

REGLEMENT TOME 1
Règlement littéral
Commune de Fillinges

Modification n°1 du PLU
Septembre 2022

« Certifié conforme par le Maire
et annexé à la délibération
approuvant la modification N° 1 du
PLU en date du 06 septembre 2022 »

Le Maire,
M. Bruno FOREL



Sommaire

TITREI-DISPOSITIONS GENERALES	3
TITREII-DISPOSITIONS APPLICABLESAUX ARTICLES 7, 8 et 9, COMMUNS A L'ENSEMBLE DES ZONES	12
TITREIII-DISPOSITIONS APPLICABLES A L'ENSEMBLE DES ZONES URBAINES ET A URBANISER.....	17
Zone UE	18
Zone UA	26
Zone 1AUa	35
Zone UB	44
Zone UC	52
Zone UX	60
Zone 1AUx	67
Zone 2AU	73
TITREIV-DISPOSITIONS APPLICABLES A L'ENSEMBLE DES ZONES AGRICOLES ET NATURELLES	76
Zone A.....	77
Zone N	80
TITREV-DEFINITIONS.....	90

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

Article 1- Champ d'application territorial du plan

Le présent règlement du Plan Local d'Urbanisme s'applique à la totalité du territoire de la commune de Fillinges.

Article 2 - Division du territoire en zones

Fillinges est divisée en :

Zones urbaines :

- La zone UE : Zone à vocation principale d'équipements.
- La zone UA : Centres anciens du bourg et des hameaux, comprenant une mixité de fonctions, et à vocation d'accueil d'une typologie d'habitat dense (collectif, intermédiaire).
- La zone UB : Première couronne autour des centres anciens, ayant vocation à se densifier (habitat intermédiaire / groupé) mais également à accueillir de l'habitat individuel.
- La zone UC : Habitat pavillonnaire peu dense (habitat individuel).
- La zone UX : Zones d'activités économiques. La zone UX se divise en trois sous-zones : UX1 (Findrol), UX2 (Les Bègues) et UX3 (Les Rochers Nord ZAE Findrol).

Zones à urbaniser :

- La zone 1AUe : zone à urbaniser à vocation d'équipement (future zone UE).
- La zone 1AUa : zone à urbaniser ayant vocation à devenir une zone UA : mixité des fonctions et accueil d'une typologie d'habitat dense (collectif, intermédiaire).
- La zone 1AUx : zone à urbaniser à vocation d'activités économiques (future zone UX1).
- La zone 2AU : zone à urbaniser à moyen /long terme suite à une procédure d'évolution du PLU.

Zones agricoles :

- La zone A : zone agricole, comprenant deux sous-secteurs : Ap, zone agricole protégée et Ah, secteur d'accueil des gens du voyage (STECAL).

Zones naturelles :

- La zone N : zone naturelle à préserver, comprenant un sous-secteur Na, classé par Arrêté de Protection Pour le Biotope (APPB).

Article 3 - Organisation du règlement

Partie 1 Usage des sols et destination des constructions	<i>Article 1</i> : Usages et affectations des sols, types d'activités interdites, destinations ou sous-destinations interdites <i>Article 2</i> : Types d'activités, destinations ou sous-destinations soumises à des conditions particulières <i>Article 3</i> : Mixité fonctionnelle et sociale
--	---

Partie 2 Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	<i>Article 4</i> : Volumétrie et implantation des constructions <i>Article 5</i> : Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale <i>Article 6</i> : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions <i>Article 7</i> : Stationnement
---	---

Partie 3 Équipements et réseaux	<i>Article 8</i> : Desserte par les voies publiques ou privées <i>Article 9</i> : Desserte par les réseaux
---	---

Les articles 7, 8 et 9 sont communs à l'ensemble des zones. Ils sont présentés dans le titre II : Articles communs à l'ensemble des zones

Article 4 - Secteurs de bruit

En application de :

- l'arrêté du 30 mai 1996, relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit,
- du décret N° 95-21 du 9 janvier 1995 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres et modifiant le Code de l'Urbanisme et le Code de la Construction et de l'Habitation,
- du décret N° 95-22 du 9 janvier 1995, relatif à la limitation du bruit des aménagements et infrastructures de transports terrestres (JO du 10 janvier 1995),

sont délimités en annexe, des secteurs de nuisance dans lesquels l'opportunité d'une prescription d'isolement acoustique sera examinée pour toute demande de permis de construire concernant les habitations.

Il s'agit des secteurs suivants :

- sur une profondeur de 250 m de part et d'autre de l'axe de la RD 903,
- sur une profondeur de 100 m de part et d'autre de l'axe de la RD 20 allant du Pont de Fillinges au rond-point de la ZAE de Findrol,
- sur une profondeur de 30 m de part et d'autre de l'axe de la RD 20 allant du Pont de Fillinges jusqu'à la limite avec la commune de Saint-André-de-Boège,
- sur une profondeur de 100 m de part et d'autre de l'axe de la RD 907, hors agglomération,
- sur une profondeur de 30 m de part et d'autre de l'axe de la RD 907, en agglomération,
- sur une profondeur de 100 m de part et d'autre de l'axe de la RD 9.

Par ailleurs, dans ces secteurs, toute demande d'aménagement permettant de limiter le bruit ou d'atténuer sa perception (rideaux d'arbres, clôtures opaques, clôture haute, etc.) sera étudiée et pourra entraîner une dérogation à la règle.

Article 5 - Adaptations mineures

Conformément à l'article L152-3 du Code de l'Urbanisme, « les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme :

1° Peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ;

2° Ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les dispositions de la présente sous-section. »

Dans le cas d'adaptations mineures, la décision doit être motivée.

Article 6 - Dispositions particulières

1) Dispositions relatives à la salubrité publique

Se référer aux annexes sanitaires.

2) Démolition, reconstruction après sinistre

Pour les immeubles situés en zone UA, ainsi que pour les bâtiments à protéger au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme (en rouge sur le plan du PLU), un permis de démolir est obligatoire. La reconstruction d'un bâtiment sinistré est autorisée dans les dix ans suivant le sinistre dans l'enveloppe du volume ancien, à condition que sa destination soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.

3) Clôtures

L'autorité compétente en matière d'autorisation de construire peut encadrer et restreindre la création de clôture ou de tout aménagement en tenant lieu, le long de toutes les voies de circulation, ou émettre des conditions particulières concernant la nature de cet aménagement par rapport à l'emprise des voies lorsqu'il est susceptible de générer des problématiques de sécurité.

Le long des voies de circulation départementales, les murs pleins sont autorisés.

Les murs anciens, en pierre, devront tous être conservés, qu'il s'agisse de murs de soutènement ou de clôture. Les percements pour la création de nouveaux accès ou l'implantation de maisons seront autorisés avec remise en état des parties de mur restantes.

4) Reculs particuliers le long des routes départementales

Le long de la RD 2503 (ex-RN 205), de la déviation de Findrol et de la RD 907, le recul par rapport à l'axe de la voie est de 35 m pour les constructions à usage d'habitation, et de 25 m pour les constructions à autre usage, en-dehors des zones d'agglomération et des zones à urbaniser.

Le long de la RD 903, l'urbanisation est soumise au régime des articles L. 111-6 à L.111-10 du Code de l'Urbanisme (Amendement Dupont).

Le long des RD 9, 20, 120, 292 et 903b, le recul par rapport à l'axe de la voie est de 18 m, pour toutes les constructions, en-dehors des zones d'agglomération.

Le long des routes départementales, à l'exception de la RD 903 où l'amendement Dupont s'applique, le recul par rapport à l'axe de la voie est de 18 m, pour toutes les constructions, en dehors des zones d'agglomération.

5) Emplacements réservés

Le règlement délimite des terrains sur lesquels sont institués :

- Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation (zonage) et les caractéristiques (règlement) ;
- Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier.

Au sein de ces emplacements, toute construction ou extension est interdite. Ces emplacements ouvrent aux propriétaires la possibilité de mettre en œuvre un droit de délaissement.

- 6) *Dispositions applicables aux opérations de lotissement et aux opérations de constructions, sur une même 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*

Par dérogation aux dispositions de l'article R 151-21 alinéa 3 du code de l'urbanisme, les règles de coefficient d'emprise au sol, d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives et de coefficient d'espaces non imperméabilisés devront s'appliquer à chaque lot définitivement créé et non à l'ensemble du lotissement ou de l'unité foncière divisée.

Toutefois, pour permettre la construction de maisons « jumelées », dans le cas de constructions d'habitat simultané ou groupé, les implantations en limites de parcelles contiguës concernées ou en limites de l'unité foncière d'origine concernée lorsqu'il s'agit d'un permis groupé ou d'un lotissement sont autorisées. En ce sens, l'implantation du bâti devra obligatoirement être réalisée des deux côtés de chaque limite. Pour les autres constructions qui ne seraient pas édifiées en limites, elles devront respecter la distance minimale imposée par l'article 4 au paragraphe « Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives » de la zone concernée, la règle s'appliquant alors lot par lot en cas d'opérations de lotissement et aux opérations de constructions, sur une même 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.

- 7) *Découverte d'intérêt archéologique*

Toute découverte archéologique de quelque ordre qu'elle soit, structure, vestige, monnaies doit être signalée immédiatement soit directement au service régional de l'archéologie :

Direction Régionale des Affaires Culturelles
6 Quai St Vincent- 69283 LYON Cedex 01
Tél. 04.72.00.44.50

soit par l'intermédiaire de la mairie ou de la Préfecture.

Seul un examen par un archéologue mandaté par le Service Régional de l'Archéologie, permettra de déterminer les mesures de sauvegarde à mettre en œuvre pour ces vestiges.

Article 7 - Eléments bâtis et architecturaux remarquables

En application de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme, dans le cadre du PLU, 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.

A ce titre, au-delà des dispositions générales et des dispositions applicables à la (aux) zone(s) concernée(s) du règlement, certains édifices ou bâtiments remarquables sont soumis à des mesures de protection et de mise en valeur spécifiques traduites sous forme de prescriptions écrites particulières figurant dans les articles 5 des zones du PLU, dans le présent document, et sont repérés graphiquement sur le plan de zonage par le biais d'inscriptions graphiques spécifiques.

Article 8 - Règles communes à l'ensemble des zones du PLU

1) Travaux sur les bâtiments existants non conformes aux règles du PLU

Dans l'ensemble des zones du PLU, lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui n'y contreviennent pas davantage.

2) Zones encadrées par le PPRN

Dans l'ensemble des zones du PLU, certains secteurs sont soumis aux risques et sont encadrés par le PPRN.

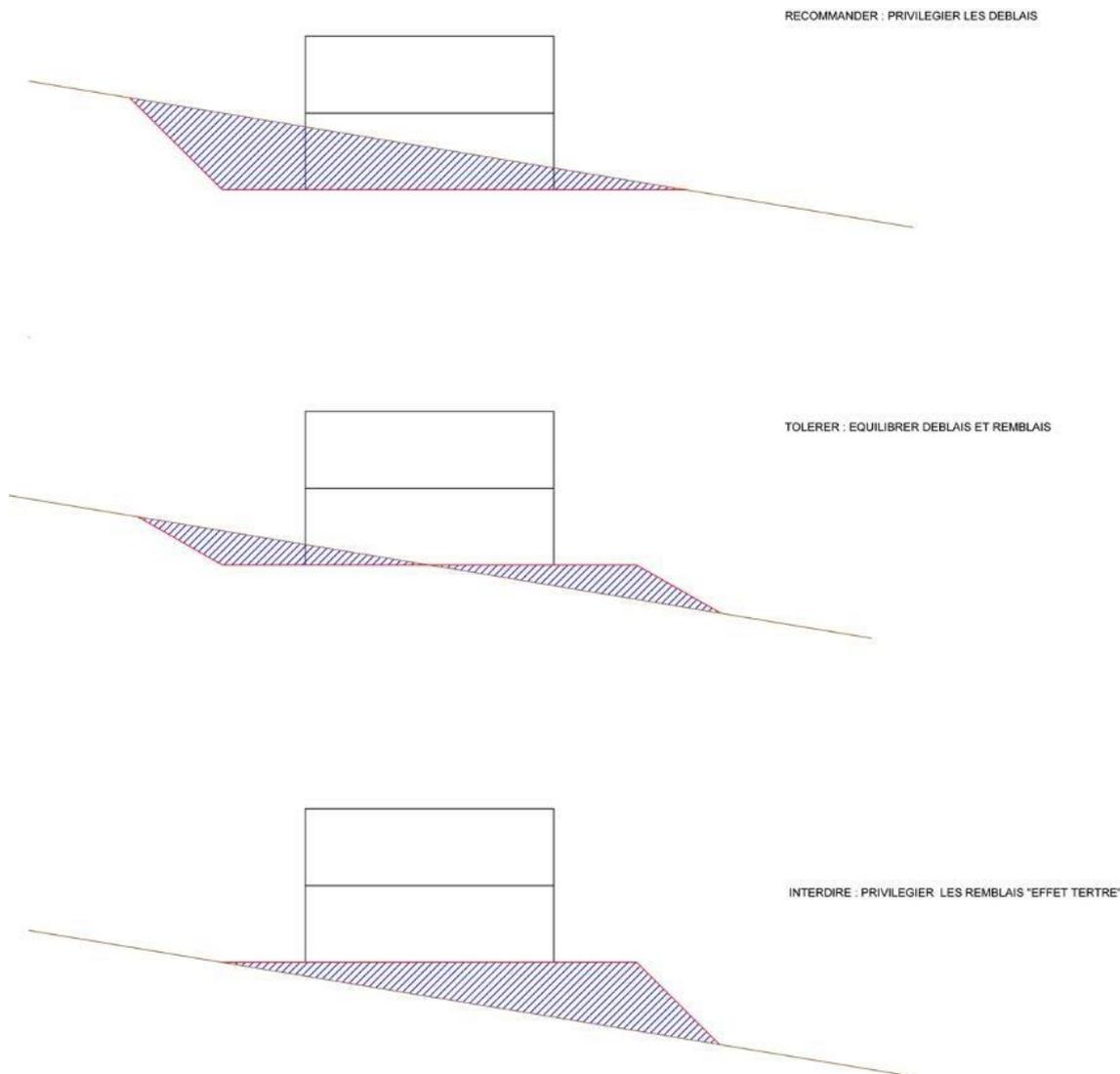
Au sein des secteurs rouge du PPRN, toute nouvelle construction est interdite.

Au sein des zones bleues, les constructions sont soumises à prescriptions. Les autorisations d'urbanisme devront être conformes au PPRN.

3) Affouillements et exhaussements du sol

Dans l'ensemble des zones du PLU, seuls les affouillements et exhaussements du sol reconnus nécessaires à la construction sont autorisés. Lors d'un projet d'exhaussement sur des terres agricoles, la démonstration doit être faite de l'intérêt agricole. L'effet tertre devra être évité (cf. schéma ci-dessous) :

SCHEMA DE CONSTRUCTION DANS LA PENTE



4) *Préservation du patrimoine bâti remarquable*

- Petit patrimoine

Le petit patrimoine vernaculaire de la commune (croix, lavoirs, fontaines, ...) repéré au zonage doit être préservé, qu'il soit sur un tènement public ou privé. Il peut être déplacé mais non supprimé.

- Bâtiments remarquables

Les bâtiments remarquables repérés au plan de zonage devront faire l'objet d'une attention particulière et respecter les prescriptions ci-dessous :

Insertion urbaine, composition générale

Les murs, clôtures, portails séparant l'espace privé de l'espace public et présentant une qualité forte devront être préservés et maintenus en bon état.

L'implantation générale devra être conservée et les modifications éventuelles apportées ne devront pas dénaturer la composition d'ensemble.

Démolition et modification des volumes

La démolition des éléments bâtis pourra être autorisée à titre exceptionnel si l'état avancé de délabrement du bâtiment le nécessite et si la qualité du nouveau projet le justifie (insertion urbaine et paysagère et traitement architectural respectueux de l'identité du lieu).

Toute modification peut être interdite si elle porte trop atteinte à l'organisation générale du bâtiment et aux proportions des constructions existantes. Les modifications ou l'ajout de volumes pourront être autorisés mais devront être en proportion avec la construction d'origine.

Les travaux de restauration devront être respectueux ou réalisés en cohérence avec les matériaux et les techniques de construction utilisés lors de sa réalisation et permettre une lecture homogène de l'ensemble bâti.

Les bâtiments annexes devront respecter le caractère de l'ensemble.

Façades et toitures

Toutes les modifications entreprises se feront en cohérence avec la composition des façades d'origine et des matériaux utilisés.

Les ouvertures traditionnelles existantes devront être, autant que possible, conservées. L'ajout de percements sera autorisé si ces derniers s'inspirent du style d'origine de la façade. Ils seront réalisés en cohérence et avec les techniques de construction et matériaux utilisés précédemment en s'inspirant de modèles existants en lien avec la typologie traditionnelle locale.

Les travaux sur toitures devront respecter la composition générale et les matériaux de recouvrement de la construction d'origine.

Les dispositifs d'énergie renouvelable ne devront pas être visibles depuis l'espace public à l'exception des cellules photovoltaïques qui devront être intégrées à la toiture.

5) Préservation des éléments de paysage

Les éléments naturels constitutifs du cadre naturel repérés sur les documents graphiques se répartissent en 2 catégories :

- les **alignements d'arbres existants ou à créer**, soumis à l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme ;
- les **arbres remarquables existants**, soumis à l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme ;

Les prescriptions qui se rapportent à ces différentes catégories d'espaces paysagers figurent dans le tableau ci-dessous :

Catégories	Prescriptions
<p>Alignements d'arbres existants ou à créer (Article L151-23 du Code de l'Urbanisme)</p>	<p>Les plantations d'alignement repérées sont à conserver. Les accès aux propriétés et les voies nouvelles sont admis en tenant compte des arbres ou plantations existantes. L'abattage exceptionnel d'un arbre situé dans un alignement à préserver repéré sur le plan de zonage doit faire l'objet d'une demande préalable auprès de la commune et être dûment justifié. Dans le cas où l'abattage de l'arbre entraîne la création d'une percée visuelle au sein de l'alignement, celui-ci doit être compensé par la plantation d'un arbre au sein du même alignement.</p>
<p>Arbres remarquables existants (Article L151-23 du Code de l'Urbanisme)</p>	<p>Les arbres remarquables repérés sur les documents graphiques sont à conserver. Les symboles graphiques employés constituent un principe de repérage. Leur abattage est soumis à autorisation et n'est autorisé que si l'état phytosanitaire de l'arbre est jugé dégradé, ou s'il représente une menace pour la sécurité des biens et personnes et est soumis à autorisation. Tout abattage doit être compensé par la plantation d'un arbre de qualité comparable.</p>
<p>Zones humides (Article L151-23 du Code de l'Urbanisme)</p>	<p>Toute activité conduisant à la dégradation ou à l'imperméabilisation d'une zone humide est interdite. Il en est de même pour les exhaussements et affouillements de sol, et tout travaux susceptibles de dégrader la fonctionnalité de la zone humide.</p>

6) Performance énergétique et accessibilité des constructions

- Respect de la RE 2020.
- Les dispositifs techniques nécessaires au renforcement de l'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes ne sont pas pris en compte dans le calcul des hauteurs et dans les reculs par rapport aux emprises publiques, aux voies et aux limites séparatives. Néanmoins, pour les constructions implantées à l'alignement, l'isolation par l'extérieur ne peut être en saillie sur le domaine public. La même règle s'applique concernant la réalisation d'aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite.

7) Exploitations agricoles pérennes

Les exploitations agricoles considérées comme pérennes et repérées comme telles au plan de zonage font l'objet de règles particulières :

- Leur accessibilité doit être garantie, ainsi que l'accessibilité aux espaces agricoles exploités
- Les constructions principales, hors constructions agricoles, ne doivent pas s'implanter dans les 50 m autour de l'exploitation et dans le cône de vu s'ouvrant vers les espaces agricoles (ne concerne pas les annexes)

8) Espace de bon fonctionnement des cours d'eau

Un espace de bon fonctionnement des cours d'eau (EBF) a été défini sur la commune de Fillinges, comprenant deux secteurs : un périmètre restreint et un périmètre élargi.

Dans le périmètre restreint de l'EBF :

- À l'exception des installations techniques publiques ou d'intérêt collectif, toute nouvelle construction est interdite ;
- seule la réhabilitation, dans le volume existant, des constructions existantes dans le périmètre restreint, est autorisée ;
- la couverture des cours d'eau pérennes et temporaires par toute construction ou aménagement autre que les ouvrages d'art voués aux déplacements (ponts, passerelles...) est interdite ;
- une frange boisée doit être maintenue le long des cours d'eau, quand elle existe.

Dans le périmètre élargi de l'EBF :

- les impacts sur le fonctionnement hydraulique, morphologique et écologique du cours d'eau doivent être limités et les zones d'expansions de crues et franges boisées le long des cours d'eau doivent être maintenues.
- un accès au cours d'eau doit être possible
- les excavations sont interdites ainsi que les remblais, sauf pour les installations techniques publiques ou d'intérêt collectif pour lesquelles ils sont autorisés.

Une attention particulière sera apportée à la question de l'urbanisation, de constructions et d'aménagements en fonction de l'inondabilité estimée.

Il s'agit également de se reporter aux prescriptions du plan de prévention des risques.

9) Usages, affectations et activités interdits.

Dans toutes les zones du PLU, sont interdits les usages, affectations et activités suivants :

- Ouverture et exploitation de carrières ;
- Commerces de plus de 500m² de surface de plancher ;
- Mobiles home, habitations légères de loisirs, habitat exotique (yourte, tipi, ...) ;
- Terrain de camping et de caravanning, caravanes isolées (hormis STECAL de la zone Ah) ;
- Interdiction de dépôts de matériaux inertes ou de récupération, sauf dans le cadre d'une activité économique liée au BTP, pour laquelle les dépôts de matériaux sont autorisés sur les seuls terrains à destination économique situés en zones UB, UC ou UX, sous conditions d'autorisations.

10) Piscines

Les piscines doivent être implantées avec un recul minimal de 3 mètres des voies et emprises publiques et 4 mètres des limites séparatives.

**TITRE II- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX
ARTICLES 7, 8 et 9, COMMUNS A L'ENSEMBLE
DES ZONES**

Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 7 : Stationnement / Caves

Stationnement véhicules automobiles

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

Pour les constructions à usage de logements :

3 places de stationnement par logement en individuel.

Pour les logements intermédiaires et collectifs, 2 places par logement auxquelles s'ajoutent 25% des places prévues pour les visiteurs. (*ex : opération de 30 logements : $30 \times 2 = 60$ places pour les habitants + $25\% \times 60 = 15$ places supplémentaires pour les visiteurs, soit 75 places à réaliser au total.*)

Le nombre de place est arrondi à l'entier supérieur.

Pour le logement social, 1 place de stationnement par logement.

Pour les constructions à autre usage :

- *Artisanat* : une surface affectée au stationnement au moins égale à 50 % de la surface de plancher de l'établissement.
- *Commerces (de détail et de gros)* : 1 place par tranche de 30 m² de surface de plancher
- *Bureaux, locaux¹ et activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle* : 1 place par tranche de 20 m² de surface de plancher
- *Restauration* : 1 place par tranche de 15 m² de surface de plancher
- *Hébergements hôteliers et touristiques* : une place de stationnement par chambre
- *Équipements ouverts au public* (salles d'arts et de spectacles, cinéma, centre de congrès, établissements d'enseignement, de santé ou d'action sociale, hébergements, équipements sportifs et autres équipements recevant du public) : le nombre de places de stationnement nécessaire sera défini dans chaque cas particulier en tenant compte de la capacité totale de l'équipement.
- *Industrie* : 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher
- *Exploitations agricoles et forestières* : Non règlementé
- *Entrepôts* : Non règlementé

Selon la nature du projet, un nombre de place différent mais adapté pourra être accepté.

Tout m² commencé implique la réalisation d'une place entière.

En cas d'extension des constructions, le nombre de places imposées correspondant à l'opération finale doit être atteint.

Dans la pente, les stationnements des véhicules doivent s'implanter en point haut de l'unité foncière lorsque l'accès à ladite unité foncière se fait par le haut.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, l'aménagement des places de stationnement non réalisées, sur un autre terrain situé à moins de 250 m de cheminement de l'opération, est admise : le

¹ Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés et locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés

constructeur doit alors apporter la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places, ou obtient une concession, dans les conditions de l'article R.431-26 du code de l'urbanisme, dans les délais de mise en service des constructions.

Pour les aires de stationnement de plus de 10 places, 10% minimum de la surface sera traitée en espaces verts sur lesquels on privilégiera la plantation d'arbres de haute tige et d'arbustes.

Si l'aire de stationnement est visible depuis le paysage lointain, elle devra être dissimulée derrière une haie vive.

Les places et aires de stationnements devront être réalisées en matériaux perméables ou au moins semi-perméables.

Les dimensions minimales à prendre en compte pour une place de stationnement de voiture, qu'elle soit couverte ou non sont de 5 m de longueur par 2,50 m de largeur, hors accès et surface de manœuvre.

Pour les programmes comprenant des constructions à destination d'habitat intermédiaire ou collectif, les places de stationnement couvertes ou situées en sous-sol ne pourront être fermées.

Il sera recherché une mutualisation des places de stationnement (entre plusieurs activités, pour les salariés / le covoiturage le jour et les habitants le soir, ...). En cas de mutualisation, le nombre de places de stationnement lié aux constructions à destination de « commerces », « bureaux, locaux et activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » peut être réduit de 20 % maximum. Néanmoins, les locaux à destination de « commerces » doivent pouvoir avoir accès librement au nombre de places auquel ils sont soumis dans la liste ci-dessus.

Les aires de manœuvre devront être réalisées en dehors des voies et emprises publiques.

Stationnements vélos :

Pour toute construction nouvelle à usage d'habitat intermédiaire ou collectif, il est exigé, en dehors des voies publiques, un garage à vélo couvert, sécurisé et accessible facilement depuis l'espace public, d'une surface de 1 m² par logement, avec un minimum de 7 m².

Pour les bâtiments nouveaux d'une surface minimum de 200 m² de surface de plancher à usage de bureaux et de commerces, il y a lieu de prévoir une surface minimale de 1,5 m² d'aire de stationnement vélo accessible facilement depuis l'espace public par tranche de 100 m² de surface de plancher créée, avec un minimum de 7 m².

Toute tranche entamée donne lieu à une place complète.

Caves / celliers :

Pour toute construction nouvelle d'habitat collectif ou intermédiaire, il est exigé une cave ou un cellier par logement.

Chaque cave aura une surface minimale de 4 m².

Chaque cellier aura une surface minimale de 3 m² de surface de plancher.

Partie 3 : Équipements et réseaux

Article 8 : Desserte par les voies publiques ou privées

1) Accès:

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur la voie publique.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les accès directs sur la RD903 sont interdits.

Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de la sécurité des usagers (par exemple : accès imposé sur une des voies si le terrain peut se desservir sur plusieurs voies, biseau de visibilité, tourne à gauche, ...).

Le raccordement d'un accès privé à une voie publique présentera une surface dégagée sur une longueur d'au moins 5 m à partir de la chaussée ou de la limite extérieure du fossé de la voie publique, la pente de cette partie de l'accès ne sera pas supérieure à 5 %, et la pente des voies nouvelles ne sera pas supérieure à 12 %.

Les accès ne créeront aucun déversement de type gravier, eau, sur la voie de raccordement.

2) Voirie actuelle ou future :

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie, le ramassage aisé des ordures ménagères ainsi qu'un déneigement commode.

Dans le cas de constructions groupées ou de lotissement, un conteneur enterré devra être prévu ou un espace abrité suffisant pour les ordures ménagères et bien intégré dans l'environnement devra être réservé en bordure de la voie d'accès principale (sauf point de regroupement désigné).

Pour toute opération supérieure ou égale à 500 m² surface de plancher ou dans le cas de constructions groupées ou de lotissement, il pourrait être demandé la réalisation de conteneurs enterrés ou semi-enterrés pour la collecte des ordures ménagères. Le service gestionnaire sera consulté pour définir l'emplacement précis du dispositif, et pourra dans certains cas préconiser une autre solution.

Les dimensions de ce dispositif seront déterminées conformément aux besoins de l'opération et à la réglementation en vigueur. Ce dispositif sera non couvert et devra faire l'objet d'une bonne intégration paysagère.

La largeur de chaussée des voies privées nouvelles ne pourra être inférieure à 4 m.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de secours puissent faire demi-tour.

Toute voie privée se raccordant sur une voie publique devra faire l'objet d'un aménagement permettant la collecte des eaux de ruissellement et des matériaux charriés par ces eaux.

Dans les zones A et N :

La création de voies d'accès privées est autorisée uniquement en limite de l'unité foncière.

Article 9 : Desserte par les réseaux

1) Eau potable

Toute construction nouvelle à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2) Assainissement

- Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement. A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur sera demandé. Il devra être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit. La construction devra être directement raccordée au réseau une fois celui-ci réalisé, en application du règlement d'assainissement en vigueur.

Une attention particulière sera attachée à un exutoire en zone humide.

- Eaux pluviales

Toute construction doit privilégier l'infiltration des eaux pluviales sur son terrain et doit faire l'objet d'une étude de sol préalable, à la charge du pétitionnaire de la demande d'autorisation d'urbanisme. Des systèmes de récupération et de stockage des eaux pluviales devront être prévus. En cas d'impossibilité technique d'infiltration des eaux de pluies dans le sol, dûment justifiée, les eaux pourront être rejetées dans le milieu naturel ou le réseau d'eaux pluviales, après rétention dans une cuve ou un bassin de rétention. Il pourra être imposé des dispositifs adaptés à chaque cas et propres à réduire les impacts des rejets supplémentaires sur le milieu ou les réseaux existants.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du bénéficiaire de l'autorisation de construire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Dans les zones d'activités (UX), l'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un pré-traitement.

Le branchement au collecteur public d'eaux usées est strictement interdit.

Dans tous les cas, il est interdit de rejeter les eaux pluviales dans une zone humide sans système d'épuration préalable (bassin de décantation à minima).

3) Electricité, réseaux câblés, communications électroniques

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée à un réseau de distribution d'électricité. Les raccordements aux réseaux câblés doivent être enterrés.

Les aménagements et constructions ne devront pas empêcher la réalisation des infrastructures liées aux communications électroniques (pose de fourreaux, poste de transformation...)

**TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES A
L'ENSEMBLE DES ZONES URBAINES ET A
URBANISER**

Zone UE

Préambule *(extrait du rapport de présentation, justification des choix)*

« La zone UE correspond aux secteurs à vocation principale d'équipements. »

Outre les dispositions générales énoncées au titre I du présent règlement et les dispositions applicables aux articles 7, 8 et 9 communs à l'ensemble des zones énoncées au titre II du présent règlement, sont applicables les dispositions suivantes.

Partie 1 : Usage des sols et destination des constructions

Zone UE - Articles 1 et 2 : Occupations et utilisations du sol autorisées et interdites

ZONE UE			
	Autorisé	Autorisé sous conditions	Interdits
HABITATION			
Logement	X		
Hébergement	X		
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE			
Artisanat et commerce de détail		X	
<p>Conditions : L'artisanat est autorisé dans la limite d'une surface de plancher de 250 m² (extensions comprises et d'un type d'artisanat non nuisant (bruit, odeurs, poussières, ...)) Les commerces de détail sont autorisés dans la limite d'une surface plancher de 400 m². L'extension des commerces de détail existant est autorisée à condition de ne pas dépasser une surface de plancher finale de 400 m². La suppression ou le changement de destination des commerces présents en rez-de-chaussée sont interdits, sauf en cas de démolition complète du bâtiment existant.</p>			
Restauration	X		
Commerce de gros			X
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X	
<p>La suppression ou le changement de destination des locaux de service présent en rez-de-chaussée sont interdits, sauf en cas de démolition complète du bâtiment existant.</p>			
Hébergement hôtelier et touristique	X		
Cinéma	X		
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS			
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X		
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
Salles d'art et de spectacles	X		
Equipements sportifs	X		
Autres équipements recevant du public	X		
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRES OU TERTIAIRES			
Industrie			X
Entrepôt			X
Bureau	X		
Centre des congrès et d'exposition	X		
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE			
Exploitation agricole			X
Exploitation forestière			X
AUTRES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS			
Affouillements et exhaussements du sol		X	
<p>Conditions : Affouillements et exhaussements autorisés sous réserve d'être nécessaire à la réalisation des constructions et installations non interdites dans la zone, si la topographie ou le projet l'exige ou s'ils sont liés à la réalisation d'aires de stationnement en sous-sol.</p>			
Nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement		X	
<p>A condition qu'elles soient compatibles avec la vie du quartier, que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec leur environnement et qu'il n'en résulte pas pour le voisinage immédiat des risques ou des nuisances particulières.</p>			

Zone UE - Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

1) Mixité fonctionnelle

Dans l'ensemble de la zone UE, la suppression et le changement de destination des commerces et activités de service présents en rez-de-chaussée sont interdits. Une dérogation peut être autorisée en cas de démolition.

2) Mixité sociale

Au titre de l'article L. 151-15 du code de l'urbanisme, une servitude a été instituée sur la zone UE. Cette servitude impose aux programmes de logements collectifs, intermédiaires, groupés et individuels, qu'un pourcentage des logements soit affecté à des catégories de logements locatifs sociaux, répondant aux critères de la loi SRU, qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale.

Ainsi, pour toute opération de 5 logements et plus (y compris les opérations de lotissement), 30 % minimum des logements représentant au moins 30 % de la surface de plancher affectée aux constructions à destination d'habitation devront être affectés au logement locatif aidé. Le nombre de logements sociaux sera arrondi à l'entier le plus proche (*ex : 1,1 à 1,4 = 1 logement, 1,5 à 1,9 = 2 logements*). La servitude s'applique uniquement aux constructions neuves.

Partie 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Zone UE - Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions

LES EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS NE SONT PAS SOUMIS A L'ENSEMBLE DES REGLES DEL'ARTICLE 4.

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Généralités / modalités d'application de la règle :

Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques, les chemins ruraux et les voies privées ouvertes à la circulation publique.

En cas de construction en limite d'emprise publique autre qu'une voirie (espace public, stationnements publics, etc.), les reculs imposés s'appliquent à partir de la limite de l'emprise publique (alignement).

En cas de construction en recul du domaine public, les débordements de toiture jusqu'à 1,20 m ne seront pas pris en compte pour l'application de ces règles sous réserve du respect du Code Civil.

Règle principale :

Les constructions principales nouvelles ainsi que les extensions des constructions principales existantes peuvent s'implanter jusqu'à l'alignement. Les débords de toit pourront surplomber le domaine public, dans la limite de 1 mètre depuis l'alignement et s'ils se situent à plus de 4,5 m de haut à partir du niveau du domaine public.

Les annexes doivent s'implanter selon un recul de 2 mètres minimum des voies ou emprises publiques.

Les clôtures le long des routes départementales devront être implantées avec un recul minimum de 2 mètres de l'emprise publique.

Pour les autres voies, la clôture (hors clôture végétalisée de type haies) pourra être édifiée en limite de trottoir. En cas d'absence de trottoir, la clôture devra être implantée en recul de 0,80 m minimum à partir de la limite de voirie, ou de la limite de l'emprise de l'emplacement réservé. Les clôtures végétalisées devront être implantées à une distance de 2 mètres minimum de la limite de voirie ou de la limite de l'emplacement réservé.

Les portails d'accès doivent être implantés en retrait de 5 m minimum par rapport à la limite de la chaussée, de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la voie.

Règle particulière / dérogation :

Une implantation particulière pourra être prescrite pour des raisons de sécurité, d'architecture ou d'urbanisme, ou afin de conserver la typologie des constructions et la morphologie des hameaux traditionnels ou l'aspect du grand paysage.

En cas d'impossibilité technique de réaliser le portail d'accès en retrait de 5 m minimum, la mise en place d'un portail à ouverture automatique à distance, sera tolérée et le recul maximum possible exigé.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Non réglementé pour les constructions principales nouvelles ainsi que les extensions des constructions principales existantes.

Les annexes peuvent s'implanter soit en limite séparative, soit à une distance minimale de 3 mètres par rapport aux limites séparatives, à condition de respecter les règles édictées aux paragraphes « Hauteur » et « Annexes » ci-dessous.

Dans l'hypothèse d'une implantation d'une annexe en limite séparative, c'est le mur extérieur de celle-ci qui doit être situé à l'aplomb de la limite séparative, sans débord de toiture sur le côté de cette façade, l'implantation de l'annexe s'effectuant sous réserve du respect du code civil.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même parcelle

Non réglementé, à l'exception des annexes :

Les annexes devront être édifiées à une distance minimale de 3 mètres de toute autre construction quelle que soit leur nature (construction principale, autres annexes...).

Coefficient d'emprise au sol

L'emprise au sol des constructions doit représenter entre 30 % et 80 % de l'unité foncière.

Hauteur des constructions

Hors indication différente dans les orientations d'aménagement et de programmation, la hauteur des constructions principales, hors annexes, devra être comprise entre 9 et 12 mètres.

Dans le cas de projet prévoyant, en rez de chaussée de bâtiment, des locaux destinés à une activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ou de commerce de détails ou restauration, la hauteur maximale pourra être portée à 13 mètres. Cette majoration possible de hauteur devra s'appliquer à la hauteur du niveau du rez-de-chaussée.

Dans le secteur bâti ancien du cœur du Chef-Lieu, afin qu'aucun bâtiment trop bas ne vienne rompre une perspective traditionnelle par rapport au patrimoine bâti existant et dans un souci d'assurer une cohérence et une bonne intégration architecturale par rapport au bâti environnant, une hauteur

supérieure pourra être admise, sans toutefois pouvoir dépasser 15 mètres de hauteur au faitage.

La hauteur des annexes édifiées en limite séparative est limitée à 2 mètres à la sablière ou à l'acrotère, au niveau de la limite séparative et à 3,50 mètres au faitage par rapport au terrain naturel situé à l'aplomb, ou à 3 mètres à l'acrotère en cas de toiture terrasse végétalisée, sans que le point le plus haut de l'annexe, situé à 1 mètre de la limite séparative, ne dépasse 2,30 m par rapport au niveau du terrain naturel situé à l'aplomb.

La hauteur des annexes édifiées au-delà de la bande de recul de 3 mètres des limites séparatives est limitée à 4 mètres en tout point de la construction par rapport au terrain naturel situé à l'aplomb.

Pour les terrains bordés de plusieurs voies ou emprises publiques, imposant ainsi un recul des annexes d'au moins 2 mètres de celles-ci sur au moins deux côtés de l'annexe, leur hauteur est limitée à 4 mètres en tout point de la construction par rapport au terrain naturel situé à l'aplomb, sauf si un des autres côtés de l'annexe est édifié en limite séparative. Dans cette dernière hypothèse, c'est la règle de hauteur des annexes édifiées en limite séparative qui s'applique pour l'ensemble de l'annexe.

Zone UE - Article 5: Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

LES EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS NE SONT PAS SOUMIS A L'ENSEMBLE DES REGLES DEL'ARTICLE UE5.

Aspect de la construction

Insertion dans le site

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage. Elles devront respecter l'environnement bâti existant et devront s'implanter au niveau du terrain naturel.

Les constructions et installations d'une typologie manifestement étrangère à une typologie locale traditionnelle ou exotique (exemple : chalet en rondins ou scandinaves, maison méditerranéenne, yourtes,...) sont interdites, y compris pour les constructions annexes.

Les murs de soutènement nécessaires à l'implantation d'une construction doivent être limités aux stricts besoins techniques et ne pas conduire à une émergence de la construction dans le paysage.

Les murs de soutènement sont autorisés pour les accès en sous-sol.

Les enrochements ne sont pas autorisés dans la zone.

A l'exception des murs de soutènement édifiés pour les accès aux stationnements en sous-sol des constructions à destination d'habitation collectif ou intermédiaire, la hauteur des autres murs de soutènement, ne doit pas excéder :

- 1 mètre pour les terrains dont la pente naturelle moyenne est inférieure ou égale à 15 % ;
- 1,50 mètre pour les terrains dont la pente naturelle moyenne est comprise entre 15 % et 30 % ;
- 2 mètres pour les terrains dont la pente naturelle moyenne est supérieure ou égale à 30 %.

Des projets de création architecturale contemporaine² dont l'aspect est en harmonie avec les composantes du site dans lequel s'inscrit la construction peuvent néanmoins être autorisés.

Les constructions doivent s'adapter à la configuration du terrain naturel, sans modifications importantes des pentes de celui-ci, sauf cas exceptionnels. Des modifications ayant pour but d'améliorer l'intégration de la construction à son environnement et son adaptation au terrain pourront être exigées pour l'obtention du permis de construire ou de l'autorisation.

Dans la pente, les stationnements des véhicules doivent s'implanter en point haut de l'unité foncière lorsque l'accès de ladite unité foncière se fait par le haut.

Un regard tout particulier sera porté sur les projets d'implantation dans les zones paysagères désignées comme stratégiques au SCoT et nécessitant une justification particulière au regard des grands paysages.

Toiture

Les toitures des constructions principales seront à deux pans, de couleur teintes de rouge vieillie ougrise et réalisées avec des matériaux de type traditionnel (tuile, ardoise, tôle de zinc ou imitation). Les toitures à un seul pan et les toitures terrasses seront acceptées pour les constructions accolées aux bâtiments principaux (extensions type garage, véranda,...), ne comportant pas plus d'un niveau.

Pour ces mêmes constructions accolées aux bâtiments principaux, en cas de pan unique, ce dernier devra être dans le même plan que le toit principal.

Les toitures à quatre pans sont autorisées pour les constructions d'habitat collectif ou intermédiaire dont le bâtiment principal dispose d'une emprise au sol de plus de 200 m².

Les tuiles type provençal (tuile tuyau) sont interdites, de même que la tôle ondulée et les bardeaux canadiens.

La pente de toit sera au minimum de 40 %. Toutefois, des pentes inférieures pourront être admises dans le cas de traitements architecturaux particuliers (porches, auvents, levées de toiture, etc.) ou dans le cas d'extension de construction existante présentant des pentes de toit inférieures. Les débordements de toiture seront au minimum de 1 mètre pour les constructions principales sauf pour les constructions dont cette dimension rendrait un tel débord disproportionné.

Les cheminées et les éoliennes ne doivent pas dépasser de plus d'1 m du faitage.

Les toitures plates et végétalisées sont autorisées sur les annexes et les extensions. Les toitures terrasses peuvent être admises de façon ponctuelle et en faible proportion par rapport à la toiture dominante de la construction, si le projet architectural le justifie, notamment comme élément de jonction et de transition.

Façades

Les bardages métalliques industriels et synthétiques sont interdits.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits ou revêtus, tels que parpaings de ciment, briques de montage, panneaux de particules,... est interdit.

Le recours aux matériaux naturels (pierre, bois en bardage ou en panneaux) est conseillé.

Sont interdites en couleur de façade le blanc pur, le noir pur, toutes les teintes pures.

² Sont considérés comme relevant d'une démarche de création architecturale les projets de construction faisant preuve d'une conception originale et pour lesquels le concepteur est en mesure de motiver et justifier qu'elle s'insère de façon harmonieuse dans le paysage environnant.

Sont admises toutes les teintes à seule condition qu'elles soient diminuées de blanc et que leur équivalence valeur de gris se situe entre 5 et 20%.

On admettra préférentiellement les références RAL 1000 – 1001 - 1013 – 1014 – 1015 - 7032 - 7035 – 7038 - 7044 – 7045 – 7047 – 9001 – 9002.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux fresques ou œuvres murales. La réalisation de telles œuvres donnera lieu à autorisation dès lors qu'elles sont visibles de l'espace public.

Les huisseries, portes d'entrées, volets, stores et brise-soleil devront être de la même teinte. Des volets battants pourront être exigés à proximité des bâtiments anciens ou pour la rénovation d'anciens bâtiments. Les coffres des volets roulants et stores ne devront ni être installés en applique, ni être visibles depuis l'extérieur.

En cas d'extension de la construction principale, cette dernière doit être traitée en harmonie avec la construction existante.

Annexes

Le nombre d'annexes sur l'unité foncière de la construction principale est limité à deux (hors piscines). La surface de chaque annexe est limitée à 40 m² d'emprise au sol.

Chaque annexe devra présenter une harmonie de matériaux et de forme avec la construction principale.

La toiture des annexes pourra être à 1 pan ou à 2 pans. Les annexes pourront toutefois être à toiture plate s'il s'agit d'une toiture végétalisée.

En cas de toiture à pan, la pente de toit des annexes devra être de 30 % minimum.

Toute sortie en toiture (conduit de cheminée, conduit de fumée...) doit respecter un recul minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

Aucune annexe ne pourra être destinée à de l'habitation.

A titre dérogatoire, les locaux vélos des bâtiments en habitat collectif ou intermédiaire qui seraient édifiés en annexes, pourront présenter une surface supérieure pour pouvoir répondre au respect de la règle de 1 m² de surface plancher de local vélo, par logement.

Les annexes, lesquelles seront non accolées à la construction principale, pourront être édifiées en limite séparative ou dans une bande de recul comprise entre 0 et 3 m, si chacune d'elles présente :

- une emprise au sol maximale de 40 m²,
- pour les annexes édifiées en limite séparative : que leur hauteur soit limitée à 2 mètres à la sablière ou à l'acrotère, au niveau de la limite séparative et à 3,50 mètres au faitage par rapport au terrain naturel situé à l'aplomb, ou à 3 mètres à l'acrotère en cas de toiture terrasse végétalisée, sans que le point le plus haut de l'annexe, situé à 1 mètre de la limite séparative, ne dépasse 2,30 m par rapport au niveau du terrain naturel situé à l'aplomb,
- Pour les annexes édifiées à 3 mètres de la limite séparative ou au-delà : que leur hauteur soit limitée à 4 mètres en tout point de la construction par rapport au terrain naturel situé à l'aplomb,
- La plus grande façade de l'annexe implantée en limite de propriété ou dans la bande de recul devra présenter une longueur maximale de 6 mètres, sans que leur cumul sur un même linéaire de limite de propriété ne puisse excéder 7,50 m.

Clôtures

Les clôtures auront une hauteur maximale de 1,80 m. Les matériaux de type tôle pleine et plastique plein ainsi que les panneaux opaques sont interdits. Les clôtures pleines sont toutefois possibles le long des voies départementales.

En cas de construction d'un mur en pierre ou d'un mur avec parement de pierre, un soubassement de 80 cm maximum est autorisé, éventuellement surmonté d'un élément d'1 m, obligatoirement ajouré ou végétalisé. Les autres murs bahut sont autorisés avec un soubassement de 60 cm maximum. Il est conseillé, pour les clôtures végétalisées, d'utiliser des haies variées, endémiques et non monospécifiques.

Les portails devront être ajourés sur au moins 30 % de leur surface.

Bâtiments remarquables

Les démolitions des bâtiments remarquables sont soumises à permis de démolir.

Toute modification nécessitant une autorisation sur les bâtiments identifiés comme bâtiments remarquables devra respecter les codes architecturaux des dits bâtiments notamment en ce qui concerne :

- les volumes existants ;
- en cas d'agrandissement l'esprit volumétrique du bâtiment ;
- la typologie de toiture ;
- la nature des percements et leur logique géométrique ;
- les matériaux et couleurs des façades et des éventuels murs d'enceinte ;
- les matériaux et couleurs des huisseries, volets, dessous de toit, charpente apparente, bardage etc.

L'interprétation proposée dans le projet devra faire l'objet d'une justification architecturale.

Dans les projets de constructions, les modifications situées dans un rayon de 200 mètres avec une visibilité sur le bâtiment remarquable devront maintenir une cohérence architecturale avec le bâtiment remarquable sur tous les points évoqués ci-dessus.

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

Espaces non imperméabilisés

Les espaces non imperméabilisés doivent représenter au minimum 10 % de l'unité foncière.

Les surfaces goudronnées doivent être limitées aux nécessités de roulage des véhicules.

Les aires de stationnement doivent préférentiellement être revêtues de matériaux drainants.

Enseignes et totems

La pose d'enseignes ou l'implantation de totems à portée publicitaire ou communicationnelle sont soumis à autorisation.

Les enseignes et totems lumineux doivent être éteints à partir de 23 heures jusqu'à 5 heures, seuls les ERP ouverts dans ces horaires peuvent déroger.

Qualité des espaces non bâtis

Les espaces végétalisés seront majoritairement d'un seul tenant.

Sur les espaces libres, il sera privilégié les essences locales non invasives pour le choix des essences des végétaux (Balsamines, solidages, renouées, buddleia, Berce du Caucase, Ambroisie à feuillure, Armoise sont notamment interdits).

La destruction de l'Ambroisie est obligatoire.

Les aires de stationnements et le cas échéant les dépôts de matériels ou matériaux devront être masqués vis-à-vis des emprises publiques et des ouvertures sur le paysage grâce à des rideaux végétalisés.

Zone UA

Préambule *(extrait du rapport de présentation, justification des choix)*

« La zone UA correspond à des secteurs destinés à être densifiés. Il s'agit globalement du chef-lieu de la commune et des centralités historiques des hameaux.»

Outre les dispositions générales énoncées au titre I du présent règlement et les dispositions applicables aux articles 7, 8 et 9 communs à l'ensemble des zones énoncées au titre II du présent règlement, sont applicables les dispositions suivantes.

Partie 1 : Usage des sols et destination des constructions

Zone UA – Articles 1 et 2 : Occupations et utilisations du sol autorisées ou interdites

ZONE UA			
	Autorisé	Autorisé sous conditions	Interdits
HABITATION			
Logement	X		
Hébergement	X		
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE			
Artisanat et commerce de détail		X	
<p>Conditions : L'artisanat est autorisé dans la limite d'une surface de plancher de 250 m² (extensions comprises) et d'un type d'artisanat non nuisant (bruit, odeurs, poussières, ...) Les commerces de détail sont autorisés dans la limite d'une surface plancher de 400 m². L'extension des commerces de détail existants est autorisée à condition de ne pas dépasser une surface de plancher finale de 400 m². La suppression ou le changement de destination des commerces présents en rez-de-chaussée sont interdits.</p>			
Restauration	X		
Commerce de gros			X
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X	
La suppression ou le changement de destination des locaux de service présent en rez-de-chaussée sont interdits.			
Hébergement hôtelier et touristique	X		
Cinéma	X		
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS			
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X		
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
Salles d'art et de spectacles	X		
Equipements sportifs	X		
Autres équipements recevant du public	X		
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRES OU TERTIAIRES			
Industrie			X
Entrepôt			X
Bureau	X		
Centre des congrès et d'exposition			X
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE			
Exploitation agricole			X*
* L'extension des constructions agricoles existantes est autorisée sous réserve de ne pas augmenter la gêne ou le danger qui résulte de la présence de ces établissements.			
Exploitation forestière			X
AUTRES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS			
Affouillements et exhaussements du sol		X	
<p>Conditions : Affouillements et exhaussements autorisés sous réserve d'être nécessaire à la réalisation des constructions et installations non interdites dans la zone, si la topographie l'exige ou s'ils sont liés à la réalisation d'aires de stationnement en sous-sol.</p>			
Nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement		X	
A condition qu'elles soient compatibles avec la vie du quartier, que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec leur environnement et qu'il n'en résulte pas pour le voisinage immédiat des risques ou des nuisances particulières (bruit, odeurs, fumées, etc.).			

Zone UA - Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

1) Mixité fonctionnelle

Dans l'ensemble des zones UA, la suppression et le changement de destination des commerces et activités de service présents en rez-de-chaussée sont interdits. Une dérogation peut être autorisée en cas de démolition.

2) Mixité sociale

Au titre de l'article L. 151-15 du code de l'urbanisme, une servitude a été instituée sur les zones UA. Cette servitude impose aux programmes de logements collectifs, intermédiaires, groupés et individuels, qu'un pourcentage des logements soit affecté à des catégories de logements locatifs sociaux, répondant aux critères de la loi SRU, qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale.

Ainsi, pour toute opération de 5 à 12 logements, 25 % minimum des logements, représentant au moins 25 % de la surface de plancher affectée aux constructions à destination d'habitation devront être affectés au logement locatif aidé, et au-delà de 12 logements, 30 % minimum des logements représentant au moins 30% de la surface de plancher affectée aux constructions à destination d'habitation devront être affectés au logement locatif aidé. Le nombre de logements sociaux sera arrondi à l'entier le plus proche (*ex : 1,1 à 1,4 = 1 logement, 1,5 à 1,9 = 2 logements*). La servitude s'applique uniquement aux constructions neuves.

Pour les secteurs concernés par un « secteur de mixité sociale » (SMS) inscrit au zonage, un pourcentage de logements sociaux supplémentaire est à prendre en compte. Ces logements peuvent être des logements locatifs sociaux ou de l'accession sociale pérenne ou tout autre logement au sens de la loi SRU.

Ainsi, dans les secteurs identifiés au plan de zonage comme étant des « *secteurs de mixité sociale + 20 %* », il s'agit de prévoir 20 % de logements aidés supplémentaires (en nombre et en surface de plancher) aux 30 % de logements locatifs aidés déjà demandés, pour atteindre un pourcentage de 50 % de logements aidés sur le secteur concerné.

Sur les 50 % de logements aidés demandés, les 30 % initialement requis doivent être des logements locatifs aidés au sens de la loi SRU, les 20 % supplémentaires (en nombre et en surface de plancher) peuvent être des logements locatifs sociaux ou de l'accession sociale pérenne. ou tout autre logement au sens de la loi SRU.

EXEMPLE :

pour une opération comprenant 50 logements au total, représentant 3 750 m² de surface de plancher « habitation », située dans un secteur de mixité sociale + 20 % :

- 30 % de logements locatifs aidés (en nombre et en surface) : soit 15 logements locatifs aidés représentant 1125 m² de surface de plancher,
- 20 % supplémentaires « SMS +20% » : soit 10 logements représentant 750 m² de surface de plancher en logements aidés,
- 50 % en accession privée : soit 25 logements libres représentant 1875 m² de surface de plancher.

De même, dans les secteurs identifiés au plan de zonage comme étant des « *secteurs de mixité sociale + 70 %* », il s'agit de prévoir 70 % de logements aidés supplémentaires (en nombre et en surface de

plancher) aux 30 % de logements locatifs aidés déjà demandés, pour atteindre un pourcentage de 100 % de logements aidés sur le secteur concerné.

Sur les 100 % de logements aidés demandés, les 30 % initialement requis doivent être des logements locatifs aidés au sens de la loi SRU, les 70 % supplémentaires (en nombre et en surface de plancher) peuvent être des logements locatifs sociaux ou de l'accès sociale pérenne. ou tout autre logement au sens de la loi SRU.

Partie 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

LES EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS NE SONT PAS SOUMIS A L'ENSEMBLE DES REGLES DEL'ARTICLE 4.

Zone UA - Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Généralités / modalités d'application de la règle :

Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques, les chemins ruraux et les voies privées ouvertes à la circulation publique.

Les débordements de toiture jusqu'à 1,20 m ne seront pas pris en compte pour l'application de ces règles sous réserve du respect du Code Civil.

Règle principale :

Les constructions nouvelles (y compris les annexes) ainsi que les extensions des constructions principales existantes doivent s'implanter selon un recul minimum de 2 mètres de la limite de la chaussée (hors trottoirs) des voies ou de l'alignement des emprises publiques autres que des voies.

Les clôtures le long des routes départementales devront être implantées avec un recul minimum de 2 mètres de l'emprise publique.

Pour les autres voies, la clôture (hors clôture végétalisée de type haies) pourra être édifiée en limite de trottoir. En cas d'absence de trottoir, la clôture devra être implantée en recul de 0,80 m minimum à partir de la limite de voirie, ou de la limite de l'emprise de l'emplacement réservé. Les clôtures végétalisées de type haies devront être implantées à une distance de 2 mètres minimum de la limite de voirie ou de la limite de l'emplacement réservé.

Les portails d'accès doivent être implantés en retrait de 5 m minimum par rapport à la limite de la chaussée, de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la voie.

Règle particulière / dérogation :

Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis à cette règle.

Une implantation particulière pourra être prescrite pour des raisons de sécurité, d'architecture ou d'urbanisme, ou afin de conserver la typologie des constructions et la morphologie des hameaux traditionnels ou l'aspect du grand paysage.

En cas d'impossibilité technique de réaliser le portail d'accès en retrait de 5 m minimum, la mise en place d'un portail à ouverture automatique à distance sera tolérée.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Non réglementé pour les constructions principales nouvelles ainsi que les extensions des constructions principales existantes.

Les annexes peuvent s'implanter soit en limite séparative, soit à une distance minimale de 3 mètres par rapport aux limites séparatives, à condition de respecter les règles édictées aux paragraphes « Hauteur » et « Annexes » ci-dessous.

Dans l'hypothèse d'une implantation d'une annexe en limite séparative, c'est le mur extérieur de celle-ci qui doit être situé à l'aplomb de la limite séparative, sans débord de toiture sur le côté de cette façade, l'implantation de l'annexe s'effectuant sous réserve du respect du code civil.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même parcelle

Non réglementé pour les constructions principales nouvelles.

Les annexes devront être édifiées à une distance minimale de 3 mètres de toute autre construction quelle que soit leur nature (construction principale, autres annexes...).

Coefficient d'emprise au sol

L'emprise au sol des constructions doit représenter entre 20 % et 40 % de l'unité foncière.

Dans le cas où les constructions existantes à la date d'approbation du PLU dépasserait 40% d'emprise au sol, le PLU accorde une extension unique ou construction d'annexe entraînant une augmentation maximale de 20% de l'emprise au sol.

Hauteur des constructions

La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris, ainsi que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages.

Hors indication différente dans les orientations d'aménagement et de programmation, la hauteur des constructions principales, hors annexes, devra être comprise entre 9 et 12 mètres.

Dans le cas de projet prévoyant, en rez de chaussée de bâtiment, des locaux destinés à une activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ou de commerce de détails ou restauration, des locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés ou d'autres équipements recevant du public, la hauteur maximale pourra être portée à 13 mètres. Cette majoration possible de hauteur devra s'appliquer à la hauteur du niveau du rez-de-chaussée.

La hauteur des annexes édifiées en limite séparative est limitée à 2 mètres à la sablière ou à l'acrotère, au niveau de la limite séparative et à 3,50 mètres au faitage par rapport au terrain naturel situé à l'aplomb, ou à 3 mètres à l'acrotère en cas de toiture terrasse végétalisée, sans que le point le plus haut de l'annexe, situé à 1 mètre de la limite séparative, ne dépasse 2,30 m par rapport au niveau du terrain naturel situé à l'aplomb.

La hauteur des annexes édifiées au-delà de la bande de recul de 3 mètres des limites séparatives est limitée à 4 mètres en tout point de la construction par rapport au terrain naturel situé à l'aplomb.

Pour les terrains bordés de plusieurs voies ou emprises publiques, imposant ainsi un recul des annexes d'au moins 2 mètres de celles-ci sur au moins deux côtés de l'annexe, leur hauteur est limitée à 4 mètres en tout point de la construction par rapport au terrain naturel situé à l'aplomb, sauf si un des autres côtés de l'annexe est édifié en limite séparative. Dans cette dernière hypothèse, c'est la règle de hauteur des annexes édifiées en limite séparative qui s'applique pour l'ensemble de l'annexe.

Zone UA - Article 5: Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

LES EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS NE SONT PAS SOUMIS A L'ENSEMBLE DES REGLES DE L'ARTICLE 5.

Aspect de la construction

Insertion dans le site

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage. Elles devront respecter l'environnement bâti existant et devront s'implanter au niveau du terrain naturel.

Les constructions et installations d'une typologie manifestement étrangère à une typologie locale traditionnelle ou exotique (exemple : chalet en rondins ou scandinaves, maison méditerranéenne, yourtes,...) sont interdites, y compris pour les constructions annexes.

Des projets de création architecturale contemporaine³ dont l'aspect est en harmonie avec les composantes du site dans lequel s'inscrit la construction peuvent néanmoins être autorisés.

Les constructions doivent s'adapter à la configuration du terrain naturel, sans modifications importantes des pentes de celui-ci, sauf cas exceptionnels. Des modifications ayant pour but d'améliorer l'intégration de la construction à son environnement et son adaptation au terrain pourront être exigées pour l'obtention du permis de construire ou de l'autorisation.

Un regard tout particulier sera porté sur les projets d'implantation dans les zones paysagères désignées comme stratégiques au SCoT et nécessitant une justification particulière au regard des grands paysages.

Les murs de soutènement nécessaires à l'implantation d'une construction doivent être limités aux stricts besoins techniques et ne pas conduire à une émergence de la construction dans le paysage. Les murs de soutènement sont autorisés pour les accès en sous-sol.

Les enrochements ne sont pas autorisés dans la zone.

A l'exception des murs de soutènement édifiés pour les accès aux stationnements en sous-sol des constructions à destination d'habitation collectif ou intermédiaire, la hauteur ~~de~~ des autres murs de soutènement, ne doit pas excéder :

- 1 mètre pour les terrains dont la pente naturelle moyenne est inférieure ou égale à 15 % ;
- 1,50 mètre pour les terrains dont la pente naturelle moyenne est comprise entre 15 % et 30 % ;
- 2 mètres pour les terrains dont la pente naturelle moyenne est supérieure ou égale à 30 %.

³ Sont considérés comme relevant d'une démarche de création architecturale les projets de construction faisant preuve d'une conception originale et pour lesquels le concepteur est en mesure de motiver et justifier qu'elle s'insère de façon harmonieuse dans le paysage environnant.

Dans la pente, les stationnements des véhicules doivent s'implanter en point haut de l'unité foncière lorsque l'accès de ladite unité foncière se fait par le haut.

Toiture

Les toitures des constructions principales seront à deux pans, de couleur teintes de rouge vieillie ou grise et réalisées avec des matériaux de type traditionnel (tuile, ardoise, tôle de zinc ou imitation). Lestoitures à un seul pan ne pourront être tolérées que pour les constructions accolées aux bâtiments principaux (extensions type garage, véranda,...), ne comportant pas plus d'un niveau.

Les toitures à quatre pans sont autorisées pour les constructions d'habitat collectif ou intermédiaire dont le bâtiment principal dispose d'une emprise au sol de plus de 200 m².

Les tuiles type provençal (tuile tuyau) sont interdites, de même que la tôle ondulée et les bardeaux canadiens.

La pente de toit sera au minimum de 40 %. Toutefois, des pentes inférieures pourront être admises dans le cas de traitements architecturaux particuliers (porches, auvents, levées de toiture, etc.) ou dans le cas d'extension de construction existante présentant des pentes de toit inférieures. Les débordements de toiture seront au minimum de 1 mètre pour les constructions principales sauf pour les constructions dont cette dimension rendrait un tel débord disproportionné.

Les cheminées et les éoliennes ne doivent pas dépasser de plus d'1 m du faitage.

Les toitures plates et végétalisées sont autorisées sur les annexes et les extensions. Les toitures terrasses peuvent être admises de façon ponctuelle et en faible proportion par rapport à la toiture dominante de la construction, si le projet architectural le justifie, notamment comme élément de jonction et de transition.

Façades

Les bardages métalliques industriels et synthétiques sont interdits.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits ou revêtus, tels que parpaings de ciment, briques de montage, panneaux de particules,... est interdit.

Le recours aux matériaux naturels (pierre, bois en bardage ou en panneaux) est conseillé. Sont interdites en couleur de façade le blanc pur, le noir pur, toutes les teintes pures.

Sont admises toutes les teintes à seule condition qu'elles soient diminuées de blanc et que leur équivalence valeur de gris se situe entre 5 et 20%.

On admettra préférentiellement les références RAL 1000 – 1001 - 1013 – 1014 – 1015 - 7032 - 7035 – 7038 - 7044 – 7045 – 7047- 9001 – 9002.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux fresques ou œuvres murales. La réalisation de telles œuvres donnera lieu à autorisation dès lors qu'elles sont visibles de l'espace public.

Les huisseries, menuiseries serrureries et stores blancs sont interdits. Les huisseries, portes d'entrées, volets, stores et brise-soleil devront être de la même teinte. Des volets battants pourront être exigés à proximité des bâtiments anciens ou pour la rénovation d'anciens bâtiments. Les coffres des volets roulants et stores ne devront ni être installés en applique, ni être visibles depuis l'extérieur.

En cas d'extension de la construction principale, cette dernière doit être traitée en harmonie avec la construction existante.

Annexes

Le nombre d'annexes sur l'unité foncière de la construction principale est limité à deux (hors piscines). La surface de chaque annexe est limitée à 40 m² d'emprise au sol.

Chaque annexe devra présenter une harmonie de matériaux et de forme avec la construction principale.

La toiture des annexes pourra être à 1 pan ou à 2 pans. Les annexes pourront toutefois être à toiture plate s'il s'agit d'une toiture végétalisée.

En cas de toiture à pan, la pente de toit des annexes devra être de 30 % minimum.

Toute sortie en toiture (conduit de cheminée, conduit de fumée...) doit respecter un recul minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

Aucune annexe ne pourra être destinée à de l'habitation.

A titre dérogatoire, les locaux vélos des bâtiments collectifs ou intermédiaires qui seraient édifiés en annexes, pourront présenter une surface supérieure pour pouvoir répondre au respect de la règle de 1 m² de surface plancher de local vélo, par logement.

Les annexes pourront être édifiées soit en limite séparative, soit avec un recul de 3 mètres minimum des limites séparatives avec les caractéristiques suivantes :

- une emprise au sol maximale de 40 m²,
- pour les annexes édifiées en limite séparative : que leur hauteur soit limitée à 2 mètres à la sablière ou à l'acrotère, au niveau de la limite séparative et à 3,50 mètres au faitage par rapport au terrain naturel situé à l'aplomb, ou à 3 mètres à l'acrotère en cas de toiture terrasse végétalisée, sans que le point le plus haut de l'annexe, situé à 1 mètre de la limite séparative, ne dépasse 2,30 m par rapport au niveau du terrain naturel situé à l'aplomb,
- Pour les annexes édifiées à 3 mètres de la limite séparative ou au-delà : que leur hauteur soit limitée à 4 mètres en tout point de la construction par rapport au terrain naturel situé à l'aplomb,
- La plus grande façade de l'annexe implantée en limite de propriété ou dans la bande de recul devra présenter une longueur maximale de 6 mètres, sans que leur cumul sur un même linéaire de limite de propriété ne puisse excéder 7,50 m.

Clôtures

Les clôtures auront une hauteur maximale de 1,80 m. Les matériaux de type tôle pleine et plastique plein ainsi que les panneaux opaques sont interdits.

Les clôtures pleines sont toutefois possibles le long des voies départementales.

En cas de construction d'un mur en pierre ou d'un mur avec parement de pierres, un soubassement de 80 cm maximum est autorisé, éventuellement surmonté d'un élément d'1 m, obligatoirement ajouré ou végétalisé. Les autres murs bahut sont autorisés avec un soubassement de 60 cm maximum.

Il est conseillé, pour les clôtures végétalisées, d'utiliser des haies variées, endémiques et non monospécifiques.

Les portails devront être ajourés sur moins 30 % de leur surface.

Bâtiments remarquables

Les démolitions des bâtiments remarquables sont soumises à permis de démolir.

Toute modification nécessitant une autorisation sur les bâtiments identifiés comme bâtiments remarquables devra respecter les codes architecturaux des dits bâtiments notamment en ce qui concerne :

- les volumes existants ;
- en cas d'agrandissement l'esprit volumétrique du bâtiment ;
- la typologie de toiture ;
- la nature des percements et leur logique géométrique ;
- les matériaux et couleurs des façades et des éventuels murs d'enceinte ;
- les matériaux et couleurs des huisseries, volets, dessous de toit, charpente apparente, bardage etc.

L'interprétation proposée dans le projet devra faire l'objet d'une justification architecturale.
Dans les projets de constructions, les modifications situées dans un rayon de 200 mètres avec une visibilité sur le bâtiment remarquable devront maintenir une cohérence architecturale avec le bâtiment remarquable sur tous les points évoqués ci-dessus.

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

Espaces non imperméabilisés

Les espaces non imperméabilisés doivent représenter au minimum 20 % de l'unité foncière.

Les surfaces goudronnées doivent être limitées aux nécessités de roulage des véhicules.

Les aires de stationnement doivent préférentiellement être revêtues de matériaux drainants.

Enseignes et totems

La pose d'enseignes ou l'implantation de totems à portée publicitaire ou communicationnelle sont soumis à autorisation.

Les enseignes et totems lumineux doivent être éteints à partir de 23 heures jusqu'à 5 heures, seuls les ERP ouverts dans ces horaires peuvent déroger.

Qualité des espaces non bâtis

Les espaces végétalisés seront majoritairement d'un seul tenant.

Sur les espaces libres, il sera privilégié les essences locales non invasives pour le choix des essences des végétaux (Balsamines, solidages, renouées, buddleia, Berce du Caucase, Ambroisie à feuilléd'Armoise sont notamment interdits).

La destruction de l'Ambroisie est obligatoire.

Les aires de stationnements et le cas échéant les dépôts de matériels ou matériaux devront être masqués vis-à-vis des emprises publiques et des ouvertures sur le paysage grâce à des rideaux végétalisés.

Zone 1AUa

Préambule *(extrait du rapport de présentation, justification des choix)*

« La zone 1AUa correspond aux extensions ayant vocation à devenir des zones UA, intégrant une mixité des fonctions et l'accueil d'une typologie d'habitat dense (collectif, intermédiaire).»

La zone 1AU concerne les secteurs soumis à OAP sectorielle à vocation principale d'habitat et concerne les secteurs suivants :

- OAP n° 3 : Pont de Fillinges,
- OAP n° 4 : Sud Chef-Lieu Ouest,
- OAP n° 5 : Sud Chef-Lieu Est,
- OAP n° 6 : Pont Jacob,
- OAP n° 7 : Arpigny,
- OAP n° 8 : Mijouët,
- OAP n° 9 : Zonzier Ouest.

Outre les dispositions générales énoncées au titre I du présent règlement et les dispositions applicables aux articles 7, 8 et 9 communs à l'ensemble des zones énoncées au titre II du présent règlement et les prescriptions contenues dans le document annexe « Orientations d'aménagement et de programmation », sont applicables les dispositions suivantes.

Partie 1 : Usage des sols et destination des constructions

Zone 1AUa – Articles 1 et 2 : Occupations et utilisations du sol autorisées ou interdites

ZONE 1AUa			
	Autorisé	Autorisé sous conditions	Interdits
HABITATION			
Logement	X		
Hébergement	X		
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE			
Artisanat et commerce de détail		X	
Conditions : L'artisanat est autorisé dans la limite d'une surface de plancher de 250 m ² (extensions comprises) et d'un type d'artisanat non nuisant (bruit, odeurs, poussières, ...) Les commerces de détail sont autorisés dans la limite d'une surface plancher de 400 m ² . L'extension des commerces de détail existants est autorisée à condition de ne pas dépasser une surface de plancher finale de 400 m ² . La suppression ou le changement de destination des commerces présents en rez-de-chaussée sont interdits.			
Restauration	X		
Commerce de gros			X
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X	
La suppression ou le changement de destination des locaux de service présent en rez-de-chaussée sont interdits.			
Hébergement hôtelier et touristique	X		
Cinéma	X		
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS			
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X		
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
Salles d'art et de spectacles	X		
Equipements sportifs	X		
Autres équipements recevant du public	X		
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRES OU TERTIAIRES			
Industrie			X
Entrepôt			X
Bureau	X		
Centre des congrès et d'exposition			X
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE			
Exploitation agricole			X*
* L'extension des constructions agricoles existantes est autorisée sous réserve de ne pas augmenter la gêne ou le danger qui résulte de la présence de ces établissements.			
Exploitation forestière			X
AUTRES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS			
Affouillements et exhaussements du sol		X	
Conditions : Affouillements et exhaussements autorisés sous réserve d'être nécessaire à la réalisation des constructions et installations non interdites dans la zone, si la topographie l'exige ou s'ils sont liés à la réalisation d'aires de stationnement en sous-sol.			
Nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement		X	
A condition qu'elles soient compatibles avec la vie du quartier, que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec leur environnement et qu'il n'en résulte pas pour le voisinage immédiat des risques ou des nuisances particulières (bruit, odeurs, fumées, etc.).			

Zone 1AUa - Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

3) Mixité fonctionnelle

Dans l'ensemble des zones UA, la suppression et le changement de destination des commerces et activités de service présents en rez-de-chaussée sont interdits. Une dérogation peut être autorisée en cas de démolition.

4) Mixité sociale

Au titre de l'article L. 151-15 du code de l'urbanisme, une servitude a été instituée sur les zones UA. Cette servitude impose aux programmes de logements collectifs, intermédiaires, groupés et individuels, qu'un pourcentage des logements soit affecté à des catégories de logements locatifs sociaux, répondant aux critères de la loi SRU, qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale.

Ainsi, pour toute opération de 5 à 12 logements, 25 % minimum des logements, représentant au moins 25 % de la surface de plancher affectée aux constructions à destination d'habitation devront être affectés au logement locatif aidé, et au-delà de 12 logements, 30 % minimum des logements représentant au moins 30% de la surface de plancher affectée aux constructions à destination d'habitation devront être affectés au logement locatif aidé. Le nombre de logements sociaux sera arrondi à l'entier le plus proche (*ex : 1,1 à 1,4 = 1 logement, 1,5 à 1,9 = 2 logements*). La servitude s'applique uniquement aux constructions neuves.

Pour les secteurs concernés par un « secteur de mixité sociale » (SMS) inscrit au zonage, un pourcentage de logements sociaux supplémentaire est à prendre en compte. Ces logements peuvent être des logements locatifs sociaux ou de l'accession sociale pérenne. ou tout autre logement au sens de la loi SRU.

Ainsi, dans les secteurs identifiés au plan de zonage comme étant des « *secteurs de mixité sociale + 20 %* », il s'agit de prévoir 20 % de logements aidés supplémentaires (en nombre et en surface de plancher) aux 30 % de logements locatifs aidés déjà demandés, pour atteindre un pourcentage de 50 % de logements aidés sur le secteur concerné.

Sur les 50 % de logements aidés demandés, les 30 % initialement requis doivent être des logements locatifs aidés au sens de la loi SRU, les 20 % supplémentaires (en nombre et en surface de plancher) doivent être des logements aidés.

EXEMPLE :

pour une opération comprenant 50 logements au total, représentant 3 750 m² de surface de plancher « habitation », située dans un secteur de mixité sociale + 20 % :

- 30 % de logements locatifs aidés (en nombre et en surface) : soit 15 logements locatifs aidés représentant 1125 m² de surface de plancher,
- 20 % supplémentaires « SMS +20% » : soit 10 logements représentant 750 m² de surface de plancher en logements aidés
- 50 % en accession privée : soit 25 logements libres représentant 1875 m² de surface de plancher.

De même, dans les secteurs identifiés au plan de zonage comme étant des « *secteurs de mixité sociale + 70 %* », il s'agit de prévoir 70 % de logements aidés supplémentaires (en nombre et en surface de plancher) aux 30 % de logements locatifs aidés déjà demandés, pour atteindre un pourcentage de 100

% de logements aidés sur le secteur concerné.

Sur les 100 % de logements aidés demandés, les 30 % initialement requis doivent être des logements locatifs aidés au sens de la loi SRU, les 70 % supplémentaires (en nombre et en surface de plancher) doivent être des logements aidés.

Partie 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

LES EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS NE SONT PAS SOUMIS A L'ENSEMBLE DES REGLES DEL'ARTICLE 4.

Zone 1AUa - Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Généralités / modalités d'application de la règle :

Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques, les chemins ruraux et les voies privées ouvertes à la circulation publique.

Les débordements de toiture jusqu'à 1,20 m ne seront pas pris en compte pour l'application de ces règles sous réserve du respect du Code Civil.

Règle principale :

Les constructions principales nouvelles ainsi que les extensions des constructions principales existantes doivent s'implanter selon un recul minimum de 2 mètres de la limite de la chaussée (hors trottoirs), des voies ou de l'alignement des emprises publiques autres que des voies.

Les clôtures le long des routes départementales devront être implantées en recul de 2 m de l'enrobé de la voie publique.

Pour les autres voies, la clôture (hors clôture végétalisée de type haies) pourra être édifiée en limite de trottoir. En cas d'absence de trottoir, la clôture devra être implantée en recul de 0,80 m minimum à partir de la limite de voirie, ou de la limite de l'emprise de l'emplacement réservé. Les clôtures végétalisées de type haies devront être implantées à une distance de 2 mètres minimum de la limite de voirie ou de la limite de l'emplacement réservé.

Les portails d'accès doivent être implantés en retrait de 5 m minimum par rapport à la limite de la chaussée, de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la voie.

Règle particulière / dérogation :

Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis à cette règle.

Une implantation particulière pourra être prescrite pour des raisons de sécurité, d'architecture ou d'urbanisme, ou afin de conserver la typologie des constructions et la morphologie des hameaux traditionnels ou l'aspect du grand paysage.

En cas d'impossibilité technique de réaliser le portail d'accès en retrait de 5 m minimum, la mise en place d'un portail à ouverture automatique à distance sera tolérée.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Non règlementé pour les constructions principales nouvelles et les extensions des constructions principales existantes.

Les annexes peuvent s'implanter soit en limite séparative, soit à une distance minimale de 3 mètres par rapport aux limites séparatives, à condition de respecter les règles édictées aux paragraphes « Hauteur » et « Annexes » ci-dessous.

Dans l'hypothèse d'une implantation d'une annexe en limite séparative, c'est le mur extérieur de celle-ci qui doit être situé à l'aplomb de la limite séparative, sans débord de toiture sur le côté de cette façade, l'implantation de l'annexe s'effectuant sous réserve du respect du code civil.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même parcelle

Non règlementé pour les constructions principales nouvelles et les extensions des constructions principales existantes.

Les annexes devront être édifiées à une distance minimale de 3 mètres de toute autre construction quelle que soit leur nature (construction principale, autres annexes...).

Coefficient d'emprise au sol

L'emprise au sol des constructions doit représenter entre 20 % et 40 % de l'unité foncière.

Dans le cas où les constructions existantes à la date d'approbation du PLU dépasserait 40% d'emprise au sol, le PLU accorde une extension unique ou construction d'annexe entraînant une augmentation maximale de 20% de l'emprise au sol.

Hauteur des constructions

La hauteur n'est pas règlementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris, ainsi que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages.

Hors indication différente dans les orientations d'aménagement et de programmation, la hauteur des constructions principales, hors annexes, devra être comprise entre 9 et 12 mètres.

Dans le cas de projet prévoyant, en rez de chaussée de bâtiment, des locaux destinés à une activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ou de commerce de détails ou restauration, des locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés ou d'autres équipements recevant du public, la hauteur maximale pourra être portée à 12,50 mètres. Cette majoration possible de hauteur devra s'appliquer à la hauteur du niveau du rez-de-chaussée.

La hauteur des annexes édifiées en limite séparative est limitée à 2 mètres à la sablière ou à l'acrotère, au niveau de la limite séparative et à 3,50 mètres au faitage par rapport au terrain naturel situé à l'aplomb, ou à 3 mètres à l'acrotère en cas de toiture terrasse végétalisée, sans que le point le plus haut de l'annexe, situé à 1 mètre de la limite séparative, ne dépasse 2,30 m par rapport au niveau du terrain naturel situé à l'aplomb.

La hauteur des annexes édifiées au-delà de la bande de recul de 3 mètres des limites séparatives est limitée à 4 mètres en tout point de la construction par rapport au terrain naturel situé à l'aplomb.

Pour les terrains bordés de plusieurs voies ou emprises publiques, imposant ainsi un recul des annexes compris entre 2 et 6 mètres de celles-ci sur au moins deux côtés de l'annexe, leur hauteur est limitée à 4 mètres en tout point de la construction par rapport au terrain naturel situé à l'aplomb, sauf si un des autres côtés de l'annexe est édifié en limite séparative. Dans cette dernière hypothèse, c'est la règle de hauteur des

annexes édifiées en limite séparative qui s'applique pour l'ensemble de l'annexe.

Zone 1AUa - Article 5: Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

LES EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS NE SONT PAS SOUMIS A L'ENSEMBLE DES REGLES DE L'ARTICLE 5.

Aspect de la construction

Insertion dans le site

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage. Elles devront respecter l'environnement bâti existant et devront s'implanter au niveau du terrain naturel.

Les constructions et installations d'une typologie manifestement étrangère à une typologie locale traditionnelle ou exotique (exemple : chalet en rondins ou scandinaves, maison méditerranéenne, yourtes,...) sont interdites, y compris pour les constructions annexes.

Des projets de création architecturale contemporaine³ dont l'aspect est en harmonie avec les composantes du site dans lequel s'inscrit la construction peuvent néanmoins être autorisés.

Les constructions doivent s'adapter à la configuration du terrain naturel, sans modifications importantes des pentes de celui-ci, sauf cas exceptionnels. Des modifications ayant pour but d'améliorer l'intégration de la construction à son environnement et son adaptation au terrain pourront être exigées pour l'obtention du permis de construire ou de l'autorisation.

Un regard tout particulier sera porté sur les projets d'implantation dans les zones paysagères désignées comme stratégiques au SCoT et nécessitant une justification particulière au regard des grands paysages.

Les murs de soutènement nécessaires à l'implantation d'une construction doivent être limités aux stricts besoins techniques et ne pas conduire à une émergence de la construction dans le paysage. Les murs de soutènement sont autorisés pour les accès en sous-sol.

Les enrochements ne sont pas autorisés dans la zone.

A l'exception des murs de soutènement édifiés pour les accès aux stationnements en sous-sol des constructions à destination d'habitation collectif ou intermédiaire, la hauteur des autres murs de soutènement, ne doit pas excéder :

- 1 mètre pour les terrains dont la pente naturelle moyenne est inférieure ou égale à 15 % ;
- 1,50 mètre pour les terrains dont la pente naturelle moyenne est comprise entre 15 % et 30 % ;
- 2 mètres pour les terrains dont la pente naturelle moyenne est supérieure ou égale à 30 %.

Dans la pente, les stationnements des véhicules doivent s'implanter en point haut de l'unité foncière lorsque l'accès de ladite unité foncière se fait par le haut.

³ Sont considérés comme relevant d'une démarche de création architecturale les projets de construction faisant preuve d'une conception originale et pour lesquels le concepteur est en mesure de motiver et justifier qu'elle s'insère de façon harmonieuse dans le paysage environnant.

Toiture

Les toitures des constructions principales seront à deux pans, de couleur teintes de rouge vieillie ou grise et réalisées avec des matériaux de type traditionnel (tuile, ardoise, tôle de zinc ou imitation). Les toitures à un seul pan ne pourront être tolérées que pour les constructions accolées aux bâtiments principaux (extensions type garage, véranda,...), ne comportant pas plus d'un niveau.

Les toitures à quatre pans sont autorisées pour les constructions d'habitat collectif ou intermédiaire dont le bâtiment principal dispose d'une emprise au sol de plus de 200 m².

Les tuiles type provençal (tuile tuyau) sont interdites, de même que la tôle ondulée et les bardeaux canadiens.

La pente de toit sera au minimum de 40 %. Toutefois, des pentes inférieures pourront être admises dans le cas de traitements architecturaux particuliers (porches, auvents, levées de toiture, etc.) ou dans le cas d'extension de construction existante présentant des pentes de toit inférieures. Les débordements de toiture seront au minimum de 1 mètre pour les constructions principales sauf pour les constructions dont cette dimension rendrait un tel débord disproportionné.

Les cheminées et les éoliennes ne doivent pas dépasser de plus d'1 m du faitage.

Les toitures plates et végétalisées sont autorisées sur les annexes et les extensions. Les toitures terrasses peuvent être admises de façon ponctuelle et en faible proportion par rapport à la toiture dominante de la construction, si le projet architectural le justifie, notamment comme élément de jonction et de transition.

Façades

Les bardages métalliques industriels et synthétiques sont interdits.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits ou revêtus, tels que parpaings de ciment, briques de montage, panneaux de particules,... est interdit.

Le recours aux matériaux naturels (pierre, bois en bardage ou en panneaux) est conseillé.

Sont interdites en couleur de façade le blanc pur, le noir pur, toutes les teintes pures.

Sont admises toutes les teintes à seule condition qu'elles soient diminuées de blanc et que leur équivalence valeur de gris se situe entre 5 et 20%.

On admettra préférentiellement les références RAL 1000 – 1001 - 1013 – 1014 – 1015 - 7032 - 7035 – 7038 - 7044 – 7045 – 7047- 9001 – 9002.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux fresques ou œuvres murales. La réalisation de telles œuvres donnera lieu à autorisation dès lors qu'elles sont visibles de l'espace public.

Les huisseries, menuiseries serrureries et stores blancs sont interdits. Les huisseries, portes d'entrées, volets, stores et brise-soleil devront être de la même teinte. Des volets battants pourront être exigés à proximité des bâtiments anciens ou pour la rénovation d'anciens bâtiments. Les coffres des volets roulants et stores ne devront ni être installés en applique, ni être visibles depuis l'extérieur.

En cas d'extension de la construction principale, cette dernière doit être traitée en harmonie avec la construction existante.

Annexes

Le nombre d'annexes sur l'unité foncière de la construction principale est limité à deux (hors piscines).

La surface de chaque annexe est limitée à 40 m² d'emprise au sol.

Chaque annexe devra présenter une harmonie de matériaux et de forme avec la construction principale.

La toiture des annexes pourra être à 1 pan ou à 2 pans. Les annexes pourront toutefois être à toiture plate s'il s'agit d'une toiture végétalisée.

En cas de toiture à pan, la pente de toit des annexes devra être de 30 %.

Toute sortie en toiture (conduit de cheminée, conduit de fumée...) doit respecter un recul minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

Aucune annexe ne pourra être destinée à de l'habitation.

A titre dérogatoire, les locaux vélos des bâtiments collectifs ou intermédiaires qui seraient édifiés en annexes, pourront présenter une surface supérieure pour pouvoir répondre au respect de la règle de 1 m² de surface plancher de local vélo, par logement.

Les annexes pourront être édifiées soit en limite séparative, soit avec un recul de 3 mètres minimum des limites séparatives avec les caractéristiques suivantes :

- une emprise au sol maximale de 40 m²,
- pour les annexes édifiées en limite séparative : que leur hauteur soit limitée à 2 mètres à la sablière ou à l'acrotère, au niveau de la limite séparative et à 3,50 mètres au faitage par rapport au terrain naturel situé à l'aplomb, ou à 3 mètres à l'acrotère en cas de toiture terrasse végétalisée, sans que le point le plus haut de l'annexe, situé à 1 mètre de la limite séparative, ne dépasse 2,30 m par rapport au niveau du terrain naturel situé à l'aplomb,
- Pour les annexes édifiées à 3 mètres de la limite séparative ou au-delà : que leur hauteur soit limitée à 4 mètres en tout point de la construction par rapport au terrain naturel situé à l'aplomb,
- La plus grande façade de l'annexe implantée en limite de propriété ou dans la bande de recul devra présenter une longueur maximale de 6 mètres, sans que leur cumul sur un même linéaire de limite de propriété ne puisse excéder 7,50 m.

Clôtures

Les clôtures auront une hauteur maximale de 1,80 m. Les matériaux de type tôle pleine et plastique plein ainsi que les panneaux opaques sont interdits.

Les clôtures pleines sont toutefois possibles le long des voies départementales.

En cas de construction d'un mur en pierre ou d'un mur avec parement de pierres, un soubassement de 80 cm maximum est autorisé, éventuellement surmonté d'un élément d'1 m, obligatoirement ajouré ou végétalisé. Les autres murs bahut sont autorisés avec un soubassement de 60 cm maximum.

Il est conseillé, pour les clôtures végétalisées, d'utiliser des haies variées, endémiques et non monospécifiques.

Les portails devront être ajourés sur moins 30 % de leur surface.

Bâtiments remarquables

Les démolitions des bâtiments remarquables sont soumises à permis de démolir.

Toute modification nécessitant une autorisation sur les bâtiments identifiés comme bâtiments remarquables devra respecter les codes architecturaux des dits bâtiments notamment en ce qui concerne :

- les volumes existants ;
- en cas d'agrandissement l'esprit volumétrique du bâtiment ;
- la typologie de toiture ;
- la nature des percements et leur logique géométrique ;
- les matériaux et couleurs des façades et des éventuels murs d'enceinte ;
- les matériaux et couleurs des huisseries, volets, dessous de toit, charpente apparente, bardage etc.

L'interprétation proposée dans le projet devra faire l'objet d'une justification architecturale.

Dans les projets de constructions, les modifications situées dans un rayon de 200 mètres avec une

visibilité sur le bâtiment remarquable devront maintenir une cohérence architecturale avec le bâtiment remarquable sur tous les points évoqués ci-dessus.

Zone 1AUa - Article 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Espaces non imperméabilisés

Les espaces non imperméabilisés doivent représenter au minimum 20 % de l'unité foncière.

Les surfaces goudronnées doivent être limitées aux nécessités de roulage des véhicules.

Les aires de stationnement doivent préférentiellement être revêtues de matériaux drainants.

Enseignes et totems

La pose d'enseignes ou l'implantation de totems à portée publicitaire ou communicationnelle sont soumis à autorisation.

Les enseignes et totems lumineux doivent être éteints à partir de 23 heures jusqu'à 5 heures, seuls les ERP ouverts dans ces horaires peuvent déroger.

Qualité des espaces non bâtis

Les espaces végétalisés seront majoritairement d'un seul tenant.

Sur les espaces libres, il sera privilégié les essences locales non invasives pour le choix des essences des végétaux (Balsamines, solidages, renouées, buddleia, Berce du Caucase, Ambroisie à feuilléd'Armoise sont notamment interdits).

La destruction de l'Ambroisie est obligatoire.

Les aires de stationnements et le cas échéant les dépôts de matériels ou matériaux devront être masqués vis-à-vis des emprises publiques et des ouvertures sur le paysage grâce à des rideaux végétalisés.

Zone UB

Préambule *(extrait du rapport de présentation, justification des choix)*

« La zone UB correspond à des secteurs d'habitat pavillonnaire ayant vocation à être densifiés (habitat intermédiaire / groupé) mais également à accueillir de l'habitat individuel. »

Outre les dispositions générales énoncées au titre I du présent règlement et les dispositions applicables aux articles 7, 8 et 9 communs à l'ensemble des zones énoncées au titre II du présent règlement, sont applicables les dispositions suivantes.

Partie 1 : Usage des sols et destination des constructions

Zone UB – Articles 1 et 2 : Occupations et utilisations du sol autorisées et interdites

ZONE UB			
	Autorisé	Autorisé sous conditions	Interdits
HABITATION			
Logement	X		
Hébergement	X		
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE			
Artisanat et commerce de détail		X	
Conditions : L'artisanat est autorisé dans la limite d'une surface de plancher de 250 m ² (extensions comprises) et d'un type d'artisanat non nuisant (bruit, odeurs, poussières, ...) Les commerces de détail sont autorisés dans la limite d'une surface plancher de 100 m ² .			
Restauration	X		
Commerce de gros			X
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
Hébergement hôtelier et touristique	X		
Cinéma			X
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS			
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X		
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
Salles d'art et de spectacles	X		
Equipements sportifs	X		
Autres équipements recevant du public	X		
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRES OU TERTIAIRES			
Industrie			X
Entrepôt			X
Bureau	X		
Centre des congrès et d'exposition			X
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE			
Exploitation agricole			X
Exploitation forestière			X
AUTRES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS			
Affouillements et exhaussements du sol		X	
Conditions : Affouillements et exhaussements autorisés sous réserve d'être nécessaire à la réalisation des constructions et installations non interdites dans la zone, si la topographie l'exige ou s'ils sont liés à la réalisation d'aires de stationnement en sous-sol.			
Nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement		X	
A condition qu'elles soient compatibles avec la vie du quartier, que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec leur environnement et qu'il n'en résulte pas pour le voisinage immédiat des risques ou des nuisances particulières (bruit, odeurs, fumées, etc.).			
Installations et équipements techniques		X	
Conditions : Ils doivent être nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité...)			
Constructions et installations directement liées à l'entretien et à l'exploitation de la route / création de voies nouvelles	X		

Zone UB - Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

5) Mixité fonctionnelle

Dans l'ensemble des zones UB, la suppression et le changement de destination des commerces et activités de service présents en rez-de-chaussée sont interdits. Une dérogation peut être autorisée en cas de démolition

6) Mixité sociale

Au titre de l'article L. 151-15 du code de l'urbanisme, une servitude a été instituée sur les zones UB. Cette servitude impose aux programmes de logements collectifs, intermédiaires, groupés et individuels, qu'un pourcentage des logements soit affecté à des catégories de logements locatifs sociaux, répondant aux critères de la loi SRU, qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale.

Ainsi, pour toute opération de 5 à 12 logements, 25 % minimum des logements représentant au moins 25 % de la surface de plancher affectée aux constructions à destination d'habitation devront être affectés au logement locatif aidé, et au-delà de 12 logements, 30 % minimum des logements représentant au moins 30 % de la surface de plancher affectée aux constructions à destination d'habitation devront être affectés au logement locatif aidé. Le nombre de logements sociaux sera arrondi à l'entier le plus proche (ex : 1,1 à 1,4 = 1 logement, 1,5 à 1,9 = 2 logements). La servitude s'applique uniquement aux constructions neuves.

Partie 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Zone UB - Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Généralités / modalités d'application de la règle :

Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques, les chemins ruraux et les voies privées ouvertes à la circulation publique.

Les débordements de toiture jusqu'à 1,20 m ne seront pas pris en compte pour l'application de ces règles sous réserve du respect du Code Civil.

Règle principale :

Les constructions (constructions principales nouvelles, annexes, extensions des constructions principales existantes...) doivent s'implanter avec un recul de 5 mètres minimum de la limite de l'emprise publique (alignement).

Les clôtures le long des routes départementales devront être implantées en recul de 2 m de l'enrobé de la voie publique.

Pour les autres voies, la clôture (hors clôture végétalisée de type haies) pourra être édifiée en limite de trottoir. En cas d'absence de trottoir, la clôture devra être implantée en recul de 0,80 m minimum à partir de la limite de voirie, ou de la limite de l'emprise de l'emplacement réservé. Les clôtures végétalisées de type haies devront être implantées à une distance de 2 mètres minimum de la limite de voirie ou de la limite de l'emplacement réservé.

Les portails d'accès doivent être implantés en retrait de 5 m minimum par rapport à la limite de la chaussée, de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sansempiéter sur la voie.

Règle particulière / dérogation :

Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis à cette règle.

Une implantation particulière pourra être prescrite pour des raisons de sécurité, d'architecture ou d'urbanisme, ou afin de conserver la typologie des constructions et la morphologie des hameaux traditionnels ou l'aspect du grand paysage.

En cas d'impossibilité technique de réaliser le portail d'accès en retrait de 5 m minimum, la mise en place d'un portail à ouverture automatique à distance, sera tolérée.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions principales nouvelles et les extensions des constructions principales existantes doivent s'implanter avec un recul de 4 mètres minimum des limites séparatives. Les débords de toitures peuvent surplomber la bande de recul dans une limite de 1,20m.

Les annexes peuvent s'implanter soit en limite séparative, soit à une distance minimale de 4 mètres par rapport aux limites séparatives, à condition de respecter les règles édictées aux paragraphes « Hauteur » et « Annexes » ci-dessous.

Dans l'hypothèse d'une implantation d'une annexe en limite séparative, c'est le mur extérieur de celle-ci qui doit être situé à l'aplomb de la limite séparative, sans débord de toiture sur le côté de cette façade, l'implantation de l'annexe s'effectuant sous réserve du respect du code civil.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même parcelle

Non règlementé pour les constructions principales nouvelles et les extensions des constructions principales existantes.

Les annexes devront être édifiées à une distance minimale de 3 mètres de toute autre construction quelle que soit leur nature (construction principale, autres annexes...).

Coefficient d'emprise au sol

L'emprise au sol des constructions doit représenter au maximum 25 % de l'unité foncière.

Hauteur des constructions

La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris, ainsi que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages.

Hors indication différente dans les orientations d'aménagement et de programmation, la hauteur des constructions principales, hors annexes, est limitée à 9 mètres.

Les installations techniques dont le dépassement de la toiture est inférieur à 1,5 m de hauteur (édicule d'ascenseur, antennes, climatisation, etc.) sont exclues du calcul de la hauteur.

La hauteur des annexes édifiées en limite séparative est limitée à 2 mètres à la sablière ou à l'acrotère, au niveau de la limite séparative et à 3,50 mètres au faitage par rapport au terrain naturel situé à l'aplomb, ou à 3 mètres à l'acrotère en cas de toiture terrasse végétalisée, sans que le point le plus haut de l'annexe, situé à 1 mètre de la limite séparative, ne dépasse 2,30 m par rapport au niveau du terrain naturel situé à l'aplomb.

La hauteur des annexes édifiées au-delà de la bande de recul de 4 mètres des limites séparatives est limitée à 4 mètres en tout point de la construction par rapport au terrain naturel situé à l'aplomb.

Pour les terrains bordés de plusieurs voies ou emprises publiques, imposant ainsi un recul des annexes de 5 mètres minimum de celles-ci sur au moins deux côtés de l'annexe, leur hauteur est limitée à 4 mètres en tout point de la construction par rapport au terrain naturel situé à l'aplomb.

Zone UB - Article 5 : Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

Aspect de la construction

Insertion dans le site

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage. Elles devront respecter l'environnement bâti existant et devront s'implanter au niveau du terrain naturel.

Les constructions et installations d'une typologie manifestement étrangère à une typologie locale traditionnelle ou exotique (exemple : chalet en rondins ou scandinaves, maison méditerranéenne, yourtes,...) sont interdites, y compris pour les constructions annexes.

Des projets de création architecturale contemporaine⁵ dont l'aspect est en harmonie avec les composantes du site dans lequel s'inscrit la construction peuvent néanmoins être autorisés.

Les constructions doivent s'adapter à la configuration du terrain naturel, sans modifications importantes des pentes de celui-ci, sauf cas exceptionnels. Des modifications ayant pour but d'améliorer l'intégration de la construction à son environnement et son adaptation au terrain pourront être exigées pour l'obtention du permis de construire ou de l'autorisation.

Un regard tout particulier sera porté sur les projets d'implantation dans les zones paysagères désignées comme stratégiques au SCoT et nécessitant une justification particulière au regard des grands paysages.

Les murs de soutènement, les murs en gabions ou les enrochements, nécessaires à l'implantation d'une construction doivent être limités aux stricts besoins techniques et ne pas conduire à une émergence de la construction dans le paysage. Les murs de soutènement sont autorisés pour les accès en sous-sol.

A l'exception des murs de soutènement édifiés pour les accès aux stationnements en sous-sol des constructions à destination d'habitation collectif ou intermédiaire, la hauteur des autres murs de soutènement, ne doit pas excéder :

- 1 mètre pour les terrains dont la pente naturelle moyenne est inférieure ou égale à 15 % ;
- 1,50 mètre pour les terrains dont la pente naturelle moyenne est comprise entre 15 % et 30 % ;
- 2 mètres pour les terrains dont la pente naturelle moyenne est supérieure ou égale à 30 %.

Dans la pente, les stationnements des véhicules doivent s'implanter en point haut de l'unité foncière lorsque l'accès de ladite unité foncière se fait par le haut.

⁵ Sont considérés comme relevant d'une démarche de création architecturale les projets de construction faisant preuve d'une conception originale et pour lesquels le concepteur est en mesure de motiver et justifier qu'elle s'insère de façon harmonieuse dans le paysage environnant.

Toiture

Les toitures des constructions principales seront à deux pans, de couleur teintes de rouge vieillie ou grise et réalisées avec des matériaux de type traditionnel (tuile, ardoise, tôle de zinc ou imitation). Lestoitures à un seul pan ne pourront être tolérées que pour les constructions accolées aux bâtiments principaux (extensions type garage, véranda,...), ne comportant pas plus d'un niveau.

En cas de pan unique, ce dernier devra être dans le même plan que le toit principal.

Les toitures à quatre pans sont autorisées pour les constructions d'équipements publics ou d'intérêt collectif et pour les constructions dont le bâtiment principal dispose d'une emprise au sol de plus de 200 m².

Les tuiles type provençal (tuile tuyau) sont interdites, de même que la tôle ondulée et les bardeaux canadiens. La pente de toit sera au minimum de 40 %. Toutefois, des pentes inférieures pourront être admises dans le cas de traitements architecturaux particuliers (porches, auvents, levées de toiture, etc.) ou dans le cas d'extension de construction existante présentant des pentes de toit inférieures. Les débordements de toiture seront au minimum de 1 mètre pour les constructions principales sauf pour les constructions dont cette dimension rendrait un tel débord disproportionné.

Les cheminées et les éoliennes ne doivent pas dépasser de plus d'1 m du faitage.

Les toitures plates et végétalisées sont autorisées sur les annexes et les extensions. Les toitures terrasses peuvent être admises de façon ponctuelle et en faible proportion par rapport à la toiture dominante de la construction, si le projet architectural le justifie, notamment comme élément de jonction et de transition.

Façades

Les bardages métalliques industriels et synthétiques sont interdits.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits ou revêtus, tels que parpaings de ciment, briques de montage, panneaux de particules,... est interdit.

Le recours aux matériaux naturels (pierre, bois en bardage ou en panneaux) est conseillé.

Sont interdites en couleur de façade le blanc pur, le noir pur, toutes les teintes pures.

Sont admises toutes les teintes à seule condition qu'elles soient diminuées de blanc et que leur équivalence valeur de gris se situe entre 5 et 20%.

On admettra préférentiellement les références RAL 1000 – 1001 - 1013 – 1014 – 1015 - 7032 - 7035 – 7038 - 7044 – 7045 – 7047- 9001 – 9002.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux fresques ou œuvres murales. La réalisation de telles œuvres donnera lieu à autorisation dès lors qu'elles sont visibles de l'espace public.

Les huisseries, portes d'entrées, volets, stores et brise-soleil devront être de la même teinte. Des volets battants pourront être exigés à proximité des bâtiments anciens ou pour la rénovation d'anciens bâtiments. Les coffres des volets roulants et stores ne devront ni être installés en applique, ni être visibles depuis l'extérieur.

En cas d'extension de la construction principale, cette dernière doit être réalisée en harmonie avec la construction existante.

Annexes

Le nombre d'annexes sur l'unité foncière de la construction principale est limité à deux (hors piscines).

La surface de chaque annexe est limitée à 40 m² d'emprise au sol.

Chaque annexe devra présenter une harmonie de matériaux et de forme avec la construction principale.

La toiture des annexes pourra être à 1 pan ou à 2 pans. Les annexes pourront toutefois être à toiture

plate s'il s'agit d'une toiture végétalisée.

En cas de toiture à pan, la pente de toit des annexes devra être de 30 %.

Toute sortie en toiture (conduit de cheminée, conduit de fumée...) doit respecter un recul minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

Aucune annexe ne pourra être destinée à de l'habitation.

A titre dérogatoire, les locaux vélos des opérations d'habitat intermédiaire ou groupé qui seraient édifiés en annexes, pourront présenter une surface supérieure pour pouvoir répondre au respect de la règle de 1 m² de surface plancher de local vélo, par logement.

Les annexes pourront être édifiées soit en limite séparative, soit avec un recul de 4 mètres minimum des limites séparatives avec les caractéristiques suivantes :

- une emprise au sol maximale de 40 m²,
- pour les annexes édifiées en limite séparative : que leur hauteur soit limitée à 2 mètres à la sablière ou à l'acrotère, au niveau de la limite séparative et à 3,50 mètres au faitage par rapport au terrain naturel situé à l'aplomb, ou à 3 mètres à l'acrotère en cas de toiture terrasse végétalisée, sans que le point le plus haut de l'annexe, situé à 1 mètre de la limite séparative, ne dépasse 2,30 m par rapport au niveau du terrain naturel situé à l'aplomb,
- Pour les annexes édifiées à 4 mètres de la limite séparative ou au-delà : que leur hauteur soit limitée à 4 mètres en tout point de la construction par rapport au terrain naturel situé à l'aplomb,
- La plus grande façade de l'annexe implantée en limite de propriété ou dans la bande de recul devra présenter une longueur maximale de 6 mètres, sans que leur cumul sur un même linéaire de limite de propriété ne puisse excéder 7,50 m.

Clôtures

Les clôtures auront une hauteur maximale de 1,80 m. Les matériaux de type tôle pleine et plastique plein ainsi que les panneaux opaques sont interdits.

Les clôtures pleines sont toutefois possibles le long des voies départementales.

En cas de construction d'un mur en pierre ou d'un mur avec parement de pierres, un soubassement de 80 cm maximum est autorisé, éventuellement surmonté d'un élément d'1 m, obligatoirement ajouré ou végétalisé. Les autres murs bahut sont autorisés avec un soubassement de 60 cm maximum.

Il est conseillé, pour les clôtures végétalisées, d'utiliser des haies variées, endémiques et non monospécifiques.

Les portails devront être ajourés sur au moins 30 % de leur surface.

Bâtiments remarquables

Les démolitions des bâtiments remarquables sont soumises à permis de démolir.

Toute modification nécessitant une autorisation sur les bâtiments identifiés comme bâtiments remarquables devra respecter les codes architecturaux des dits bâtiments notamment en ce qui concerne :

- les volumes existants ;
- en cas d'agrandissement l'esprit volumétrique du bâtiment ;
- la typologie de toiture ;
- la nature des percements et leur logique géométrique ;
- les matériaux et couleurs des façades et des éventuels murs d'enceinte ;
- les matériaux et couleurs des huisseries, volets, dessous de toit, charpente apparente, bardage etc.

L'interprétation proposée dans le projet devra faire l'objet d'une justification architecturale.

Dans les projets de constructions, les modifications situées dans un rayon de 200 mètres avec une visibilité sur le bâtiment remarquable devront maintenir une cohérence architecturale avec le bâtiment remarquable sur tous les points évoqués ci-dessus.

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

Espaces non imperméabilisés

Les espaces non imperméabilisés doivent représenter au minimum 40 % de l'unité foncière.

Les surfaces goudronnées doivent être limitées aux nécessités de roulage des véhicules.

Les aires de stationnement doivent préférentiellement être revêtues de matériaux drainants.

Enseignes et totems

La pose d'enseignes ou l'implantation de totems à portée publicitaire ou communicationnelle sont soumis à autorisation.

Les enseignes et totems lumineux doivent être éteints à partir de 23 heures jusqu'à 5 heures, seuls les ERP ouverts dans ces horaires peuvent déroger.

Qualité des espaces non bâtis

Les espaces végétalisés seront majoritairement d'un seul tenant.

Sur les espaces libres, il sera privilégié les essences locales non invasives pour le choix des essences des végétaux (Balsamines, solidages, renouées, buddleia, Berce du Caucase, Ambrosie à feuilléd'Armoise sont notamment interdits).

La destruction de l'Ambrosie est obligatoire.

Les aires de stationnements et le cas échéant les dépôts de matériels ou matériaux devront être masqués vis-à-vis des emprises publiques et des ouvertures sur le paysage grâce à des rideaux végétalisés.

Zone UC

Préambule *(extrait du rapport de présentation, justification des choix)*

« La zone UC correspond à des secteurs d'habitat pavillonnaire dans lesquels les nouvelles constructions doivent s'implanter en cohérence avec l'existant. L'habitat pavillonnaire bas et peu dense est privilégié dans cette zone.»

Outre les dispositions générales énoncées au titre I du présent règlement et les dispositions applicables aux articles 7, 8 et 9 communs à l'ensemble des zones énoncées au titre II du présent règlement, sont applicables les dispositions suivantes.

Partie 1 : Usage des sols et destination des constructions

Zone UC – Articles 1 et 2 : Occupations et utilisations du sol autorisées et interdites

ZONE UC			
	Autorisé	Autorisé sous conditions	Interdits
HABITATION			
Logement	X		
Hébergement	X		
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE			
Artisanat et commerce de détail			X
Restauration			X
Commerce de gros			X
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
Hébergement hôtelier et touristique			X
Cinéma			X
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS			
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			X
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X		
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			X
Salles d'art et de spectacles			X
Equipements sportifs			X
Autres équipements recevant du public			X
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRES OU TERTIAIRES			
Industrie			X
Entrepôt			X
Bureau	X		
Centre des congrès et d'exposition			X
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE			
Exploitation agricole			X
Exploitation forestière			X
AUTRES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS			
Affouillements et exhaussements du sol		X	
Conditions : Affouillements et exhaussements autorisés sous réserve d'être nécessaire à la réalisation des constructions et installations non interdites dans la zone, si la topographie l'exige ou s'ils sont liés à la réalisation d'aires de stationnement en sous-sol.			
Nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement			
A condition qu'elles soient compatibles avec la vie du quartier, que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec leur environnement et qu'il n'en résulte pas pour le voisinage immédiat des risques ou des nuisances particulières (bruit, odeurs, fumées, etc.).			
Installations et équipements techniques			
Conditions : Ils doivent être nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité...) -			

Zone UC - Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

Partie 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Zone UC - Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Généralités / modalités d'application de la règle :

Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques, les chemins ruraux et les voies privées ouvertes à la circulation publique.

En cas de construction en limite d'emprise publique autre qu'une voirie (espace public, stationnements publics, etc.), les reculs imposés s'appliquent à partir de la limite de l'emprise publique (alignement).

Les débordements de toiture jusqu'à 1,20 m ne seront pas pris en compte pour l'application de ces règles sous réserve du respect du Code Civil.

Règle principale :

Les constructions doivent s'implanter avec un recul de 5 mètres minimum de la limite de l'emprise publique.

Les clôtures le long des routes départementales devront être implantées en recul de 2 m de l'enrobé de la voie publique.

Pour les autres voies, la clôture (hors clôture végétalisée de type haies) pourra être édifiée en limite de trottoir. En cas d'absence de trottoir, la clôture devra être implantée en recul de 0,80 m minimum à partir de la limite de voirie, ou de la limite de l'emprise de l'emplacement réservé. Les clôtures végétalisées de type haies devront être implantées à une distance de 2 mètres minimum de la limite de voirie ou de la limite de l'emplacement réservé.

Les portails d'accès doivent être implantés en retrait de 5 m minimum par rapport à la limite de la chaussée, de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la voie.

Règle particulière / dérogation :

Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis à cette règle.

Une implantation particulière pourra être prescrite pour des raisons de sécurité, d'architecture ou d'urbanisme, ou afin de conserver la typologie des constructions et la morphologie des hameaux traditionnels ou l'aspect du grand paysage.

En cas d'impossibilité technique de réaliser le portail d'accès en retrait de 5 m minimum, la mise en place d'un portail à ouverture automatique à distance, sera tolérée.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions principales nouvelles ainsi que les extensions des constructions principales existantes doivent s'implanter avec un recul de 4 mètres minimum des limites séparatives. Les débords de toitures peuvent surplomber la bande de recul dans une limite de 1,20m.

Les annexes peuvent s'implanter soit en limite séparative, soit à une distance minimale de 4 mètres par rapport aux limites séparatives, à condition de respecter les règles édictées aux paragraphes « Hauteur » et « Annexes » ci-dessous.

Dans l'hypothèse d'une implantation d'une annexe en limite séparative, c'est le mur extérieur de celle-ci qui

doit être situé à l'aplomb de la limite séparative, sans débord de toiture sur le côté de cette façade, l'implantation de l'annexe s'effectuant sous réserve du respect du code civil.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même parcelle

Non règlementé pour les constructions principales nouvelles et les extensions des constructions principales existantes.

Les annexes devront être édifiées à une distance minimale de 3 mètres de toute autre construction quelle que soit leur nature (construction principale, autres annexes...).

Coefficient d'emprise au sol

L'emprise au sol des constructions doit représenter au maximum 18 % de l'unité foncière.

Hauteur des constructions

La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris, ainsi que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages.

Hors indication différente dans les orientations d'aménagement et de programmation, la hauteur des constructions principales, hors annexes, est limitée à 8 mètres.

La hauteur des annexes édifiées en limite séparative est limitée à 2 mètres à la sablière ou à l'acrotère, au niveau de la limite séparative et à 3,50 mètres au faitage par rapport au terrain naturel situé à l'aplomb, ou à 3 mètres à l'acrotère en cas de toiture terrasse végétalisée, sans que le point le plus haut de l'annexe, situé à 1 mètre de la limite séparative, ne dépasse 2,30 m par rapport au niveau du terrain naturel situé à l'aplomb. La hauteur des annexes édifiées au-delà de la bande de recul de 4 mètres des limites séparatives est limitée à 4 mètres en tout point de la construction par rapport au terrain naturel situé à l'aplomb.

Pour les terrains bordés de plusieurs voies ou emprises publiques, imposant ainsi un recul des annexes de 5 mètres minimum de celles-ci sur au moins deux côtés de l'annexe, leur hauteur est limitée à 4 mètres en tout point de la construction par rapport au terrain naturel situé à l'aplomb.

Zone UC - Article 5 : Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

Aspect de la construction

Insertion dans le site

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage. Elles devront respecter l'environnement bâti existant et devront s'implanter au niveau du terrain naturel.

Les constructions et installations d'une typologie manifestement étrangère à une typologie locale traditionnelle ou exotique (exemple : chalet en rondins ou scandinaves, maison méditerranéenne, yourtes,...) sont interdites, y compris pour les constructions annexes.

Des projets de création architecturale contemporaine⁶ dont l'aspect est en harmonie avec les composantes du site dans lequel s'inscrit la construction peuvent néanmoins être autorisés.

Les constructions doivent s'adapter à la configuration du terrain naturel, sans modifications importantes des pentes de celui-ci, sauf cas exceptionnels. Des modifications ayant pour but d'améliorer l'intégration de la construction à son environnement et son adaptation au terrain pourront être exigées pour l'obtention du permis de construire ou de l'autorisation.

Un regard tout particulier sera porté sur les projets d'implantation dans les zones paysagères désignées comme stratégiques au SCoT et nécessitant une justification particulière au regard des grands paysages.

Les murs de soutènement, les murs en gabions ou les enrochements, nécessaires à l'implantation d'une construction doivent être limités aux stricts besoins techniques et ne pas conduire à une émergence de la construction dans le paysage. Les murs de soutènement sont autorisés pour les accès en sous-sol.

La hauteur du mur de soutènement ne doit pas excéder :

- 1 mètre pour les terrains dont la pente naturelle moyenne est inférieure ou égale à 15 % ;
- 1,50 mètre pour les terrains dont la pente naturelle moyenne est comprise entre 15 % et 30 % ;
- 2 mètres pour les terrains dont la pente naturelle moyenne est supérieure ou égale à 30 %.

Dans la pente, les stationnements des véhicules doivent s'implanter en point haut de l'unité foncière lorsque l'accès de ladite unité foncière se fait par le haut.

Toiture

Les toitures des constructions principales seront à deux pans, de couleur teintes de rouge vieillie ou grise et réalisées avec des matériaux de type traditionnel (tuile, ardoise, tôle de zinc ou imitation). Les toitures à un seul pan ne pourront être tolérées que pour les constructions accolées aux bâtiments principaux (extensions type garage, véranda,...), ne comportant pas plus d'un niveau.

En cas de pan unique, ce dernier devra être dans le même plan que le toit principal.

Les toitures à quatre pans sont autorisées pour les constructions dont le bâtiment principal dispose d'une emprise au sol de plus de 200 m².

Les tuiles type provençal (tuile tuyau) sont interdites, de même que la tôle ondulée et les bardeaux canadiens.

La pente de toit sera au minimum de 40 %. Toutefois, des pentes inférieures pourront être admises dans le cas de traitements architecturaux particuliers (porches, auvents, levées de toiture, etc.) ou dans le cas d'extension de construction existante présentant des pentes de toit inférieures. Les débordements de toiture seront au minimum de 1 mètre pour les constructions principales sauf pour les constructions dont cette dimension rendrait un tel débord disproportionné.

⁶ Sont considérés comme relevant d'une démarche de création architecturale les projets de construction faisant preuve d'une conception originale et pour lesquels le concepteur est en mesure de motiver et justifier qu'elle s'insère de façon harmonieuse dans le paysage environnant.

Les cheminées et les éoliennes ne doivent pas dépasser de plus d'1 m du faitage.

Les toitures plates et végétalisées sont autorisées sur les annexes et les extensions. Les toitures terrasses peuvent être admises de façon ponctuelle et en faible proportion par rapport à la toiture dominante de la construction, si le projet architectural le justifie, notamment comme élément de jonction et de transition.

Façades

Les bardages métalliques industriels et synthétiques sont interdits.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits ou revêtus, tels que parpaings de ciment, briques de montage, panneaux de particules,... est interdit.

Le recours aux matériaux naturels (pierre, bois en bardage ou en panneaux) est conseillé.

Sont interdites en couleur de façade le blanc pur, le noir pur, toutes les teintes pures.

Sont admises toutes les teintes à seule condition qu'elles soient diminuées de blanc et que leur équivalence valeur de gris se situe entre 5 et 20%.

On admettra préférentiellement les références RAL 1000 – 1001 - 1013 – 1014 – 1015 - 7032 - 7035 – 7038 - 7044 – 7045 – 7047- 9001 – 9002.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux fresques ou œuvres murales. La réalisation de telles œuvres donnera lieu à autorisation dès lors qu'elles sont visibles de l'espace public.

Les huisseries et stores blancs sont interdits. Les huisseries, portes d'entrées, volets, stores et brise-soleil devront être de la même teinte. Des volets battants pourront être exigés à proximité des bâtiments anciens ou pour la rénovation d'anciens bâtiments. Les coffres des volets roulants et stores ne devront ni être installés en applique, ni être visibles depuis l'extérieur.

En cas d'extension de la construction principale, cette dernière doit être traitée en harmonie avec la construction existante.

Annexes

Le nombre d'annexes sur l'unité foncière de la construction principale est limité à deux (hors piscines). La surface de chaque annexe est limitée à 40 m² d'emprise au sol.

Chaque annexe devra présenter une harmonie de matériaux et de forme avec la construction principale.

La toiture des annexes pourra être à 1 pan ou à 2 pans. Les annexes pourront toutefois être à toiture plate s'il s'agit d'une toiture végétalisée.

En cas de toiture à pan, la pente de toit des annexes devra être de 30 % minimum.

Toute sortie en toiture (conduit de cheminée, conduit de fumée...) doit respecter un recul minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

Aucune annexe ne pourra être destinée à de l'habitation.

A titre dérogatoire, les locaux vélos des opérations d'habitat intermédiaire ou groupé qui seraient édifiés en annexes, pourront présenter une surface supérieure pour pouvoir répondre au respect de la règle de 1 m² de surface plancher de local vélo, par logement.

Les annexes pourront être édifiées soit en limite séparative, soit avec un recul de 4 mètres minimum des limites séparatives si chacune d'elles présente :

- une emprise au sol maximale de 40 m²,
- pour les annexes édifiées en limite séparative : que leur hauteur soit limitée à 2 mètres à la sablière ou à l'acrotère, au niveau de la limite séparative et à 3,50 mètres au faitage par rapport au terrain naturel situé à l'aplomb, ou à 3 mètres à l'acrotère en cas de toiture terrasse végétalisée, sans que le point le plus haut de l'annexe, situé à 1 mètre de la limite séparative, ne

- dépasse 2,30 m par rapport au niveau du terrain naturel situé à l'aplomb,
- Pour les annexes édifiées à 4 mètres de la limite séparative ou au-delà : que leur hauteur soit limitée à 4 mètres en tout point de la construction par rapport au terrain naturel situé à l'aplomb,
 - La plus grande façade de l'annexe implantée en limite de propriété ou dans la bande de recul devra présenter une longueur maximale de 6 mètres, sans que leur cumul sur un même linéaire de limite de propriété ne puisse excéder 7,50 m.

Clôtures

Les clôtures auront une hauteur maximale de 1,80 m. Les matériaux de type tôle pleine et plastique plein ainsi que les panneaux opaques sont interdits.

Les clôtures pleines sont toutefois possibles le long des voies départementales.

En cas de construction d'un mur en pierre ou d'un mur avec parement de pierres, un soubassement de 80 cm maximum est autorisé, éventuellement surmonté d'un élément d'1 m, obligatoirement ajouré ou végétalisé. Les autres murs bahut sont autorisés avec un soubassement de 60 cm maximum.

Il est conseillé, pour les clôtures végétalisées, d'utiliser des haies variées, endémiques et non monospécifiques.

Les portails devront être ajourés sur au moins 30 % de leur surface.

Bâtiments remarquables

Les démolitions des bâtiments remarquables sont soumises à permis de démolir.

Toute modification nécessitant une autorisation sur les bâtiments identifiés comme bâtiments remarquables devra respecter les codes architecturaux des dits bâtiments notamment en ce qui concerne :

- les volumes existants ;
- en cas d'agrandissement l'esprit volumétrique du bâtiment ;
- la typologie de toiture ;
- la nature des percements et leur logique géométrique ;
- les matériaux et couleurs des façades et des éventuels murs d'enceinte ;
- les matériaux et couleurs des huisseries, volets, dessous de toit, charpente apparente, bardage etc.

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

Espaces non imperméabilisés

Les espaces non imperméabilisés doivent représenter au minimum 60 % de l'unité foncière.

Les surfaces goudronnées doivent être limitées aux nécessités de roulage des véhicules.

Les aires de stationnement doivent préférentiellement être revêtues de matériaux drainants.

Enseignes et totems

La pose d'enseignes ou l'implantation de totems à portée publicitaire ou communicationnelle sont soumises à autorisation.

Les enseignes et totems lumineux doivent être éteints à partir de 23 heures jusqu'à 5 heures, seuls les ERP ouverts dans ces horaires peuvent déroger.

Qualité des espaces non bâtis

Les espaces végétalisés seront majoritairement d'un seul tenant.

Sur les espaces libres, il sera privilégié les essences locales non invasives pour le choix des essences des végétaux (Balsamines, solidages, renouées, buddleia, Berce du Caucase, Ambroisie à feuilled'Armoise sont notamment interdits). La destruction de l'Ambroisie est obligatoire.

Les aires de stationnements et le cas échéant les dépôts de matériels ou matériaux devront être masqués vis-à-vis des emprises publiques et des ouvertures sur le paysage grâce à des rideaux végétalisés.

Zone UX

Préambule *(extrait du rapport de présentation, justification des choix)*

« La zone UX correspond aux secteurs à vocation principale d'activités. Il s'agit des zones d'activités existantes de Findrol (UX1) et des Bègues (UX2), ainsi qu'un secteur au nord, rattaché à la zone de Findrol (UX3).»

La zone UX3 correspond à l'OAP « Nord ZAE Findrol ».

Outre les dispositions générales énoncées au titre I du présent règlement et les dispositions applicables aux articles 7, 8 et 9 communs à l'ensemble des zones énoncées au titre II du présent règlement, sont applicables les dispositions suivantes.

Partie 1 : Usage des sols et destination des constructions

Zone UX – Articles 1 et 2 : Occupations et utilisations autorisées ou interdites

ZONE UX									
	Zone UX1			Zone UX2			Zone UX3		
	A	AsC	i	A	AsC	I	A	AsC	I
HABITATION									
Logement			X			X		X	
En UX1 et UX2, les logements de fonction sont interdits. En UX3, les logements sont autorisés, sauf en RDC du bâtiment.									
Hébergement			X			X	X		
COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICE									
Artisanat et commerce de détail			X	X			X		
Restauration			X			X	X		
Commerce de gros			X	X			X		
Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle			X	X			X		
Hébergement hôtelier et touristique			X*			X	X		
* Seules sont autorisées les extensions des constructions existantes.									
Cinéma			X			X			X
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS									
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X			X			X		
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X			X			X		
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			X			X	X		
Salles d'art et de spectacles			X			X	X		
Equipements sportifs			X			X	X		
Autres équipements recevant du public			X			X	X		
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRES OU TERTIAIRES									
Industrie	X			X					X
Entrepôt			X			X			X
Bureau	X			X			X		
Centre des congrès et d'exposition			X			X			X
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE									
Exploitation agricole			X			X			X
Exploitation forestière			X			X			X
AUTRES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS									
Point de retrait par la clientèle d'achats de détail commandés par voie télématique, organisé pour l'accès automobile (ou « drive »)			X	X					X
Affouillements et exhaussements du sol		X			X			X	
Conditions : Affouillements et exhaussements autorisés sous réserve d'être nécessaire à la réalisation des constructions et installations non interdites dans la zone, si la topographie l'exige ou s'ils sont liés à la réalisation d'aires de stationnement en sous-sol.									
Nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement		X			X			X	
A condition qu'elles soient compatibles avec la vie du quartier, que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec leur environnement et qu'il n'en résulte pas pour le voisinage immédiat des risques ou des nuisances particulières (bruit, odeurs, fumées, etc.).									
Extension ou transformation des installations classées pour la protection de l'environnement		X			X			X	
A condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers et nuisances liés au classement et que toutes dispositions utiles soient mises en œuvre pour l'intégration dans le milieu environnant.									
Changement de destination		X			X			X	
Le changement de destination des constructions ne peut se faire qu'au sein des destinations autorisées dans la zone.									

Zone UX - Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Non règlementé.

Partie 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Zone UX - Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Généralités / modalités d'application de la règle :

Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques, les chemins ruraux et les voies privées ouvertes à la circulation publique.

En cas de construction en limite d'emprise publique autre qu'une voirie (espace public, stationnements publics, etc.), les reculs imposés s'appliquent à partir de la limite de l'emprise publique (alignement). Les débordements de toiture jusqu'à 1,20 m ne seront pas pris en compte pour l'application de ces règles sous réserve du respect du Code Civil.

Règle principale :

Les constructions nouvelles et les extensions des constructions existantes doivent s'implanter avec un recul de 5 mètres minimum de la limite de l'emprise publique.

Les clôtures le long des routes départementales devront être implantées en recul de 2 m de l'enrobé de la voie publique.

Pour les autres voies, la clôture (hors clôture végétalisée de type haies) pourra être édifiée en limite de trottoir. En cas d'absence de trottoir, la clôture devra être implantée en recul de 1,40 m minimum à partir de la limite de voirie, ou de la limite de l'emprise de l'emplacement réservé. Les clôtures végétalisées de type haies devront être implantées à une distance de 2 mètres minimum de la limite de voirie ou de la limite de l'emplacement réservé.

Les portails d'accès doivent être implantés en retrait de 5 m minimum par rapport à la limite de la chaussée, de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la voie. Pour l'accès de poids-lourds, les portails devront être automatisés.

Règle particulière / dérogation :

Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis à cette règle.

Une implantation particulière pourra être prescrite pour des raisons de sécurité, d'architecture ou d'urbanisme, ou afin de conserver la typologie des constructions et la morphologie des hameaux traditionnels ou l'aspect du grand paysage.

En cas d'impossibilité technique de réaliser le portail d'accès en retrait de 5 m minimum, la mise en place d'un portail à ouverture automatique à distance, sera tolérée.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent s'implanter avec un recul de 4 mètres minimum des limites séparatives.

Les débords de toitures peuvent surplomber la bande de recul dans une limite de 1,20 m.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même parcelle

Non règlementé.

Coefficient d'emprise au sol

L'emprise au sol des constructions doit représenter entre 30 % et 60 % de l'unité foncière en UX1 et UX2 et entre 20 % et 60 % de l'unité foncière en UX3.

Hauteur des constructions

La hauteur des constructions principales, hors annexes, est limitée à 12 mètres.

En zone UX3, dans le cas de projet prévoyant, en rez de chaussée de bâtiment, des locaux destinés à une activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ou d'artisanat ou de la restauration, la hauteur maximale pourra être portée à 13 mètres. Cette majoration possible de hauteur devra s'appliquer à la hauteur du niveau du rez-de-chaussée.

Zone UX - Article 5 : Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

Aspect de la construction

Insertion dans le site

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage. Elles devront respecter l'environnement bâti existant et devront s'implanter au niveau du terrain naturel.

Les constructions doivent s'adapter à la configuration du terrain naturel, sans modifications importantes des pentes de celui-ci, sauf cas exceptionnels. Des modifications ayant pour but d'améliorer l'intégration de la construction à son environnement et son adaptation au terrain pourront être exigées pour l'obtention du permis de construire ou de l'autorisation.

Les constructions et installations d'une typologie manifestement étrangère à une typologie locale traditionnelle ou exotique (exemple : chalet en rondins ou scandinaves, maison méditerranéenne, yourtes,...) sont interdites, y compris pour les constructions annexes.

Dans la pente, les stationnements des véhicules doivent s'implanter en point haut de l'unité foncière lorsque l'accès de ladite unité foncière se fait par le haut.

Un regard tout particulier sera porté sur les projets d'implantation dans les zones paysagères désignées comme stratégiques au SCoT et nécessitant une justification particulière au regard des grands paysages.

Dans les sous-secteurs UX1 et UX2 :

Les murs de soutènement, les murs en gabions ou les enrochements, nécessaires à l'implantation d'une construction doivent être limités aux stricts besoins techniques et ne pas conduire à une émergence de la construction dans le paysage. Les murs de soutènement sont autorisés pour les accès en sous-sol.

La hauteur du mur de soutènement ne doit pas excéder :

- 1 mètre pour les terrains dont la pente naturelle moyenne est inférieure ou égale à 15 % ;
- 1,50 mètre pour les terrains dont la pente naturelle moyenne est comprise entre 15 % et 30 %
- 2 mètres pour les terrains dont la pente naturelle moyenne est supérieure ou égale à 30 %.

Toiture

En UX 1 et UX2, les toitures devront être plates.

Les toitures végétalisées sont autorisées.

Les matériaux de couverture devront être de teinte gris moyen, sauf dans le cas de toitures végétalisées.

En UX3, les toitures des constructions principales seront à deux pans, de couleur teintes de rouge vieillie ou grise et réalisées avec des matériaux de type traditionnel (tuile, ardoise, tôle de zinc ou imitation). Les toitures à un seul pan ne pourront être tolérées que pour les constructions annexes accolées aux bâtiments principaux, ne comportant pas plus d'un niveau.

En cas de pan unique, ce dernier devra être dans le même pan que le toit principal.

Les tuiles type provençal (tuile tuyau) sont interdites, de même que la tôle ondulée et les bardeaux canadiens.

La pente de toit sera au minimum de 40 %. Toutefois, des pentes inférieures pourront être admises dans le cas de traitements architecturaux particuliers (porches, auvents, levées de toiture, etc.) ou dans le cas d'extension de construction existante présentant des pentes de toit inférieures. Les débordements de toiture seront au minimum de 1 mètre pour les constructions principales sauf pour les constructions dont cette dimension rendrait un tel débord disproportionné.

Les cheminées et les éoliennes ne doivent pas dépasser de plus d'1 m du faitage.

Les toitures plates et végétalisées sont autorisées sur les annexes et les extensions. Les toitures terrasses peuvent être admises de façon ponctuelle et en faible proportion par rapport à la toiture dominante de la construction, si le projet architectural le justifie, notamment comme élément de jonction et de transition.

Dans l'ensemble des zones UX, l'implantation d'enseignes en toiture ou au-dessus de l'acrotère est interdite.

Façades

En zone UX1 et UX2 :

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits, tels que parpaings de ciment, briques de montage, panneaux de particules,... est interdit.

Les matériaux de façade doivent être basés sur des teintes allant du blanc grisé au gris.

L'emploi de couleur est autorisé en faible proportion par rapport à la surface totale des façades.

En cas d'extension de la construction principale, cette dernière doit être traitée en harmonie avec la construction existante.

En zone UX3 :

Les bardages métalliques industriels et synthétiques sont interdits.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits ou revêtus, tels que parpaings de ciment, briques de montage, panneaux de particules,... est interdit.

Le recours aux matériaux naturels (pierre, bois en bardage ou en panneaux) est conseillé.
Sont interdites en couleur de façade le blanc pur, le noir pur, toutes les teintes pures.
Sont admises toutes les teintes à seule condition qu'elles soient diminuées de blanc et que leur équivalence valeur de gris se situe entre 5 et 20%.
Ces dispositions ne s'appliquent pas aux fresques ou œuvres murales. La réalisation de telles œuvres donnera lieu à autorisation dès lors qu'elles sont visibles de l'espace public.

Les matériaux de façade doivent être basés sur des teintes allant du blanc grisé au gris.
On admettra préférentiellement les références RAL 1000 – 1001 - 1013 – 1014 – 1015 - 7032 - 7035 – 7038 - 7044 – 7045 – 7047- 9001- 9002.

Les huisseries, portes d'entrées, volets, stores et brise-soleil devront être de la même teinte. Des volets battants pourront être exigés à proximité des bâtiments anciens ou pour la rénovation d'anciens bâtiments. Les coffres des volets roulants et stores ne devront ni être installés en applique, ni être visibles depuis l'extérieur.

En cas d'extension de la construction principale, cette dernière doit être traitée en harmonie avec la construction existante.

Clôtures

Les clôtures auront une hauteur maximale de 1,80 m. Les matériaux de type tôle et plastique ainsi que les panneaux opaques sont interdits. Un traitement homogène par secteur sera exigé. La teinte d'une même clôture devra être unie.

Les clôtures pleines sont toutefois possibles le long des voies départementales.

Il est conseillé, pour les clôtures végétalisées, d'utiliser des haies variées, endémiques et non monospécifiques.

Les clôtures situées en bordure des voies, à 50 m de part et d'autre de l'axe des carrefours, et celles situées à l'intérieur du rayon de courbures des virages devront avoir une hauteur maximale de 1 m. Toutefois, pour des motifs de sécurité, les clôtures d'une hauteur supérieure à 1 m sont admises, sous réserve d'être à claire-voie.

Les portails devront être ajourés sur au moins 30 % de leur surface.

En zone UX3, en cas de construction d'un mur de pierre ou en parement de pierres, un soubassement de 0,80 m maximum est autorisé, éventuellement surmonté d'un élément de 1 mètre, obligatoirement ajouré ou végétalisé. Les autres murs bahut sont autorisés avec un soubassement minimum de 0,60 m.

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

Espaces non imperméabilisés

Les espaces non imperméabilisés doivent représenter au minimum 10 % de l'unité foncière.

Les surfaces goudronnées doivent être limitées aux nécessités de roulage des véhicules et d'activité.

Les aires de stationnement doivent préférentiellement être revêtues de matériaux drainants.

Enseignes et totems

La pose d'enseignes ou de signalisation spécifique ou l'implantation de totems à portée publicitaire ou communicationnelle est soumise à autorisation et doit faire partie intégrante de la demande d'autorisation. Elles doivent s'intégrer à la proposition architecturale. Leur ajout après construction est soumis à autorisation et doit respecter les mêmes règles. Les enseignes lumineuses non pourvues d'un système d'extinction entre 23 h et 5 h du matin sont interdites.

Les enseignes et totems lumineux doivent être éteints à partir de 23 heures jusqu'à 5 heures, seuls les ERP ouverts dans ces horaires peuvent déroger.

Les enseignes devront respecter le règlement local de publicité de la Commune dès qu'il sera en vigueur.

Qualité des espaces non bâtis

Les espaces végétalisés seront majoritairement d'un seul tenant.

Sur les espaces libres, il sera privilégié les essences locales non invasives pour le choix des essences des végétaux (Balsamines, solidages, renouées, buddleia, Berce du Caucase, Ambroisie à feuilled'Armoise sont notamment interdits).

La destruction de l'Ambroisie est obligatoire.

Les aires de stationnements et le cas échéant les dépôts de matériels ou matériaux, les containers et bennes devront être masqués vis-à-vis des emprises publiques et des ouvertures sur le paysage grâce à des rideaux végétalisés.

Les limites de parcelles situées en limite de zone UX devront être végétalisées de façon à créer un rideau visuel masquant la majeure partie de la construction.

Zone 1AUx

Préambule *(extrait du rapport de présentation, justification des choix)*

« La zone 1AUx1 correspond à l'extension de la zone d'activités de Findrol, côté Est. Le zonage à la même vocation que celui de la zone UX1. »

La zone 1AUX concerne le secteur soumis à OAP sectorielle à vocation principale d'activités :

- OAP n° 2 : Est ZAE Findrol, à laquelle s'appliquent les règles de la zone UX1.

Outre les dispositions générales énoncées au titre I du présent règlement, les prescriptions édictées par l'annexe au PLU intitulé « Orientations d'aménagement et de programmation » et les dispositions applicables aux articles 7, 8 et 9 communs à l'ensemble des zones énoncées au titre II du présent règlement, sont applicables les dispositions suivantes.

Partie 1 : Usage des sols et destination des constructions

Zone 1AUx – Articles 1 et 2 : Occupations et utilisations du sol autorisées et interdites

ZONE 1AUx			
	Autorisé	Autorisé sous conditions	Interdits
HABITATION			
Logement			X
Hébergement			X
Les logements de fonction sont interdits			
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE			
Artisanat et commerce de détail			X
Restauration			X
Commerce de gros			X
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			X
Hébergement hôtelier et touristique			X
Cinéma			X
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS			
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X		
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			X
Salles d'art et de spectacles			X
Equipements sportifs			X
Autres équipements recevant du public			X
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRES OU TERTIAIRES			
Industrie	X		
Entrepôt			X
Bureau	X		
Centre des congrès et d'exposition			X
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE			
Exploitation agricole			X
Exploitation forestière			X
AUTRES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS			
Point de retrait par la clientèle d'achats de détail commandés par voie télématique, organisé pour l'accès automobile (ou « drive »)			X
Affouillements et exhaussements du sol		X	
Conditions :			
Affouillements et exhaussements autorisés sous réserve d'être nécessaire à la réalisation des constructions et installations non interdites dans la zone, si la topographie l'exige ou s'ils sont liés à la réalisation d'aires de stationnement en sous-sol.			
Nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement		X	
A condition qu'elles soient compatibles avec la vie du quartier, que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec leur environnement et qu'il n'en résulte pas pour le voisinage immédiat des risques ou des nuisances particulières (bruit, odeurs, fumées, etc.).			
Installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité...)	X		
Constructions et installations directement liées à l'entretien et à l'exploitation de la route	X		
Création de voies nouvelles	X		
Changement de destination		X	
Le changement de destination des constructions ne peut se faire qu'au sein des destinations autorisées dans la zone.			

Zone 1AUx - Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

Partie 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Zone 1AUX - Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Généralités / modalités d'application de la règle :

Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques, les chemins ruraux et les voies privées ouvertes à la circulation publique.

En cas de construction en limite d'emprise publique autre qu'une voirie (espace public, stationnements publics, etc.), les reculs imposés s'appliquent à partir de la limite de l'emprise publique (alignement). Les débordements de toiture jusqu'à 1,20 m ne seront pas pris en compte pour l'application de ces règles sous réserve du respect du Code Civil.

Règle principale :

Les constructions doivent s'implanter avec un recul de 5 mètres minimum de la limite de l'emprise publique.

Les clôtures le long des routes départementales devront être implantées en recul de 2 m de l'enrobée de la voie publique.

Pour les autres voies, la clôture (hors clôture végétalisée de type haies) pourra être édifiée en limite de trottoir. En cas d'absence de trottoir, la clôture devra être implantée en recul de 1,40 m minimum à partir de la limite de voirie, ou de la limite de l'emprise de l'emplacement réservé. Les clôtures végétalisées de type haies devront être implantées à une distance de 2 mètres minimum de la limite de voirie ou de la limite de l'emplacement réservé.

Les portails d'accès doivent être implantés en retrait de 5 m minimum par rapport à la limite de la chaussée, de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la voie. Pour l'accès de poids-lourds, les portails devront être automatisés.

Règle particulière / dérogation :

Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis à cette règle.

Une implantation particulière pourra être prescrite pour des raisons de sécurité, d'architecture ou d'urbanisme, ou afin de conserver la typologie des constructions et la morphologie des hameaux traditionnels ou l'aspect du grand paysage.

En cas d'impossibilité technique de réaliser le portail d'accès en retrait de 5 m minimum, la mise en place d'un portail à ouverture automatique à distance, sera tolérée.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent s'implanter avec un recul de 4 mètres minimum des limites séparatives.

Les débords de toitures peuvent surplomber la bande de recul dans une limite de 1,20 m.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même parcelle

Non règlementé.

Coefficient d'emprise au sol

L'emprise au sol des constructions doit représenter entre 30 % et 60 % de l'unité foncière.

Hauteur des constructions

La hauteur des constructions principales, hors annexes, est limitée à 12 mètres.

La hauteur des annexes est limitée à 4 mètres en tout point de la construction par rapport au terrain naturel situé à l'aplomb, sauf si cette dernière est accolée et que la toiture de l'annexe est édifiée en prolongement de la toiture principale ou en lien étroit avec celle-ci.

Zone 1AUX - Article 5 : Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

Aspect de la construction

Insertion dans le site

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage. Elles devront respecter l'environnement bâti existant et devront s'implanter au niveau du terrain naturel.

Les constructions doivent s'adapter à la configuration du terrain naturel, sans modifications importantes des pentes de celui-ci, sauf cas exceptionnels. Des modifications ayant pour but d'améliorer l'intégration de la construction à son environnement et son adaptation au terrain pourront être exigées pour l'obtention du permis de construire ou de l'autorisation.

Les constructions et installations d'une typologie manifestement étrangère à une typologie locale traditionnelle ou exotique (exemple : chalet en rondins ou scandinaves, maison méditerranéenne, yourtes,...) sont interdites, y compris pour les constructions annexes.

Dans la pente, les stationnements des véhicules doivent s'implanter en point haut de l'unité foncière lorsque l'accès de ladite unité foncière se fait par le haut.

Un regard tout particulier sera porté sur les projets d'implantation dans les zones paysagères désignées comme stratégiques au SCoT et nécessitant une justification particulière au regard des grands paysages.

Les murs de soutènement, les murs en gabions ou les enrochements, nécessaires à l'implantation d'une construction doivent être limités aux stricts besoins techniques et ne pas conduire à une émergence de la construction dans le paysage. Les murs de soutènement sont autorisés pour les accès en sous-sol.

La hauteur du mur de soutènement ne doit pas excéder :

- 1 mètre pour les terrains dont la pente naturelle moyenne est inférieure ou égale à 15 % ;
- 1,50 mètre pour les terrains dont la pente naturelle moyenne est comprise entre 15 % et 30 %
- 2 mètres pour les terrains dont la pente naturelle moyenne est supérieure ou égale à 30 %.

Toiture

Les toitures devront être plates.

Les toitures végétalisées sont autorisées.

Les matériaux de couverture devront être de teinte gris moyen, sauf dans le cas de toitures végétalisées.
L'implantation d'enseigne en toiture ou au-dessus de l'acrotère est interdite.

Façades

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits, tels que parpaings de ciment, briques de montage, panneaux de particules,... est interdit.

Les matériaux de façade doivent être basés sur des teintes allant du blanc grisé au gris.

L'emploi de couleur est autorisé en faible proportion par rapport à la surface totale des façades.

Les matériaux de façade doivent être basés sur des teintes allant du blanc grisé au gris.

On admettra préférentiellement les références RAL 1000 – 1001 - 1013 – 1014 – 1015 - 7032 - 7035 – 7038 - 7044 – 7045 – 7047- 9001- 9002.

Les huisseries, portes d'entrées, volets, stores et brise-soleil devront être de la même teinte. Des volets battants pourront être exigés à proximité des bâtiments anciens ou pour la rénovation d'anciens bâtiments. Les coffres des volets roulants et stores ne devront ni être installés en applique, ni être visibles depuis l'extérieur.

En cas d'extension de la construction principale, cette dernière doit être traitée en harmonie avec la construction existante.

Clôtures

Les clôtures auront une hauteur maximale de 1,80 m. Les matériaux de type tôle et plastique ainsi que les panneaux opaques sont interdits. Un traitement homogène par secteur sera exigé. La teinte d'une même clôture devra être unie.

Les clôtures pleines sont toutefois possibles le long des voies départementales.

Il est conseillé, pour les clôtures végétalisées, d'utiliser des haies variées, endémiques et non monospécifiques.

Les clôtures situées en bordure des voies, à 50 m de part et d'autre de l'axe des carrefours, et celles situées à l'intérieur du rayon de courbures des virages devront avoir une hauteur maximale de 1 m. Toutefois, pour des motifs de sécurité, les clôtures d'une hauteur supérieure à 1 m sont admises, sous réserve d'être à claire-voie.

Les portails devront être ajourés sur au moins 30 % de leur surface.

Zone 1AUX - Article 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Espaces non imperméabilisés

Les espaces non imperméabilisés doivent représenter au minimum 10 % de l'unité foncière.

Les surfaces goudronnées doivent être limitées aux nécessités de roulage des véhicules et d'activité.

Les aires de stationnement doivent préférentiellement être revêtues de matériaux drainants.

Enseignes et totems

La pose d'enseignes ou de signalisation spécifique ou l'implantation de totems à portée publicitaire ou communicationnelle est soumise à autorisation et doit faire partie intégrante de la demande d'autorisation. Elles doivent s'intégrer à la proposition architecturale. Leur ajout après construction est soumis à autorisation et doit respecter les mêmes règles. Les enseignes lumineuses non pourvues d'un système d'extinction entre 23 h et 5 h du matin sont interdites.

Les enseignes et totems lumineux doivent être éteints à partir de 23 heures jusqu'à 5 heures, seuls les ERP ouverts dans ces horaires peuvent déroger.

Les enseignes devront respecter le règlement local de publicité de la Commune dès qu'il sera en vigueur.

Qualité des espaces non bâtis

Les espaces végétalisés seront majoritairement d'un seul tenant.

Sur les espaces libres, il sera privilégié les essences locales non invasives pour le choix des essences des végétaux (Balsamines, solidages, renouées, buddleia, Berce du Caucase, Ambroisie à feuilléd'Armoise sont notamment interdits).

La destruction de l'Ambroisie est obligatoire.

Les aires de stationnements et le cas échéant les dépôts de matériels ou matériaux, les containers et bennes devront être masqués vis-à-vis des emprises publiques et des ouvertures sur le paysage grâce à des rideaux végétalisés.

Les limites de parcelles situées en limite de zone UX devront être végétalisées de façon à créer un rideau visuel masquant la majeure partie de la construction.

Zone 2AU

Préambule *(extrait du rapport de présentation, justification des choix)*

La zone 2AU est une zone insuffisamment équipée pour permettre une utilisation immédiate du sol. Elle est destinée à être urbanisée à moyen ou long terme et peut être ouverte à l'urbanisation par une procédure d'évolution du PLU.

Outre les dispositions générales énoncées au titre I du présent règlement et les dispositions applicables aux articles 7, 8 et 9 communs à l'ensemble des zones énoncées au titre II du présent règlement, sont applicables les dispositions suivantes.

Partie 1 : Usage des sols et destination des constructions

Zone 2AU - Articles 1 et 2 : Occupations et utilisations du sol autorisées et interdites

ZONE 2AU			
	Autorisé	Autorisé sous conditions	Interdits
HABITATION			
Logement			X
Hébergement			X
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE			
Artisanat et commerce de détail			X
Restauration			X
Commerce de gros			X
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			X
Hébergement hôtelier et touristique			X
Cinéma			X
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS			
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			X
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X		
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			X
Salles d'art et de spectacles			X
Equipements sportifs			X
Autres équipements recevant du public			X
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRES OU TERTIAIRES			
Industrie			X
Entrepôt			X
Bureau			X
Centre des congrès et d'exposition			X
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE			
Exploitation agricole			X
Exploitation forestière			X
AUTRES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS			
Installations et ouvrages nécessaires aux services publics (installations dédiées à la production d'énergie et à son transport, à l'extension et au renouvellement des réseaux, etc.)	X		
Conditions : Les constructions et installations doivent être compatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages			
Affouillements et exhaussements du sol		X	
Conditions : Affouillements et exhaussements autorisés sous réserve d'être nécessaire à la réalisation des constructions et installations non interdites dans la zone, si la topographie l'exige ou s'ils sont liés à la réalisation d'aires de stationnement en sous-sol.			
Clôtures		X	
Voir article 2AU-5			
Accès		X	
Voir article 2AU- 6			

Zone 2AU - Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Non règlementé.

Partie 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Zone 2AU - Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions

Non réglementé.

Zone 2AU - Article 5 : Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

Clôtures

Les clôtures le long des routes départementales devront être implantées en recul de 2 m de l'enrobé de la voie publique.

Pour les autres voies, la clôture (hors clôture végétalisée de type haies) pourra être édifiée en limite de trottoir. En cas d'absence de trottoir, la clôture devra être implantée en recul de 0,80 m minimum à partir de la limite de voirie, ou de la limite de l'emprise de l'emplacement réservé. Les clôtures végétalisées de type haies devront être implantées à une distance de 2 mètres minimum de la limite de voirie ou de la limite de l'emplacement réservé.

Les clôtures auront une hauteur maximale de 1,80 m. Les matériaux de type tôle et plastique ainsi que les panneaux opaques sont interdits. Un traitement homogène par secteur sera exigé.

Il est conseillé, pour les clôtures végétalisées, d'utiliser des haies variées, endémiques et non monospécifiques.

Les clôtures situées en bordure des voies, à 50 m de part et d'autre de l'axe des carrefours, et celles situées à l'intérieur du rayon de courbures des virages devront avoir une hauteur maximale de 1 m. Toutefois, pour des motifs de sécurité, les clôtures d'une hauteur supérieure à 1 m sont admises, sous réserve d'être à claire-voie.

Zone 2AU - Article 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Espaces non imperméabilisés

Les surfaces goudronnées doivent être limitées aux nécessités de roulage des véhicules et des activités. Les aires de stationnement doivent préférentiellement être revêtues de matériaux drainants.

Qualité des espaces non bâtis

Les espaces végétalisés seront majoritairement d'un seul tenant.

Sur les espaces libres, il sera privilégié les essences locales non invasives pour le choix des essences des végétaux (Balsamines, solidages, renouées, buddleia, Berce du Caucase, Ambroisie à feuilléd'Armoise sont notamment interdits).

La destruction de l'Ambroisie est obligatoire.

Les aires de stationnements et le cas échéant les dépôts de matériels ou matériaux devront être masqués vis-à-vis des emprises publiques et des ouvertures sur le paysage grâce à des rideaux végétalisés.

**TITRE IV- DISPOSITIONS APPLICABLES A
L'ENSEMBLE DES ZONES AGRICOLES ET
NATURELLES**

Zone A

Préambule (extrait du rapport de présentation, justification des choix)

« La zone A correspond aux zones agricoles de la commune. Elle comprend une sous-zone « Ap » destinée à préserver les secteurs stratégiques et les paysages et une STECAL « Ah » destinée à accueillir une aire des gens du voyage.»

Cette zone identifie les secteurs dans lesquels l'agriculture justifie d'une protection particulière. Cette protection a pour but de maintenir l'agriculture et de garantir le caractère agreste actuel. Cette zone ne sera pas équipée pour des usages autres que ceux indispensables à l'activité agricole ; elle est à priori inconstructible.

Par exception, en zone A (hors sous-secteurs Ap et Ah), seuls peuvent y être admis :

- les nouvelles constructions dont l'implantation dans la zone est reconnue indispensable à l'activité agricole et justifiée par les impératifs de fonctionnement de l'exploitation ;
- l'extension, sous conditions, des habitations existantes non liées aux exploitations agricoles, au titre de l'article L151-12 du Code de l'Urbanisme ;
- le changement de destination de certains bâtiments identifiés au plan de zonage, en application de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme ;

La zone A identifie et localise, au plan de zonage, des constructions à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre historique et architectural, comme témoins du passé bâti de la commune de FILLINGES, au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme (voir également les prescriptions au chapitre « Dispositions générales »)

Outre les dispositions générales énoncées au titre I du présent règlement et les dispositions applicables aux articles 7, 8 et 9 communs à l'ensemble des zones énoncées au titre II du présent règlement, sont applicables les dispositions suivantes.

Partie 1 : Usage des sols et destination des constructions

Zone A - Articles 1 et 2: Occupations et utilisations du sol autorisées et interdites

ZONE A									
	Zone A			Sous-zone Ap			Zone Ah (STECAL)		
	A	AsC	i	A	AsC	I	A	AsC	I
HABITATION									
Logement		X			X				X
<p>Les nouvelles constructions à usage d'habitation sont interdites dans tous les secteurs, à l'exception de cas suivants :</p> <p>En zone A :</p> <p>Pour les nouvelles constructions à usage agricole : sous réserve qu'il soit indispensable à l'activité agricole, un seul logement par exploitant, intégré dans le bâti agricole ou accolé à celui-ci et d'une surface de plancher maximale de 40 m².</p> <p>Pour le secteur A et sous-secteur Ap (*):</p> <p>Pour les bâtiments d'habitation existants dans la zone :</p> <p>1- <u>L'extension</u> (extension en neuf ou création de surface de plancher par changement de destination d'une construction existante accolée à l'habitation) est autorisée sous les conditions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Elle doit être liée à une habitation existante à la date d'approbation du présent PLU, ▪ Aucune extension ne doit avoir été réalisée depuis la date d'approbation du présent PLU, ▪ La surface de plancher de l'habitation existante est d'au moins 50 m², ▪ La surface de plancher de l'habitation après travaux (hors piscine) ne doit pas dépasser 250 m², ▪ L'extension de la surface de plancher (hors piscine) n'est pas supérieure à 20% de la construction existante ; ▪ La hauteur de l'extension ne doit pas dépasser 9 mètres de hauteur. <p>Pour ces bâtiments d'habitation existants, pour toutes les autres règles, ce sont celles de la zone UC qui s'appliquent.</p> <p>2- <u>Les annexes</u> (abris de jardin, garage, petite serre d'agrément, ...) aux bâtiments d'habitation existants dans la zone sont autorisées sous les conditions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Elles doivent être liées à une habitation existante à la date d'approbation du présent PLU, ▪ La surface de plancher de l'habitation existante est d'au moins 50 m², ▪ Elles doivent être implantées à une distance comprise entre 3 et 10 mètres de l'habitation, ▪ Elles doivent être limitées à 2 annexes à la construction principale (hors piscines) et d'une surface d'emprise au sol de 40 m² maximum par annexe. <p>Pour toutes les autres règles relatives aux annexes, ce sont celles de la zone UC qui s'appliquent.</p> <p>Pour les bâtiments existants repérés au plan graphique comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme :</p> <p>- <u>Le changement de destination</u> de ces bâtiments en logement est autorisé sous réserve qu'il ne soit plus fonctionnel, qu'il ne crée pas de conflit d'usage et qu'il ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.</p>									
Hébergement			X			X			X
COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICE									
Artisanat et commerce de détail		X				X			X
<p>L'artisanat et le commerce de détail sont autorisés dans la zone A (hors sous-secteurs Ap et Ah) sous réserve qu'il s'agisse d'une activité accessoire à l'activité principale agricole (vente directe de produits cultivés ou élevés sur place) et dans la limite d'une surface de vente de 50 m² maximum, au sein de bâtiments d'exploitation existants ou accolés à ces derniers.</p> <p>En zone A, il est admis l'activité d'artisanat ou commerce de détail dans les bâtiments d'habitation existants dans la zone, à condition de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, et sous condition que la surface de plancher affectée à cette activité ne dépasse pas 50 m² (extension en neuf ou création de surface de plancher par changement de destination d'une construction existante accolée à l'habitation.)</p>									
Restauration		X				X			X
<p>La restauration de type table d'hôtes, ferme auberge est autorisée dans la zone A (hors Ap et Ah) sous réserve qu'elle soit intégrée à l'habitation ou aux bâtiments d'exploitation existants.</p>									
Commerce de gros			X			X			X

Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle			X			X			X
Hébergement hôtelier et touristique		X				X			X
L'hébergement hôtelier et touristique de type gîtes ruraux, est autorisé en zone A (hors Ap et Ah) sous réserve qu'il soit intégré dans des bâtiments d'exploitation existants.									
Cinéma			X			X			X
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS									
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			X			X			X
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X			X			X		
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			X			X			X
Salles d'art et de spectacles			X			X			X
Equipements sportifs			X			X			X
Autres équipements recevant du public			X			X			X
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRES OU TERTIAIRES									
Industrie			X			X			X
Entrepôt			X			X			X
Bureau			X			X			X
Centre des congrès et d'exposition			X			X			X
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE									
Exploitation agricole	X					X			X
En zone A (hors sous-secteurs Ap et Ah), sont autorisées les constructions et installations nouvelles nécessaires aux exploitations agricoles, tels :									
<ul style="list-style-type: none"> ▪ les bâtiments liés à une activité d'élevage ou liés à une activité de culture, ▪ les bâtiments de l'exploitant agricole destinés à la transformation, au conditionnement ou à la commercialisation des produits agricoles lorsqu'ils constituent le prolongement de l'acte de production, ▪ les bâtiments destinés à abriter le matériel agricole, la production (récoltes) ou les animaux – hangars, granges, étables, porcheries, etc. <p>Ils devront être implantés sur le site principal de l'activité de l'exploitation ou justifier de l'implantation projetée par des impératifs techniques et fonctionnels ; Les bâtiments destinés à l'hébergement des animaux pourront s'implanter à une distance maximale de 20 m de la construction principale ;</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ les bâtiments destinés au dressage, à l'entraînement ; ▪ les boxes à chevaux à condition d'être accolés à des bâtiments préexistants ou à proximité immédiate ; ▪ les serres et tunnels sous réserve d'une bonne intégration dans le site ; ▪ les extensions des bâtiments agricoles existants. <p>Des abris pourront être édifiés en dehors du site principal de l'exploitation, sur les terres agricoles exploitées par l'exploitant agricole. Il devra s'agir d'une construction du type abri pour animaux, en lien avec l'élevage et la pâture pratiquées sur les lieux et en lien avec l'activité agricole de l'exploitant. L'emprise au sol de l'abri est limitée à 40 m². Il ne pourra être clos que sur 3 côtés maximum et dans une proportion de 50 % des longueurs totales de façades.</p>									
En zone Ap, seules sont autorisées les extensions des bâtiments agricoles existants.									
Exploitation forestière	X					X			X
AUTRES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS									
Camping			X			X			X
Aire destinée à accueillir les gens du voyage			X			X	X		
Affouillements et exhaussements du sol		X				X		X	
Conditions :									
Affouillements et exhaussements autorisés sous réserve d'être nécessaire à la réalisation des constructions et installations non interdites dans la zone, si la topographie l'exige ou s'ils sont liés à la réalisation d'aires de stationnement en sous-sol.									
Nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement		X				X			X
A condition qu'elles soient compatibles avec la vie du quartier, que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec leur environnement et qu'il n'en résulte pas pour le voisinage immédiat des risques ou des nuisances particulières (bruit, odeurs, fumées, etc.).									

Equipements d'intérêt collectif et services publics liés et nécessaires à l'accueil des gens du voyage			X			X	X		
Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages (autorisés pour des exigences fonctionnelles ou techniques)		X			X			X	
Installations et équipements légers à vocation éducative et pédagogique et l'aménagement d'itinéraires de promenade (piétons, équestre, voie cyclable).	X			X					X
Changement de destination		X			X				X
Le changement de destination n'est possible que pour les bâtiments repérés au règlement graphique comme étant des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L. 151-11 du code de l'urbanisme. Le changement de destination peut être la sous-destination « logements » .									

A : Autorisée

AsC : Autorisée sous conditions

I : Interdites

Par ailleurs, toute nouvelle construction à l'exception des annexes devra se faire à l'écart des lisières forestières (50 m) afin que la libre circulation de la grande faune soit garantie.

Zone A - Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Non règlementé.

Partie 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementales et paysagère

Zone A - Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions

LES EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS NE SONT PAS SOUMIS AUX REGLES DE L'ARTICLE 4.

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Généralités / modalités d'application de la règle :

Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques, les chemins ruraux et les voies privées ouvertes à la circulation publique.

En cas de construction en limite d'emprise publique autre qu'une voirie (espace public, stationnements publics, etc.), les reculs imposés s'appliquent à partir de la limite de l'emprise publique (alignement).

Les débordements de toiture jusqu'à 1,20 m ne seront pas pris en compte pour l'application de ces règles sous réserve du respect du Code Civil.

Règle principale :

Les constructions doivent s'implanter avec un recul de 5 mètres minimum de la limite de l'emprise publique.

Les clôtures le long des routes départementales devront être implantées en recul de 2 m de l'enrobé de la voie publique.

Pour les autres voies, la clôture (hors clôture végétalisée de type haies) pourra être édifée en limite de trottoir. En cas d'absence de trottoir, la clôture devra être implantée en recul de 0,80 m minimum à partir de la limite de voirie, ou de la limite de l'emprise de l'emplacement réservé. Les clôtures végétalisées de type haies devront être implantées à une distance de 2 mètres minimum de la limite de voirie ou de la limite de l'emplacement réservé.

Les portails d'accès doivent être implantés en retrait par rapport à la limite de la chaussée de 9 mètres minimum pour les constructions à usage agricole et 5 mètres minimum pour les constructions à usage d'habitation, de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la voie, ou en retrait de 5 m minimum avec un système d'ouverture automatique.

Règle particulière / dérogation :

Une implantation particulière pourra être prescrite pour des raisons de sécurité, d'architecture ou d'urbanisme, ou afin de conserver la typologie des constructions et la morphologie des hameaux traditionnels ou l'aspect du grand paysage.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent s'implanter avec un recul de 4 mètres minimum des limites séparatives.

Les débords de toitures peuvent surplomber la bande de recul dans une limite de 1,20 m.

Les annexes peuvent s'implanter en limite séparative.

Pour les annexes liées à un bâtiment d'habitation existant (y compris les bâtiments d'habitations liés à une exploitation agricole) ou faisant l'objet d'un changement de destination en logement, il s'agit de se reporter aux règles de l'article A- 1, 2 et 4 et à celles de du règlement de la zone UC.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même parcelle

Non règlementé.

Pour les annexes liées à un bâtiment d'habitation existant (y compris les bâtiments d'habitations liés à une exploitation agricole), il est rappelé qu'elles devront s'implanter à une distance comprise entre 3 et 10 mètres de la construction à destination d'habitation.

Coefficient d'emprise au sol

En zone A :

Non règlementé.

Au sein de la STECAL Ah :

L'emprise au sol des constructions ou installations doit représenter au maximum 15 % de l'unité foncière.

Hauteur des constructions

La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris, ainsi que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages.

En zone A :

La hauteur des constructions principales, hors annexes, est limitée à 12 mètres.

La hauteur des éléments techniques liés à l'activité agricole (silo,...) est limitée à 17 m.

La hauteur des annexes est limitée à 4 mètres sauf si cette dernière est accolée et que la toiture de l'annexe est édifiée en prolongement de la toiture principale ou en lien étroit avec celle-ci.

Pour les extensions et les annexes de bâtiments d'habitation existants dans la zone, ce sont les règles des articles 1 et 2 de la zone A et complémentaires de la zone UC qui s'appliquent.

En zone Ap :

Les extensions de bâtiments existants dans la zone sont autorisées dans le respect des règles applicables aux extensions en zone A.

Au sein de la STECAL Ah :

La hauteur des installations est limitée à 3,5 mètres.

Zone A - Article 5 : Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis aux règles de l'article 5.

Aspect de la construction

Insertion dans le site

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage. Elles devront respecter l'environnement bâti existant et devront s'implanter au niveau du terrain naturel.

Les constructions et installations d'une typologie manifestement étrangère à une typologie locale traditionnelle ou exotique (exemple : chalet en rondins ou scandinaves, maison méditerranéenne, yourtes,...) sont interdites, y compris pour les constructions annexes.

Des projets de création architecturale contemporaine⁷ dont l'aspect est en harmonie avec les composantes du site dans lequel s'inscrit la construction peuvent néanmoins être autorisés.

Les constructions doivent s'adapter à la configuration du terrain naturel, sans modifications importantes des pentes de celui-ci, sauf cas exceptionnels. Des modifications ayant pour but d'améliorer l'intégration de la construction à son environnement et son adaptation au terrain pourront être exigées pour l'obtention du permis de construire ou de l'autorisation.

Dans la pente, les stationnements des véhicules doivent s'implanter en point haut de l'unité foncière lorsque l'accès de ladite unité foncière se fait par le haut.

Un regard tout particulier sera porté sur les projets d'implantation dans les zones paysagères désignées comme stratégiques au SCoT et nécessitant une justification particulière au regard des grands paysages.

Les murs de soutènement nécessaires à l'implantation d'une construction doivent être limités aux stricts besoins techniques et ne pas conduire à une émergence de la construction dans le paysage. Les murs de soutènement sont autorisés pour les accès en sous-sol.

⁷ Sont considérés comme relevant d'une démarche de création architecturale les projets de construction faisant preuve d'une conception originale et pour lesquels le concepteur est en mesure de motiver et justifier qu'elle s'insère de façon harmonieuse dans le paysage environnant.

La hauteur du mur de soutènement ne doit pas excéder :

- 1 mètre pour les terrains dont la pente naturelle moyenne est inférieure ou égale à 15 % ;
- 1,50 mètre pour les terrains dont la pente naturelle moyenne est comprise entre 15 % et 30 % ;
- 2 mètres pour les terrains dont la pente naturelle moyenne est supérieure ou égale à 30 %.

Toiture

Les toitures des constructions principales seront à deux pans, de couleur teintes de rouge vieillie ou grise et réalisées avec des matériaux de type traditionnel (tuile, ardoise, tôle de zinc ou imitation). Les toitures à un seul pan ne pourront être tolérées que pour les constructions accolées aux bâtiments principaux (extensions type garage, véranda,...), ne comportant pas plus d'un niveau.

Les tuiles type provençal (tuile tuyau) sont interdites, de même que la tôle ondulée et les bardeaux canadiens, sauf sur les annexes de moins de 10 m².

La pente de toit sera au minimum de 40 %. Toutefois, des pentes inférieures pourront être admises dans le cas de traitements architecturaux particuliers (porches, auvents, levées de toiture, etc.) ou dans le cas d'extension de construction existante présentant des pentes de toit inférieures. Les débordements de toiture seront au minimum de 1 mètre pour les constructions principales sauf pour les constructions dont cette dimension rendrait un tel débord disproportionné.

Les cheminées et les éoliennes ne doivent pas dépasser de plus d'1 m du faitage.

Les toitures plates et végétalisées sont autorisées sur les annexes et les extensions. Les toitures terrasses peuvent être admises de façon ponctuelle et en faible proportion par rapport à la toiture dominante de la construction, si le projet architectural le justifie, notamment comme élément de jonction et de transition.

Les toitures cylindriques sont autorisées.

Façades

Les bardages métalliques industriels et synthétiques sont interdits.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits ou revêtus, tels que parpaings de ciment, briques de montage, panneaux de particules,... est interdit.

Sont interdites en couleur de façade le blanc pur, le noir pur, toutes les teintes pures.

Sont admises toutes les teintes à seule condition qu'elles soient diminuées de blanc et que leur équivalence valeur de gris se situe entre 5 et 20%.

On admettra préférentiellement les références RAL -1000 – 1001 - 1013 – 1014 – 1015 - 7032 - 7035 – 7038 - 7044 – 7045 – 7047- 9001 – 9002.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux fresques ou œuvres murales. La réalisation de telles œuvres donnera lieu à autorisation dès lors qu'elles sont visibles de l'espace public.

Les huisseries et stores blancs sont interdits. Les huisseries, portes d'entrées, volets, stores et brise-soleil devront être de la même teinte. Des volets battants pourront être exigés à proximité des bâtiments anciens ou pour la rénovation d'anciens bâtiments. Les coffres des volets roulants et stores ne devront ni être installés en applique, ni être visibles depuis l'extérieur.

En cas d'extension de la construction principale, cette dernière doit être traitée en harmonie avec la construction existante.

Annexes

Pour les annexes liées à l'activité agricole :

Les annexes devront présenter une harmonie de matériaux et de forme avec la construction principale.

Les annexes destinées à l'hébergement d'animaux pourront s'implanter à une distance maximum de 20 mètres.

La pente de toit des annexes n'est pas règlementée.

Les tunnels agricoles peuvent déroger aux exigences en matière de forme et de matériaux.

Pour les annexes liées à un bâtiment d'habitation existant (y compris les bâtiments d'habitations liés à une exploitation agricole) ou faisant l'objet d'un changement de destination en logement :

il s'agit de se reporter aux règles de l'article A- 1, 2 et 4 et à celles de du règlement de la zone UC.

Clôtures

Les clôtures auront une hauteur maximale de 1,80 m. Elles seront à claire-voie et seront perméables pour la petite faune. Les matériaux de type tôle pleine et plastique plein ainsi que les panneaux opaques sont interdits.

Pour les habitations, en cas de construction d'un mur en pierre ou d'un mur avec parement de pierres, un soubassement de 80 cm maximum est autorisé, éventuellement surmonté d'un élément d'1 m, obligatoirement ajouré ou végétalisé. Les autres murs bahuts sont autorisées avec un soubassement de 60 cm maximum.

Pour les constructions à usage d'habitation, les clôtures pleines sont toutefois possibles le long des voies départementales

Il est conseillé, pour les clôtures végétalisées, d'utiliser des haies variées, endémiques et non monospécifiques.

Les portails devront être ajourés sur au moins 30 % de leur surface.

Bâtiments remarquables

Les démolitions des bâtiments remarquables sont soumises à permis de démolir.

Toute modification nécessitant une autorisation sur les bâtiments identifiés comme bâtiments remarquables devra respecter les codes architecturaux des dits bâtiments notamment en ce qui concerne :

- les volumes existants ;
- en cas d'agrandissement l'esprit volumétrique du bâtiment ;
- la typologie de toiture ;
- la nature des percements et leur logique géométrique ;
- les matériaux et couleurs des façades et des éventuels murs d'enceinte ;
- les matériaux et couleurs des huisseries, volets, dessous de toit, charpente apparente, bardage etc.

L'interprétation proposée dans le projet devra faire l'objet d'une justification architecturale.

Dans les projets de constructions, les modifications situées dans un rayon de 200 mètres avec une visibilité sur le bâtiment remarquable devront maintenir une cohérence architecturale avec le bâtiment remarquable sur tous les points évoqués ci-dessus.

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

Espaces non imperméabilisés

Les surfaces goudronnées doivent être limitées aux nécessités de roulage des véhicules.

Les aires de stationnement doivent préférentiellement être revêtues de matériaux drainants.

Enseignes et totems

La pose d'enseignes ou l'implantation de totems à portée publicitaire ou communicationnelle sont soumis à autorisation.

Les enseignes et totems lumineux doivent être éteints à partir de 23 heures jusqu'à 5 heures, seuls les ERP ouverts dans cet horaire peuvent déroger.

Qualité des espaces non bâtis

Les espaces végétalisés seront majoritairement d'un seul tenant.

Sur les espaces libres, il sera privilégié les essences locales non invasives pour le choix des essences des végétaux (Balsamines, solidages, renouées, buddleia, Berce du Caucase, Ambrosie à feuilléd'Armoise sont notamment interdits).

La destruction de l'Ambrosie est obligatoire.

Les aires de stationnements et le cas échéant les dépôts de matériels ou matériaux devront être masqués vis-à-vis des emprises publiques et des ouvertures sur le paysage grâce à des rideaux végétalisés.

Zone N

Préambule (*extrait du rapport de présentation, justification des choix*)

« La zone N correspond aux zones naturelles de la commune. Elle comprend une sous-zone « Na » concernée par l'arrêté de Biotope. »

Cette zone identifie les secteurs à protéger en raison :

- soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- soit de leur caractère d'espaces naturels.

Aucune nouvelle construction ne peut y être édiflée, à l'exception :

- De l'extension, sous conditions, des habitations existantes dans la zone, au titre de l'article L151-12 du Code de l'Urbanisme ;
- Le changement de destination de certains bâtiments existants, identifiés au plan de zonage, en application de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme.

Outre les dispositions générales énoncées au titre I du présent règlement et les dispositions applicables aux articles 7, 8 et 9 communs à l'ensemble des zones énoncées au titre II du présent règlement, sont applicables les dispositions suivantes.

Partie 1 : Usage des sols et destination des constructions

Zone N - Articles 1 et 2 : Occupations et installations du sol autorisées ou interdites

ZONE N						
	Zone N			Zone Na		
	A	AsC	i	A	AsC	I
HABITATION						
Logement		X				X
<p>Les nouvelles constructions à usage d'habitation sont interdites dans tous les secteurs, à l'exception de cas suivants :</p> <p>Pour les bâtiments d'habitation existants dans la zone :</p> <p>3- <u>L'extension</u> (extension en neuf ou création de surface de plancher par changement de destination d'une construction existante accolée à l'habitation) est autorisée sous les conditions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Elle doit être liée à une habitation existante à la date d'approbation du présent PLU, ▪ Aucune extension ne doit avoir été réalisée depuis la date d'approbation du présent PLU, ▪ La surface de plancher de l'habitation existante est d'au moins 50 m², ▪ La surface de plancher de l'habitation après travaux ne doit pas dépasser 250 m², ▪ L'extension de la surface de plancher n'est pas supérieure à 20% de la construction existante ; ▪ La hauteur de l'extension ne doit pas dépasser 9 mètres de hauteur. <p>Pour ces bâtiments d'habitation existants, pour toutes les autres règles, ce sont celles de la zone UC qui s'appliquent.</p> <p>4- <u>Les annexes</u> (abris de jardin, garage, petite serre d'agrément, ...) aux bâtiments d'habitation existants dans la zone sont autorisées sous les conditions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Elles doivent être liées à une habitation existante à la date d'approbation du présent PLU, ▪ La surface de plancher de l'habitation existante est d'au moins 50 m², ▪ Elles doivent être implantées à une distance comprise entre 3 et 10 mètres de l'habitation, ▪ Leur nombre est limité à 2 annexes à la construction principale d'habitation (hors piscines) et d'une surface d'emprise au sol de 40 m² maximum sans que cette surface d'emprise au sol ne puisse être supérieure à la surface de plancher de la construction principale à usage d'habitation. <p>Pour toutes les autres règles relatives aux annexes des bâtiments d'habitation existants dans la zone, ce sont celles de la zone UC qui s'appliquent.</p> <p><u>Pour les bâtiments existants repérés au plan graphique comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme :</u> <u>Le changement de destination</u> de ces bâtiments en logement est autorisé sous réserve qu'il ne soit plus fonctionnel, qu'il ne crée pas de conflit d'usage et qu'il ne compromette pas la qualité paysagère du site.</p>						
Hébergement			X			X
COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICE						
Artisanat et commerce de détail		X				X
<p>En zone N, il est admis l'activité d'artisanat ou commerce de détail dans les bâtiments d'habitation existants dans la zone, à condition de ne pas compromettre le caractère naturel de la zone ou la qualité paysagère du site, et sous condition que la surface de plancher affectée à cette activité ne dépasse pas 50 m² (extension en neuf ou création de surface de plancher par changement de destination d'une construction existante accolée à l'habitation.)</p>						
Restauration			X			X
Commerce de gros			X			X
Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle			X			X
Hébergement hôtelier et touristique		X				X
<p>Cette destination n'est autorisée que pour le cas suivant :</p> <p><u>Pour les bâtiments existants repérés au plan graphique comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme :</u></p>						

- <u>Le changement de destination</u> de ces bâtiments en hébergement touristique est autorisé sous réserve que le bâtiment existant ne soit plus fonctionnel, qu'il ne crée pas de conflit d'usage et qu'il ne compromette pas la qualité paysagère du site.						
Cinéma			X			X
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS						
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			X			X
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X					X
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			X			X
Salles d'art et de spectacles			X			X
Equipements sportifs			X			X
Autres équipements recevant du public			X			X
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRES OU TERTIAIRES						
Industrie			X			X
Entrepôt			X			X
Bureau			X			X
Centre des congrès et d'exposition			X			X
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE						
Exploitation agricole			X			X
Exploitation forestière			X			X
AUTRES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS						
Camping			X			X
Aire destinée à accueillir les gens du voyage			X			X
Coupes et abattage d'arbres / défrichement		X			X	
Conditions : Il ne doit pas être porter atteinte à l'ensemble forestier. Une déclaration préalable doit être déposée en mairie de Fillinges						
Affouillements et exhaussements du sol		X				X
Conditions : Affouillements et exhaussements autorisés sous réserve d'être nécessaire à la réalisation des constructions et installations non interdites dans la zone, si la topographie l'exige ou s'ils sont liés à la réalisation d'aires de stationnement en sous-sol.						
Nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement		X				X
A condition qu'elles soient compatibles avec la vie du quartier, que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec leur environnement et qu'il n'en résulte pas pour le voisinage immédiat des risques ou des nuisances particulières (bruit, odeurs, fumées, etc.).						
Installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité...) et les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages (autorisés pour des exigences fonctionnelles ou techniques)		X				X
Constructions et installations directement liées à l'entretien et à l'exploitation de la route			X			X
Création de voies nouvelles (hors voie piétonne et cyclable, et pistes forestières) / création ou aménagement d'aire de stationnement (à l'exception des bâtiments d'habitation existants dans la zone)			X			X
Installations et équipements légers à vocation éducative et pédagogique et l'aménagement d'itinéraires de promenade (piétons, équestre, voie cyclable).	X			X		
Changement de destination		X				X
Le changement de destination n'est possible que pour les bâtiments repérés au règlement graphique comme étant des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L. 151-11 du code de l'urbanisme. Le changement de destination peut être la sous-destination « hébergement touristique » .						

A : Autorisée

AsC : Autorisée sous conditions

I : Interdite

Zone N - Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Non règlementé.

Partie 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Zone N - Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions

Non réglementé pour les équipements d'intérêt collectif et services publics-

Pour les extensions des bâtiments d'habitation existants, il s'agit de se reporter aux règles des articles N 1 et 2 et aux règles de la zone UC.

Pour les autres constructions, article sans objet, compte tenu de l'interdiction de constructions nouvelles en zone N ou Na.

Zone N - Article 5 : Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

Non réglementé pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

Pour les extensions et pour les annexes des bâtiments d'habitations existants, il s'agit de se reporter aux règles des articles N 1 et 2 et aux règles de la zone UC.

Pour les annexes, chacune d'elle devra présenter une emprise maximale de 40 m², sans toutefois être supérieure, pour la première annexe autorisée, à 80 % de l'emprise au sol du bâtiment d'habitation existant, et pour la seconde annexe autorisée, à 60 % de l'emprise au sol du bâtiment d'habitation existant.

Pour les autres constructions, article sans objet, compte tenu de l'interdiction de constructions nouvelles en zone N ou Na.

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

Espaces non imperméabilisés

A l'exception des voies de desserte internes des bâtiments existants dans la zone pour lesquelles les surfaces goudronnées doivent être limitées aux nécessités de roulage des véhicules, les surfaces goudronnées sont interdites.

Les aires et places de stationnement dédiés aux bâtiments existants dans la zone, et situés sur l'assiette foncière de ce bâtiment doivent être revêtues de matériaux drainants. L'aménagement, la création de toute autre aire de stationnement en zone N est interdite.

Enseignes et totems

La pose d'enseignes ou et l'implantation de totems à portée publicitaire ou communicationnelle sont soumises à autorisation.

Les enseignes et totems lumineux sont interdits.

Qualité des espaces non bâtis

Sur les espaces libres, il sera privilégié les essences locales non invasives pour le choix des essences des végétaux (Balsamines, solidages, renouées, buddleia, Berce du Caucase, Ambroisie à feuilled'Armoise sont notamment interdits). La destruction de l'Ambroisie est obligatoire.

TITRE V- DEFINITIONS

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 :

Il s'agit, pour la voirie, de la limite entre le domaine privé et le domaine public. Lorsqu'il n'est pas prévu d'élargissement de la voie, il s'agit de l'alignement actuel. Lorsqu'il est prévu un élargissement de la voie, il s'agit de l'alignement futur. Dans ce cas, l'élargissement est figuré sur le plan de zonage et repris dans le tableau des emplacements réservés figurant lui-aussi sur le plan de zonage.

Annexe :

Une annexe est une construction secondaire, séparée de la construction principale, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, et dont l'usage est accessoire à celle-ci (garage, abri de jardin, abri vélos, local de stockage des ordures ménagères, locaux techniques, locaux des piscines, ...).

Une annexe ne peut être à usage d'habitation.

Les piscines ne sont pas considérées comme des annexes.

Arbre de haute tige :

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

Bâtiment :

Un bâtiment s'entend d'une construction couverte et close.

Camping - caravanning :

Zone à vocation d'accueil touristique et de loisirs, occupé par des constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs.

Cellier :

Local annexe au logement, situé en étage des bâtiments en habitat collectif ou intermédiaire et desservi par des parties communes.

Chaussée :

La chaussée est la partie d'une route qui est aménagée pour la circulation.

Claire-voie :

Clôture ou garde-corps formé de barreaux, planches inclinées ou autres dispositifs espacés et laissant du jour entre eux.

Construction :

Les constructions visées par le présent règlement sont celles dont il est question à l'article L.421-4 du Code de l'Urbanisme. Deux bâtiments, pour faire partie de la même construction, doivent être reliés par des éléments construits créant de la surface de plancher.

Construction existante :

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

Construction nouvelle :

Construction d'une surface de plancher ou d'une emprise au sol distincte des constructions déjà existantes sur la parcelle (exemple : maison individuelle), ou construction édifiée sur un terrain nu. Cette notion est à différencier des travaux sur constructions existantes (cf définition infra).

Destinations (et sous-destinations) :

Les définitions des destinations sont définies au sein du lexique national.

Les destinations et sous-destination sont les suivantes :

Destinations	Sous-destinations
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole
	Exploitation forestière
Habitation	Logement
	Hébergement
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail
	Restauration
	Commerce de gros
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
	Hébergement hôtelier et touristique
	Cinéma
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
	Établissements d'enseignement
	Établissements de santé ou d'action sociale
	Salles d'art ou de spectacle
	Equipements sportifs
	Autres équipements recevant du public
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie
	Entrepôt
	Bureau
	Centre de congrès et d'exposition

Les locaux accessoires ont la même destination / sous-destination que le local principal.

Domaine public :

Ensemble des biens sur lesquels les personnes publiques ont un droit de propriété et qui sont affectés soit à l'usage du public, soit au service public.

Emprise au sol :

L'emprise au sol est la superficie qu'occupe la base de la construction. Les débords, surplombs et 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. De même, les parties enterrées des constructions ne constituent pas d'emprise au sol. Les piscines couvertes (générant une couverture totale de la piscine d'une hauteur inférieure ou égale à 1,5 m) ainsi que les piscines non couvertes ne constituent pas d'emprise au sol.

Le coefficient d'emprise au sol est le rapport de la surface qu'occupe la base de la construction sur la superficie de l'unité foncière. Il exclut :

- les terrasses ou parties de construction d'une hauteur inférieure à 0,60 m,
- les stationnements souterrains, qu'ils soient enterrés ou semi-enterrés, sous réserve que la partie non enterrée ne dépasse pas une hauteur de 0,60 m,
- les aires de stationnements non couvertes,
- les rampes d'accès aux sous-sols,
- l'emprise des murs de soutènement, des murs de clôture et des murs de toutes natures qui ne sont pas partie intégrante d'un bâtiment.

Lorsqu'un terrain est situé à cheval sur plusieurs zones du PLU, le coefficient d'emprise au sol s'applique zone par zone pour chaque partie du terrain.

Emprises publiques :

Les emprises publiques comprennent les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques : places et placettes, cours d'eau domaniaux, jardins publics, équipement publics, aires de stationnements publics...

Équipements techniques :

Les équipements techniques sont des équipements qui ne s'inscrivent pas directement dans la volumétrie de la construction mais qui lui sont nécessaires (antennes, cheminées, transformateur d'électricité, puits de chaleur, éolienne de toit, édicules d'ascenseur...).

Espace libre :

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par l'emprise au sol des constructions (dont annexes, piscines), des aires de stationnement, des rampes et voies d'accès aux stationnements.

Espaces non imperméabilisés :

Sont considérés comme espaces non imperméabilisés :

- Espaces verts sur dalle (espaces verts disposant d'une épaisseur de terre végétale de 80 cm minimum)
- Espaces verts de pleine terre

Espace vert :

Les espaces verts sont constitués par des terrains aménagés sur terre végétale ou substrat. La surface de ces terrains doit recevoir des plantations herbacées, arbustives ou arborées.

Exhaussement :

Remblais ou surélévation du sol qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure

à 100 m² et si sa hauteur excède 2m, à moins qu'il ne soit nécessaire à l'exécution d'un permis de construire.

Extension – surélévation :

Il s'agit d'une construction destinée à faire partie intégrante d'un bâtiment préexistant notamment par une communauté d'accès et de circulation intérieure ou une contiguïté de volume. Les surélévations constituent des extensions.

Elles sont à distinguer de la notion de « construction nouvelle ».

Façade – pignon :

Une façade est une face verticale en élévation d'un bâtiment délimitant l'enveloppe d'une construction à partir du sol naturel. Un mur-pignon est une façade.

Le pignon est la partie supérieure d'un mur qui est en forme de triangle.

Front bâti :

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

Habitat collectif (ou logement collectif) :

Bâtiment à vocation principale d'habitat comprenant 2 logements ou plus dont la desserte aux logements s'effectue par des parties communes bâties.

Habitat individuel (ou logement individuel) :

Bâtiment à vocation principale d'habitat ne comportant pas plus de deux logements, sans partie commune.

Habitat intermédiaire (ou logement intermédiaire) :

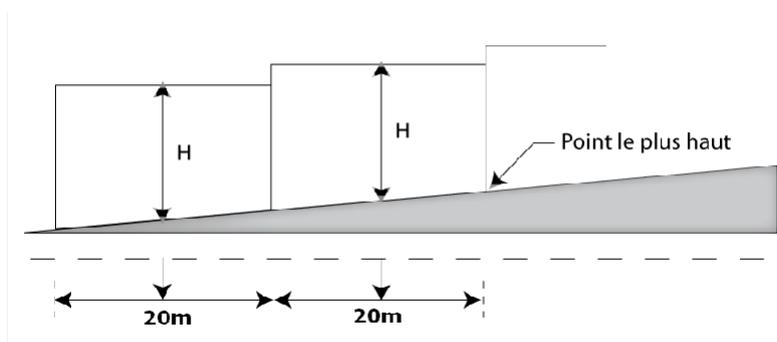
Bâtiment à vocation principale d'habitat comportant plus de 2 logements et répondant cumulativement à 2 conditions :

- un accès individuel extérieur par logement ;
- une hauteur maximale de 3 niveaux sur rez-de-chaussée.

Hauteur :

La hauteur totale se mesure du sol naturel, situé à l'aplomb, existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaire à la réalisation du projet, au faîtage en cas de toiture à pan ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse.

Lorsque le sol ou la voie est en pente, la hauteur des constructions est mesurée à partir du point médian de la parcelle. Si la dimension du terrain est supérieure à 20 mètres, ce dernier est divisé en sections de 20 mètres dans le sens de la plus grande pente. La cote de hauteur de chaque section est prise au milieu de chacune d'elle.



Les éléments de superstructures techniques (cheminées, cages d'ascenseurs et d'escaliers, VMC, éoliennes...) ne sont pas pris en compte pour le calcul de la hauteur de la construction, à condition que leur hauteur mesurée à partir de la surface extérieure de la toiture n'excède pas 1 mètre.

Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) :

Toute exploitation industrielle ou agricole susceptible de créer des risques ou de provoquer des pollutions ou nuisances, notamment pour la sécurité et la santé des riverains est une installation classée.

Les activités relevant de la législation des installations classées sont énumérées dans la nomenclature établie en Conseil d'Etat en application de la loi du 19 juillet 1976 qui les soumet à un régime d'autorisation ou de déclaration en fonction de l'importance des risques ou des inconvénients qui peuvent être engendrés.

Liaison douce :

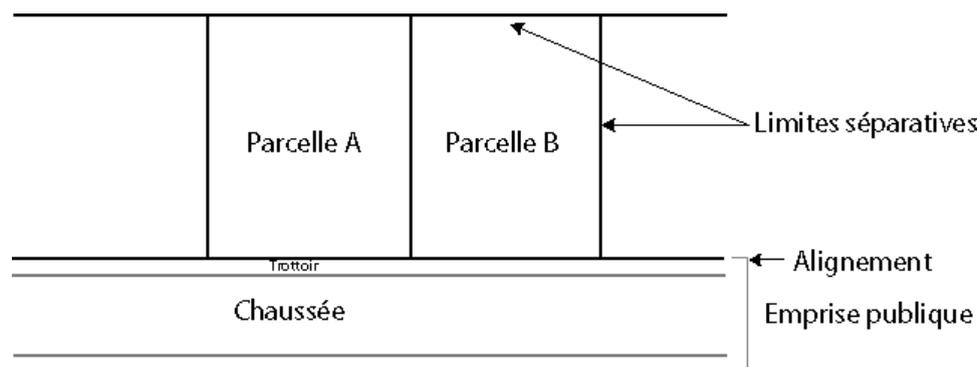
Une liaison douce est un cheminement dédié aux modes de transports "doux" comme le vélo, le roller, la trottinette, la marche à pied, etc. Elle peut être séparée des voies pour véhicules motorisés dans le but d'assurer la sécurité des usagers.

Limite séparative :

Les limites séparatives désignent les limites entre unités foncières voisines. On distingue :

- les limites latérales qui séparent deux unités foncières ;
- les limites de fond de parcelle.

En se référant à un terrain présentant une configuration d'un quadrilatère régulier, les limites qui aboutissent à la voie constituent les limites séparatives latérales, la limite opposée à la voie constitue la limite 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 principale, y compris les éventuels décrochements, coudes ou brisures.



Logement de fonction :

Logement destiné aux personnes dont la présence permanente est indispensable pour assurer le bon fonctionnement des installations.

Logements locatifs sociaux (ou logements locatifs aidés) :

Au sens de l'article L.302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation, les logements locatifs sociaux sont :

« 1° Les logements locatifs appartenant aux organismes d'habitation à loyer modéré, à l'exception, en métropole, de ceux construits, ou acquis et améliorés à compter du 5 janvier 1977 et ne faisant pas l'objet d'une convention définie à l'article L. 831-1 ;

2° Les autres logements conventionnés dans les conditions définies à l'article L. 831-1 et dont l'accès est soumis à des conditions de ressources ;

3° Les logements appartenant aux sociétés d'économie mixte des départements d'outre-mer, les logements appartenant à l'Entreprise minière et chimique et aux sociétés à participation majoritaire de l'Entreprise minière et chimique, les logements appartenant aux houillères de bassin, aux sociétés à participation majoritaire des houillères de bassin ainsi qu'aux sociétés à participation majoritaire des Charbonnages de France et, jusqu'au 31 décembre 2016, à la société de gestion du patrimoine immobilier des houillères du bassin du Nord et du Pas-de-Calais ;

4° Les logements ou les lits des logements-foyers de personnes âgées, de personnes handicapées, de jeunes travailleurs, de travailleurs migrants et des logements-foyers dénommés résidences sociales, conventionnés dans les conditions définies au 5° de l'article L. 831-1 ainsi que les places des centres d'hébergement et de réinsertion sociale et des centres d'accueil pour demandeurs d'asile mentionnés, respectivement, aux articles L. 345-1 et L. 348-1 du code de l'action sociale et des familles. Les lits des logements-foyers et les places des centres d'hébergement et de réinsertion sociale et des centres d'accueil pour demandeurs d'asile sont pris en compte dans des conditions fixées par décret. Dans les foyers d'hébergement et les foyers de vie destinés aux personnes handicapées mentales, les chambres occupées par ces personnes sont comptabilisées comme autant de logements locatifs sociaux dès lors qu'elles disposent d'un élément de vie indépendante défini par décret ;

5° Les terrains locatifs familiaux en état de service, dans des conditions fixées par décret, destinés à l'installation prolongée de résidences mobiles dont la réalisation est prévue au schéma départemental d'accueil des gens du voyage et qui sont aménagés et implantés dans les conditions prévues à l'article L. 444-1 du code de l'urbanisme ;

6° Les logements du parc privé faisant l'objet d'un dispositif d'intermédiation locative qui sont loués à un organisme agréé en application de l'article L. 365-4 du présent code pour exercer des activités d'intermédiation locative et de gestion locative sociale en vue de leur sous-location, meublée ou non, à des personnes mentionnées au II de l'article L. 301-1, sous réserve que le loyer pratiqué au mètre carré par l'association soit inférieur ou égal à un montant défini par arrêté du ministre chargé du logement. »

Modénature :

Ensemble des différents décors de la façade (encadrement des baies, corniche, bandeau, fronton, etc.).

Opération d'aménagement d'ensemble :

Constituent des opérations d'aménagement d'ensemble les procédures ou dispositifs opérationnels suivants : les zones d'aménagement concerté (ZAC), les lotissements, les permis valant division, etc. Les opérations d'aménagement d'ensemble ne prennent pas en compte les lotissements autorisés par déclaration préalable.

Plan de prévention des risques :

Le Plan de Prévention des Risques naturels ou technologiques est établi sous la responsabilité du préfet. Le Plan de Prévention des Risques (PPR) permet de délimiter les zones à risques et d'y prescrire les mesures préventives nécessaires.

Recul des constructions par rapport à l'alignement des voies ou emprises publiques :

Le recul est la distance séparant une construction des voies publiques ou privées existantes ou à créer ou d'une autre emprise publique.

Il se mesure horizontalement et perpendiculairement du nu de la façade à la limite de la voie, d'un emplacement réservé, de l'emprise publique.

Dans les reculs, les saillies, les auvents, les avancées de toiture, les éléments de modénature, les équipements techniques liés aux différents réseaux et les stationnements réalisés en sous-sol sont autorisés.

Saillie :

On appelle saillie toute partie ou élément de construction ponctuelle qui dépasse le plan d'une façade d'une construction et non constitutive d'une surface de plancher.

Dans les bandes de retrait ou de recul réglementaires, les saillies sont autorisées à condition que leur profondeur ne dépassant pas 0,50 mètre.

Les saillies dépassant le plan d'une façade de plus de 0,20 mètre sont interdites en surplomb des emprises publiques.

Services publics ou d'intérêt collectif : Ils sont destinés à accueillir des fonctions d'intérêt général, notamment dans les domaines administratif, hospitalier, sanitaire, social, de l'enseignement et des services annexes, culturel, sportif, de la défense et de la sécurité, qu'il s'agisse d'équipements répondant aux besoins d'un service public ou d'organismes privés chargés de satisfaire un intérêt collectif.

Les aires d'accueil des gens du voyage, les jardins familiaux, les chaufferies collectives, les installations techniques liées à l'activité des opérateurs de téléphonie mobile constituent notamment des services publics ou d'intérêt collectif au sens de la présente définition.

Sol ou terrain naturel :

Doit être regardé comme sol naturel celui qui existe à la date de l'autorisation de la construction avant travaux d'adaptations liés à cette autorisation, même si la topographie du terrain a été avant cette date modifiée à la suite de précédents travaux de construction ou de terrassement.

Stationnements mutualisés :

Parc de stationnement rassemblant les besoins complémentaires de plusieurs générateurs de stationnement situés dans la même zone. Les besoins de stationnement de ces générateurs peuvent être partiellement assurés par leur propre parc privé.

Stationnements visiteurs :

Places de stationnement extérieures librement accessibles et ouvertes sur l'emprise publique, mais situées sur le terrain d'assiette du projet.

STECAL :

Les Secteurs de Taille et de Capacités d'Accueil Limités peuvent être autorisés à titre exceptionnel dans les zones naturelles, agricoles ou forestières. Ce sont des secteurs délimités au sein des zones inconstructibles des PLU (zones A et N) et au sein desquels certaines constructions ou installations peuvent être édifiées de manière dérogatoire (CU, art. L. 151-13)

Travaux sur construction existante :

- Cas général : création d'une surface de plancher ou d'une emprise au sol en contact d'une construction déjà existante sur la parcelle (exemple : extension d'une habitation, surélévation d'un bâtiment existant) ;
- Modification des volumes d'un bâtiment ;
- Percement et agrandissement d'une ouverture sur mur extérieur ;
- Travaux de ravalement ;
- Travaux ayant pour effet de modifier l'aspect extérieur de la construction ;
- Changements de destination.

Surface de plancher :

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

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

Toiture végétalisée :

Couverture d'un bâtiment recouvert de substrat végétalisé.

Terrain ou unité foncière :

Un terrain (ou unité foncière) est une propriété foncière d'un seul tenant, composée d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire ou un même groupe de propriétaires.

Unité foncière :

Ilot d'un seul tenant composé d'une ou plusieurs parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision.

Voies :

Les voies comprennent les espaces publics et privés affectés aux déplacements quel que soit le mode d'utilisation (piéton, deux roues, véhicules, transports de voyageurs et de marchandises...), ainsi que les espaces végétalisés paysagers qui les accompagnent. Toutefois les espaces dédiés aux modes de déplacement doux (piéton, vélo, ...) 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.