paysagère qui maintienne et/ou renforce la trame verte, notamment par la recherche de continuités végétales.

Coefficient de Pleine Terre

Sans objet.

Plantation et aménagement d'espaces libres

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

- Tout arbre de haute tige mature devra être conservé sauf à justifier :
 - Que son état sanitaire ne permet pas sa conservation ;
 - Que le projet ne peut être implanté différemment au regard des autres dispositions du PLU à respecter ou de la recherche d'une bonne orientation ;
- Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés. Les haies notamment seront composées d'essences diversifiées et adaptées au contexte local. En tout état de cause, la plantation de haies mono-spécifique est interdite.
- En cas d'activités susceptibles d'entraîner des nuisances visuelles (en particulier les dépôts et stockage extérieurs), il est imposé que les marges d'isolement par rapport aux limites séparatives soient plantées d'arbres formant un écran visuel. Si pour des raisons techniques, le filtre végétal n'est pas réalisable, un filtre qualitatif sera mis en place.
- Les aires de stationnement à l'air libre de plus de 4 places doivent être plantées...

ARTICLE A 14 CONTINUITES ECOLOGIQUES

- La hauteur ou la nature des clôtures doit être adaptée en fonction de la nécessité de préserver des continuités écologiques (passage libre sous clôture pour la faune ou pour l'écoulement des eaux, obligation de végétalisation, etc.) et les valeurs paysagères.
- **Les haies et boisements repérés au titre de l'article L151-23** du Code de l'urbanisme (figurant sur le plan de zonage) doivent être conservées à l'exception des cas suivants :
 - L'abattage d'un arbre repéré est autorisé si son état phytosanitaire représente un risque pour la sécurité des biens et des personnes, à condition qu'il soit remplacé par un plant d'une essence locale. Les arbres « têtards » doivent être impérativement conservés sauf raison phytosanitaire ou raison fonctionnelle précise dans le cadre de l'aménagement.
 - La réduction partielle d'une haie, d'un boisement ou d'un alignement est autorisée pour la création d'un accès indispensable à une parcelle ou l'aménagement d'un carrefour existant, à condition que cette intervention soit la plus limitée possible dans son ampleur et que le projet soit étudié pour prendre en compte les enjeux patrimoniaux et paysagers du site. Cette suppression partielle pourra faire l'objet d'une compensation par replantation équivalente du linéaire supprimé. On veillera à ce que cette replantation s'articule avec le maillage de haies existant.
 - Ripisylves : En cas d'abattage partiel, une replantation est obligatoire de façon à reconstituer les continuités végétales.

La destruction d'un élément repéré au titre du L151-23 est soumise à autorisation. Les opérations courantes d'entretien ne sont pas concernées.

- **Les mares ou retenues collinaires doivent être préservées** et, autant que faire se peut, remises en valeur.

Si une destruction est absolument indispensable pour des raisons fonctionnelles d'aménagement, la disparition de la mare doit obligatoirement être compensée en prenant en compte l'ensemble fonctionnel écologique à l'intérieur duquel elle se trouve.

ARTICLE A 15 GESTION DES EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT

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

- La gestion des eaux pluviales à la parcelle est à privilégier par infiltration ou par récupération dans un objectif de réutilisation ;
- Les surplus éventuels devront être retenus sur la parcelle par le biais de dispositifs prévus à cet effet (cuves de rétention, noues...). Le stockage nécessaire à la rétention des eaux sera dimensionné pour un rejet limité prévu pour restituer un débit comparable au débit naturel ;

- Les aménagements nécessaires visant à la limitation des débits évacués de la propriété (système d'infiltration ou de rétention) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- Les eaux pluviales qui ne pourront être absorbées à la parcelle devront être évacuées dans le réseau d'assainissement d'eau pluviales lorsqu'il existe. Les aménagements réalisés devront garantir l'écoulement des seules eaux pluviales dans le réseau public lorsque celui-ci est en séparatif.

ARTICLE A 16 **PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

En s'attachant à la préservation de l'image patrimoniale et architecturale du bâti ancien, qui demeure un objectif prioritaire :

- ✓ Les projets de réhabilitation favoriseront la sobriété énergétique et éventuellement le recours aux énergies renouvelables
- ✓ Les constructions nouvelles privilégieront une orientation et une volumétrie mettant en œuvre une approche bioclimatique et basse consommation du bâtiment
- ✓ La mise en œuvre de dispositifs de production d'énergie renouvelable est recommandée ;

Par ailleurs, il est recommandé de prévoir la récupération et le stockage des eaux de toiture pour des usages d'arrosage, de lavage ou d'abreuvement.

Article L111-16 – Performances environnementales et énergétiques :

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

Article R111-23 – Performances environnementales et énergétiques :

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

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

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

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

4° Les pompes à chaleur ;

5° Les brise-soleils.»



DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES



5. Dispositions applicables en zone N

CARACTÈRE DE LA ZONE :

La zone **N** comprend les secteurs à protéger en raison :

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

Elle comprend un sous-secteur :

- **Ns** correspondant aux secteurs à constructibilité limitée pour la protection de corridors écologiques qui est repéré dans son ensemble au titre de l'article L151-23.
- Un secteur **Nfen**, correspondant à une aire de stationnement existante où sont autorisés des aménagements pour l'accueil lié à la fréquentation de l'espace naturel de la montée du Signal.

Des dispositions générales s'appliquent à l'ensemble du territoire de la commune, se reporter au TITRE I page 2.

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble des zones N, sauf stipulations contraires.

Des terrains situés en zone N sont dans des secteurs « d'aléa de mouvement de terrain faible » de type G1 Glissement de terrain et coulées de boues (cf annexe p106/107) du présent règlement

On se référera à la fiche de prescription cG1 à la page 109.

Des terrains situés en zone N sont dans des secteurs « d'aléa de mouvement de terrain faible » de type G1 Glissement de terrain et coulées de boues (cf annexe p106/107) du présent règlement

On se référera à la fiche de prescription icG2 à la page 108.

Des terrains situés en zone N sont dans des secteurs « d'aléa de mouvement de terrain faible » de type P2 Eboulement chutes de pierre et bloc (cf annexe p106/107) du présent règlement

On se référera à la fiche de prescription icP2 à la page 102.

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

ARTICLE N 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Pour les constructions

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

Exploitation agricole
Exploitation forestière uniquement dans le secteur **Ns**

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

Hébergement

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

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

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

Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées
Établissement de santé et d'action sociale
Salles d'art et de spectacle
Équipements sportifs
Lieux de culte
Autres équipements recevant du public

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

Industrie

Entrepôt

Bureau

Centre de congrès et d'exposition

Cuisine dédiées à la vente en ligne

Pour les aménagements

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

De plus, dans le secteur Nfen :

Ne sont autorisés que les utilisations et occupations du sol liées et nécessaire à l'aménagement d'aire de stationnement pour l'accueil du public dans le cadre de la fréquentation des espace naturels autour du site du Signal.

ARTICLE N 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITION

Les constructions admises sous conditions

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

Logement

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

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

- D'être destinées au logement des exploitant dont la présence permanente sur le site d'exploitation est liée et nécessaire au fonctionnement des exploitations ;
- De ne pas dépasser une surface totale de plancher de 200 m² ;
- D'être implantées dans un rayon de 100 m autour des bâtiments existants ou autorisés dont l'emprise au sol est au moins égale à 60 m² ;

Les **extensions** des bâtiments d'habitation, liées ou non à une activité agricole, sont

admises sous les réserves cumulatives suivantes :

- Le clos (murs) et le couvert (toiture) sont encore assurés à la date de la demande ;
- L'emprise au sol du bâtiment existant doit être supérieure à 60 m² ;
- L'emprise au sol après extension ne pourra dépasser 200 m² ;
- L'extension ne doit pas être supérieur à 30% de la surface de plancher existante ;
- Les travaux projetés ne doivent pas créer de logement supplémentaire ;

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

- La distance maximale par rapport à la construction principale ne doit pas excéder 20m, y compris pour les piscines. La distance est mesurée au point le plus proche de l'annexe ou du bassin.
- L'emprise au sol totale des annexes ne peut excéder 30 m². Cette limitation de surface ne s'applique pas aux piscines ;
- Leur hauteur ne doit pas excéder 5m.

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

Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées

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

Secteurs de zones humides notés sur le plan de zonage

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

Les zones humides identifiées sur le plan de zonage doivent être strictement préservées.

Dans ces zones :

- Tous travaux de nature à perturber le bon fonctionnement de la zone humide sont interdits (remblai, drainage, affouillement et imperméabilisation des sols) sauf s'ils sont nécessaires à la restauration et à la gestion de la zone humide ;
- Les équipements et constructions de toute nature sont interdits, sauf les équipements légers et démontables nécessaires à la valorisation des zones auprès du public et aux déplacements doux.

Repérage du secteur Ns au titre de l'article L151-23 :

Le secteur Ns, correspondant à l'Espace Naturel Sensible est repéré dans son ensemble comme à protéger pour des motifs écologiques et paysagers au titre de l'article L151-23. A ce titre et, conformément à l'article R421-23 du code de l'urbanisme, « les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application de l'article L. 151-19 ou de l'article L. 151-23, comme présentant un intérêt d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, doivent être précédés d'une déclaration préalable ».

SECTION I – TABLEAU RECAPITULATIF DE L'UTILISATION ET OCCUPATION DU SOL

	N		
	INTERDIT	AUTORISÉS	ADMIS SOUS CONDITIONS
Exploitation agricole et forestière			
Exploitation agricole			
Exploitation forestière	en Ns		
Habitation			
Logement			
Hébergement			
Commerce - activités de service			
Artisanat - Commerce de détail			
Restauration			
Commerce de gros			
Activité de service avec clientèle			
Hébergement hôtelier et touristique			
Cinéma			
Équipement d'intérêt collectif et services publics			
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées			
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées			
Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale			
Salles d'art et de spectacle			
Équipements sportifs			
Lieux de culte			
Autres équipements recevant du public			
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires			
Industrie			
Entrepôt			
Bureau			
Centre de congrès et d'exposition			
Cuisine dédiée à la vente ligne			

SECTION 2 – ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

ARTICLE N 3 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

1) Accès

- L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée et aménagé de façon à ne pas présenter de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée, compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic ;
- L'aménagement des accès des zones desservies par une route départementale sera soumis pour accord au gestionnaire de la voirie, lequel pourra émettre des réserves pour des raisons de sécurité ;
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

2) Voirie

- Les voies publiques ou privées, destinées à accéder aux constructions, doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usagers qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie ;
- Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour ;
- L'emprise des plateformes des voies réservées à la desserte des opérations d'aménagement comportant plus de 5 logements ne peuvent avoir une largeur inférieure à 5m. La circulation des piétons devra être assurée en dehors de la chaussée (trottoirs ou cheminements piétons) toutes les fois que les conditions de sécurité ou d'urbanisme exigent de telles dispositions.

ARTICLE N 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) 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.

2) Assainissement des eaux usées

- Lorsqu'il existe un réseau public d'égouts, le raccordement à ce réseau est obligatoire. L'évacuation des eaux usées dans ce réseau peut être subordonnée à un traitement spécifique avant la mise à l'égout ;
- L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseaux d'eaux pluviales est interdite ;
- En l'absence d'un réseau public d'égouts, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux dispositions réglementaires en vigueur est admis dans le cas d'une construction isolée exclusivement, et à condition qu'il soit adapté à la nature géologique et à la topographie du terrain concerné, conformément à la législation en vigueur. Le dispositif devra être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordable, quand le réseau public sera réalisé.

3) Assainissement des eaux pluviales

- Lorsqu'il existe un réseau public d'égouts susceptible de recevoir les eaux pluviales, leur rejet n'est pas accepté sur la voie publique (chaussée, caniveaux, fossés...). Dans le cas contraire, le rejet sur le domaine public doit être soumis pour autorisation au gestionnaire de la voirie et adapté au milieu récepteur.
- Dans tous les cas, des dispositifs de rétention des Eaux pluviales doivent être prévus pour restituer un débit comparable au débit actuel

4) Assainissement des eaux non domestiques et des eaux de piscine

- **Eaux non domestiques** : Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, est soumis à autorisation.
- **Eaux de piscine** : Le déversement des eaux de piscine est interdit dans le réseau collectif d'assainissement. Le rejet est accepté dans le réseau d'eaux pluviales uniquement s'il est séparatif. S'il est unitaire, le rejet des eaux de piscines est interdit.

5) Électricité et télécommunication

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

6) Défense extérieur contre l'incendie

- La défense extérieure contre l'incendie désigne l'ensemble des points d'eau incendie publics et privés nécessaires pour maîtriser un incendie et éviter sa propagation aux constructions voisines. Elle permet d'atteindre un objectif de sécurité en garantissant l'adéquation des capacités en eaux mobilisables aux risques d'incendie évalués.
- Les points d'eau incendie sont des ouvrages publics ou privés utilisables en permanence par les services d'incendie et de secours. Ce terme désigne des solutions diverses voire complémentaires tels que bouches ou poteaux d'incendie, réservoirs d'eau naturelles (cours d'eau, mares, étangs, retenues d'eau), réservoirs d'eau aériennes (citernes, bâches...) ou enterrées.
- **Obligation** : les constructions, travaux, ouvrages ou installations disposent des moyens publics, et le cas échéant privés (équipements propres) permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie.

ARTICLE N 5 INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

Infrastructure et réseaux de télécommunication électronique

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

SECTION 3 – CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

Sous-section 3a – Volumétrie et implantations des constructions

ARTICLE N 6 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Les constructions doivent s'implanter avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies publiques ouvertes à la circulation automobile existantes ou à créer.
- Ces dispositions ne sont pas exigées pour :
 - Les équipements publics
 - Les annexes
 - Les extensions dans l'alignement de l'existant

ARTICLE N 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- La distance comptée horizontalement de tout point de la construction, au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à 4 mètres. Sont compris dans le calcul de retrait, les débords de toitures dès lors que leur profondeur dépasse 0,40 mètre.
- Ces préconisations doivent permettre d'établir des distances minimales nécessaires au maintien du caractère naturel de la zone et éviter les promiscuités entre parcelles.
- Ces dispositions ne sont pas exigées pour :
 - Les aménagements, extensions et reconstructions de bâtiments existants ;
 - Les constructions à usage d'équipement d'intérêt collectif et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif.

ARTICLE N 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ

Il n'est pas fixé de règles d'implantation.

ARTICLE N 9 EMPRISE AU SOL

Le coefficient d'emprise au sol des constructions autorisées dans la zone est limité à 0,20.

ARTICLE N 10 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur maximale des constructions est fixée à 9 mètres ;
- Les constructions à usage d'annexes et de stationnement ne devront pas dépasser une hauteur de 3,5 mètres ;
- Cette disposition ne s'applique pas :
 - Aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques ;
 - Aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif ou à la gestion des risques.

Sous-section 3b – Qualité architecturale, environnementale et paysagère

ARTICLE N 11 ASPECTS EXTERIEURS

Intégration dans le site et adaptation au terrain naturel

L'aspect et l'implantation des constructions doivent s'intégrer dans le paysage naturel ou bâti en respectant la morphologie des lieux ;

En particulier, l'implantation des constructions devra s'intégrer dans l'ordonnancement de la structure urbaine (rues, parcellaire, bâti existant...) ;

Les constructions dont l'aspect général est d'un type régional affirmé étranger à la région, sont interdites (exemple : mas provençal, chalet...) ;

Les éléments agressifs par leur couleur ou par leurs caractéristiques réfléchissantes sont interdites ;

Les mouvements de sols susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site naturel ou bâti sont interdits ;

La conception des constructions devra être adaptée à la configuration du terrain naturel :

- **Dans le cas d'un terrain en pente**, la topographie du terrain naturel devra être respectée. Les constructions devront s'intégrer à la pente du terrain (et non

l'inverse), par exemple par la réalisation de murs et murets de soutènement, en rapport avec les logiques architecturales ;

La hauteur des murs est ainsi limitée à 1,50 mètre pour une pente de 15% et 3 mètres pour une pente supérieure ;

- **Dans le cas d'un terrain plat**, les mouvements de terre devront être limités à une hauteur de 50 cm et régalez en pente douce ;
- **Dans tous les cas**, les buttes de terre sont interdites pour éviter l'effet « taupinière » et les enrochements ;

Les différents aménagements tels que les accès, les aires de stationnement, les espaces verts et plantations... devront faire l'objet d'une conception d'ensemble harmonieuse.

Aspect général des bâtiments et autres éléments

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

Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment de son ancienneté, des matériaux employés, de sa composition, de son ordonnancement, tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Cela ne fait pas obstacle à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine

Tous les éléments réalisés avec des matériaux d'imitation grossière ou tous ceux étrangers aux caractéristiques de l'architecture régionale sont à proscrire.

1) Façades

- Doivent être recouverts d'un enduit, tous les matériaux qui, par leur nature ne doivent pas rester apparents (exemple : parpaings, béton grossier...) ;
- Les couleurs des enduits et menuiseries doivent être compatibles avec le nuancier suivant, qui est aussi consultable en mairie :



Nuancier pour les façades



Nuancier pour les menuiseries

- Les ouvertures doivent s'inscrire en harmonie dans les façades (dispositions, dimensions, proportions...) ;
- Pour les façades visibles depuis l'espace public, les ouvertures devront être plus hautes que larges et devront s'inspirer des ouvertures déjà existantes afin d'être en harmonie avec l'architecture traditionnelle du bâti ancien ;
- En cas de grandes longueurs, le bâtiment sera fractionné en plusieurs volumes (marquages vertical, retrait, changement de couleurs ou de hauteur...) ;
- La façade devra avoir une longueur inférieure à 30 mètres.

2) Toitures

- Les toitures doivent avoir 2, 3 ou 4 pans par volume, dans le sens convexe lorsqu'elles sont établies en mitoyenneté, leur pente comprise entre 25% et 45% avec le faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction ;
- Les toitures à 1 pente sont autorisées pour les volumes annexes, lorsque ceux-ci sont accolés à une construction de taille plus importante ;
- Les toitures à 4 pans sont envisageables sur les constructions comportant au moins 1 étage sur rez-de-chaussée et lorsque le faîtage central a une longueur supérieure au 2/3 de la longueur de la façade ;
- Dans le cas des extensions et des restaurations, la pente de toiture devra être en harmonie avec l'existant ;
- Les toitures des constructions doivent être couvertes de tuiles creuses ou romanes ;
Elles doivent être en terre cuite ou matériaux similaires présentant les mêmes caractéristiques de forme et d'aspect que les tuiles en terre cuite traditionnelle ;
Les teintes se rapprocheront du rouge et du brun et la teinte devra être brune lorsqu'il s'agit de rénover une toiture déjà couverte de brun ;
- Dans le cas où la construction est de conception contemporaine, une toiture non traditionnelle (toiture-terrace accessible ou végétalisée à faible pente...) peut être admise à condition que son intégration dans le site soit établie.

- Les toitures terrasses peuvent être autorisées lorsque celles-ci sont végétalisées ou accessibles. Dans ce cas, la surface de la toiture terrasse ne pourra dépasser 50 m².

3) Clôtures

Les dispositions suivantes s'appliquent aux clôtures séparatives des terrains comme à celles à édifier en bordure de voies.

- Les clôtures ne sont pas obligatoires ;
- Tout élément de clôture d'un style étranger à la région est interdit ;
- L'harmonie doit être recherchée :
 - Dans leur conception pour assurer une continuité du cadre paysager notamment avec les clôtures avoisinantes ;
 - Dans leur aspect (couleur, matériaux...) avec la construction principale ;
- Les clôtures doivent être de conception simple constituées par des haies vives panachées d'essences locales et de 1/3 de persistant maximum ;
Elles peuvent être doublées d'un grillage ou encore par une murette d'une hauteur maximum de 0,20 mètre, surmontée par un grillage ;
- Les clôtures en mur plein sont autorisées :
 - Dans les sites anciens où une harmonie avec des murs existants est nécessaire ;
 - Lorsqu'elles ont pour objet de créer des continuités urbaines ou lorsqu'elles s'intègrent à l'architecture des constructions ;
 - La hauteur doit être comprise entre 1,20 mètre et 1,60 mètre pour les murets et de 1,60 mètres à 2,30 mètres pour les murs ;
- Dans le cas où une clôture pleine est utilisée pour créer le front de rue, des éléments d'animations doivent permettre de rompre avec l'uniformité d'un mur continu (portail, façade, grille...) ;
- Des hauteurs supérieures peuvent être ponctuellement admises pour une meilleure intégration au terrain naturel.

4) Annexes

- Les constructions à usage d'annexe devront s'intégrer d'une manière harmonieuse avec le bâtiment principal ;
- Dans le cas où l'annexe est visible depuis les voies ou emprise publique, les façades et la toiture devront être dans les mêmes matériaux que le bâtiment principal ;
- Des murs ou des haies peuvent être imposés pour masquer les aires de stockage extérieur.

5) Prescriptions particulières applicables à certaines constructions

Rappel

Toutes constructions nouvelles ou tous travaux peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, du paysage urbain ou de l'alignement bâti sur la rue.

Les constructions de conception architecturale contemporaine

Les constructions de conception architecturale contemporaine sont autorisées lorsque la qualité de leur architecture permet une intégration satisfaisante dans le site naturel ou bâti. Dans ces conditions, elles ne sont pas soumises au paragraphe 1 « Façades » du présent règlement.

ARTICLE N 12 STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles sera dimensionné au regard des besoins engendrés par la (ou les) activité(s) concernée(s). Il doit être assuré en dehors des voies publiques.

Les constructions à usage d'habitation

- Il est exigé un minimum de 2 places de stationnement par logement nouvellement créé ;
- Dans le cadre d'opération de 3 logements ou plus, il est exigé un stationnement visiteur par tranche de trois logements ;
- Cette règle peut être adaptée pour les projets de logements spécifiques (locatif financé par prêt aidé par l'Etat, personne âgées, étudiants, personnes seules...) ;
- La création d'aires de stationnement n'est pas exigée en cas de restauration des bâtiments existants, lorsque les surfaces habitables restent inchangées et que le nombre de logements n'augmente pas.

Sous-section 3c – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis

ARTICLE N 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

La qualité des aménagements paysagers ne résulte pas de dispositions réglementaires. Toutefois il convient de dessiner un espace évolutif qui tienne compte du passé et de l'esprit de lieu.

La conception des projets privilégiera une composition paysagère qui maintienne et/ou renforce la trame verte, notamment par la recherche de continuités végétales.

Coefficient de Pleine Terre

Sans objet

Plantation et aménagement d'espaces libres

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

- Tout arbre de haute tige mature devra être conservé sauf à justifier :
 - Que son état sanitaire ne permet pas sa conservation ;
 - Que le projet ne peut être implanté différemment au regard des autres dispositions du PLU à respecter ou de la recherche d'une bonne orientation ;
- Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés. Les haies notamment seront composées d'essences diversifiées et adaptées au contexte local. En tout état de cause, la plantation de haies mono-spécifique est interdite.
- En cas d'activités susceptibles d'entraîner des nuisances visuelles (en particulier les dépôts et stockage extérieurs), il est imposé que les marges d'isolement par rapport aux limites séparatives soient plantées d'arbres formant un écran visuel. Si pour des raisons techniques, le filtre végétal n'est pas réalisable, un filtre qualitatif sera mis en place.
- Les aires de stationnement à l'air libre de plus de 4 places doivent être plantées.

ARTICLE N 14 CONTINUITES ECOLOGIQUES

- La hauteur ou la nature des clôtures doit être adaptée en fonction de la nécessité de préserver des continuités écologiques (passage libre sous clôture pour la faune ou pour l'écoulement des eaux, obligation de végétalisation, etc.) et les valeurs paysagères.
- **Les haies et boisements repérés au titre de l'article L151-23** du Code de l'urbanisme (figurant sur le plan de zonage) doivent être conservées à l'exception des cas suivants :
 - L'abattage d'un arbre repéré est autorisé si son état phytosanitaire représente un risque pour la sécurité des biens et des personnes, à condition qu'il soit remplacé par un plant d'une essence locale. Les arbres « têtards » doivent être impérativement conservés sauf raison phytosanitaire ou raison fonctionnelle précise dans le cadre de l'aménagement.
 - La réduction partielle d'une haie, d'un boisement ou d'un alignement est autorisée pour la création d'un accès indispensable à une parcelle ou l'aménagement d'un carrefour existant, à condition que cette intervention soit la plus limitée possible dans son ampleur et que le projet soit étudié pour prendre en compte les enjeux patrimoniaux et paysagers du site. Cette suppression partielle pourra faire l'objet d'une compensation par replantation équivalente du linéaire supprimé. On veillera à ce que cette replantation s'articule avec le maillage de haies existant.
 - Ripisylves : En cas d'abattage partiel, une replantation est obligatoire de façon à reconstituer les continuités végétales.

La destruction d'un élément repéré au titre du L151-23 est soumise à autorisation. Les opérations courantes d'entretien ne sont pas concernées.

- **Les mares ou retenues collinaires doivent être préservées** et, autant que faire se peut, remises en valeur.

Si une destruction est absolument indispensable pour des raisons fonctionnelles d'aménagement, la disparition de la mare doit obligatoirement être compensée en prenant en compte l'ensemble fonctionnel écologique à l'intérieur duquel elle se trouve.

ARTICLE N 15 GESTION DES EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT

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

- La gestion des eaux pluviales à la parcelle est à privilégier par infiltration ou par récupération dans un objectif de réutilisation ;
- Les surplus éventuels devront être retenus sur la parcelle par le biais de dispositifs prévus à cet effet (cuves de rétention, noues...). Le stockage nécessaire à la rétention des eaux sera dimensionné pour un rejet limité prévu pour restituer un débit comparable au débit naturel ;
- Les aménagements nécessaires visant à la limitation des débits évacués de la propriété (système d'infiltration ou de rétention) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

- Les eaux pluviales qui ne pourront être absorbées à la parcelle devront être évacuées dans le réseau d'assainissement d'eau pluviales lorsqu'il existe. Les aménagements réalisés devront garantir l'écoulement des seules eaux pluviales dans le réseau public lorsque celui-ci est en séparatif.

ARTICLE N 16 **PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

En s'attachant à la préservation de l'image patrimoniale et architecturale du bâti ancien, qui demeure un objectif prioritaire :

- ✓ Les projets de réhabilitation favoriseront la sobriété énergétique et éventuellement le recours aux énergies renouvelables
- ✓ Les constructions nouvelles privilégieront une orientation et une volumétrie mettant en œuvre une approche bioclimatique et basse consommation du bâtiment
- ✓ La mise en œuvre de dispositifs de production d'énergie renouvelable est recommandée ;

Par ailleurs, il est recommandé de prévoir la récupération et le stockage des eaux de toiture pour des usages d'arrosage, de lavage ou d'abreuvement.

Article L111-16 – Performances environnementales et énergétiques :

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

Article R111-23 – Performances environnementales et énergétiques :

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

- 1° Les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture ;*
- 2° Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble*

ou de la partie d'immeuble concernée. Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme précise les critères d'appréciation des besoins de consommation précités ;

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

4° Les pompes à chaleur ;

5° Les brise-soleils.»



ANNEXE – EXTRAIT ETUDE DE RISQUE

5



Une étude de risques a été réalisée par le bureau d'études GEOTEC en décembre 2021 sur le territoire de la commune. Elle a permis d'établir une carte d'aléa qui fait apparaître des zones d'aléas faibles et moyens.

L'étude recommande que les secteurs en zone d'aléa moyen soient très limités dans leur constructibilité et donne une fiche de prescription « zone inconstructible icG2 »

Pour les secteurs d'aléa faibles, l'étude considère qu'ils sont constructibles et donne une fiche de prescription « zone constructible cG1 »

L'étude fait aussi apparaître une zone d'aléa faible « chute de pierre ». Elle considère que ce secteur est constructible et donne une fiche de prescription « zone constructible cP1 »

La carte des secteurs d'aléas est donnée ci-après, ainsi que les trois fiches de prescriptions.

L'étude complète de GEOTEC est donnée dans les annexes du présent dossier de Plan Local d'Urbanisme.

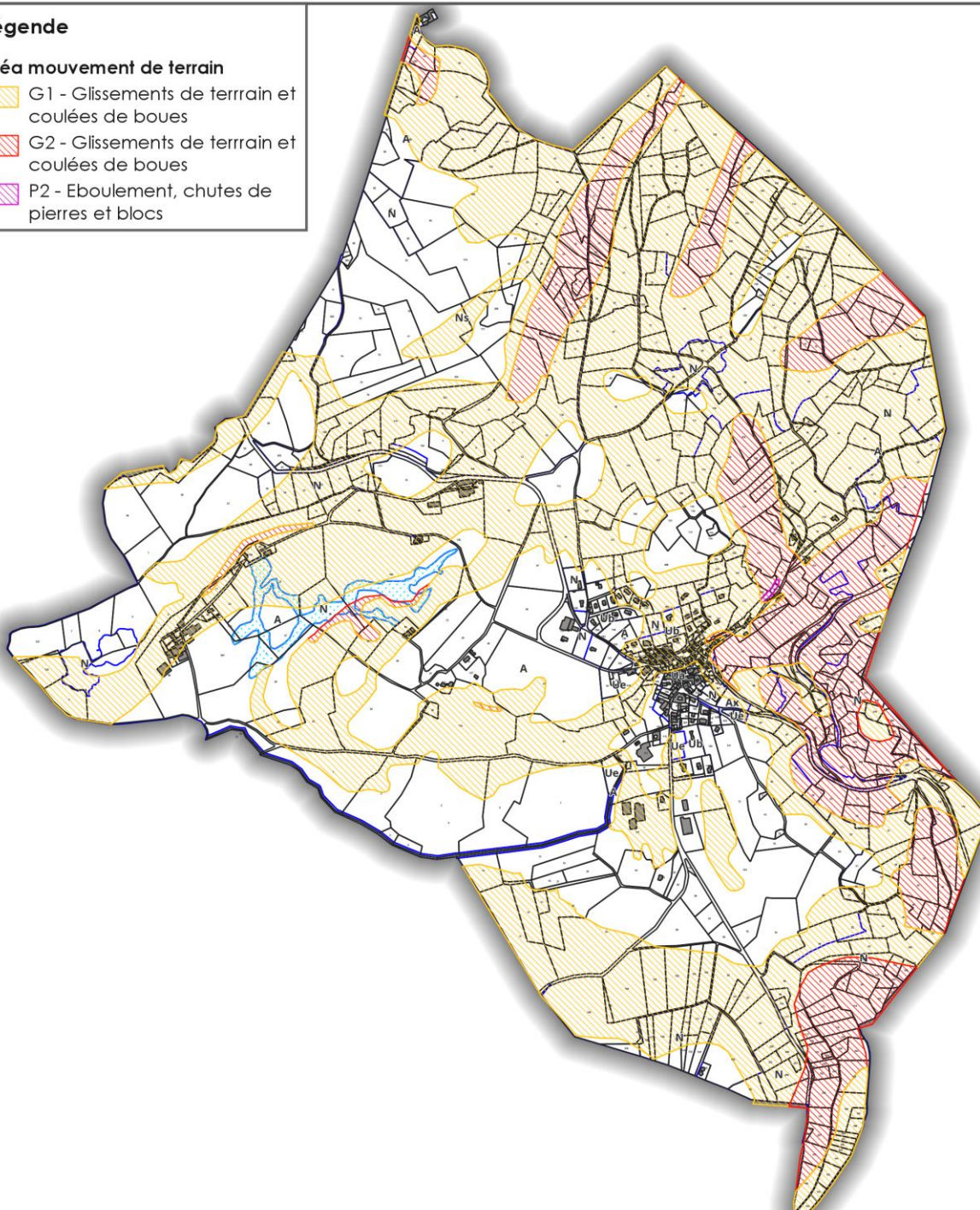
Saint-André-la-Côte

Risque "Mouvement de terrain"

Légende

Aléa mouvement de terrain

-  G1 - Glissements de terrain et coulées de boues
-  G2 - Glissements de terrain et coulées de boues
-  P2 - Eboulement, chutes de pierres et blocs



Source : Géotec
Fond : ©IGN - BD Parcellaire

Réalisation : 19/12/2023 - EP



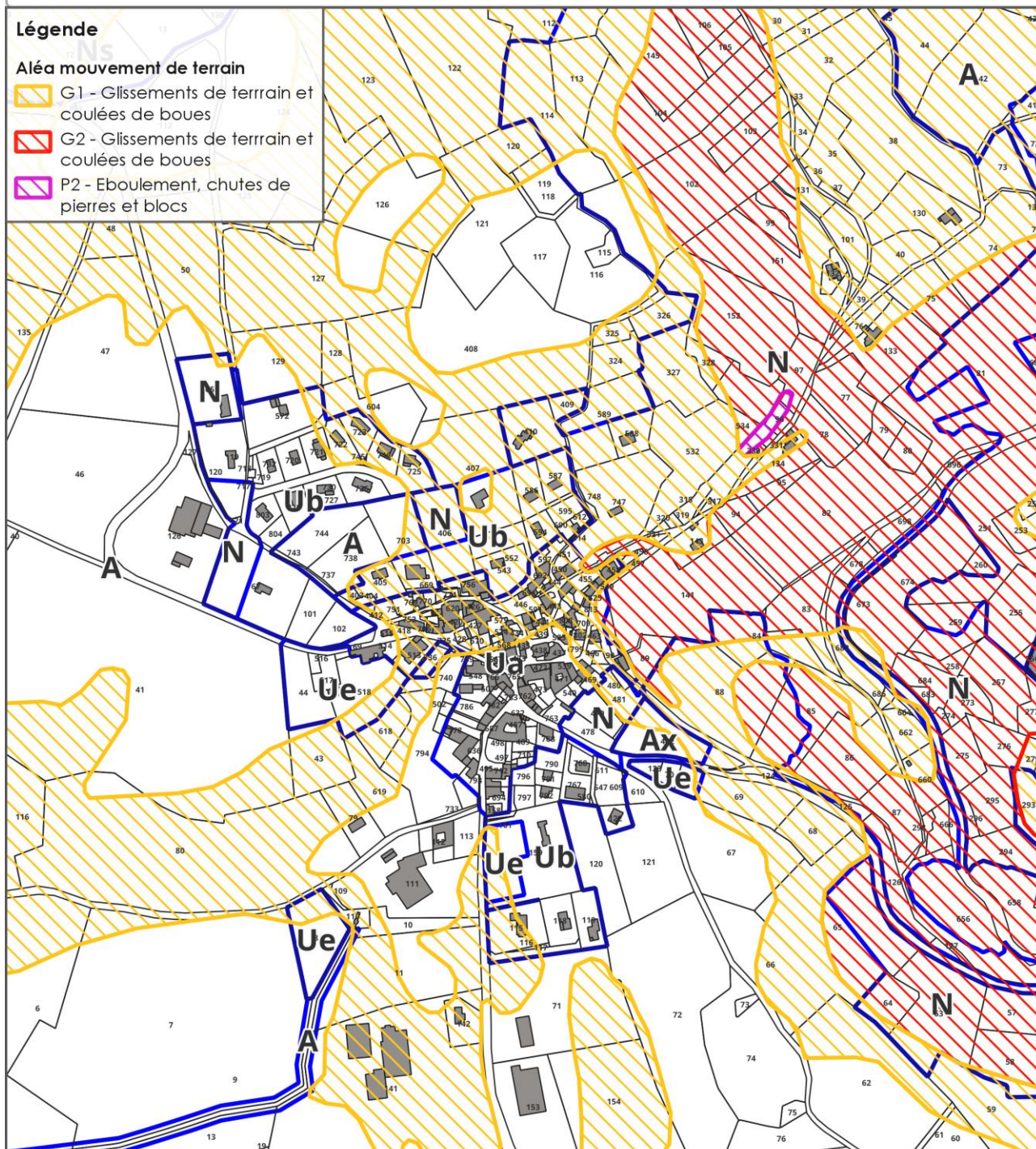
Echelle : 1:15 000



Révision du PLU - Saint-André-la-Côte

Saint-André-la-Côte

Risque "Mouvement de terrain" - Zoom sur la centralité



Source : Géotec
Fond : ©IGN - BD Parcellaire

Réalisation : 19/12/2023 - EP



Echelle : 1:5 000



Révision du PLU - Saint-André-la-Côte

Guide prise en compte des risques mouvements de terrain dans les PLU – Annexe 5 : Fiches-type de prescriptions spéciales

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

* : Exceptions :

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

** : cf annexe 4bis : classification et spécifications des missions d'ingénierie géotechnique.

Cette étude doit être proportionnée à la nature du projet. Les résultats de l'étude pourront être résumés dans un dossier technique qui présente notamment les auteurs, les conditions d'intervention, les dispositions constructives ainsi que les mesures compensatoires éventuelles.

Guide prise en compte des risques mouvements de terrain dans les PLU – Annexe 5 : Fiches-type de prescriptions spéciales

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

** : cf annexe 4bis : classification et spécifications des missions d'ingénierie géotechnique.

Cette étude doit être proportionnée à la nature du projet. Les résultats de l'étude pourront être résumés dans un dossier technique qui présente notamment les auteurs, les conditions d'intervention, les dispositions constructives ainsi que les mesures compensatoires éventuelles.

Guide prise en compte des risques mouvements de terrain dans les PLU – Annexe 2 : Fiches-type de prescriptions spéciales

Prescriptions			Chutes de blocs (aléa moyen)
Règles d'urbanisme	Règles de construction	Autres règles	
			Zone inconstructible (icP2)
			Constructions
X			- interdites sauf exceptions*
			Aires de stationnement (collectif et privé) associées aux constructions
	X		- interdites sauf protection à positionner et dimensionner par une étude trajectographique préalable
			Camping caravanage
X			- interdit

* : **Exceptions :**

- a) les travaux courants d'entretien et de gestion des constructions et installations existantes, notamment les aménagements internes, les traitements de façades, la réfection des toitures,
- b) les extensions limitées nécessaires à des mises aux normes, notamment d'habitabilité ou de sécurité,
- c) la reconstruction ou la réparation de bâtiments sinistrés dans le cas où les dommages n'ont pas de lien avec le risque à l'origine du classement en zone interdite
- d) les changements de destination sans augmentation de vulnérabilité
- e) les abris légers, les installations légères (de type serres-tunnels ou abris d'animaux) ou les annexes des bâtiments d'habitation d'une surface inférieure à 20 m². Les bassins et les piscines ne sont pas autorisés.
- f) les constructions et installations nécessaires à l'exploitation des carrières soumises à la législation sur les installations classées
- g) les constructions listées dans les dispenses de toute formalité au titre de l'article R. 421-2 ³ du code de l'urbanisme, à l'exception des habitations légères de loisirs visées à l'alinéa b de cet article
- h) les constructions, les installations nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif ou général
- i) tous travaux et aménagements de nature à réduire les risques
- j) les installations et structures provisoires

³ Article R. 421-2 du Code de l'urbanisme : Sont dispensées de toute formalité au titre du présent code, en raison de leur nature ou de leur très faible importance, sauf lorsqu'ils sont implantés dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable, dans les abords des monuments historiques ou dans un site classé ou en instance de classement :

a) Les constructions nouvelles répondent aux critères cumulatifs suivants : -une hauteur au-dessus du sol inférieure ou égale à 12 m ; -une emprise au sol inférieure ou égale à 5m² ; -une surface de plancher inférieure ou égale à 5m² ; b) Les habitations légères de loisirs implantées dans les emplacements mentionnés à l'article R. 111-38 et dont la surface de plancher est inférieure ou égale à 35m² ; c) Les éoliennes terrestres dont la hauteur du mât et de la nacelle au-dessus du sol est inférieure à 12 m ainsi que les ouvrages de production d'électricité à partir de l'énergie solaire installés sur le sol dont la puissance crête est inférieure à trois kilowatts et dont la hauteur maximum au-dessus du sol ne peut pas dépasser un mètre quatre-vingt ; d) Les piscines dont le bassin a une superficie inférieure ou égale à 10m² ; e) Les châteaux et serres dont la hauteur au-dessus du sol est inférieure ou égale à 1,80m ; f) Les murs dont la hauteur au-dessus du sol est inférieure à 2m, sauf s'ils constituent des clôtures régies par l'article R. 421-12 ; g) Les clôtures, en dehors des cas prévus à l'article R. 421-12, ainsi que les clôtures nécessaires à l'activité agricole ou forestière ; h) Le mobilier urbain ; i) Les caveaux et monuments funéraires situés dans l'enceinte d'un cimetière ; j) Les terrasses de plain-pied ; k) Les plates-formes nécessaires à l'activité agricole ; l) Les fosses nécessaires à l'activité agricole dont le bassin a une superficie inférieure ou égale à dix mètres carrés ; m) Les travaux de ravalement, en dehors des cas prévus à l'article [R. 421-17-1](#).



GLOSSAIRE



Accès :

L'accès correspond à l'espace donnant sur la voie*, publique ou privée carrossable, par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain d'assiette du projet.

Acrotère :

Saillie* verticale d'une façade*, au-dessus du niveau d'une toiture-terrasse ou d'une toiture à faible pente pour en masquer la couverture. L'acrotère est souvent constitué d'un muret situé en bordure des toitures terrasses pour permettre le relevé d'étanchéité.

Alignement :

L'alignement correspond juridiquement à la limite entre le domaine public* routier et les propriétés privées riveraines.

Pour la lecture du présent PLUi, l'alignement doit être entendu comme correspondant aussi bien à la limite entre :

- Le domaine public routier et les propriétés privées riveraines ;
- Les emprises publiques* et les propriétés privées riveraines ;
- Un emplacement réservé à vocation de voie ou emprise publique et les propriétés privées riveraines ;
- Les voies* privées et les propriétés privées riveraines.

Annexe :

Une annexe est une construction secondaire, de dimension réduite et inférieure à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

(Lexique national d'urbanisme)

Arbre de haute tige :

Arbre dressé sur un tronc mesurant au minimum 1,80 m de hauteur sous couronne à maturité.

La maturité d'un arbre est considérée comme atteinte lorsque le sujet présente une hauteur égale à la moyenne reconnue pour chaque espèce au stade adulte (cf. catalogues pépiniéristes, etc.)

Coefficient d'emprise au sol

Le coefficient d'emprise au sol définit la superficie maximum du tènement ou de la parcelle qui peut recevoir un volume construit. Un coefficient de 0,3 indique que 30% seulement de la parcelle ou du tènement peut recevoir un volume construit.

Contigu :

Des constructions* ou terrains sont contigus lorsqu'une façade*, un pignon ou une limite sont directement en contact l'un avec l'autre.

Des constructions seulement reliées par un élément architectural tel qu'un portique, une pergola, un porche ou angle de construction, etc. ne constituent pas des constructions contiguës.

Domaine public :

Ensemble des biens appartenant à une personne publique et qui sont affectés soit à l'usage direct du public, soit à un service public dès lors qu'ils sont aménagés afin de permettre l'exécution des missions de ce service.

Égout de toiture :

En cas de toiture en pente, l'égout de toiture correspond à la gouttière ou au chéneau qui se situe en bas de la pente de toit, à l'opposé du faitage. En cas de toiture plate, l'égout correspond au niveau du fil d'eau d'étanchéité.

Emprise au sol :

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

(Lexique national d'urbanisme)

Emprises publiques :

Les emprises publiques correspondent aux espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies* publiques. Elles font ainsi référence, de façon non exhaustive, aux places et placettes, cours d'eau domaniaux, jardins et parcs publics, voies ferrées, équipements publics, etc.

Espaces boisés classés (EBC) :

Selon l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme, ce classement s'applique aux bois, forêts et parcs, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, qu'ils soient enclos ou non et attenants ou non à des habitations. Les EBC peuvent également s'appliquer à des arbres isolés, des haies ou des réseaux de haies et des plantations d'alignement. Au niveau des EBC sont interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Espace de pleine terre :

Un espace ne peut être qualifié de « pleine terre » que s'il répond aux conditions cumulatives suivantes :

- Son revêtement est perméable à 100 % ;

- Sur une profondeur de 3 m à compter de sa surface, il ne comporte que le passage éventuel de réseaux ;
- Il doit recevoir des plantations.

Exhaussement :

Remblais ou surélévation du sol qui doit faire l'objet d'une autorisation d'urbanisme si sa superficie est supérieure à 100m² et si sa hauteur excède 2 m, à moins qu'il ne soit nécessaire à l'exécution d'un permis de construire.

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.

(Lexique national d'urbanisme)

Façade / pignon :

La façade caractérise chacune des faces verticales en élévation d'un bâtiment. Elles se distinguent le plus souvent en une façade principale, une façade arrière et des façades latérales, communément appelées pignons. Le terme de façade principale s'entend ici comme caractérisant la façade la plus proche des emprises ou voies* desservant la construction* ou sur laquelle s'ouvre l'entrée principale.

Front bâti :

Ensemble constitué de bâtiments disposés en ordre continu (ou discontinu à faible distance les uns des autres), à l'alignement* ou suivant un léger recul*, dont la qualité est de former globalement une paroi qui encadre la rue ou l'emprise (place, etc.).

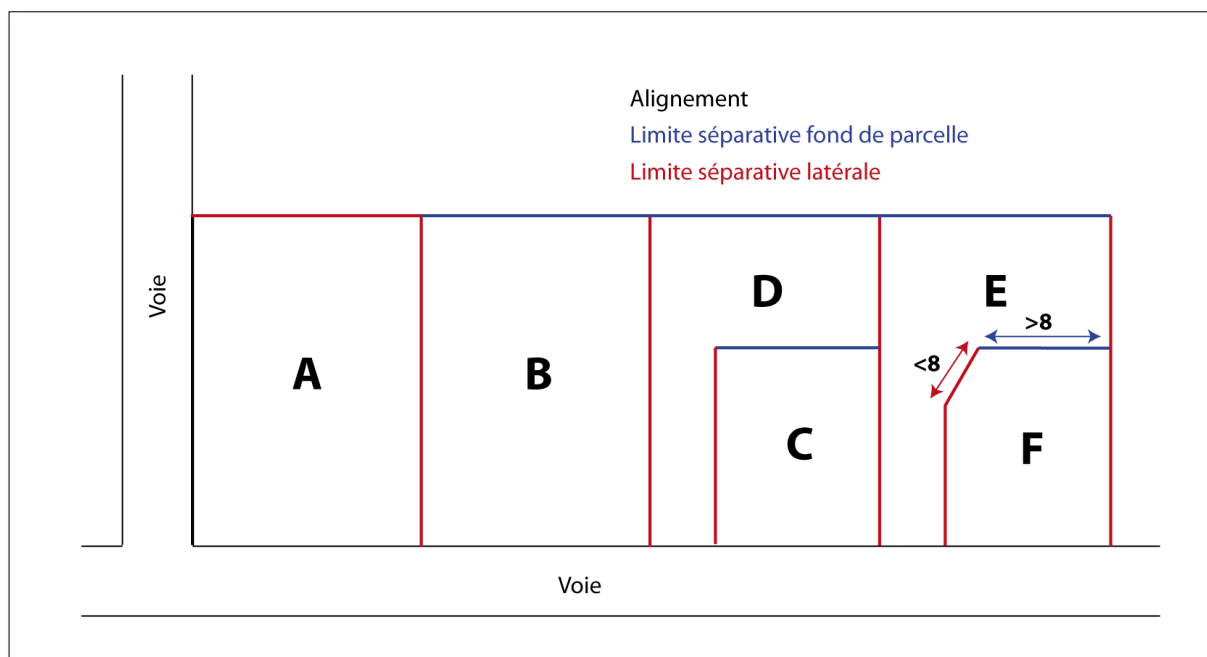
Limite séparative :

Les limites séparatives désignent l'ensemble des limites d'une unité foncière*, hormis celle la séparant de l'alignement*. Ces limites séparatives peuvent être distinguées en « limites séparatives latérales » et « limites de fond de parcelle ».

En se référant à un terrain présentant une configuration de quadrilatère régulier, les limites qui aboutissent à la voie constituent les limites séparatives latérales, la limite opposée à la voie constitue la limite séparative de fond de parcelle.

Dans l'acceptation courante, il faut assimiler toute forme parcellaire complexe à cette configuration en considérant comme limite séparative latérale tout côté de terrain aboutissant à la voie, y compris les éventuels décrochements.

Les limites séparatives de fond de parcelle sont celles qui sont délimitées à leurs extrémités par une limite séparative latérale. Ainsi, dans le cas où le terrain d'assiette est longé par plusieurs voies*, cette disposition ne s'applique pas.



Mutualisation du stationnement :

Le principe de mutualisation consiste à rassembler dans un même dispositif de stationnement les besoins de plusieurs projets immobiliers proches, sur un même site ou au sein d'une même construction.

Plan de prévention des risques d'inondation

Le PPRI est établi sous la responsabilité du préfet. Il permet de délimiter les zones à risques (inondation) et d'y prescrire les mesures préventives nécessaires. Il s'impose en tant que servitude d'utilité publique. En cas de contradiction avec les règles édictées par le présent règlement c'est la règle la plus stricte qui s'applique.

Récupération des eaux pluviales : consiste à prévoir un dispositif de collecte et de stockage des eaux pluviales (issues des eaux de toiture) en vue d'une réutilisation de ces eaux. Le stockage des eaux est permanent. Dès lors que la cuve de stockage est pleine, tout nouvel apport d'eaux pluviales est directement rejeté au milieu naturel ou au réseau. **Attention : ces dispositifs ne sont pas des dispositifs de rétention.**

Réhabilitation :

Travaux d'amélioration générale ou de mise en conformité d'un logement ou d'un bâtiment n'impactant pas le gabarit, le volume ou la hauteur de celui-ci. La réhabilitation peut s'accompagner ou non un changement de destination.

Rétention des eaux pluviales : vise à mettre en œuvre un dispositif de rétention et de régulation permettant au cours d'un évènement pluvieux de réduire le rejet des eaux pluviales du projet au milieu naturel. Un orifice de régulation assure une évacuation permanente des eaux collectées à un débit défini.

Sol ou terrain naturel :

Le sol ou terrain naturel est celui qui existe à la date de l'autorisation de la construction* avant travaux d'adaptations liés à cette autorisation (délais ou remblais), même si la topographie du terrain a été avant cette date modifiée à la suite de précédents travaux de construction ou de terrassement.

Stationnements automobiles :

Espace permettant à un véhicule automobile de se garer. Les places de stationnement font au minimum 12,5m² (2,5 m x 5 m), hors espaces de circulation et d'accès*.

Surface de plancher :

R111-22 Code Urbanisme :

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

- Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, 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, 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.

Toiture terrasse :

Couverture horizontale d'une construction* pouvant accepter une pente inférieure à 4 %.

Voies / voiries :

Les voies comprennent les espaces publics et privés, affectés à tous types de déplacements (piéton, deux roues, véhicules, transports de voyageurs et de marchandises...), ainsi que les espaces végétalisés paysagers qui les accompagnent. Toutefois les circulations autonomes, spécifiquement dédiés aux modes actifs (piéton, vélo, ...) et présentant une largeur inférieure ou égale à 4 mètres ne sont pas considérés comme des voies et ne sont donc pas soumis aux règles les concernant.