



Pizay

Plan Local d'Urbanisme



Photo aérienne

DOSSIER DE REVISION PLU

05

Règlement écrit

Vu pour être annexé
à la délibération du 20 Mars 2023
Le Maire

PLU prescrit le 15 Mars 2018
PLU arrêté le 23 Novembre 2021
PLU approuvé le 20 Mars 2023



PARTIE 1 : DISPOSITIONS GENERALES	3
PREAMBULE	4
DISPOSITIONS GENERALES	5
PARTIE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	15
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB	16
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UCE	28
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UCS	40
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE	51
PARTIE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	58
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU	59
PARTIE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	71
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A	72
PARTIE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	85
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N	86
LEXIQUE	97

PARTIE I : DISPOSITIONS GÉNÉRALES

PRÉAMBULE

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

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

Le règlement est établi conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, notamment les articles R 151-9 à 50, sur la base législative des articles L 101-1 à L 101-3 et L151-8 jusqu'à L 151-42.

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

Les règles ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature des sols, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Le règlement comprend :

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

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

1. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

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

2. PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT À L'ÉGARD D'AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES À L'OCCUPATION DES SOLS

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

Les articles :

- du Règlement National d'Urbanisme (RNU) dit d'ordre public dont la liste figure aux articles R 111-2, R 111-4 et R 111-20 à R 111-27 du Code de l'Urbanisme (les dispositions de l'article R 111-27 ne sont pas applicables dans les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager, ni dans les aires de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine, ni dans les territoires dotés d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur approuvé en application de l'article L 313-1 du code de l'Urbanisme) ;
- les articles L 421-1 à L 421-9 et L 423-1 ;
- les articles R 420-1 à R 421-29 qui demeurent opposables à toute demande d'occupation du sol.

Les servitudes d'utilité publique

Les servitudes d'utilité publique affectant le territoire sont reportées en annexe du dossier du Plan Local d'Urbanisme. Les règles de chaque zone du Plan Local d'Urbanisme peuvent voir leur application modifiée, restreinte ou annulée par les effets particuliers d'une servitude d'utilité publique. Toute occupation ou utilisation du sol doit respecter les servitudes d'utilité publique.

3. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

1. Les zones urbaines sont dites " zones U "

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

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

- la zone U ;
- la zone Uce ;
- la zone Ucs ;
- la zone UE

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

Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant,

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

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

Les zones à urbaniser à laquelle s'appliquent les dispositions du présent règlement correspond à la zone 1AU.

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

- La zone 1AU et ses sous-secteurs 1AU1, 1AU2 et 1AU3 ;

3. Les zones agricoles sont dites " zones A "

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

D'après le Code de l'Urbanisme, en zone A peuvent seules être autorisées :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ;
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Les dispositions des deux alinéas précédents ne s'appliquent pas dans les secteurs délimités en application de l'article L 151-13 du Code de l'Urbanisme.

La zone agricole à laquelle s'appliquent les dispositions du présent règlement comprend :

- la zone A, un sous-secteur As et un sous-secteur Acs

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

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

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

D'après le Code de l'Urbanisme, en zone N, peuvent seules être autorisées :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière ;
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole,

pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Les dispositions des deux alinéas précédents ne s'appliquent pas dans les secteurs délimités en application de l'article L 151-13 du Code de l'Urbanisme.

La zone naturelle à laquelle s'appliquent les dispositions du présent règlement comprend :

- la zone N, comprenant les sous-secteurs Nc et Nzh.

4. CHAMP D'APPLICATION DE LA RÈGLE D'URBANISME

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

1. Adaptations mineures

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

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

2. Travaux confortatifs et d'aménagement ou de reconstruction après sinistre des constructions existantes

- Les **travaux confortatifs et d'aménagement** à l'intérieur du volume bâti, sur les constructions existantes, non rendues à l'état de ruine.
- **La reconstruction à l'identique** d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

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

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

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

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

- les installations et travaux divers ;

- certaines démolitions, conformément aux articles R 421-26 et suivants du Code de l'Urbanisme ; toute destruction partielle ou totale d'un élément bâti, ou ensemble bâti, dans le cadre des travaux visés par l'article R 421-28 ou des éléments bâtis identifiés aux documents graphiques comme devant être protégé au titre de l'article L 151-19 du Code de l'urbanisme, ou des secteurs pour lesquels le conseil municipal a décidé d'instituer le permis de démolir, doivent préalablement faire l'objet d'une demande de permis de démolir ;
- les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés au titre des articles L 113-1 et 113-2 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques. Les demandes d'autorisation de défrichement ne sont pas recevables dans ces espaces boisés classés ;
- toute destruction partielle ou totale d'un élément de paysage ou ensemble paysager localisé aux documents graphiques comme devant être protégé au titre des articles L 151-19 et tous travaux ayant pour effet de modifier un élément ou secteur identifié à protéger pour motifs d'ordre écologique conformément à l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme.

5. Dérogations au PLU

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

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

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

5. PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES DU RÈGLEMENT

1. Définition, valeur juridique et champ d'application

Les dispositions graphiques et écrites du règlement ont la même valeur juridique ; les premières citées s'articulent avec la règle écrite (en complément ou substitution) et figurent dans la légende des documents graphiques ; la présente section définit les outils utilisés, la localisation de leurs effets dans la règle et pour certains d'entre eux, les dispositions réglementaires afférentes.

Les prescriptions graphiques du règlement ont pour objet notamment l'édiction de dispositions relatives soit à la gestion de certaines destinations, soit à la protection ou à la mise en valeur d'ensembles bâtis, végétaux ou arborés, soit à la gestion des formes urbaines, soit à l'organisation et à la préservation d'éléments de la trame viaire, soit à des servitudes d'urbanisme particulières.

6. LES PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES PORTENT SUR :

1. Patrimoine bâti ou paysager à protéger identifié au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme ;

Les édifices ou constructions faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, identifiés aux documents graphiques comme « éléments bâtis à préserver », doivent être maintenus. Ils participent à la préservation des caractéristiques culturelles, patrimoniales, historiques ou

architecturales des constructions ou du secteur, de l'ordonnancement du bâti et de l'espace végétalisé organisant l'unité foncière ou le secteur. Ces éléments ne doivent pas être détruits lors d'aménagements ou de constructions. Toute intervention sur ces éléments est soumise à déclaration préalable.

- en application de l'article R 421-23, tous travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié en application de l'article L 151-19, sont soumis à déclaration préalable. Ils doivent être réalisés de manière à éviter toute dénaturation de leurs caractéristiques patrimoniales ;
- en application de l'article R 421-28 du Code de l'Urbanisme, la démolition totale ou partielle d'un élément bâti identifié doit faire l'objet d'un permis de démolir.

2. Élément paysager à protéger identifié au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme ;

Les travaux ayant pour effet de modifier un élément identifié et localisé dans un périmètre de protection au titre de l'article L.151-23 sont soumis à déclaration préalable. Les travaux d'entretien sont autorisés. Tout arbre de haute tige ou haie repéré dans le plan de zonage selon les dispositions de l'article L.151-23 doit, en cas de destruction partielle ou totale, être maintenu ou remplacé avec une qualité paysagère ou écologique équivalente. Cette disposition n'est pas applicable aux travaux ou ouvrages relatifs aux voiries et réseaux d'intérêt public dès lors qu'ils poursuivent un objectif d'intérêt général et qu'ils sont incompatibles, du fait de leur nature ou de leur importance, avec la conservation des espaces végétalisés à mettre en valeur localisés aux documents graphiques. Tous les travaux ou aménagements, non soumis au régime d'autorisations, ayant pour effet de détruire un de ces éléments, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable

3. Espace Boisé Classé (EBC)

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

Au titre des articles L.113-1 et suivants du Code de l'urbanisme, les espaces boisés classés repérés aux documents graphiques doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur. Par référence à cet article, « le classement interdit tout changement d'affectation ou mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements ». Si l'espace boisé classé ne peut faire l'objet d'aucun défrichement de nature à compromettre son état boisé, il peut, par contre, faire l'objet de coupes d'entretien ou d'exploitation dans les conditions définies par le Code de l'urbanisme.

4. Linéaire de préservation et de développement de la diversité commerciale au titre de l'article L.151-16 du Code de l'Urbanisme

Le rez-de-chaussée des constructions implantées le long des linéaires d'activités identifiés dans le document graphique du PLU, au titre de l'article L. 151-16 du code de l'urbanisme, doit obligatoirement être affecté à des activités commerciales, de services, de restauration, d'activités artisanales impliquant l'accueil d'un public notamment de proximité. Y sont autorisés également les équipements d'intérêt public ou collectif.

Les locaux affectés aux activités ci-dessus mentionnées, à la date d'approbation du PLU, ne peuvent pas faire l'objet d'un changement de destination contraire aux types d'activités autorisés en rez-de-

chaussée. Cette disposition s'applique pour une durée maximale de deux années (à partir de la cessation d'activité du local repéré).

5. Secteurs de mixité sociale, article L.151-15 du Code de l'Urbanisme (zone concernée : U, Ucs, 1AU) ;

Dans les secteurs identifiés dans les documents graphiques du règlement du PLU, au titre de l'article L.151-15 du Code de l'urbanisme comme « secteurs de mixité sociale », un pourcentage minimum du nombre de logements, des programmes de construction ou d'aménagement (lotissement, AFU...), à destination d'habitation, doit être affecté à des logements à usage locatif financés par des prêts aidés (ou conventionnés) par l'État de type : PLAI, PLUS, PLS ou dispositif équivalent à intervenir, et/ou à des logements destinés à l'accession sociale.

Ce pourcentage minimum du programme de logements, et les catégories de logements à usage locatif sociaux ou en accession sociale à réaliser, varient en fonction de la taille du programme de construction ou d'aménagement, déterminée par la surface totale de celui-ci affectée à l'habitation, dans les conditions définies dans le carnet « secteurs de mixité sociale au titre de l'article L 151-15 du CU » du règlement et dans les « Orientations d'Aménagement et de Programmation ».

La servitude définie au présent article s'applique aux constructions nouvelles.

Le secteur de mixité sociale et fonctionnelle est mise en œuvre :

- soit par la réalisation directe du programme de logements locatifs aidés ;
- soit par la cession du terrain d'assiette sur lequel sera construit ledit programme de logements locatifs aidés à un des organismes énumérés à l'article L.411-2 du Code de la construction et de l'habitation.

6. Emplacement réservé (article L.151-41 du Code de l'Urbanisme)

Les emplacements réservés (article R. 123-11 du Code de l'urbanisme) pour :

- Équipement public ou d'intérêt général ;
- Espace vert ou terrain de sport public ;
- Voirie ;
- Cheminement piéton et cycliste.

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

7. Cheminements piétons à préserver, valoriser ou à créer (L.151-38 du code de l'urbanisme)

Les cheminements repérés au plan de zonage sont à préserver, valoriser ou à créer tout en admettant une évolution possible dans leur tracé. Aucune opération nouvelle, en dehors de la création d'accès, d'équipements et aménagements d'intérêt collectif, ne pourra remettre en cause la fonctionnalité de la connexion piétonne telle que repérée. Lors de leur création ou de leur réaménagement, les supports

piétons devront présenter une largeur minimale de 1,5 mètre. Toutefois, des largeurs différentes pourront être autorisées ou exigées pour des raisons de sécurité sous réserve d'être adaptées à l'usage.

7. LES DISPOSITIONS RELATIVES AUX PÉRIMÈTRES DE PROTECTION DES CAPTAGES D'EAU POTABLE

Protection des captages d'eau potable présents sur le territoire communal (Zones concernées : N, Nzh)

Le territoire communal est alimenté en eau potable par le puits de Pizay de l'UGE de la communauté de communes de la Côtère à Montluel. La commune est donc impactée par les périmètres de protection de son puits (DUP du 18/01/1990). Dans ces périmètres de protection les orientations retenues en matière d'urbanisme devront être compatibles avec les servitudes afférentes aux différents périmètres de protection. Ces périmètres de protection des eaux potables font l'objet d'une servitude AS1. Il convient de se référer aux pièces annexes du dossier de PLU pour la totalité du contenu de l'arrêté.

8. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

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

Cinq destinations de constructions sont définies à l'article R 151-27 du Code de l'Urbanisme :

1. La destination de construction « exploitation agricole et forestière » prévue au 1° de l'article R 151-27 du Code de l'Urbanisme comprend les deux sous-destinations suivantes :

- a. **la sous-destination « exploitation agricole »** recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.
- b. **la sous-destination « exploitation forestière »** recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

2. La destination de construction « habitat » prévue au 2° de l'article R 151-27 du Code de l'Urbanisme et qui comprend les deux sous-destinations suivantes :

- a. **la sous-destination « logement »** recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.
Cette sous-destination recouvre également :
 - les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs (par exemple les yourtes) au sens de l'article L151-13 du Code de l'Urbanisme ;

- les chambres d'hôtes au sens de l'article D 324-13 du Code du tourisme, c'est-à-dire limitées à cinq chambres pour une capacité maximale de 15 personnes ;
 - les meublés de tourisme dès lors qu'ils ne proposent pas de prestations hôtelières au sens du b) du 4° de l'article 261-D du code général des impôts, c'est-à-dire au moins trois des prestations suivantes : petit déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture de linge de maison et réception, même non personnalisée de la clientèle. Les gîtes sont considérés comme des meublés de tourisme.
- b. la sous-destination « hébergement »** recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie. Elle comprend aussi les centres d'hébergement d'urgence, des centres d'hébergement et de réinsertion sociale et les centres d'accueil des demandeurs d'asile.

3. La destination de construction « commerce et activité de service » prévue au 3° de l'article R 151-27 du Code de l'Urbanisme comprend les 7 destinations suivantes :

- a. la sous-destination « artisanat et commerce de détail »** recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.
- b. la sous-destination « restauration »** recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale. Cette sous-destination n'inclut pas la restauration collective qui constitue une prestation proposée aux salariés ou usagers d'une entreprise, d'une administration ou d'un équipement ;
- c. la sous-destination « commerce de gros »** recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle ;
- d. la sous-destination « activités de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle »** recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.
- e. la sous-destination « hôtel »** recouvre les constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services.
- f. la sous-destination « autres hébergements touristiques »** recouvre les constructions autres que les hôtels destinées à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs.
- g. la sous-destination « cinéma »** recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.

4. La destination de construction « équipements d'intérêt collectif et de services publics » prévue au 4° de l'article R 151-27 du code de l'urbanisme qui comprend les 6 sous-destinations suivantes :

- a. la sous-destination « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés »** recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Elle comprend toutes les constructions des porteurs d'une mission de service public, que l'accueil du public soit une fonction principale du bâtiment ou annexe, ainsi qu'à l'ensemble des constructions permettant d'assurer des missions régaliennes de l'Etat (gendarmerie, caserne de pompier...). Elle s'applique également aux bureaux des organismes publics ou privés, délégataires d'un service public industriel et commercial (SNCF, RATP...). Elle recouvre également les maisons de services publics ;
- b. la sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et ou assimilés »** recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.
- c. la sous-destination « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale »** recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.
- d. la sous-destination « salles d'art et de spectacle »** regroupe les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif (salles de concert, théâtre, opéra...). Cette sous-destination n'inclut pas les stades ;
- e. la sous-destination « équipements sportifs »** recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public ;
- f. la sous-destination « autres équipements recevant du public »** recouvre les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.

5. La destination de construction « autres activités des secteurs secondaires ou tertiaire » : prévue au 5° de l'article R 151-27 du Code de l'Urbanisme qui comprend les 4 destinations suivantes :

- a. la sous-destination « industrie »** recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les

activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances ;

- b. **la sous-destination « entrepôt »** recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique. Cette sous-destination inclut notamment les locaux logistiques dédiés à la vente en ligne et les centres de données ;
- c. **la sous-destination « bureau »** recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.
- d. **la sous-destination « centre de congrès et d'exposition »** recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant (ex : centres, palais et parcs d'exposition, parcs d'attraction, zéniths...).

9. DISPOSITIONS COMMUNES À TOUTES LES ZONES

Droit de préemption

Le droit de préemption ne peut être opéré qu'en vue de la réalisation d'un équipement ou d'une opération d'aménagement. Il s'applique à l'ensemble des zones U du PLU.

Démolitions

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

Clôtures

Doit être précédée d'une déclaration préalable de travaux toute édification de clôtures situées dans une commune où le conseil municipal a décidé d'instituer cette obligation par délibération.

Remplissage et vidange des piscines

Avant remplissage de la piscine, le propriétaire devra contacter le service gestionnaire du réseau d'adduction d'eau publique. Un disconnecteur sera installé pour éviter les phénomènes de retour d'eau.

L'eau de vidange du bassin devra obligatoirement être évacuée dans le réseau d'assainissement collectif, afin d'être en conformité avec le schéma directeur d'assainissement de la 3CM. Avant rejet dans le réseau, un système de vidange doit être mis en place. Dans le cas d'un assainissement de type individuel, la piscine devra être implantée à au moins trois mètres de cet assainissement. Par ailleurs, la piscine devra se conformer aux prescriptions du Code de la Construction et de l'Habitation, notamment les mesures de sécurité définies par la loi n° 2003-9 du 3 janvier 2003, le décret n° 2003-1389 du 31 décembre 2003 et les normes techniques AFNOR.

PARTIE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UB

La zone UB est une zone urbaine qui concerne principalement la partie pavillonnaire du tissu urbain et a donc pour vocation principale l'habitat. Elle est composée d'un tissu comprenant, des logements mais également des activités non nuisantes (équipements publics, bureaux et des activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle).

En règle générale, les constructions sont édifiées en recul des voies publiques et des limites séparatives. De plus, l'urbanisation qui s'y développe est aérée et est constituée de lots discontinus.

Périmètres particuliers :

- Des éléments à protéger pour motifs paysagers ou d'ordre écologique au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme ;
- De l'inscription de secteurs de mixité sociale au titre de l'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme ;
- Eléments patrimoniaux à préserver au titre du L.151-19 du Code de l'Urbanisme ;
- Cheminements piétons à préserver, valoriser ou créer (L.151-38 CU) ;
- Certains terrains sont encadrés par des orientations d'aménagement et de programmation (voir pièce N°4 du PLU Orientations d'Aménagement et de Programmation).

CHAPITRE I : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DE SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉS

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

Les destinations et sous destinations non mentionnées aux paragraphes a et b sont admises et notamment, la sous-destination logement, hébergement, les équipements d'intérêt collectif et services publics qui ne sont pas interdits, c'est-à-dire les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, les locaux techniques et industriels des administrations publiques et ou assimilés, les établissements de santé et d'action sociale, les autres équipements recevant du public.

a. Sont interdits

- Les constructions ou installations qui, par leur nature, leur localisation, leur importance ou leur aspect seraient susceptibles d'entraîner pour le voisinage et l'environnement des inconvénients (insalubrité, nuisances, atteintes esthétiques, olfactives, sonores, pollution, rejets...);
- Les sous-destinations artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, hôtels, autres hébergements touristiques, cinéma ;
- Les sous-destinations industrie, entrepôt et centre de congrès et d'exposition ;
- La destination exploitation agricole sauf cas mentionné au b. suivant ;
- La destination exploitation forestière ;
- Les sous-destinations salles d'art et de spectacles, les équipements sportifs ;
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à autorisation ;
- Les terrains de camping ; de caravanage et d'habitations légères de loisirs ;
- Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs ;
- Les terrains familiaux au sens de la loi n°2000-614 du 5 Juillet 2000 ;
- Les dépôts de véhicules et de matériaux usagés ;

- Le stationnement hors garage d'une durée supérieure à 3 mois des caravanes isolées,
- Les garages collectifs de caravanes ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;

b. Sont admis sous conditions

- Les sous-destinations « activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle », « bureau », sous réserve d'être compatible avec le caractère de la zone et de ne pas nuire à la sécurité, à la salubrité publique, à la tranquillité ou la bonne ordonnance des quartiers environnants dont l'habitat demeure l'affectation principale ;
- Les constructions agricoles lorsqu'elles ne créent pas de nouvelles exploitations ;
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) soumises à déclaration ou enregistrement sous réserve d'être compatible avec le caractère et la vocation d'une zone d'habitat et de ne présenter aucune nuisance pour le voisinage et l'environnement (esthétique, olfactive, sonore, rejets et risques divers de pollution...) ;
- Les affouillements et exhaussements de sol nécessaires à la réalisation des types d'occupation des sols autorisés et compatibles avec la vocation de la zone ;

2. Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

CHAPITRE 2: CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

1. Volumétrie et implantation des constructions

a. Emprise au sol

Non réglementé.

b. Hauteur

La hauteur d'une construction est mesurée verticalement à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet, jusqu'à l'égout de toiture ou à l'acrotère dans le cas de toiture-terrasse.

Toutefois dans le cas d'une pente significative supérieure à 15%, les hauteurs se calculent par rapport au sol naturel à son niveau le plus bas dans l'emprise de la construction.

Ne sont pas compris dans le calcul de la hauteur les ouvrages techniques, cheminées, antennes, paratonnerres, capteurs solaires, dispositifs nécessaires à la végétalisation des toitures et surélévation de toiture nécessaires aux travaux d'isolation extérieure des constructions existantes. Ils doivent toutefois rester compatibles avec l'environnement.

Dispositions générales

- La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 7 m à l'égout du toit en R+1
- La hauteur des annexes ne doit pas dépasser 3,5 m au faîtage.

Dispositions particulières

- Une hauteur différente peut être admise ou exigée afin d'assurer l'intégration des constructions dans la continuité des bâtiments existants ou voisins à condition de ne pas dépasser la hauteur du bâtiment principal.
- Une hauteur différente peut être admise pour les constructions d'équipements d'intérêt collectif et services publics. Cependant, la hauteur doit être adaptée à l'usage et s'intégrer dans l'environnement existant.
- La hauteur maximum ne s'applique pas s'il s'agit de la reconstruction d'un bâtiment existant.
- Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les ouvrages d'intérêt général et les équipements d'infrastructures.

c. Implantation des constructions

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Dispositions générales

L'implantation des constructions principales doivent être implantées :

- Soit à l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique et emprises publiques existantes ou à créer,
- Soit avec recul compatible avec la bonne ordonnance des constructions voisines.

L'implantation des constructions à l'alignement des voies publiques ou sur la limite d'emprise des voies privées ouverte à la circulation publique s'applique aux murs des bâtiments, les débords de toitures n'étant pas pris en compte, au-delà de 4.5 mètres de hauteur, dans la limite de 0.60 cm de débordement.

L'implantation des constructions en recul s'apprécie à partir du mur des constructions.

L'implantation à l'alignement ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée.

- Dispositions particulières

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

- afin d'assurer l'intégration des constructions dans la continuité des bâtiments existants ou voisins si leur implantation est différente de la règle générale ;
- pour la réalisation d'aménagement, de surélévation, d'extension ou d'annexe d'une construction existante implantée différemment de la règle ;

- dans le cadre des opérations d'aménagement d'ensemble encadrées par une OAP afin de permettre la mise en application du parti pris d'aménagement défini dans ce document ;
- pour la réalisation d'équipements collectifs et services publics dont la nature ou le fonctionnement nécessitent d'être implantés différemment sous réserve de s'intégrer dans l'environnement existant ;
- pour la reconstruction, lorsqu'elle est autorisée, d'une construction détruite implantée différemment à la règle.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dispositions générales

Les constructions doivent être implantées :

- soit en limite séparative,
- soit à une distance de 3m minimum.

L'implantation des constructions sur les limites séparatives et en recul s'applique aux murs des constructions.

Dispositions particulières

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

- afin d'assurer l'intégration des constructions dans la continuité des bâtiments existants ou voisins si leur implantation est différente de la règle générale ;
- pour la réalisation d'aménagement, de surélévation, d'extension ou d'annexe d'une construction existante implantée différemment de la règle ;
- pour la réalisation d'équipements collectifs et services publics dont la nature ou le fonctionnement nécessitent d'être implantés différemment sous réserve de s'intégrer dans l'environnement existant ;
- Les constructions à usage d'annexes hormis les piscines, inférieures à 30 m² dont la hauteur totale n'excède pas 3.5 m au faîtage sont autorisées en limite séparative ou avec un recul de 1 m minimum. Dans ce cas, l'implantation de ces constructions en limites séparatives s'applique en tout point des constructions ;
- Les piscines devront être implantées à une distance de 3m minimum des limites séparatives. Leur implantation devra veiller à limiter toutes formes de nuisance avec leur environnement immédiat, notamment le bruit. Dans le cas des piscines, l'implantation de ces constructions en limites séparatives s'applique en tout point des constructions ;
- La reconstruction à l'identique après sinistre peut être admise sur l'emprise des fondations antérieures sous réserve d'une édification régulière.

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

La distance minimale entre les bâtiments principaux d'habitation est de 4 mètres en tous points de ces bâtiments. La distance minimale entre un bâtiment d'habitation et son annexe, lorsqu'ils sont non accolés est de 1 mètre en tous points de ces bâtiments.

2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

a. Caractéristiques architecturales des façades, toitures et clôtures

Dispositions générales :

- Tout projet de construction doit participer à la préservation et à la mise en valeur, y compris par l'expression architecturale contemporaine, des caractéristiques dominantes du tissu urbain dans lequel il s'insère ;
- L'utilisation de matériaux, procédés ou dispositifs écologiquement performants doit être privilégiée dans toutes les constructions, réhabilitations et extensions ;
- Les constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics autorisés dans la zone ne sont pas soumises aux dispositions réglementaires relatives aux caractéristiques architecturales des façades et toitures ainsi que des clôtures.

Implantation dans l'environnement et volume

- L'implantation, le volume et les proportions des constructions doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement bâti et en s'y intégrant le mieux possible.
- Les constructions de volumétrie simple doivent être privilégiées.
- Pour les opérations d'ensemble et constructions d'immeubles de logements collectifs, les locaux à déchets sont autorisés sur une aire aménagée et le moins perceptible depuis l'espace public ou dans un local de stockage prévu à cet effet. Les bacs de récupération seront enterrés ou dissimulés à la vue.
- Le pastiche d'une architecture anachronique ou étrangère à la région est interdit.

Les toitures

- Les pans de toiture doivent avoir une pente homogène comprise entre 30 et 50 % au-dessus de l'horizontale. Ces dispositions ne concernent pas les éventuelles marquises, auvents, vérandas, pergolas, carports et couvertures de piscine.
- Les toits à un seul pan sont interdits pour les bâtiments isolés mais sont toutefois autorisés pour les couvertures de piscine et les annexes dont l'emprise au sol n'excède pas 40 m², les bâtiments s'appuyant sur les murs d'une construction existante (comprenant aussi les marquises, auvents, vérandas, pergolas, carports).
- Le nombre de pans et la pente de la toiture ne sont pas réglementés pour les constructions à usage d'équipements publics ou d'intérêt collectif, ni pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- Seules sont autorisées les toitures terrasses respectant les conditions suivantes :

- Elles doivent être entièrement végétalisées et/ou destinées à favoriser la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable, hors éléments techniques nécessaires au fonctionnement du bâtiment
 - Elles ne doivent être accessibles que par leur entretien, réparation ;
 - Elles ne sont admises qu'en toiture du rez-de-chaussée.
- Les panachés marqués, les dessins géométriques sont interdits
- **Les couvertures**
- Les couvertures doivent être réalisées en matériaux ayant l'aspect des tuiles non plates allant de la teinte brun à rouge vieilli. Toutefois cette disposition n'est pas exigée pour les annexes, les vérandas, les marquises, les toitures terrasses et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
 - Des dispositions différentes pourront être admises ou imposées afin d'assurer l'insertion harmonieuse des constructions avec leur environnement immédiat.
- **Les éléments de surface**
- Sont interdits le blanc pur et teintes vives pour enduits, peintures, façades et clôtures.
 - Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui par leur nature et par l'usage de la région sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés... Les enduits doivent avoir une finition talochée ou grain fin et ne doivent pas comporter de motifs.
 - Les couleurs des murs doivent être douces (ocre, brun clair ou pisé). La couleur de chaque mur doit être identique sur toute sa longueur. Les modénatures peuvent être de couleurs différentes.
 - L'aspect des annexes indépendantes physiquement d'un bâtiment principal d'une emprise au sol supérieure à 10 m² doit être en harmonie avec celui des bâtiments principaux.
 - Pour les travaux et extensions sur le bâti existant, une cohérence de nature et d'aspect avec les matériaux employés pour la construction initiale doit être respectée.
- **Pour les ouvertures à créer**
- Les ouvertures doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la toiture et des façades.
 - Les volets roulants en saillie sur l'extérieur sont interdits.
- **Les clôtures**

Pour rappel, toute réalisation de clôture doit être achevée dans le respect des dispositions de ce règlement et/ou des autorisations d'urbanisme obtenues sous peine d'infraction au code de l'urbanisme.

Dispositions générales

- La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1.80 mètres, sauf celle des clôtures végétales qui peut atteindre 2,50 mètres. Toutefois, la hauteur des clôtures peut être adaptée ou imposée par l'autorité compétente en fonction de la nature particulière de l'installation ou de la topographie des lieux, et selon des critères de sécurité, de salubrité et de bonne ordonnance en usage.
- En cas d'impact paysager en entrée de ville, une haie doit être plantée du côté du domaine public.

- Les dispositifs tels que les canisses, les paillons, les brandes, les voiles et bâches, les tapis de végétation synthétique, les claustras et les palissades d'aspect bois, les statuette pour piliers et les colonnes (pastiche de l'architecture antique) sont interdits.
- Les clôtures doivent être entretenues et avoir une cohérence de conception et de traitement sur toute leur longueur, en harmonie avec le secteur.
- Les couleurs des murs de clôture doivent être douces (ocre, brun clair ou pisé) en cohérence avec les façades des constructions existantes. La couleur blanche et les tons vifs sont interdits. Les tons vifs sont interdits pour les portails.
- Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui par leur nature et par l'usage de la région sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés. Les enduits doivent avoir une finition talochée ou grain fin et ne doivent pas comporter de motifs.
- Les clôtures en angle de rue doivent être aménagées de façon à préserver la visibilité des carrefours (exemple : pan coupé...).

En limite du domaine public et des voies privées ouvertes à la circulation publique, les clôtures doivent être constituées :

- Soit d'un mur bahut d'une hauteur de 0.60m à 1.20 m, surmonté d'une grille, d'un grillage, d'un dispositif à claire-voie ou d'un garde-corps et/ou d'un accompagnement végétal ;
- Soit d'un simple grillage sur potelets sans soubassement apparent qui peut être doublé d'une haie vive ;
- Soit d'une haie vive composée d'essences locales.

En limite séparative, les clôtures doivent être constituées :

- Soit d'un mur bahut d'une hauteur de 0.60m à 1.20 m, surmonté d'une grille, d'un grillage, d'un dispositif à claire-voie ou d'un garde-corps et/ou d'un accompagnement végétal ;
- Soit d'un simple grillage sur potelets sans soubassement apparent qui peut être doublé d'une haie vive ;
- Soit d'un mur plein ;
- Soit d'une haie vive composée d'essences locales.

Antennes, paraboles et autres ouvrages techniques (tels que les climatiseurs, pompes à chaleur)

- Les panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions. Le matériau devra être anti-réfléchissant et non éblouissant. Les panneaux solaires sont interdits en façade et au sol. Peuvent être posés au sol seulement les panneaux solaires pour chauffer les piscines.
- Les paraboles, antennes, climatiseurs et autres éléments techniques devront être le moins perceptibles depuis l'espace public ou intégrés dans le volume bâti. Dans le cas où ils seraient disposés en façade donnant sur l'espace public, ils devront être intégrés à la façade et non saillants sur l'emprise publique.
- Les éléments techniques en toiture devront être limités (conduits de cheminée, antennes, bloc climatisation...). Ces éléments de toiture devront être masqués ou intégrés par un élément architectural.

- Les antennes seront implantées sur le toit. Leur implantation sur les loggias et sur les balcons est interdite.
- Les éléments techniques en toiture devront être limités (conduits de cheminée, antennes, bloc climatisation...). Ces éléments de toiture devront être masqués ou intégrés par un élément architectural.

b. Patrimoine bâti et paysager

Les travaux, installations ou aménagements ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément repéré au règlement graphique comme patrimoine bâti à protéger au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme doivent respecter les dispositions définies dans la partie 1 traitant des dispositions générales (prescriptions graphiques du règlement).

Les prescriptions applicables aux éléments paysagers à protéger identifiés au règlement graphique au titre de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme sont définies dans la partie 1 traitant des dispositions générales (chapitre prescriptions graphiques du règlement).

c. Performances énergétiques et environnementales

- Les constructions nouvelles (hors constructions annexes) et les réhabilitations de constructions existantes (hors constructions annexes) doivent satisfaire à l'obligation suivante : au moins 20 % de la consommation énergétique globale des constructions doit être assurée par des installations produisant de l'énergie renouvelable (ex : panneaux photovoltaïques pour la production d'électricité, capteurs solaires thermiques pour la production d'eau chaude sanitaire, systèmes solaires combinés produisant de l'eau chaude sanitaire et du chauffage, pompes à chaleur, géothermie, chaudières ou poêles à bois...).
- Les installations produisant de l'énergie renouvelable peuvent être localisées dans la construction, ou sur cette dernière, ou à proximité. Elles peuvent être mutualisées dans le cadre d'un projet d'ensemble.

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

a. Mesures environnementales et paysagères

- Le traitement des espaces extérieurs doit limiter au strict nécessaire le recours à des surfaces imperméables. Tout projet doit prévoir l'aménagement complet de ses abords.
- Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement d'un seul tenant.
- Il conviendra, lors de la conception des équipements urbains (toits terrasses, système d'assainissement pluvial, noues d'infiltration...) de veiller à ne pas créer de zones propices la prolifération du moustique tigre, identifié comme agent d'une nuisance importante et d'un risque sanitaire lié à sa capacité vectorielle (transmission des arboviroses dengue, chikungunya, zika).
- Les plantations réalisées aux abords des constructions doivent être diversifiées. L'usage d'espèces fortement allergènes est fortement déconseillé.

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

- Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales est exigé.

- Les haies constituées d'une seule espèce ou variété, ainsi que les espèces invasives ou nuisibles (ex : renoué du japon, arbre aux papillons ou laurier d'Espagne...) sont interdites.
- Au moins 20 % de la superficie du terrain doivent être aménagés en espaces verts de pleine terre, végétalisée ou traitée en aménagement paysager (gazon, plantation). Les aires de stationnement et les accès ne sont pas pris en compte dans le calcul.
- Les plantations réalisées aux abords des constructions doivent être diversifiées. L'usage d'espèces fortement allergènes est fortement déconseillé.

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

Pour les terrains concernés par une ou plusieurs prescriptions édictées au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, se référer aux dispositions fixées dans la section « Prescriptions graphiques du règlement ».

4. **Stationnement**

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

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'une voiture particulière est de 2,5x5 mètres minimum (hors accès et manœuvre).

Dans le cas d'extension de construction existante, les exigences de stationnement s'apprécient au regard des surfaces de plancher totales de la construction après travaux (se reporter à l'article ci-après).

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

a. **Véhicules motorisés**

- **Pour les constructions à usage d'habitation**

Il est exigé, pour les constructions individuelles à usage d'habitation, 1 place de stationnement minimum par tranche de 50 m² indivisible de surface de plancher créée avec un minimum d'une place par logement et sans pouvoir exiger plus de 3 places par logement. Pour les constructions collectives à usage d'habitation (maisons mitoyennes, habitat intermédiaire, petit collectif), les opérations comprenant plusieurs logements ou les lotissements, il est exigé au minimum 2 places par logement et 1 place visiteur par tranche indivisible de 4 logements (soit 2 places visiteur pour un nombre de logements compris entre 5 et 8, 3 pour 9...).

- **Sous destinations bureaux et activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle :**

1 place de stationnement minimum par tranche indivisible de 30m² de surface de plancher.

- **Destination hébergements, équipement d'intérêt collectif et services publics :**

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

b. Vélos

Un local ou des emplacements destinés aux deux roues sont exigés à partir de 4 logements pour la destination habitation et à partir de 30 m² pour la sous-destination bureau et services. Ils devront être localisés en rez-de-chaussée et seront clos et aménagés à cette fin.

CHAPITRE 3 : EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

1. Desserte par les voies publiques ou privées

a. Accès

- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à ne pas apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ils doivent permettre de satisfaire les exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, du ramassage des ordures ménagères et du déneigement.
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.
- Les accès automobiles (portails, portes de garage) doivent être réalisés en recul minimum de 5m par rapport à l'alignement des voies publiques et par rapport à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique. En cas d'impossibilité technique, les accès automobiles peuvent être réalisés à l'alignement des voies publiques et à la limite des voies privées ouvertes à la circulation publique.
- Les accès auront une largeur minimum de 5 m.

b. Voirie

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir ;
- Les voies nouvelles doivent disposer d'une largeur de chaussée, hors stationnement et circulation piétonne, de 5 mètres minimum pour les voies à double-sens et 3,5 mètres minimum pour les voies à sens unique. Elles seront complétées à minima d'un aménagement modes-doux d'une largeur minimale de 1,5 mètre lorsque les raisons de sécurité l'exigent.
- Toutefois, des largeurs différentes pourront être autorisées ou exigées pour des raisons de sécurité ou lorsque que la topographie des lieux ou l'environnement le justifie, sous réserve d'être adaptées à l'usage.
- Les voiries doivent permettre l'approche et la manœuvre des véhicules de lutte contre l'incendie.
- Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.
- Les voies nouvellement créées s'efforceront de réaliser un maillage avec les voies existantes.

2. Desserte par les réseaux

a. Eau potable

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

b. Energie/ Electricité

- Les réseaux (électricité, téléphone, haut débit...) doivent être enfouis dans la propriété privée jusqu'au point de raccordement situé en limite des voies ou des emprises publiques, sauf en cas d'impossibilité technique dûment justifiée.

c. Assainissement Eaux Usées

- Tout déversement d'eaux usées non traitées dans les cours d'eau est interdit.
- Toute construction occasionnant des rejets d'eaux et matières usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation séparatif et efficace, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur. Dans les zones non desservies par le réseau public d'assainissement, l'assainissement autonome est autorisé, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- Les installations, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques (dont les piscines) entraînant des déversements, écoulements, rejets, même non polluants sont soumis à autorisation ou à déclaration (article 10 Loi sur l'eau du 3 Janvier 1992).
- *Pour rappel, selon le Code de la Santé publique, les eaux usées non domestiques ne peuvent être introduites dans le réseau public d'assainissement qu'avec l'autorisation expresse de la (ou des) collectivités à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par les eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel (réseaux, station d'épuration). Leur déversement dans le réseau ou en station doit donner lieu à une étude d'acceptabilité et le cas échéant à une convention entre les gestionnaires du réseau et l'intéressé. Le raccordement des eaux usées non domestiques est soumis à l'accord des gestionnaires du réseau, qui pourront le cas échéant, imposer un système de prétraitement avant rejet au réseau.*

d. Assainissement Eaux Pluviales

- Même dans les zones pourvues d'un réseau d'évacuation des eaux pluviales, la gestion à la parcelle des eaux pluviales est à privilégier par infiltration ou récupération dans un objectif de réutilisation.
- Si l'infiltration est insuffisante, il devra être prévu un dispositif de rétention ou de régulation permettant de lisser les débits d'infiltration. Pour toute construction, un dispositif de rétention avec débit de fuite régulé et infiltration dans le sous-sol naturel sera exigé, en rapport avec le volume de la construction et des eaux pluviales collectées (prévoir 5 m³ de rétention pour toute toiture inférieure à 100 m² et au-delà de 100 m² de toiture, prévoir 8 m³ de rétention).

- Si l'infiltration reste insuffisante malgré les dispositifs de rétention, l'excédent sera rejeté vers les eaux de surfaces (après régulation/rétention).
- En dernier recours, si l'infiltration est insuffisante et dans le cas d'un raccordement possible au réseau public d'assainissement d'eaux pluviales, toute construction ou aménagement pourra y être raccordée. Dans ce cas, le rejet devra être tamponné avant rejet (même conditions d'un rejet en milieu hydraulique superficiel), avec autorisation du gestionnaire.
- L'imperméabilisation et le ruissellement engendrés par les opérations d'urbanisme devront être quantifiés, afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter, soit dans les réseaux, soit dans les cours d'eau. Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles.
- Les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un pré traitement.

e. Infrastructure et réseau de communication électronique

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

f. Sécurité incendie

Les constructions, travaux, ouvrages ou installations doivent disposer des moyens permettant d'assurer la lutte contre l'incendie.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE Uce

La zone Uce est une zone urbaine qui permet d'affirmer le pôle de centralité économique existant. Elle est composée d'un tissu urbain mixte où sont autorisés les commerces et activités de services (à l'exception des commerces de gros), les bureaux, les équipements d'intérêt collectif, et les logements. Elle concerne la partie plus dense du centre-bourg dans lequel les constructions constituent un front urbain plus marqué.

Périmètres particuliers :

- De l'inscription d'un linéaire artisanal et commercial au titre de l'article L.151-16 du Code de l'Urbanisme (se reporter aux dispositions générales) ;
- Eléments patrimoniaux à préserver au titre du L.151-19 du Code de l'Urbanisme ;
- Cheminements piétons à préserver, valoriser ou créer (L.151-38 CU) ;
- Certains terrains sont encadrés par des orientations d'aménagement et de programmation (voir pièce N°4 du PLU Orientations d'Aménagement et de Programmation).

CHAPITRE I : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DE SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉS

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

Les destinations et sous destinations non mentionnées aux paragraphes a et b sont admises et notamment, la sous-destination logement, hébergement, la restauration, les hôtels, les équipements d'intérêt collectif et services publics qui ne sont pas interdits, c'est-à-dire les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, les locaux techniques et industriels des administrations publiques et ou assimilés, les établissements de santé et d'action sociale, les autres équipements recevant du public.

a. Sont interdits

- Les constructions ou installations qui, par leur nature, leur localisation, leur importance ou leur aspect seraient susceptibles d'entraîner pour le voisinage et l'environnement des inconvénients (insalubrité, nuisances, atteintes esthétiques, olfactives, sonores, pollution, rejets...)
- Les sous-destinations commerces de gros, autres hébergements touristiques et cinéma ;
- Les sous-destinations industrie, entrepôt et centre de congrès et d'exposition ;
- Les exploitations agricoles et forestières ;
- Les sous destinations salles d'art et de spectacles et les équipements sportifs ;
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à autorisation ;
- Les terrains de camping ; de caravanage et d'habitations légères de loisirs ;
- Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs ;
- Les terrains familiaux au sens de la loi n°2000-614 du 5 Juillet 2000 ;
- Les dépôts de véhicules et de matériaux usagés ;
- Le stationnement hors garage d'une durée supérieure à 3 mois des caravanes isolées,
- Les garages collectifs de caravanes ;

- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;

b. Sont admis sous conditions

- L'artisanat et commerces de détail, les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, les bureaux sous réserve d'être compatibles avec le caractère de la zone et de ne pas nuire à la sécurité, à la salubrité publique, à la tranquillité ou la bonne ordonnance des quartiers d'habitation environnants ;
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) soumises à déclaration ou enregistrement sous réserve d'être compatible avec le caractère et la vocation d'une zone d'habitat et de ne présenter aucune nuisance pour le voisinage et l'environnement (esthétique, olfactive, sonore, rejets et risques divers de pollution...);
- les affouillements et exhaussements de sol nécessaires à la réalisation des types d'occupation des sols autorisés et compatibles avec la vocation de la zone ;

2. Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

CHAPITRE 2: CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

1. Volumétrie et implantation des constructions

a. Emprise au sol

Non réglementé.

b. Hauteur

La hauteur d'une construction est mesurée verticalement à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet, jusqu'à l'égout de toiture ou à l'acrotère dans le cas de toiture-terrasse.

Toutefois dans le cas d'une pente significative supérieure à 15%, les hauteurs se calculent par rapport au sol naturel à son niveau le plus bas dans l'emprise de la construction.

Ne sont pas compris dans le calcul de la hauteur les ouvrages techniques, cheminées, antennes, paratonnerres, capteurs solaires, dispositifs nécessaires à la végétalisation des toitures et surélévation de toiture nécessaires aux travaux d'isolation extérieure des constructions existantes. Ils doivent toutefois rester compatibles avec l'environnement.

Dispositions générales

- La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 9 m à l'égout du toit en R+2
- La hauteur des annexes ne doit pas dépasser 3,5 m au faîtage.

Dispositions particulières

- Une hauteur différente peut être admise ou exigée afin d'assurer l'intégration des constructions dans la continuité des bâtiments existants ou voisins à condition de ne pas dépasser la hauteur du bâtiment principal.
- Une hauteur différente peut être admise pour les constructions d'équipements d'intérêt collectif et services publics. Cependant, la hauteur doit être adaptée à l'usage et s'intégrer dans l'environnement existant.
- La hauteur maximum ne s'applique pas s'il s'agit de la reconstruction d'un bâtiment existant.
- Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les ouvrages d'intérêt général et les équipements d'infrastructures.

c. Implantation des constructions

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- **Dispositions générales**
- L'implantation des constructions principales doivent être implantées à l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique et emprises publiques existantes ou à créer.
- L'implantation des constructions à l'alignement des voies publiques ou sur la limite d'emprise des voies privées ouverte à la circulation publique s'applique aux murs des bâtiments, les débords de toitures n'étant pas pris en compte, au-delà de 4.5 mètres de hauteur, dans la limite de 0.60 cm de débordement.
- **Dispositions particulières**

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

- afin d'assurer l'intégration des constructions dans la continuité des bâtiments existants ou voisins si leur implantation est différente de la règle générale ;
- pour la réalisation d'aménagement, de surélévation, d'extension ou d'annexe d'une construction existante implantée différemment de la règle.
- pour la réalisation d'équipements collectifs et services publics dont la nature ou le fonctionnement nécessitent d'être implantés différemment sous réserve de s'intégrer dans l'environnement existant
- pour la reconstruction, lorsqu'elle est autorisée, d'une construction détruite implantée différemment à la règle.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Dispositions générales

L'implantation des constructions s'applique aux murs des constructions.

Sur une profondeur de 15m à partir de l'alignement des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées ouverte à la circulation publique :

Les constructions doivent être implantées :

- Soit sur les deux limites séparatives aboutissant aux voies (en ordre continu) ;
- Soit sur une seule des deux limites séparatives aboutissant aux voies. Dans ce cas, la distance horizontale entre le mur de la construction en retrait et le point le plus rapproché de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($D \geq H/2$) sans pouvoir être inférieure à 3m.

-Au-delà de la profondeur de 15mètres :

- Les constructions doivent être implantées de telle façon que la distance horizontale entre le mur de la construction et le point le plus rapproché de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($D \geq H/2$) sans pouvoir être inférieure à 3m.

- Dispositions particulières

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

- afin d'assurer l'intégration des constructions dans la continuité des bâtiments existants ou voisins si leur implantation est différente de la règle générale ;
- pour la réalisation d'aménagement, de surélévation, d'extension ou d'annexe d'une construction existante implantée différemment de la règle.
- pour la réalisation d'équipements collectifs et services publics dont la nature ou le fonctionnement nécessitent d'être implantés différemment sous réserve de s'intégrer dans l'environnement existant
- Les constructions à usage d'annexes hormis les piscines, inférieures à 30 m² dont la hauteur totale n'excède pas 3.5 m au faîtage sont autorisées en limite séparative ou avec un recul de 1 m minimum. Dans ce cas, l'implantation de ces constructions en limites séparatives s'applique en tout point des constructions.
- Les piscines devront être implantées à une distance de 3m minimum des limites séparatives. Leur implantation devra veiller à limiter toutes formes de nuisance avec leur environnement immédiat, notamment le bruit. Dans le cas des piscines, l'implantation de ces constructions en limites séparatives s'applique en tout point des constructions.
- La reconstruction à l'identique après sinistre peut être admise sur l'emprise des fondations antérieures sous réserve d'une édification régulière.

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

Non réglementé

2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

a. Caractéristiques architecturales des façades, toitures et clôtures

- Dispositions générales :

- Tout projet de construction doit participer à la préservation et à la mise en valeur, y compris par l'expression architecturale contemporaine, des caractéristiques dominantes du tissu urbain dans lequel il s'insère ;
- L'utilisation de matériaux, procédés ou dispositifs écologiquement performants doit être privilégiée dans toutes les constructions, réhabilitations et extensions ;
- Les constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics autorisés dans la zone ne sont pas soumises aux dispositions réglementaires relatives aux caractéristiques architecturales des façades et toitures ainsi que des clôtures.

- Implantation dans l'environnement et volume

- L'implantation, le volume et les proportions des constructions doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement bâti et en s'y intégrant le mieux possible.
- Les constructions de volumétrie simple doivent être privilégiées.
- Pour les opérations d'ensemble et constructions d'immeubles de logements collectifs, les locaux à déchets sont autorisés sur une aire aménagée et le moins perceptible depuis l'espace public ou dans un local de stockage prévu à cet effet. Les bacs de récupération seront enterrés ou dissimulés à la vue.
- Le pastiche d'une architecture anachronique ou étrangère à la région est interdit.

- Les toitures

- Les pans de toiture doivent avoir une pente homogène comprise entre 30 et 50 % au-dessus de l'horizontale. Ces dispositions ne concernent pas les éventuelles marquises, auvents, vérandas, pergolas, carports et couvertures de piscine
- Les toits à un seul pan sont interdits pour les bâtiments isolés mais sont toutefois autorisés pour les couvertures de piscine et les annexes dont l'emprise au sol n'excède pas 40 m², les bâtiments s'appuyant sur les murs d'une construction existante (comprenant aussi les marquises, auvents, vérandas, pergolas, carports).
- Le nombre de pans et la pente de la toiture ne sont pas règlementés pour les constructions à usage d'équipements publics ou d'intérêt collectif, ni pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- Seules sont autorisées les toitures terrasses respectant les conditions suivantes :
 - Elles doivent être entièrement végétalisées et/ou destinées à favoriser la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable, hors éléments techniques nécessaires au fonctionnement du bâtiment ;
 - Elles ne doivent être accessibles que par leur entretien, réparation ;
 - Elles ne sont admises qu'en toiture du rez-de-chaussée.
- Les panachés marqués, les dessins géométriques sont interdits

- Les couvertures

- Les couvertures doivent être réalisées en matériaux ayant l'aspect des tuiles non plates allant de la teinte brun à rouge vieilli. Toutefois cette disposition n'est pas exigée pour les annexes, les vérandas, les marquises, les toitures terrasses et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- Des dispositions différentes pourront être admises ou imposées afin d'assurer l'insertion harmonieuse des constructions avec leur environnement immédiat.
- **Les éléments de surface**
 - Sont interdits le blanc pur et teintes vives pour enduits, peintures, façades et clôtures.
 - Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui par leur nature et par l'usage de la région sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés... Les enduits doivent avoir une finition talochée ou grain fin et ne doivent pas comporter de motifs.
 - Les couleurs des murs doivent être douces (ocre, brun clair ou pisé). La couleur de chaque mur doit être identique sur toute sa longueur. Les modénatures peuvent être de couleurs différentes.
 - L'aspect des annexes indépendantes physiquement d'un bâtiment principal d'une emprise au sol supérieure à 10 m² doit être en harmonie avec celui des bâtiments principaux.
 - Pour les travaux et extensions sur le bâti existant, une cohérence de nature et d'aspect avec les matériaux employés pour la construction initiale doit être respectée.
- **Pour les ouvertures à créer**
 - Les ouvertures doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la toiture et des façades.
 - Les volets roulants en saillie sur l'extérieur sont interdits.
- **Les clôtures**

Pour rappel, toute réalisation de clôture doit être achevée dans le respect des dispositions de ce règlement et/ou des autorisations d'urbanisme obtenues sous peine d'infraction au code de l'urbanisme.

Dispositions générales

- La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1.80 mètres, sauf celle des clôtures végétales qui peut atteindre 2,50 mètres. Toutefois, la hauteur des clôtures peut être adaptée ou imposée par l'autorité compétente en fonction de la nature particulière de l'installation ou de la topographie des lieux, et selon des critères de sécurité, de salubrité et de bonne ordonnance en usage.
- Les dispositifs tels que les canisses, les paillons, les brandes, les voiles et bâches, les tapis de végétation synthétique, les claustras et les palissades d'aspect bois, les statuettes pour piliers et les colonnes (pastiche de l'architecture antique) sont interdits.
- Les clôtures doivent être entretenues et avoir une cohérence de conception et de traitement sur toute leur longueur, en harmonie avec le secteur.
- Les couleurs des murs de clôture doivent être douces (ocre, brun clair ou pisé) en cohérence avec les façades des constructions existantes. La couleur blanche et les tons vifs sont interdits. Les tons vifs sont interdits pour les portails.

- Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui par leur nature et par l'usage de la région sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés. Les enduits doivent avoir une finition talochée ou grain fin et ne doivent pas comporter de motifs.
- Les clôtures en angle de rue doivent être aménagées de façon à préserver la visibilité des carrefours (exemple : pan coupé...).

En limite du domaine public et des voies privées ouvertes à la circulation publique, les clôtures doivent être constituées :

- Soit d'un mur bahut d'une hauteur de 0.60m à 1.20 m, surmonté d'une grille, d'un grillage, d'un dispositif à claire-voie ou d'un garde-corps et/ou d'un accompagnement végétal ;
- Soit d'un simple grillage sur potelets sans soubassement apparent qui peut être doublé d'une haie vive ;
- Soit d'une haie vive composée d'essences locales.

En limite séparative, les clôtures doivent être constituées :

- Soit d'un mur bahut d'une hauteur de 0.60m à 1.20 m, surmonté d'une grille, d'un grillage, d'un dispositif à claire-voie ou d'un garde-corps et/ou d'un accompagnement végétal ;
- Soit d'un simple grillage sur potelets sans soubassement apparent qui peut être doublé d'une haie vive ;
- Soit d'un mur plein ;
- Soit d'une haie vive composée d'essences locales.

Antennes, paraboles et autres ouvrages techniques (tels que les climatiseurs, pompes à chaleur)

- Les panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions. Le matériau devra être anti-réfléchissant et non éblouissant. Les panneaux solaires sont interdits en façade et au sol. Peuvent être posés au sol seulement les panneaux solaires pour chauffer les piscines.
- Les paraboles, antennes, climatiseurs et autres éléments techniques devront être le moins perceptibles depuis l'espace public ou intégrés dans le volume bâti. Dans le cas où ils seraient disposés en façade donnant sur l'espace public, ils devront être intégrés à la façade et non saillants sur l'emprise publique.
- Les éléments techniques en toiture devront être limités (conduits de cheminée, antennes, bloc climatisation...). Ces éléments de toiture devront être masqués ou intégrés par un élément architectural.
- Les antennes seront implantées sur le toit. Leur implantation sur les loggias et sur les balcons est interdite.
- Les éléments techniques en toiture devront être limités (conduits de cheminée, antennes, bloc climatisation...). Ces éléments de toiture devront être masqués ou intégrés par un élément architectural.

b. Patrimoine bâti et paysager

Les travaux, installations ou aménagements ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément repéré au règlement graphique comme patrimoine bâti à protéger au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme doivent respecter les dispositions définies dans la partie 1 traitant des dispositions générales (prescriptions graphiques du règlement).

Les prescriptions applicables aux éléments paysagers à protéger identifiés au règlement graphique au titre de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme sont définies dans la partie 1 traitant des dispositions générales (chapitre prescriptions graphiques du règlement).

c. Performances énergétiques et environnementales

En fonction de la réglementation en vigueur.

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

a. Mesures environnementales et paysagères

- Le traitement des espaces extérieurs doit limiter au strict nécessaire le recours à des surfaces imperméables. Tout projet doit prévoir l'aménagement complet de ses abords.
- Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement d'un seul tenant.
- Il conviendra, lors de la conception des équipements urbains (toits terrasses, système d'assainissement pluvial, noues d'infiltration...) de veiller à ne pas créer de zones propices la prolifération du moustique tigre, identifié comme agent d'une nuisance importante et d'un risque sanitaire lié à sa capacité vectorielle (transmission des arboviroses dengue, chikungunya, zika).
- Les plantations réalisées aux abords des constructions doivent être diversifiées. L'usage d'espèces fortement allergènes est fortement déconseillé.

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

- Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales est exigé.
- Les haies constituées d'une seule espèce ou variété, ainsi que les espèces invasives ou nuisibles (ex : renoué du japon, arbre aux papillons ou laurier d'Espagne...) sont interdites.
- Au moins 10 % de la superficie du terrain doivent être aménagés en espaces verts de pleine terre, végétalisée ou traitée en aménagement paysager (gazon, plantation). Les aires de stationnement et les accès ne sont pas pris en compte dans le calcul.
- Les plantations réalisées aux abords des constructions doivent être diversifiées. L'usage d'espèces fortement allergènes est fortement déconseillé.

4. Stationnement

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

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'une voiture particulière est de 2,5x5 mètres minimum (hors accès et manœuvre).

Dans le cas d'extension de construction existante, les exigences de stationnement s'apprécient au regard des surfaces de plancher totales de la construction après travaux (se reporter à l'article ci-après).

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

a. Véhicules motorisés

- Pour les constructions à usage d'habitation

Il est exigé, pour les constructions individuelles à usage d'habitation, 1 place de stationnement minimum par tranche de 50 m² indivisible de surface de plancher créée avec un minimum d'une place par logement et sans pouvoir exiger plus de 3 places par logement. Pour les constructions collectives à usage d'habitation (maisons mitoyennes, habitat intermédiaire, petit collectif), les opérations comprenant plusieurs logements ou les lotissements, il est exigé au minimum 2 places par logement et 1 place visiteur par tranche indivisible de 4 logements (soit 2 places visiteur pour un nombre de logements compris entre 5 et 8, 3 pour 9...).

- Destinations artisanat et commerce de détail

Si possible, 1 place de stationnement minimum par tranche de 25m² indivisible de surface de plancher.

- Destination restauration

Si possible, 1 place de stationnement minimum par tranche de 25 m² indivisible de surface de plancher

- Sous destinations bureaux et activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle:

Si possible, 1 place de stationnement minimum par tranche indivisible de 30m² de surface de plancher.

- Destination hôtels

Si possible, 1 place de stationnement minimum par tranche indivisible de 2 chambres

- Destination hébergements, équipement d'intérêt collectif et services publics :

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

b. Vélos

Un local ou des emplacements destinés aux deux roues sont exigés à partir de 4 logements pour la destination habitation et à partir de 30 m² pour la sous-destination bureau et services. Ils devront être localisés en rez-de-chaussée et seront clos et aménagés à cette fin.

CHAPITRE 3 : EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

1. Desserte par les voies publiques ou privées

a. Accès

- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à ne pas apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ils doivent permettre de satisfaire les exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, du ramassage des ordures ménagères et du déneigement.

- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.
- Les accès automobiles (portails, portes de garage) doivent être réalisés en recul minimum de 5m par rapport à l'alignement des voies publiques et par rapport à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique. En cas d'impossibilité technique, les accès automobiles peuvent être réalisés à l'alignement des voies publiques et à la limite des voies privées ouvertes à la circulation publique.
- Les accès auront une largeur minimum de 5 m.

b. Voirie

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir ;
- Les voies nouvelles doivent disposer d'une largeur de chaussée, hors stationnement et circulation piétonne, de 5 mètres minimum pour les voies à double-sens et 3,5 mètres minimum pour les voies à sens unique. Elles seront complétées à minima d'un aménagement modes-doux d'une largeur minimale de 1,5 mètre lorsque les raisons de sécurité l'exigent.
- Toutefois, des largeurs différentes pourront être autorisées ou exigées pour des raisons de sécurité ou lorsque que la topographie des lieux ou l'environnement le justifient, sous réserve d'être adaptées à l'usage.
- Les voiries doivent permettre l'approche et la manœuvre des véhicules de lutte contre l'incendie.
- Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.
- Les voies nouvellement créées s'efforceront de réaliser un maillage avec les voies existantes.

2. Desserte par les réseaux

a. Eau potable

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

b. Energie/ Electricité

- Les réseaux (électricité, téléphone, haut débit...) doivent être enfouis dans la propriété privée jusqu'au point de raccordement situé en limite des voies ou des emprises publiques, sauf en cas d'impossibilité technique dûment justifiée.

c. Assainissement Eaux Usées

- Tout déversement d'eaux usées non traitées dans les cours d'eau est interdit.
- Toute construction occasionnant des rejets d'eaux et matières usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation séparatif et efficace, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

- Les installations, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques (dont les piscines) entraînant des déversements, écoulements, rejets, même non polluants sont soumis à autorisation ou à déclaration (article 10 Loi sur l'eau du 3 Janvier 1992).
- *Pour rappel, selon le Code de la Santé publique, les eaux usées non domestiques ne peuvent être introduites dans le réseau public d'assainissement qu'avec l'autorisation expresse de la (ou des) collectivités à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par les eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel (réseaux, station d'épuration). Leur déversement dans le réseau ou en station doit donner lieu à une étude d'acceptabilité et le cas échéant à une convention entre les gestionnaires du réseau et l'intéressé. Le raccordement des eaux usées non domestiques est soumis à l'accord des gestionnaires du réseau, qui pourront le cas échéant, imposer un système de prétraitement avant rejet au réseau.*

d. Assainissement Eaux Pluviales

- Même dans les zones pourvues d'un réseau d'évacuation des eaux pluviales, la gestion à la parcelle des eaux pluviales est à privilégier par infiltration ou récupération dans un objectif de réutilisation.
- Si l'infiltration est insuffisante, il devra être prévu un dispositif de rétention ou de régulation permettant de lisser les débits d'infiltration. Pour toute construction, un dispositif de rétention avec débit de fuite régulé et infiltration dans le sous-sol naturel sera exigé, en rapport avec le volume de la construction et des eaux pluviales collectées (prévoir 5 m³ de rétention pour toute toiture inférieure à 100 m² et au-delà de 100 m² de toiture, prévoir 8 m³ de rétention).
- Si l'infiltration reste insuffisante malgré les dispositifs de rétention, l'excédent sera rejeté vers les eaux de surfaces (après régulation/rétention).
- En dernier recours, si l'infiltration est insuffisante et dans le cas d'un raccordement possible au réseau public d'assainissement d'eaux pluviales, toute construction ou aménagement pourra y être raccordée. Dans ce cas, le rejet devra être tamponné avant rejet (même conditions d'un rejet en milieu hydraulique superficiel), avec autorisation du gestionnaire.
- L'imperméabilisation et le ruissellement engendrés par les opérations d'urbanisme devront être quantifiés, afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter, soit dans les réseaux, soit dans les cours d'eau. Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles.
- Les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un pré traitement.

e. Infrastructure et réseau de communication électronique

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

f. Sécurité incendie

Les constructions, travaux, ouvrages ou installations doivent disposer des moyens permettant d'assurer la lutte contre l'incendie.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE Ucs

La zone Ucs est une zone urbaine qui permet d'affirmer le pôle de services où sont autorisés les logements, les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, l'artisanat et les commerces de détail, les commerces de gros, les bureaux, et les équipements d'intérêt collectif.

Périmètres particuliers :

- De l'inscription de secteurs de mixité sociale au titre de l'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme ;
- Cheminements piétons à préserver, valoriser ou créer (L.151-38 CU) ;
- Certains terrains sont encadrés par des orientations d'aménagement et de programmation (voir pièce N°4 du PLU Orientations d'Aménagement et de Programmation).

CHAPITRE I : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DE SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉS

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

Les destinations et sous destinations non mentionnées aux paragraphes a et b sont admises et notamment, la sous-destination logement, hébergement, les équipements d'intérêt collectif et services publics qui ne sont pas interdits, c'est-à-dire les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, les locaux techniques et industriels des administrations publiques et ou assimilés, les établissements de santé et d'action sociale, les autres équipements recevant du public.

a. Sont interdits

- Les constructions ou installations qui, par leur nature, leur localisation, leur importance ou leur aspect seraient susceptibles d'entraîner pour le voisinage et l'environnement des inconvénients (insalubrité, nuisances, atteintes esthétiques, olfactives, sonores, pollution, rejets...);
- Les sous-destinations, restauration, les hôtels et autres hébergements touristiques, les cinémas ;
- Les sous-destinations industrie, entrepôts, centre de congrès et d'exposition ;
- Les exploitations agricoles et forestières ;
- Les sous-destinations salles d'art et de spectacle, les équipements sportifs ;
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à autorisation ;
- Les terrains de camping ; de caravanage et d'habitations légères de loisirs ;
- Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs ;
- Les terrains familiaux au sens de la loi n°2000-614 du 5 Juillet 2000 ;
- Les dépôts de véhicules et de matériaux usagés ;
- Le stationnement hors garage d'une durée supérieure à 3 mois des caravanes isolées,
- Les garages collectifs de caravanes ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;

b. Sont admis sous conditions

- L'artisanat et commerce de détail, les activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, les commerces de gros et les bureaux sous réserve d'être compatible avec le caractère de la zone et de ne pas nuire à la sécurité, à la salubrité publique, à la tranquillité ou la bonne ordonnance des quartiers d'habitation environnants ;
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) soumises à déclaration ou enregistrement sous réserve d'être compatible avec le caractère et la vocation d'une zone d'habitat et de ne présenter aucune nuisance pour le voisinage et l'environnement (esthétique, olfactive, sonore, rejets et risques divers de pollution...);
- Les affouillements et exhaussements de sol nécessaires à la réalisation des types d'occupation des sols autorisés et compatibles avec la vocation de la zone ;

2. Mixité fonctionnelle et sociale

Dans la zone concernée par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation intitulée « Chemin de la Coupe », environ 10% de logements sociaux sont imposés sur l'ensemble du périmètre concerné par l'OAP.

CHAPITRE 2: CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

1. Volumétrie et implantation des constructions

a. Emprise au sol

Non réglementé.

b. Hauteur

La hauteur d'une construction est mesurée verticalement à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet, jusqu'à l'égout de toiture ou à l'acrotère dans le cas de toiture-terrasse.

Toutefois dans le cas d'une pente significative supérieure à 15%, les hauteurs se calculent par rapport au sol naturel à son niveau le plus bas dans l'emprise de la construction.

Ne sont pas compris dans le calcul de la hauteur les ouvrages techniques, cheminées, antennes, paratonnerres, capteurs solaires, dispositifs nécessaires à la végétalisation des toitures et surélévation de toiture nécessaires aux travaux d'isolation extérieure des constructions existantes. Ils doivent toutefois rester compatibles avec l'environnement.

Dispositions générales

- La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 9 m à l'égout du toit en R+2
- La hauteur des annexes ne doit pas dépasser 3,5 m au faîtage.

Dispositions particulières

- Une hauteur différente peut être admise ou exigée afin d'assurer l'intégration des constructions dans la continuité des bâtiments existants ou voisins à condition de ne pas dépasser la hauteur du bâtiment principal.
- Une hauteur différente peut être admise pour les constructions d'équipements d'intérêt collectif et services publics. Cependant, la hauteur doit être adaptée à l'usage et s'intégrer dans l'environnement existant.
- Une hauteur différente à la règle peut être admise lorsque celle-ci est prévue différemment dans le cadre d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation.
- La hauteur maximum ne s'applique pas s'il s'agit de la reconstruction d'un bâtiment existant.
- Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les ouvrages d'intérêt général et les équipements d'infrastructures.

c. Implantation des constructions

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Dispositions générales

L'implantation des constructions principales doivent être implantées :

- soit à l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique et emprises publiques existantes ou à créer,
- soit avec recul compatible avec la bonne ordonnance des constructions voisines.

L'implantation des constructions à l'alignement des voies publiques ou sur la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique s'applique aux murs des bâtiments, les débords de toitures n'étant pas pris en compte, au-delà de 4.5 mètres de hauteur, dans la limite de 0.60 m de débordement.

L'implantation des constructions en recul par rapport aux voies s'apprécie à partir du mur des constructions.

L'implantation à l'alignement ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposé.

- Dispositions particulières

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

- afin d'assurer l'intégration des constructions dans la continuité des bâtiments existants ou voisins si leur implantation est différente de la règle générale ;
- pour la réalisation d'aménagement, de surélévation, d'extension ou d'annexe d'une construction existante implantée différemment de la règle.
- pour la réalisation d'équipements collectifs et services publics dont la nature ou le fonctionnement nécessitent d'être implantés différemment sous réserve de s'intégrer dans l'environnement existant

- pour la reconstruction, lorsqu'elle est autorisée, d'une construction détruite implantée différemment à la règle.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dispositions générales

Les constructions doivent être implantées :

- Soit en limite séparative
- Soit à une distance de 3m minimum

L'implantation des constructions sur les limites séparatives et en recul s'applique aux murs des constructions.

Dispositions particulières

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

- afin d'assurer l'intégration des constructions dans la continuité des bâtiments existants ou voisins si leur implantation est différente de la règle générale ;
- pour la réalisation d'aménagement, de surélévation, d'extension ou d'annexe d'une construction existante implantée différemment de la règle.
- pour la réalisation d'équipements collectifs et services publics dont la nature ou le fonctionnement nécessitent d'être implantés différemment sous réserve de s'intégrer dans l'environnement existant
- Les constructions à usage d'annexes hormis les piscines, inférieures à 30 m² dont la hauteur totale n'excède pas 3.5 m au faîtage sont autorisées en limite séparative ou avec un recul de 1 m minimum. Dans ce cas, l'implantation de ces constructions en limites séparatives s'applique en tout point des constructions.
- Les piscines devront être implantées à une distance de 3m minimum des limites séparatives. Leur implantation devra veiller à limiter toutes formes de nuisance avec leur environnement immédiat, notamment le bruit. Dans le cas des piscines, l'implantation de ces constructions en limites séparatives s'applique en tout point des constructions.
- La reconstruction à l'identique après sinistre peut être admise sur l'emprise des fondations antérieures sous réserve d'une édification régulière.

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

Non réglementé

2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

a. Caractéristiques architecturales des façades, toitures et clôtures

Dispositions générales :

- Tout projet de construction doit participer à la préservation et à la mise en valeur, y compris par l'expression architecturale contemporaine, des caractéristiques dominantes du tissu urbain dans lequel il s'insère ;

- L'utilisation de matériaux, procédés ou dispositifs écologiquement performants doit être privilégiée dans toutes les constructions, réhabilitations et extensions ;
- Les constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics autorisés dans la zone ne sont pas soumises aux dispositions réglementaires relatives aux caractéristiques architecturales des façades et toitures ainsi que des clôtures.

- **Implantation dans l'environnement et volume**

- L'implantation, le volume et les proportions des constructions doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement bâti et en s'y intégrant le mieux possible.
- Les constructions de volumétrie simple doivent être privilégiées.
- Pour les opérations d'ensemble et constructions d'immeubles de logements collectifs, les locaux à déchets sont autorisés sur une aire aménagée et le moins perceptible depuis l'espace public ou dans un local de stockage prévu à cet effet. Les bacs de récupération seront enterrés ou dissimulés à la vue.
- Le pastiche d'une architecture anachronique ou étrangère à la région est interdit.

- **Les toitures**

- Les pans de toiture doivent avoir une pente homogène comprise entre 30 et 50 % au-dessus de l'horizontale. Ces dispositions ne concernent pas les éventuelles marquises, auvents, vérandas, pergolas, carports et couvertures de piscine
- Les toits à un seul pan sont interdits pour les bâtiments isolés mais sont toutefois autorisés pour les couvertures de piscine et les annexes dont l'emprise au sol n'excède pas 40 m², les bâtiments s'appuyant sur les murs d'une construction existante (comprenant aussi les marquises, auvents, vérandas, pergolas, carports).
- Le nombre de pans et la pente de la toiture ne sont pas règlementés pour les constructions à usage d'équipements publics ou d'intérêt collectif, ni pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- Seules sont autorisées les toitures terrasses respectant les conditions suivantes :
 - Elles doivent être entièrement végétalisées et/ou destinées à favoriser la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable, hors éléments techniques nécessaires au fonctionnement du bâtiment ;
 - Elles ne doivent être accessibles que par leur entretien, réparation ;
 - Elles ne sont admises qu'en toiture du rez-de-chaussée.
- Les panachés marqués, les dessins géométriques sont interdits

- **Les couvertures**

- Les couvertures doivent être réalisées en matériaux ayant l'aspect des tuiles non plates allant de la teinte brun à rouge vieilli. Toutefois cette disposition n'est pas exigée pour les annexes, les vérandas, les marquises, les toitures terrasses et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- Des dispositions différentes pourront être admises ou imposées afin d'assurer l'insertion harmonieuse des constructions avec leur environnement immédiat.

- **Les éléments de surface**

- Sont interdits le blanc pur et teintes vives pour enduits, peintures, façades et clôtures.
- Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui par leur nature et par l'usage de la région sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés... Les enduits doivent avoir une finition talochée ou grain fin et ne doivent pas comporter de motifs.
- Les couleurs des murs doivent être douces (ocre, brun clair ou pisé). La couleur de chaque mur doit être identique sur toute sa longueur. Les modénatures peuvent être de couleurs différentes.
- L'aspect des annexes indépendantes physiquement d'un bâtiment principal d'une emprise au sol supérieure à 10 m² doit être en harmonie avec celui des bâtiments principaux.
- Pour les travaux et extensions sur le bâti existant, une cohérence de nature et d'aspect avec les matériaux employés pour la construction initiale doit être respectée.

- **Pour les ouvertures à créer**

- Les ouvertures doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la toiture et des façades.
- Les volets roulants en saillie sur l'extérieur sont interdits.

- **Les clôtures**

Pour rappel, toute réalisation de clôture doit être achevée dans le respect des dispositions de ce règlement et/ou des autorisations d'urbanisme obtenues sous peine d'infraction au code de l'urbanisme.

Dispositions générales

- La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1.80 mètres, sauf celle des clôtures végétales qui peut atteindre 2,50 mètres. Toutefois, la hauteur des clôtures peut être adaptée ou imposée par l'autorité compétente en fonction de la nature particulière de l'installation ou de la topographie des lieux, et selon des critères de sécurité, de salubrité et de bonne ordonnance en usage.
- Les dispositifs tels que les canisses, les paillons, les brandes, les voiles et bâches, les tapis de végétation synthétique, les claustras et les palissades d'aspect bois, les statuettes pour piliers et les colonnes (pastiche de l'architecture antique) sont interdits.
- Les clôtures doivent être entretenues et avoir une cohérence de conception et de traitement sur toute leur longueur, en harmonie avec le secteur.
- Les couleurs des murs de clôture doivent être douces (ocre, brun clair ou pisé) en cohérence avec les façades des constructions existantes. La couleur blanche et les tons vifs sont interdits. Les tons vifs sont interdits pour les portails.
- Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui par leur nature et par l'usage de la région sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés. Les enduits doivent avoir une finition talochée ou grain fin et ne doivent pas comporter de motifs.
- Les clôtures en angle de rue doivent être aménagées de façon à préserver la visibilité des carrefours (exemple : pan coupé...).

En limite du domaine public et des voies privées ouvertes à la circulation publique, les clôtures doivent être constituées :

- Soit d'un mur bahut d'une hauteur de 0.60m à 1.20 m, surmonté d'une grille, d'un grillage, d'un dispositif à claire-voie ou d'un garde-corps et/ou d'un accompagnement végétal ;
- Soit d'un simple grillage sur potelets sans soubassement apparent qui peut être doublé d'une haie vive ;
- Soit d'une haie vive composée d'essences locales.

En limite séparative, les clôtures doivent être constituées :

- Soit d'un mur bahut d'une hauteur de 0.60m à 1.20 m, surmonté d'une grille, d'un grillage, d'un dispositif à claire-voie ou d'un garde-corps et/ou d'un accompagnement végétal ;
- Soit d'un simple grillage sur potelets sans soubassement apparent qui peut être doublé d'une haie vive ;
- Soit d'un mur plein ;
- Soit d'une haie vive composée d'essences locales.

Antennes, paraboles et autres ouvrages techniques (tels que les climatiseurs, pompes à chaleur)

- Les panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions. Le matériau devra être anti-réfléchissant et non éblouissant. Les panneaux solaires sont interdits en façade et au sol. Peuvent être posés au sol seulement les panneaux solaires pour chauffer les piscines.
- Les paraboles, antennes, climatiseurs et autres éléments techniques devront être le moins perceptibles depuis l'espace public ou intégrés dans le volume bâti. Dans le cas où ils seraient disposés en façade donnant sur l'espace public, ils devront être intégrés à la façade et non saillants sur l'emprise publique.
- Les éléments techniques en toiture devront être limités (conduits de cheminée, antennes, bloc climatisation...). Ces éléments de toiture devront être masqués ou intégrés par un élément architectural.
- Les antennes seront implantées sur le toit. Leur implantation sur les loggias et sur les balcons est interdite.
- Les éléments techniques en toiture devront être limités (conduits de cheminée, antennes, bloc climatisation...). Ces éléments de toiture devront être masqués ou intégrés par un élément architectural.

b. Patrimoine bâti et paysager

Les travaux, installations ou aménagements ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément repéré au règlement graphique comme patrimoine bâti à protéger au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme doivent respecter les dispositions définies dans la partie 1 traitant des dispositions générales (prescriptions graphiques du règlement).

Les prescriptions applicables aux éléments paysagers à protéger identifiés au règlement graphique au titre de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme sont définies dans la partie 1 traitant des dispositions générales (chapitre prescriptions graphiques du règlement).

c. Performances énergétiques et environnementales

En fonction de la réglementation en vigueur.

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

a. Mesures environnementales et paysagères

- Le traitement des espaces extérieurs doit limiter au strict nécessaire le recours à des surfaces imperméables. Tout projet doit prévoir l'aménagement complet de ses abords.
- Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement d'un seul tenant.
- Il conviendra, lors de la conception des équipements urbains (toits terrasses, système d'assainissement pluvial, noues d'infiltration...) de veiller à ne pas créer de zones propices la prolifération du moustique tigre, identifié comme agent d'une nuisance importante et d'un risque sanitaire lié à sa capacité vectorielle (transmission des arboviroses dengue, chikungunya, zika).
- Les plantations réalisées aux abords des constructions doivent être diversifiées. L'usage d'espèces fortement allergènes est fortement déconseillé.

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

- Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales est exigé.
- Les haies constituées d'une seule espèce ou variété, ainsi que les espèces invasives ou nuisibles (ex : renoué du japon, arbre aux papillons ou laurier d'Espagne...) sont interdites.
- Au moins 10 % de la superficie du terrain doivent être aménagés en espaces verts de pleine terre, végétalisée ou traitée en aménagement paysager (gazon, plantation). Les aires de stationnement et les accès ne sont pas pris en compte dans le calcul.
- Les plantations réalisées aux abords des constructions doivent être diversifiées. L'usage d'espèces fortement allergènes est fortement déconseillé.

4. Stationnement

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

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'une voiture particulière est de 2,5x5 mètres minimum (hors accès et manœuvre).

Dans le cas d'extension de construction existante, les exigences de stationnement s'apprécient au regard des surfaces de plancher totales de la construction après travaux (se reporter à l'article ci-après).

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

a. Véhicules motorisés

- Pour les constructions à usage d'habitation

Il est exigé, pour les constructions individuelles à usage d'habitation, 1 place de stationnement minimum par tranche de 50 m² indivisible de surface de plancher créée avec un minimum d'une place par logement et sans pouvoir exiger plus de 3 places par logement. Pour les constructions collectives à usage d'habitation (maisons mitoyennes, habitat intermédiaire, petit collectif), les opérations

comprenant plusieurs logements ou les lotissements, il est exigé au minimum 2 places par logement et 1 place visiteur par tranche indivisible de 4 logements (soit 2 places visiteur pour un nombre de logements compris entre 5 et 8, 3 pour 9...).

- **Sous destinations bureaux et activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle:**

Si possible, 1 place de stationnement minimum par tranche indivisible de 30m² de surface de plancher.

- **Destinations artisanat, commerce de gros et commerce de détail**

Si possible, 1 place de stationnement minimum par tranche de 25m² indivisible de surface de plancher.

- **Destination hébergements, équipement d'intérêt collectif et services publics :**

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

b. Vélos

Un local ou des emplacements destinés aux deux roues sont exigés à partir de 4 logements pour la destination habitation et à partir de 30 m² pour la sous-destination bureau et services. Ils devront être localisés en rez-de-chaussée et seront clos et aménagés à cette fin.

CHAPITRE 3 : EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

1. Desserte par les voies publiques ou privées

a. Accès

- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à ne pas apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ils doivent permettre de satisfaire les exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, du ramassage des ordures ménagères et du déneigement.
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.
- Les accès automobiles (portails, portes de garage) doivent être réalisés en recul minimum de 5m par rapport à l'alignement des voies publiques et par rapport à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique. En cas d'impossibilité technique, les accès automobiles peuvent être réalisés à l'alignement des voies publiques et à la limite des voies privées ouvertes à la circulation publique.
- Les accès auront une largeur minimum de 5 m.

b. Voirie

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir ;
- Les voies nouvelles doivent disposer d'une largeur de chaussée, hors stationnement et circulation piétonne, de 5 mètres minimum pour les voies à double-sens et 3,5 mètres minimum pour les voies à sens unique. Elles seront complétées à minima d'un aménagement modes-doux d'une largeur minimale de 1,5 mètre lorsque les raisons de sécurité l'exigent.

- Toutefois, des largeurs différentes pourront être autorisées ou exigées pour des raisons de sécurité ou lorsque que la topographie des lieux ou l'environnement le justifient, sous réserve d'être adaptées à l'usage.
- Les voiries doivent permettre l'approche et la manœuvre des véhicules de lutte contre l'incendie.
- Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.
- Les voies nouvellement créées s'efforceront de réaliser un maillage avec les voies existantes.

2. Desserte par les réseaux

a. Eau potable

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

b. Energie/ Electricité

- Les réseaux (électricité, téléphone, haut débit...) doivent être enfouis dans la propriété privée jusqu'au point de raccordement situé en limite des voies ou des emprises publiques, sauf en cas d'impossibilité technique dûment justifiée.

c. Assainissement Eaux Usées

- Tout déversement d'eaux usées non traitées dans les cours d'eau est interdit.
- Toute construction occasionnant des rejets d'eaux et matières usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation séparatif et efficace, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- Les installations, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques (dont les piscines) entraînant des déversements, écoulements, rejets, même non polluants sont soumis à autorisation ou à déclaration (article 10 Loi sur l'eau du 3 Janvier 1992).
- *Pour rappel, selon le Code de la Santé publique, les eaux usées non domestiques ne peuvent être introduites dans le réseau public d'assainissement qu'avec l'autorisation expresse de la (ou des) collectivités à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par les eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel (réseaux, station d'épuration). Leur déversement dans le réseau ou en station doit donner lieu à une étude d'acceptabilité et le cas échéant à une convention entre les gestionnaires du réseau et l'intéressé. Le raccordement des eaux usées non domestiques est soumis à l'accord des gestionnaires du réseau, qui pourront le cas échéant, imposer un système de prétraitement avant rejet au réseau.*

d. Assainissement Eaux Pluviales

- Même dans les zones pourvues d'un réseau d'évacuation des eaux pluviales, la gestion à la parcelle des eaux pluviales est à privilégier par infiltration ou récupération dans un objectif de réutilisation.
- Si l'infiltration est insuffisante, il devra être prévu un dispositif de rétention ou de régulation permettant de lisser les débits d'infiltration. Pour toute construction, un dispositif de rétention avec débit de fuite régulé et infiltration dans le sous-sol naturel sera exigé, en rapport avec le volume de la construction et des eaux pluviales collectées (prévoir 5 m³ de rétention pour toute toiture inférieure à 100 m² et au-delà de 100 m² de toiture, prévoir 8 m³ de rétention).
- Si l'infiltration reste insuffisante malgré les dispositifs de rétention, l'excédent sera rejeté vers les eaux de surfaces (après régulation/rétention).
- En dernier recours, si l'infiltration est insuffisante et dans le cas d'un raccordement possible au réseau public d'assainissement d'eaux pluviales, toute construction ou aménagement pourra y être raccordée. Dans ce cas, le rejet devra être tamponné avant rejet (même conditions d'un rejet en milieu hydraulique superficiel), avec autorisation du gestionnaire.
- L'imperméabilisation et le ruissellement engendrés par les opérations d'urbanisme devront être quantifiés, afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter, soit dans les réseaux, soit dans les cours d'eau. Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles.
- Les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un pré traitement.

e. Infrastructure et réseau de communication électronique

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

f. Sécurité incendie

Les constructions, travaux, ouvrages ou installations doivent disposer des moyens permettant d'assurer la lutte contre l'incendie.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UE

La zone UE est une zone urbaine qui a pour principale vocation l'accueil d'équipements publics ou d'intérêts collectifs.

Périmètres particuliers :

-Des éléments à protéger pour motifs paysagers ou d'ordre écologique au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme ;

-Certains terrains sont encadrés par des orientations d'aménagement et de programmation (voir pièce N°4 du PLU Orientations d'Aménagement et de Programmation).

CHAPITRE I : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DE SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉS

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

Les destinations et sous destinations non mentionnées aux paragraphes a et b sont admises et notamment les équipements d'intérêt collectifs et services publics.

a. Sont interdits

- Les constructions ou installations qui, par leur nature, leur localisation, leur importance ou leur aspect seraient susceptibles d'entraîner pour le voisinage et l'environnement des incommodités (insalubrité, nuisances, atteintes esthétiques, olfactives, sonores, pollution, rejets...);
- La sous-destination hébergement ;
- La destination commerces et activités de service ;
- La destination autres activités du secteur secondaire ou tertiaire ;
- Les exploitations agricoles et forestières ;
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à autorisation ;
- Les terrains de camping ; de caravanage et d'habitations légères de loisirs ;
- Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs ;
- Les terrains familiaux au sens de la loi n°2000-614 du 5 Juillet 2000 ;
- Les dépôts de véhicules et de matériaux usagés ;
- Le stationnement hors garage d'une durée supérieure à 3 mois des caravanes isolées,
- Les garages collectifs de caravanes ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;

b. Sont admis sous conditions

- Les constructions à usage de logement à condition qu'elles soient destinées au gardiennage, à la surveillance ou à la direction des établissements édifiés dans la zone, dans la limite d'un logement par établissement.
- Les affouillements et exhaussements de sol nécessaires à la réalisation des types d'occupation des sols autorisés et compatibles avec la vocation de la zone ;

2. Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

CHAPITRE 2: CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

1. Volumétrie et implantation des constructions

a. Emprise au sol

Non réglementé.

b. Hauteur

Non réglementé.

c. Implantation des constructions

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dispositions générales

L'implantation des constructions principales doivent être implantées :

- Soit à l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique et emprises publiques existantes ou à créer ;
- Soit avec recul minimum de 2 m par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques ou privées, à modifier ou à créer.

L'implantation des constructions à l'alignement des voies publiques ou sur la limite d'emprise des voies privées ouverte à la circulation publique s'applique aux murs des bâtiments, les débords de toitures n'étant pas pris en compte, au-delà de 4.5 mètres de hauteur, dans la limite de 0.60 cm de débordement.

L'implantation des constructions en recul par rapport aux voies s'applique au mur des constructions.

Dispositions particulières

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

- afin d'assurer l'intégration des constructions dans la continuité des bâtiments existants ou voisins si leur implantation est différente de la règle générale ;
- pour la réalisation d'aménagement, de surélévation, d'extension ou d'annexe d'une construction existante implantée différemment de la règle.

- pour la réalisation d'équipements collectifs et services publics dont la nature ou le fonctionnement nécessitent d'être implantés différemment sous réserve de s'intégrer dans l'environnement existant
- pour la reconstruction, lorsqu'elle est autorisée, d'une construction détruite implantée différemment à la règle.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dispositions générales

Les constructions doivent être implantées :

- Soit en limite séparative ;
- Soit à une distance de 2m minimum.

L'implantation des constructions s'applique aux murs des constructions.

Dispositions particulières

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

- afin d'assurer l'intégration des constructions dans la continuité des bâtiments existants ou voisins si leur implantation est différente de la règle générale ;
- pour la réalisation d'aménagement, de surélévation, d'extension ou d'annexe d'une construction existante implantée différemment de la règle.
- pour la réalisation d'équipements collectifs et services publics dont la nature ou le fonctionnement nécessitent d'être implantés différemment sous réserve de s'intégrer dans l'environnement existant
- La reconstruction à l'identique après sinistre peut être admise sur l'emprise des fondations antérieures sous réserve d'une édification régulière.

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

Non réglementé

2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

a. Caractéristiques architecturales des façades, toitures et clôtures

Non réglementé.

b. Patrimoine bâti et paysager

Les travaux, installations ou aménagements ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément repéré au règlement graphique comme patrimoine bâti à protéger au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme doivent respecter les dispositions définies dans la partie 1 traitant des dispositions générales (prescriptions graphiques du règlement).

Les prescriptions applicables aux éléments paysagers à protéger identifiés au règlement graphique au titre de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme sont définies dans la partie 1 traitant des dispositions générales (chapitre prescriptions graphiques du règlement).

c. Performances énergétiques et environnementales

En fonction de la réglementation en vigueur.

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

a. Mesures environnementales et paysagères

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

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

- Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales est exigé.
- Les haies constituées d'une seule espèce ou variété, ainsi que les espèces invasives ou nuisibles (ex : renoué du japon, arbre aux papillons ou laurier d'Espagne...) sont interdites.

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

Pour les terrains concernés par une ou plusieurs prescriptions édictées au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, se référer aux dispositions fixées dans la section « Prescriptions graphiques du règlement ».

4. Stationnement

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

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'une voiture particulière est de 2,5x5 mètres minimum (hors accès et manœuvre).

a. Véhicules motorisés

Le nombre de place doit correspondre aux besoins actuels et futurs engendrés par l'activité, par le stationnement du personnel et des visiteurs.

b. Vélos

Pour tous les établissements recevant du public ou des emplois, doivent être prévues des aires de stationnement des deux roues.

CHAPITRE 3 : EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

1. Desserte par les voies publiques ou privées

a. Accès

- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à ne pas apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ils doivent permettre de satisfaire les exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, du ramassage des ordures ménagères et du déneigement.
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

b. Voirie

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir ;
- Les voiries doivent permettre l'approche et la manœuvre des véhicules de lutte contre l'incendie.
- Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.
- Les voies nouvellement créées s'efforceront de réaliser un maillage avec les voies existantes.

2. Desserte par les réseaux

a. Eau potable

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

b. Energie/ Electricité

- Les réseaux (électricité, téléphone, haut débit...) doivent être enfouis dans la propriété privée jusqu'au point de raccordement situé en limite des voies ou des emprises publiques, sauf en cas d'impossibilité technique dûment justifiée.

c. Assainissement Eaux Usées

- Tout déversement d'eaux usées non traitées dans les cours d'eau est interdit.
- Toute construction occasionnant des rejets d'eaux et matières usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation séparatif et efficace, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

- Les installations, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques (dont les piscines) entraînant des déversements, écoulements, rejets, même non polluants sont soumis à autorisation ou à déclaration (article 10 Loi sur l'eau du 3 Janvier 1992).
- *Pour rappel, selon le Code de la Santé publique, les eaux usées non domestiques ne peuvent être introduites dans le réseau public d'assainissement qu'avec l'autorisation expresse de la (ou des) collectivités à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par les eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel (réseaux, station d'épuration). Leur déversement dans le réseau ou en station doit donner lieu à une étude d'acceptabilité et le cas échéant à une convention entre les gestionnaires du réseau et l'intéressé. Le raccordement des eaux usées non domestiques est soumis à l'accord des gestionnaires du réseau, qui pourront le cas échéant, imposer un système de prétraitement avant rejet au réseau.*

d. Assainissement Eaux Pluviales

- Même dans les zones pourvues d'un réseau d'évacuation des eaux pluviales, la gestion à la parcelle des eaux pluviales est à privilégier par infiltration ou récupération dans un objectif de réutilisation.
- Si l'infiltration est insuffisante, il devra être prévu un dispositif de rétention ou de régulation permettant de lisser les débits d'infiltration. Pour toute construction, un dispositif de rétention avec débit de fuite régulé et infiltration dans le sous-sol naturel sera exigé, en rapport avec le volume de la construction et des eaux pluviales collectées (prévoir 5 m3 de rétention pour toute toiture inférieure à 100 m² et au-delà de 100 m² de toiture, prévoir 8 m3 de rétention).
- Si l'infiltration reste insuffisante malgré les dispositifs de rétention, l'excédent sera rejeté vers les eaux de surfaces (après régulation/rétention).
- En dernier recours, si l'infiltration est insuffisante et dans le cas d'un raccordement possible au réseau public d'assainissement d'eaux pluviales, toute construction ou aménagement pourra y être raccordée. Dans ce cas, le rejet devra être tamponné avant rejet (même conditions d'un rejet en milieu hydraulique superficiel), avec autorisation du gestionnaire.
- L'imperméabilisation et le ruissellement engendrés par les opérations d'urbanisme devront être quantifiés, afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter, soit dans les réseaux, soit dans les cours d'eau. Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles.
- Les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un pré traitement.

e. Infrastructure et réseau de communication électronique

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

f. Sécurité incendie

Les constructions, travaux, ouvrages ou installations doivent disposer des moyens permettant d'assurer la lutte contre l'incendie.

PARTIE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AU

La zone 1AU est une zone à urbaniser destinée à assurer, à terme, le développement de la commune sous la forme de quartiers nouveaux équipés et aménagés de façon cohérente. Elle est composée d'un tissu comprenant, du logement mais également des activités non nuisantes (équipements publics, bureaux et des activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle).

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

- 1AU1 correspondant à un secteur résidentiel à réaliser dans le secteur « Pré du Sabotier »;
- 1AU2 correspondant au quartier résidentiel à créer en entrée de ville Nord de la commune;
- 1AU3 correspondant à un secteur résidentiel à réaliser en entrée de ville Sud.

L'ouverture des zones 1AU1, 1AU2 et 1AU3 est prévue pour être échelonnée dans le temps :

- L'ouverture à l'urbanisation de la zone 1AU1 est possible dès approbation du PLU ;
- L'ouverture à l'urbanisation de la zone 1AU2 ne pourra être effective qu'après réalisation de la totalité des espaces communs ainsi que de l'achèvement d'au moins 50% des constructions prévues en zone 1AU1 ou à partir de 2 ans après l'approbation du PLU ;
- L'ouverture à l'urbanisation de la zone 1AU3 ne pourra être effective qu'après réalisation de la totalité des espaces communs ainsi que de l'achèvement d'au moins 50% des constructions prévues en zone 1AU2 ou à partir de 3 ans après l'approbation du PLU.

L'urbanisation de la zone 1AU se fera dans le respect des opérations d'aménagement et de programmation prévues par le PLU (pièce n°4 du dossier de PLU).

Périmètres particuliers :

- De l'inscription de secteurs de mixité sociale au titre de l'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme ;
- Cheminements piétons à préserver, valoriser ou créer (L.151-38 CU).
- Les terrains sont encadrés par des orientations d'aménagement et de programmation (voir pièce N°4 du PLU Orientations d'Aménagement et de Programmation).

CHAPITRE I : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DE SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉS

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

Les destinations et sous destinations non mentionnées aux paragraphes a et b sont admises et notamment, la sous-destination logement, hébergement, les équipements d'intérêt collectif et services publics qui ne sont pas interdits, c'est-à-dire les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, les locaux techniques et industriels des administrations publiques et ou assimilés, les établissements de santé et d'action sociale, les autres équipements recevant du public.

a. Sont interdits

- Les constructions ou installations qui, par leur nature, leur localisation, leur importance ou leur aspect seraient susceptibles d'entraîner pour le voisinage et l'environnement des inconvénients (insalubrité, nuisances, atteintes esthétiques, olfactives, sonores, pollution, rejets...);
- les sous destinations artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, hôtels, autres hébergements touristiques, cinéma ;
- les sous-destinations industrie, entrepôt et centre de congrès et d'exposition ;
- la destination exploitation agricole et forestière ;
- les sous-destinations salles d'art et de spectacles, les équipements sportifs ;
- les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à autorisation ;
- les terrains de camping ; de caravanage et d'habitations légères de loisirs ;
- les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs ;
- les terrains familiaux au sens de la loi n°2000-614 du 5 Juillet 2000 ;
- les dépôts de véhicules et de matériaux usagés ;
- Le stationnement hors garage d'une durée supérieure à 3 mois des caravanes isolées,
- les garages collectifs de caravanes ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;

b. Sont admis sous conditions

- les sous-destinations « activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle », « bureau », sous réserve d'être compatibles avec le caractère de la zone et de ne pas nuire à la sécurité, à la salubrité publique, à la tranquillité ou la bonne ordonnance des quartiers environnants dont l'habitat demeure l'affectation principale ;
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) soumises à déclaration ou enregistrement sous réserve d'être compatibles avec le caractère et la vocation d'une zone d'habitat et de ne présenter aucune nuisance pour le voisinage et l'environnement (esthétique, olfactive, sonore, rejets et risques divers de pollution...);
- les affouillements et exhaussements de sol nécessaires à la réalisation des types d'occupation des sols autorisés et compatibles avec la vocation de la zone ;

2. Mixité fonctionnelle et sociale

Dans la zone concernée par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation intitulée « Pré du Sabotier », environ 10% de logements sociaux sont imposés sur l'ensemble du périmètre concerné par l'OAP.

CHAPITRE 2: CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

1. Volumétrie et implantation des constructions

a. Emprise au sol

Non réglementé.

b. Hauteur

La hauteur d'une construction est mesurée verticalement à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet, jusqu'à l'égout de toiture ou à l'acrotère dans le cas de toiture-terrasse.

Toutefois dans le cas d'une pente significative supérieure à 15%, les hauteurs se calculent par rapport au sol naturel à son niveau le plus bas dans l'emprise de la construction.

Ne sont pas compris dans le calcul de la hauteur les ouvrages techniques, cheminées, antennes, paratonnerres, capteurs solaires, dispositifs nécessaires à la végétalisation des toitures et surélévation de toiture nécessaires aux travaux d'isolation extérieure des constructions existantes. Ils doivent toutefois rester compatibles avec l'environnement.

Dispositions générales

- La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 7 m à l'égout du toit en R+1.
- La hauteur des annexes ne doit pas dépasser 3,5 m au faîtage.

Dispositions particulières

- Une hauteur différente peut être admise ou exigée afin d'assurer l'intégration des constructions dans la continuité des bâtiments existants ou voisins à condition de ne pas dépasser la hauteur du bâtiment principal.
- Une hauteur différente peut être admise pour les constructions d'équipements d'intérêt collectif et services publics. Cependant, la hauteur doit être adaptée à l'usage et s'intégrer dans l'environnement existant.
- La hauteur maximum ne s'applique pas s'il s'agit de la reconstruction d'un bâtiment existant.
- Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les ouvrages d'intérêt général et les équipements d'infrastructures.

c. Implantation des constructions

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Dispositions générales

L'implantation des constructions principales doivent être implantées :

- Soit à l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique et emprises publiques existantes ou à créer,
- Soit avec recul compatible avec la bonne ordonnance des constructions voisines.

L'implantation des constructions à l'alignement des voies publiques ou sur la limite d'emprise des voies privées ouverte à la circulation publique s'applique aux murs des bâtiments, les débords de toitures n'étant pas pris en compte, au-delà de 4.5 mètres de hauteur, dans la limite de 0.60 cm de débordement.

L'implantation des constructions en recul par rapport aux voies s'applique au mur des constructions.

L'implantation à l'alignement ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée.

- **Dispositions particulières**

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

- afin d'assurer l'intégration des constructions dans la continuité des bâtiments existants ou voisins si leur implantation est différente de la règle générale ;
- pour la réalisation d'aménagement, de surélévation, d'extension ou d'annexe d'une construction existante implantée différemment de la règle.
- dans le cadre des opérations d'aménagement d'ensemble encadrées par une OAP afin de permettre la mise en application du parti pris d'aménagement défini dans ce document,
- pour la réalisation d'équipements collectifs et services publics dont la nature ou le fonctionnement nécessitent d'être implantés différemment sous réserve de s'intégrer dans l'environnement existant
- pour la reconstruction, lorsqu'elle est autorisée, d'une construction détruite implantée différemment à la règle.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- **Dispositions générales**

Les constructions doivent être implantées :

- soit en limite séparative,
- soit à une distance de 3m minimum.

L'implantation des constructions sur les limites séparatives et en recul s'applique aux murs des constructions.

- **Dispositions particulières**

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

- afin d'assurer l'intégration des constructions dans la continuité des bâtiments existants ou voisins si leur implantation est différente de la règle générale ;
- pour la réalisation d'aménagement, de surélévation, d'extension ou d'annexe d'une construction existante implantée différemment de la règle.
- dans le cadre des opérations d'aménagement d'ensemble encadrées par une OAP afin de permettre la mise en application du parti pris d'aménagement défini dans ce document,
- pour la réalisation d'équipements collectifs et services publics dont la nature ou le fonctionnement nécessitent d'être implantés différemment sous réserve de s'intégrer dans l'environnement existant
- Les constructions à usage d'annexes hormis les piscines, inférieures à 30 m² dont la hauteur totale n'excède pas 3.5 m au faîtage sont autorisées en limite séparative ou avec un recul de 1 m minimum. Dans ce cas, l'implantation de ces constructions en limites séparatives s'applique en tout point des constructions.

- Les piscines devront être implantées à une distance de 3m minimum des limites séparatives. Leur implantation devra veiller à limiter toutes formes de nuisance avec leur environnement immédiat, notamment le bruit. Dans le cas des piscines, l'implantation de ces constructions en limites séparatives s'applique en tout point des constructions.
- La reconstruction à l'identique après sinistre peut être admise sur l'emprise des fondations antérieures sous réserve d'une édification régulière.

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

La distance minimale entre les bâtiments principaux d'habitation est de 4 mètres en tous points de ces bâtiments. La distance minimale entre un bâtiment d'habitation et son annexe, lorsqu'ils sont non accolés est de 1 mètre en tous points de ces bâtiments.

2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

a. Caractéristiques architecturales des façades, toitures et clôtures

Dispositions générales :

- Tout projet de construction doit participer à la préservation et à la mise en valeur, y compris par l'expression architecturale contemporaine, des caractéristiques dominantes du tissu urbain dans lequel il s'insère ;
- L'utilisation de matériaux, procédés ou dispositifs écologiquement performants doit être privilégiée dans toutes les constructions, réhabilitations et extensions ;
- Les constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics autorisés dans la zone ne sont pas soumises aux dispositions réglementaires relatives aux caractéristiques architecturales des façades et toitures ainsi que des clôtures.

Implantation dans l'environnement et volume

- L'implantation, le volume et les proportions des constructions doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement bâti et en s'y intégrant le mieux possible.
- Les constructions de volumétrie simple doivent être privilégiées.
- Pour les opérations d'ensemble et constructions d'immeubles de logements collectifs, les locaux à déchets sont autorisés sur une aire aménagée et le moins perceptible depuis l'espace public ou dans un local de stockage prévu à cet effet. Les bacs de récupération seront enterrés ou dissimulés à la vue.
- Le pastiche d'une architecture anachronique ou étrangère à la région est interdit.

Les toitures

- Les pans de toiture doivent avoir une pente homogène comprise entre 30 et 50 % au-dessus de l'horizontale. Ces dispositions ne concernent pas les éventuelles marquises, auvents, vérandas, pergolas, carports et couvertures de piscine
- Les toits à un seul pan sont interdits pour les bâtiments isolés mais sont toutefois autorisés pour les couvertures de piscine et les annexes dont l'emprise au sol n'excède pas 40 m², les

bâtiments s'appuyant sur les murs d'une construction existante (comprenant aussi les marquises, auvents, vérandas, pergolas, carports).

- Le nombre de pans et la pente de la toiture ne sont pas règlementés pour les constructions à usage d'équipements publics ou d'intérêt collectif, ni pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- Seules sont autorisées les toitures terrasses respectant les conditions suivantes :
 - Elles doivent être entièrement végétalisées et/ou destinées à favoriser la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable, hors éléments techniques nécessaires au fonctionnement du bâtiment
 - Elles ne doivent être accessibles que par leur entretien, réparation ;
 - Elles ne sont admises qu'en toiture du rez-de-chaussée.
- Les panachés marqués, les dessins géométriques sont interdits
- **Les couvertures**
- Les couvertures doivent être réalisées en matériaux ayant l'aspect des tuiles non plates allant de la teinte brun à rouge vieilli. Toutefois cette disposition n'est pas exigée pour les annexes, les vérandas, les marquises, les toitures terrasses et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- Des dispositions différentes pourront être admises ou imposées afin d'assurer l'insertion harmonieuse des constructions avec leur environnement immédiat.
- **Les éléments de surface**
- Sont interdits le blanc pur et teintes vives pour enduits, peintures, façades et clôtures.
- Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui par leur nature et par l'usage de la région sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés... Les enduits doivent avoir une finition talochée ou grain fin et ne doivent pas comporter de motifs.
- Les couleurs des murs doivent être douces (ocre, brun clair ou pisé). La couleur de chaque mur doit être identique sur toute sa longueur. Les modénatures peuvent être de couleurs différentes.
- L'aspect des annexes indépendantes physiquement d'un bâtiment principal d'une emprise au sol supérieure à 10 m² doit être en harmonie avec celui des bâtiments principaux.
- Pour les travaux et extensions sur le bâti existant, une cohérence de nature et d'aspect avec les matériaux employés pour la construction initiale doit être respectée.
- **Pour les ouvertures à créer**
- Les ouvertures doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la toiture et des façades.
- Les volets roulants en saillie sur l'extérieur sont interdits.
- **Les clôtures**

Pour rappel, toute réalisation de clôture doit être achevée dans le respect des dispositions de ce règlement et/ou des autorisations d'urbanisme obtenues sous peine d'infraction au code de l'urbanisme.

Dispositions générales

- La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1.80 mètres, sauf celle des clôtures végétales qui peut atteindre 2,50 mètres. Toutefois, la hauteur des clôtures peut être adaptée ou imposée par l'autorité compétente en fonction de la nature particulière de l'installation ou de la topographie des lieux, et selon des critères de sécurité, de salubrité et de bonne ordonnance en usage.
- Les dispositifs tels que les canisses, les paillons, les brandes, les voiles et bâches, les tapis de végétation synthétique, les claustras et les palissades d'aspect bois, les statuets pour piliers et les colonnes (pastiche de l'architecture antique) sont interdits.
- Les clôtures doivent être entretenues et avoir une cohérence de conception et de traitement sur toute leur longueur, en harmonie avec le secteur.
- Les couleurs des murs de clôture doivent être douces (ocre, brun clair ou pisé) en cohérence avec les façades des constructions existantes. La couleur blanche et les tons vifs sont interdits. Les tons vifs sont interdits pour les portails.
- Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui par leur nature et par l'usage de la région sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés. Les enduits doivent avoir une finition talochée ou grain fin et ne doivent pas comporter de motifs.
- Les clôtures en angle de rue doivent être aménagées de façon à préserver la visibilité des carrefours (exemple : pan coupé...).

En limite du domaine public et des voies privées ouvertes à la circulation publique, les clôtures doivent être constituées :

- Soit d'un mur bahut d'une hauteur de 0.60m à 1.20 m, surmonté d'une grille, d'un grillage, d'un dispositif à claire-voie ou d'un garde-corps et/ou d'un accompagnement végétal ;
- Soit d'un simple grillage sur potelets sans soubassement apparent qui peut être doublé d'une haie vive ;
- Soit d'une haie vive composée d'essences locales.

En limite séparative, les clôtures doivent être constituées :

- Soit d'un mur bahut d'une hauteur de 0.60m à 1.20 m, surmonté d'une grille, d'un grillage, d'un dispositif à claire-voie ou d'un garde-corps et/ou d'un accompagnement végétal ;
- Soit d'un simple grillage sur potelets sans soubassement apparent qui peut être doublé d'une haie vive ;
- Soit d'un mur plein ;
- Soit d'une haie vive composée d'essences locales.

Antennes, paraboles et autres ouvrages techniques (tels que les climatiseurs, pompes à chaleur)

- Les panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions. Le matériau devra être anti-réfléchissant et non éblouissant. Les panneaux solaires sont interdits en façade et au sol. Peuvent être posés au sol seulement les panneaux solaires pour chauffer les piscines.

- Les paraboles, antennes, climatiseurs et autres éléments techniques devront être le moins perceptibles depuis l'espace public ou intégrés dans le volume bâti. Dans le cas où ils seraient disposés en façade donnant sur l'espace public, ils devront être intégrés à la façade et non saillants sur l'emprise publique.
- Les éléments techniques en toiture devront être limités (conduits de cheminée, antennes, bloc climatisation...). Ces éléments de toiture devront être masqués ou intégrés par un élément architectural.
- Les antennes seront implantées sur le toit. Leur implantation sur les loggias et sur les balcons est interdite.
- Les éléments techniques en toiture devront être limités (conduits de cheminée, antennes, bloc climatisation...). Ces éléments de toiture devront être masqués ou intégrés par un élément architectural.

b. Patrimoine bâti et paysager

Les travaux, installations ou aménagements ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément repéré au règlement graphique comme patrimoine bâti à protéger au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme doivent respecter les dispositions définies dans la partie 1 traitant des dispositions générales (prescriptions graphiques du règlement).

Les prescriptions applicables aux éléments paysagers à protéger identifiés au règlement graphique au titre de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme sont définies dans la partie 1 traitant des dispositions générales (chapitre prescriptions graphiques du règlement).

c. Performances énergétiques et environnementales

- Les constructions nouvelles (hors constructions annexes) et les réhabilitations de constructions existantes (hors constructions annexes) doivent satisfaire à l'obligation suivante : au moins 20 % de la consommation énergétique globale des constructions doit être assurée par des installations produisant de l'énergie renouvelable (ex : panneaux photovoltaïques pour la production d'électricité, capteurs solaires thermiques pour la production d'eau chaude sanitaire, systèmes solaires combinés produisant de l'eau chaude sanitaire et du chauffage, pompes à chaleur, géothermie, chaudières ou poêles à bois...).
- Les installations produisant de l'énergie renouvelable peuvent être localisées dans la construction, ou sur cette dernière, ou à proximité. Elles peuvent être mutualisées dans le cadre d'un projet d'ensemble.

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

a. Mesures environnementales et paysagères

- Le traitement des espaces extérieurs doit limiter au strict nécessaire le recours à des surfaces imperméables. Tout projet doit prévoir l'aménagement complet de ses abords.
- Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement d'un seul tenant.
- Il conviendra, lors de la conception des équipements urbains (toits terrasses, système d'assainissement pluvial, noues d'infiltration...) de veiller à ne pas créer de zones propices la prolifération du moustique tigre, identifié comme agent d'une nuisance importante et d'un risque sanitaire lié à sa capacité vectorielle (transmission des arboviroses dengue, chikungunya, zika).

- Les plantations réalisées aux abords des constructions doivent être diversifiées. L'usage d'espèces fortement allergènes est fortement déconseillé.

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

- Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales est exigé.
- Les haies constituées d'une seule espèce ou variété, ainsi que les espèces invasives ou nuisibles (ex : renoué du japon, arbre aux papillons ou laurier d'Espagne...) sont interdites.
- Au moins 20 % de la superficie du terrain doivent être aménagés en espaces verts de pleine terre, végétalisée ou traitée en aménagement paysager (gazon, plantation). Les aires de stationnement et les accès ne sont pas pris en compte dans le calcul.
- Les plantations réalisées aux abords des constructions doivent être diversifiées. L'usage d'espèces fortement allergènes est fortement déconseillé.

4. Stationnement

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

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'une voiture particulière est de 2,5x5 mètres minimum (hors accès et manœuvre).

Dans le cas d'extension de construction existante, les exigences de stationnement s'apprécient au regard des surfaces de plancher totales de la construction après travaux (se reporter à l'article ci-après).

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

a. Véhicules motorisés

- Pour les constructions à usage d'habitation

Il est exigé, pour les constructions individuelles à usage d'habitation, 1 place de stationnement minimum par tranche de 50 m² indivisible de surface de plancher créée avec un minimum d'une place par logement et sans pouvoir exiger plus de 3 places par logement. Pour les constructions collectives à usage d'habitation (maisons mitoyennes, habitat intermédiaire, petit collectif), les opérations comprenant plusieurs logements ou les lotissements, il est exigé au minimum 2 places par logement et 1 place visiteur par tranche indivisible de 4 logements (soit 2 places visiteur pour un nombre de logements compris entre 5 et 8, 3 pour 9...).

- Sous destinations bureaux et activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle:

1 place de stationnement minimum par tranche indivisible de 30m² de surface de plancher.

- Destination hébergements, équipement d'intérêt collectif et services publics :

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

b. Vélos

Un local ou des emplacements destinés aux deux roues sont exigés à partir de 4 logements pour la destination habitation et à partir de 30 m² pour la sous-destination bureau et services. Ils devront être localisés en rez-de-chaussée et seront clos et aménagés à cette fin.

CHAPITRE 3 : EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

1. Desserte par les voies publiques ou privées

a. Accès

- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à ne pas apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ils doivent permettre de satisfaire les exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, du ramassage des ordures ménagères et du déneigement.
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.
- Les accès automobiles (portails, portes de garage) doivent être réalisés en recul minimum de 5m par rapport à l'alignement des voies publiques et par rapport à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique. En cas d'impossibilité technique, les accès automobiles peuvent être réalisés à l'alignement des voies publiques et à la limite des voies privées ouvertes à la circulation publique.
- Les accès auront une largeur minimum de 5 m.

b. Voirie

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir ;
- Les voies nouvelles doivent disposer d'une largeur de chaussée, hors stationnement et circulation piétonne, de 5 mètres minimum pour les voies à double-sens et 3,5 mètres minimum pour les voies à sens unique. Elles seront complétées à minima d'un aménagement modes-doux d'une largeur minimale de 1,5 mètre lorsque les raisons de sécurité l'exigent.
- Toutefois, des largeurs différentes pourront être autorisées ou exigées pour des raisons de sécurité ou lorsque que la topographie des lieux ou l'environnement le justifient, sous réserve d'être adaptées à l'usage.
- Les voiries doivent permettre l'approche et la manœuvre des véhicules de lutte contre l'incendie.
- Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.
- Les voies nouvellement créées s'efforceront de réaliser un maillage avec les voies existantes.

2. Desserte par les réseaux

a. Eau potable

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

b. Energie/ Electricité

- Les réseaux (électricité, téléphone, haut débit...) doivent être enfouis dans la propriété privée jusqu'au point de raccordement situé en limite des voies ou des emprises publiques, sauf en cas d'impossibilité technique dûment justifiée.

c. Assainissement Eaux Usées

- Tout déversement d'eaux usées non traitées dans les cours d'eau est interdit.

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux et matières usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation séparatif et efficace, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur. Dans les zones non desservies par le réseau public d'assainissement, l'assainissement autonome est autorisé, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

- Les installations, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques (dont les piscines) entraînant des déversements, écoulements, rejets, même non polluants sont soumis à autorisation ou à déclaration (article 10 Loi sur l'eau du 3 Janvier 1992).
- *Pour rappel, selon le Code de la Santé publique, les eaux usées non domestiques ne peuvent être introduites dans le réseau public d'assainissement qu'avec l'autorisation expresse de la (ou des) collectivités à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par les eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel (réseaux, station d'épuration). Leur déversement dans le réseau ou en station doit donner lieu à une étude d'acceptabilité et le cas échéant à une convention entre les gestionnaires du réseau et l'intéressé. Le raccordement des eaux usées non domestiques est soumis à l'accord des gestionnaires du réseau, qui pourront le cas échéant, imposer un système de prétraitement avant rejet au réseau.*

d. Assainissement Eaux Pluviales

- Même dans les zones pourvues d'un réseau d'évacuation des eaux pluviales, la gestion à la parcelle des eaux pluviales est à privilégier par infiltration ou récupération dans un objectif de réutilisation.
- Si l'infiltration est insuffisante, il devra être prévu un dispositif de rétention ou de régulation permettant de lisser les débits d'infiltration. Pour toute construction, un dispositif de rétention avec débit de fuite régulé et infiltration dans le sous-sol naturel sera exigé, en rapport avec le volume de la construction et des eaux pluviales collectées (prévoir 5 m³ de rétention pour toute toiture inférieure à 100 m² et au-delà de 100 m² de toiture, prévoir 8 m³ de rétention).
- Si l'infiltration reste insuffisante malgré les dispositifs de rétention, l'excédent sera rejeté vers les eaux de surfaces (après régulation/rétention).
- En dernier recours, si l'infiltration est insuffisante et dans le cas d'un raccordement possible au réseau public d'assainissement d'eaux pluviales, toute construction ou aménagement pourra y être raccordée. Dans ce cas, le rejet devra être tamponné avant rejet (même conditions d'un rejet en milieu hydraulique superficiel), avec autorisation du gestionnaire.
- L'imperméabilisation et le ruissellement engendrés par les opérations d'urbanisme devront être quantifiés, afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter, soit dans les

réseaux, soit dans les cours d'eau. Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles.

- Les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un pré traitement.

e. Infrastructure et réseau de communication électronique

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

f. Sécurité incendie

Les constructions, travaux, ouvrages ou installations doivent disposer des moyens permettant d'assurer la lutte contre l'incendie.

PARTIE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A

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

Sont considérées comme agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation.

La zone A est concernée par les sous-secteurs suivants :

- As (agricole stricte) ou toute construction nouvelle est limitée au regard de la sensibilité agricole et paysagère de la zone ;
- Acs secteur agricole de taille et de capacité d'accueil limitées pour les activités industrielles et entrepôts en lien avec la filière agricole ;

Périmètres particuliers :

-Des éléments de patrimoine bâti et/ou végétal identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme ;

-Des éléments à protéger pour motifs paysagers ou d'ordre écologique au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme ;

-Certains terrains sont encadrés par des orientations d'aménagement et de programmation (voir pièce N°4 du PLU Orientations d'Aménagement et de Programmation).

-A titre d'information, le secteur est concerné par la zone D du PEB Lyon Saint-Exupéry, ce document fixe des obligations en matière d'isolation acoustique des nouvelles constructions.

CHAPITRE I : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DE SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉS

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

Les destinations et sous destinations non mentionnées aux paragraphes a et b sont admises et notamment, les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525- 1 du code rural et de la pêche maritime ;

Dispositions applicables à la zone A

a. Sont interdits

- La destination « habitation » sauf cas prévus au b.suivant ;
- La sous-destination « exploitation forestière » ;
- La destination « commerces et activités de services » ;
- La destination « autres activités du secteur secondaire ou tertiaire » ;

- Les sous destinations « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées », « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale », « salle d'art et de spectacle » et « équipements sportifs » ;
- Les terrains de camping ; de caravanage et d'habitations légères de loisirs ;
- Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs ;
- Les terrains familiaux au sens de la loi n°2000-614 du 5 Juillet 2000 ;
- Les dépôts de véhicules et de matériaux usagés ;
- Le stationnement hors garage d'une durée supérieure à 3 mois des caravanes isolées,
- Les garages collectifs de caravanes ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les fermes solaires au sol dans les espaces agricoles productifs.

Dans le sous-secteur As,

- Les fermes solaires au sol dans les espaces agricoles productifs.
- En outre de la disposition précédente, toutes nouvelles constructions et utilisations du sol en dehors des cas prévus au b.

Dans le sous-secteur Acs,

- Toutes nouvelles constructions et utilisations du sol en dehors des cas prévus au b.

b. Sont admis sous conditions

En dehors des sous-secteur As et Acs,

- Les constructions à usage d'habitation, implantés à moins de 100 mètres d'une exploitation, nécessaires à l'activité de l'exploitation agricole, et ce dans la limite de 250 m² de surface de plancher par logement et dans la limite de 2 logements dans le cadre d'une exploitation sous forme de société. Les piscines devront être implantées à une distance maximum de 30 mètres des bâtiments d'habitation liés à une exploitation agricole ;
- L'extension ou l'annexe des habitations existantes à condition d'être compatibles avec l'exercice d'activités pastorales, agricoles et forestières et ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et sous réserve du respect des prescriptions suivantes :
 - Extension des bâtiments d'habitation :
 - Surface supplémentaire maximale autorisée : 50 % de la surface de plancher du bâtiment existant ;
 - Surface de plancher minimale de l'habitation avant extension : 50 m² ;
 - Surface de plancher maximale de l'habitation après extension : 250 m² ;
 - La hauteur de l'extension ne peut dépasser la hauteur du bâtiment existant à l'égout du toit sans jamais excéder 9 m à l'égout du toit.
 - Annexes des bâtiments d'habitation :
 - Distance maximale d'implantation de l'annexe par rapport au bâtiment d'habitation par rapport au point le plus proche : 30 mètres ;
 - Surface totale maximale d'emprise au sol des annexes (piscines comprises): 40 m².
 - Hauteur maximale des annexes : 3.5 mètres au faîtage.
- Tout nouveau siège agricole et bâtiment d'exploitation lié à ce siège doit être éloigné d'au moins 100m de tout bâtiment extérieur à l'exploitation concerné situé en zone A ou dans une autre zone et des limites de zone dont l'affectation principale est l'habitat ;

- Les ateliers de transformation, conditionnement et de vente directe de la production sont autorisés dans le cadre du prolongement de l'activité de production agricole, à condition que ces activités demeurent dans le prolongement de l'acte de production et accessoires à celui-ci ;
- L'aménagement des chambres d'hôtes, fermes-auberges et gites ruraux est possible à condition d'être réalisé dans les volumes existants du bâti et dans la mesure où ces aménagements sont nécessaires à l'activité touristique rurale d'accueil, complémentaire à l'activité agricole ;
- Les constructions et les installations nécessaires aux équipements d'intérêts collectifs et services publics qui ne sont pas interdites, c'est-à-dire les sous-destinations « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » et « autres équipements recevant du public », ainsi que leur travaux de maintenance ou de modification des ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques, sous réserve qu'ils ne soient incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, en lien avec l'activité agricole
- Les fermes solaires réalisées dans des espaces de friches totalement ou partiellement imperméabilisées n'ayant pas vocation à retourner à l'agriculture.
- Les affouillements et exhaussements de sol nécessaires à la réalisation des types d'occupation des sols autorisés et compatibles avec la vocation de la zone ;

Dans le sous-secteur As,

- Les sous-destinations « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » et « autres équipements recevant du public », ainsi que leurs travaux de maintenance ou de modification des ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques, à condition de ne pas être incompatible avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière puis de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- Les exhaussements et affouillements nécessaires à l'activité agricole et aux services publics ou d'intérêt collectifs ainsi que les travaux de restauration des milieux naturels ;

Dans le sous-secteur Acs,

- Les sous-destinations industries et entrepôts en lien avec la filière agricole dès lors qu'elles s'insèrent harmonieusement dans leur environnement et ne compromettent pas la caractère agricole, naturel ou forestier de la zone ;
- Les constructions et installations à destination d'exploitation agricole ainsi que celles qui leur sont nécessaires, sous réserve d'une part de ne pas porter atteinte ni à la nature ni au caractère de la zone, d'autre part de la bonne insertion du projet dans son environnement naturel ;
- Les sous-destinations « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » ainsi que leurs travaux de maintenance ou de modification des ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques, à condition de ne pas être incompatible avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière puis de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- Les constructions ou installations strictement nécessaires au stockage et à l'entretien du matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525- 1 du code rural et de la pêche maritime ;
- Les affouillements et exhaussements de sol nécessaires à la réalisation des types d'occupation des sols autorisés et compatibles avec la vocation de la zone ;

2. Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

CHAPITRE 2: CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

1. Volumétrie et implantation des constructions

a. Emprise au sol

Des limitations d'emprise au sol sont fixées pour les annexes des bâtiments d'habitations existantes :

- Surface totale maximale d'emprise au sol des annexes (piscines comprises): 40 m².

En sous-secteur Acs,

- L'emprise au sol maximale des constructions relevant des sous destinations industries et entrepôts admis dans la zone est fixée à une proportion de la surface du terrain égale à 0.20 maximum ;

b. Hauteur

La hauteur d'une construction est mesurée verticalement à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet, jusqu'à l'égout de toiture ou à l'acrotère dans le cas de toiture-terrasse.

Toutefois dans le cas d'une pente significative supérieure à 15%, les hauteurs se calculent par rapport au sol naturel à son niveau le plus bas dans l'emprise de la construction.

Ne sont pas compris dans le calcul de la hauteur les ouvrages techniques, cheminées, antennes, paratonnerres, capteurs solaires, dispositifs nécessaires à la végétalisation des toitures et surélévation de toiture nécessaires aux travaux d'isolation extérieure des constructions existantes. Ils doivent toutefois rester compatibles avec l'environnement.

Dispositions générales

En dehors du sous-secteur Acs,

- La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 9 m à l'égout du toit pour les bâtiments non agricoles ;
- La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 12 m à l'égout du toit pour les bâtiments agricoles ;
- La hauteur des annexes ne doit pas dépasser 3,5 m au faîtage ;
- Pour les extensions des bâtiments d'habitation existantes, la hauteur de l'extension est limitée à la hauteur à l'égout du toit du bâtiment existant sans excéder 9m à l'égout du toit.

En sous-secteur Acs,

- La hauteur des silos compatibles avec la vocation de la zone ne pourra pas dépasser la hauteur existante. La hauteur n'est pas réglementée pour les autres éléments techniques de grande hauteur, les ouvrages d'intérêt général et les équipements d'infrastructures nécessaires aux activités admises dans la zone.
- La hauteur est limitée à 12 m à l'égout du toit pour les autres constructions.

Dispositions particulières

- Une hauteur différente peut être admise pour les constructions d'équipements d'intérêt collectif et services publics. Cependant, la hauteur doit être adaptée à l'usage et s'intégrer dans l'environnement existant.
- Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les ouvrages d'intérêt général et les équipements d'infrastructures.
- Ces hauteurs ne s'appliquent pas s'il s'agit de la reconstruction d'un bâtiment existant.

c. Implantation des constructions

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dispositions générales

Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport à l'axe de la voie selon les modalités suivantes :

- 25 m par rapport à l'axe de la voie de la RD 22
- 15 m par rapport à l'axe de la voie des autres voies

L'implantation des constructions en recul par rapport aux voies et emprises publiques s'applique au mur des constructions.

Dispositions particulières

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

- afin d'assurer l'intégration des constructions dans la continuité des bâtiments existants ou voisins si leur implantation est différente de la règle générale ;
- pour la réalisation d'aménagement, de surélévation, d'extension ou d'annexe d'une construction existante implantée différemment de la règle ;
- pour la réalisation d'équipements collectifs et services publics dont la nature ou le fonctionnement nécessitent d'être implantés différemment sous réserve de s'intégrer dans l'environnement existant ;
- pour les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières
- pour la reconstruction, lorsqu'elle est autorisée, d'une construction détruite implantée différemment à la règle.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Dispositions générales

Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 5m par rapport aux limites séparatives.

L'implantation des constructions en recul par rapport aux limites séparatives s'applique aux murs des constructions.

- Dispositions particulières

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

- Afin d'assurer l'intégration des constructions dans la continuité des bâtiments existants ou voisins si leur implantation est différente de la règle générale ;
- Pour la réalisation d'aménagement, de surélévation, d'extension ou d'annexe d'une construction existante implantée différemment de la règle.
- Pour la réalisation d'équipements collectifs et services publics dont la nature ou le fonctionnement nécessitent d'être implantés différemment sous réserve de s'intégrer dans l'environnement existant
- Les constructions à usage d'annexes hormis les piscines, inférieures à 30 m² dont la hauteur totale n'excède pas 3.5 m au faîtage sont autorisées en limite séparative ou avec un recul de 1 m minimum. Dans ce cas, l'implantation de ces constructions en limites séparatives s'applique en tout point des constructions.
- Les piscines devront être implantées à une distance de 3m minimum des limites séparatives. Leur implantation devra veiller à limiter toutes formes de nuisance avec leur environnement immédiat, notamment le bruit. Dans le cas des piscines, l'implantation de ces constructions en limites séparatives s'applique en tout point des constructions.
- La reconstruction à l'identique après sinistre peut être admise sur l'emprise des fondations antérieures sous réserve d'une édification régulière.

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

- Les nouvelles constructions à usage d'habitations liées à une activité agricole existante doivent être implantées à moins de 100 mètres d'une exploitation.
- Les piscines devront être implantées à une distance maximum de 30 mètres des bâtiments d'habitation liés à une exploitation agricole.
- Pour les annexes des habitations non liées à une exploitation existante, la distance maximale d'implantation de l'annexe par rapport au bâtiment d'habitation par rapport au point le plus proche est de 30 mètres.

2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

a. Caractéristiques architecturales des façades, toitures et clôtures

Dispositions générales :

- Les constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics autorisés dans la zone ne sont pas soumises aux dispositions réglementaires relatives aux caractéristiques architecturales des façades et toitures ainsi que des clôtures.
- **Implantation dans l'environnement et volume**
- Les constructions, l'aspect d'ensemble et les dépendances doivent être en concordance avec le paysage bâti environnant et le caractère général du site ;
- L'implantation, le volume et les proportions des constructions doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement bâti et en s'y intégrant le mieux possible ;
- Les constructions doivent s'adapter à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage.
- Le pastiche d'une architecture anachronique ou étrangère à la région est interdit.

POUR TOUTES LES CONSTRUCTIONS SAUF A USAGE AGRICOLE

- **Les toitures**
- Les pans de toiture doivent avoir une pente homogène comprise entre 30 et 50 % au-dessus de l'horizontale. Ces dispositions ne concernent pas les éventuelles marquises, auvents, vérandas, pergolas, carports et couvertures de piscine
- Les toits à un seul pan sont interdits pour les bâtiments isolés mais sont toutefois autorisés pour les couvertures de piscine et les annexes dont l'emprise au sol n'excède pas 40 m², les bâtiments s'appuyant sur les murs d'une construction existante (comprenant aussi les marquises, auvents, vérandas, pergolas, carports).
- Le nombre de pans et la pente de la toiture ne sont pas règlementés pour les constructions à usage d'équipements publics ou d'intérêt collectif, ni pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- Seules sont autorisées les toitures terrasses respectant les conditions suivantes :
 - Elles doivent être entièrement végétalisées et/ou destinées à favoriser la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable, hors éléments techniques nécessaires au fonctionnement du bâtiment
 - Elles ne doivent être accessibles que par leur entretien, réparation ;
 - Elles ne sont admises qu'en toiture du rez-de-chaussée.
- Les panachés marqués, les dessins géométriques sont interdits
- **Les couvertures**
- Les couvertures doivent être réalisées en matériaux ayant l'aspect des tuiles non plates allant de la teinte brun à rouge vieilli. Toutefois cette disposition n'est pas exigée pour les annexes, les

vérandas, les marquises, les toitures terrasses et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

- Des dispositions différentes pourront être admises ou imposées afin d'assurer l'insertion harmonieuse des constructions avec leur environnement immédiat.

- **Les éléments de surface**

- Sont interdits le blanc pur et teintes vives pour enduits, peintures, façades et clôtures.
- Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui par leur nature et par l'usage de la région sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés... Les enduits doivent avoir une finition talochée ou grain fin et ne doivent pas comporter de motifs.
- Les couleurs des murs doivent être douces (ocre, brun clair ou pisé) et en harmonie avec leur environnement. La couleur de chaque mur doit être identique sur toute sa longueur. Les modénatures peuvent être de couleurs différentes.
- L'aspect des annexes indépendantes physiquement d'un bâtiment principal d'une emprise au sol supérieure à 10 m² doit être en harmonie avec celui des bâtiments principaux.
- Pour les travaux et extensions sur le bâti existant, une cohérence de nature et d'aspect avec les matériaux employés pour la construction initiale doit être respectée.

- **Pour les ouvertures à créer**

- Les ouvertures doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la toiture et des façades.
- Les volets roulants en saillie sur l'extérieur sont interdits.

- **Les clôtures**

Pour rappel, la zone agricole n'est pas soumise à déclaration conformément à l'article R 421-2 du Code de l'Urbanisme.

- Les clôtures ne sont pas obligatoires.
- Si elles sont envisagées, les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux en termes de couleurs et matériaux notamment. Elles sont végétales de préférence.
- La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1.80 mètres, sauf celle des clôtures végétales qui peut atteindre 2,50 mètres. Toutefois, la hauteur des clôtures peut être adaptée ou imposée par l'autorité compétente en fonction de la nature particulière de l'installation ou de la topographie des lieux, et selon des critères de sécurité, de salubrité et de bonne ordonnance en usage.
- Les dispositifs tels que les canisses, les paillons, les brandes, les voiles et bâches, les tapis de végétation synthétique, les claustras et les palissades d'aspect bois, les statuette pour piliers et les colonnes (pastiche de l'architecture antique) sont interdits.

Les clôtures doivent être constituées :

- Soit d'un mur bahut d'une hauteur de 0.60m à 1.20 m, surmonté d'une grille, d'un grillage, d'un dispositif à claire-voie ou d'un garde-corps et/ou d'un accompagnement végétal ;
- Soit d'un simple grillage sur potelets sans soubassement apparent qui peut être doublé d'une haie vive ;

- Soit d'une haie vive composée d'essences locales.

Dans tous les cas, les clôtures doivent être perméables pour permettre la libre circulation de la petite faune. Les soubassements ne peuvent être admis que si leur hauteur n'excède pas 1.20 m et si ils sont aménagés de trous réguliers et de taille suffisante permettant le passage de la petite faune.

- **Antennes, paraboles et autres ouvrages techniques (tels que les climatiseurs, pompes à chaleur)**
- Les panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions. Le matériau devra être anti-réfléchissant et non éblouissant. Les panneaux solaires sont interdits en façade et au sol. Peuvent être posés au sol seulement les panneaux solaires pour chauffer les piscines.
- Les paraboles, antennes, climatiseurs devront être le moins perceptibles depuis l'espace public ou intégrés dans le volume bâti. Dans le cas où ils seraient disposés en façade donnant sur l'espace public, ils devront être intégrés à la façade et non saillants sur l'emprise publique.
- Les antennes seront implantées sur le toit. Leur implantation sur les loggias et sur les balcons est interdite.

POUR LES CONSTRUCTIONS A USAGE AGRICOLE

- **Les toitures**
- La pente des toitures des bâtiments agricoles doit être comprise entre 15 % à 50% ;
- Les toits à un seul pan sont interdits pour les bâtiments isolés mais sont toutefois autorisés pour les couvertures de piscine et les annexes dont l'emprise au sol n'excède pas 40 m², les bâtiments s'appuyant sur les murs d'une construction existante (comprenant aussi les marquises, auvents, vérandas, pergolas, carports).
- Les édicules (cheminées, ouvrages techniques, etc...) devront être limités en toiture. Ils doivent être masqués dans la mesure du possible ;
- Le nombre de pans et la pente de la toiture ne sont pas règlementés pour les constructions à usage d'équipements publics ou d'intérêt collectif, ni pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- Les toitures terrasses sont admises lorsqu'elles sont végétalisées.
- Les panachés marqués, les dessins géométriques sont interdits.
- **Les couvertures**
- Les couvertures doivent être réalisées en matériaux ayant l'aspect des tuiles non plates allant de la teinte brun à rouge vieilli. Les couvertures en bac acier ou fibrociment peuvent être autorisées uniquement pour les constructions agricoles si les couleurs sont mates et en harmonie avec la façade.
- Des dispositions différentes pourront être admises ou imposées afin d'assurer l'insertion harmonieuse des constructions avec leur environnement immédiat.
- **Les éléments de surface**
- Les façades devront être traitées de manière sobre et homogène en limitant la multiplication des aspects de matériaux différents et la multiplication de couleurs différentes.
- Sont interdits le blanc pur et teintes vives pour enduits, peintures, façades et clôtures.

- Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui par leur nature et par l'usage de la région sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés... Les enduits doivent avoir une finition talochée ou grain fin et ne doivent pas comporter de motifs.
- Les bardages métalliques admis pour les constructions agricoles doivent être de couleur sombre et non réfléchissante.
- **Tunnels, châssis et serres**
- Le choix des couleurs doit contribuer à l'intégration harmonieuse des structures dans le paysage environnant.
- **Les clôtures**

Pour rappel, la zone agricole n'est pas soumise à déclaration conformément à l'article R 421-2 du Code de l'Urbanisme.

- Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant. Elles sont végétales de préférence.
- Dans tous les cas, les clôtures doivent être perméables pour permettre la libre circulation de la petite faune.
- Les dispositifs tels que les canisses, les paillons, les brandes, les voiles et bâches, les tapis de végétation synthétique, les claustras et les palissades d'aspect bois, les statuettes pour piliers et les colonnes (pastiche de l'architecture antique) sont interdits.
- **Panneaux solaires**
- Les panneaux solaires sont autorisés à condition d'être localisés sur l'emprise du toit du bâtiment agricole.

b. Patrimoine bâti et paysager

Les travaux, installations ou aménagements ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément repéré au règlement graphique comme patrimoine bâti à protéger au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme doivent respecter les dispositions définies dans la partie 1 traitant des dispositions générales (prescriptions graphiques du règlement).

Les prescriptions applicables aux éléments paysagers à protéger identifiés au règlement graphique au titre de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme sont définies dans la partie 1 traitant des dispositions générales (chapitre prescriptions graphiques du règlement).

c. Performances énergétiques et environnementales

En fonction de la réglementation en vigueur.

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

a. Mesures environnementales et paysagères

- La construction d'un bâtiment doit être accompagnée de plantations d'essences locales variées permettant de limiter l'impact visuel du nouveau bâtiment.

- Des écrans de verdure, constitués d'arbres à feuilles persistantes peuvent être imposés pour masquer certains bâtiments ou installations d'activités, admises dans la zone.
- Le traitement des espaces extérieurs doit limiter au strict nécessaire le recours à des surfaces imperméables. Tout projet doit prévoir l'aménagement complet de ses abords.
- En sous-secteur Acs, la superficie du terrain doit être aménagée avec un minimum de 20% d'espaces vert d'un seul tenant.

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

- Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales est exigé.
- Les haies constituées d'une seule espèce ou variété, ainsi que les espèces invasives ou nuisibles (ex : renoué du japon, arbre aux papillons ou laurier d'Espagne...) sont interdites.

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

Pour les terrains concernés par une ou plusieurs prescriptions édictées au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme ou par des Espaces Boisés Classés, se référer aux dispositions fixées dans la section « Prescriptions graphiques du règlement ».

4. Stationnement

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

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

CHAPITRE 3 : EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

1. Desserte par les voies publiques ou privées

a. Accès

- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à ne pas apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ils doivent permettre de satisfaire les exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, du ramassage des ordures ménagères et du déneigement.
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

b. Voirie

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir ;
- Les voiries doivent permettre l'approche et la manœuvre des véhicules de lutte contre l'incendie.

2. Desserte par les réseaux

a. Eau potable

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

b. Energie/ Electricité

- Les réseaux (électricité, téléphone, haut débit...) doivent être enfouis dans la propriété privée jusqu'au point de raccordement situé en limite des voies ou des emprises publiques, sauf en cas d'impossibilité technique dûment justifiée.

c. Assainissement Eaux Usées

- Tout déversement d'eaux usées non traitées dans les cours d'eau est interdit.
- Les effluents agricoles ne peuvent pas être rejetés dans les réseaux publics d'assainissement.
- Dans les zones d'assainissement collectif, toute construction occasionnant des rejets d'eaux et matières usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation séparatif et efficace, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- Dans les zones non desservies par le réseau public d'assainissement, l'assainissement autonome est autorisé, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- Les installations, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques (dont les piscines) entraînant des déversements, écoulements, rejets, même non polluants sont soumis à autorisation ou à déclaration (article 10 Loi sur l'eau du 3 Janvier 1992).
- *Pour rappel, selon le Code de la Santé publique, les eaux usées non domestiques ne peuvent être introduites dans le réseau public d'assainissement qu'avec l'autorisation expresse de la (ou des) collectivités à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par les eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel (réseaux, station d'épuration). Leur déversement dans le réseau ou en station doit donner lieu à une étude d'acceptabilité et le cas échéant à une convention entre les gestionnaires du réseau et l'intéressé. Le raccordement des eaux usées non domestiques est soumis à l'accord des gestionnaires du réseau, qui pourront le cas échéant, imposer un système de prétraitement avant rejet au réseau.*

d. Assainissement Eaux Pluviales

- Même dans les zones pourvues d'un réseau d'évacuation des eaux pluviales, la gestion à la parcelle des eaux pluviales est à privilégier par infiltration ou récupération dans un objectif de réutilisation.
- Si l'infiltration est insuffisante, il devra être prévu un dispositif de rétention ou de régulation permettant de lisser les débits d'infiltration. Pour toute construction, un dispositif de rétention avec débit de fuite régulé et infiltration dans le sous-sol naturel sera exigé, en rapport avec le volume de la construction et des eaux pluviales collectées (prévoir 5 m³ de rétention pour toute toiture inférieure à 100 m² et au-delà de 100 m² de toiture, prévoir 8 m³ de rétention).
- Si l'infiltration reste insuffisante malgré les dispositifs de rétention, l'excédent sera rejeté vers les eaux de surfaces (après régulation/rétention).
- En dernier recours, si l'infiltration est insuffisante et dans le cas d'un raccordement possible au réseau public d'assainissement d'eaux pluviales, toute construction ou aménagement pourra y être raccordée. Dans ce cas, le rejet devra être tamponné avant rejet (même conditions d'un rejet en milieu hydraulique superficiel), avec autorisation du gestionnaire.
- L'imperméabilisation et le ruissellement engendrés par les opérations d'urbanisme devront être quantifiés, afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter, soit dans les réseaux, soit dans les cours d'eau. Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles.
- Les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un pré traitement.

e. Infrastructure et réseau de communication électronique

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

f. Sécurité incendie

Les constructions, travaux, ouvrages ou installations doivent disposer des moyens permettant d'assurer la lutte contre l'incendie.

PARTIE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N

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

Elle regroupe notamment des secteurs compris dans la zone Natura 2000 et les ZNIEFF, des zones humides, des bois et forêts, des arbres isolés et des plantations d'alignement.

Le territoire communal étant couvert par une zone Natura 2000, il conviendra de s'assurer pour tout projet (travaux, aménagements, installations, constructions) et toute activité de l'obligation de réaliser ou non une évaluation d'incidences Natura 2000, conformément aux dispositions du Code de l'Environnement.

La zone comprend 2 sous-secteurs :

- Nc : destinée à l'activité de carrière,
- Nzh : zone naturelle liée à la présence de zones humides, à savoir le ruisseau du « Cotey » et les « Mares La Ternière ».

Périmètres particuliers :

- Périmètres relatifs au captage d'eau (DUP du 18/01/1990) ;
- Des Espaces Boisés Classés au titre du L.113-1 du Code de l'Urbanisme ;
- Des éléments de patrimoine bâti et/ou végétal identifiés au titre de l'article L.151-19 DU Code de l'Urbanisme ;
- Des éléments à protéger pour motifs paysagers ou d'ordre écologique au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme ;
- Certains terrains sont encadrés par des orientations d'aménagement et de programmation (voir pièce N°4 du PLU Orientations d'Aménagement et de Programmation).

-A titre d'information, le secteur est concerné par la zone D du PEB Lyon Saint-Exupéry, ce document fixe des obligations en matière d'isolation acoustique des nouvelles constructions.

CHAPITRE I : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DE SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉS

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

Les destinations et sous destinations non mentionnées aux paragraphes a et b sont admises et notamment, les exploitations forestières.

a. Sont interdits

- La destination « habitation » sauf cas prévus au b. suivant ;
- La destination « commerces et activités de services » ;
- La destination « autres activités du secteur secondaire ou tertiaire » ;
- La sous-destination « exploitation agricole » ;
- Les sous-destinations « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale », « salle d'art et de spectacle », « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées »
- Les terrains de camping ; de caravanage et d'habitations légères de loisirs ;
- Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs ;
- Les terrains familiaux au sens de la loi n°2000-614 du 5 Juillet 2000 ;
- Les dépôts de véhicules et de matériaux usagés ;
- Le stationnement hors garage d'une durée supérieure à 3 mois des caravanes isolées,
- Les garages collectifs de caravanes ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement qui ne sont pas prévus au b suivant
- Dans les zones concernées par le périmètres immédiats, rapprochés et éloignés de protection des captage d'eau potable, les constructions non autorisées dans l'arrêté du 18/01/1990 relatif aux périmètres de captage des eaux sont interdites.

Dans le sous-secteur Nc, sont interdits toutes les constructions, installations et ouvrages, sauf ceux admis sous conditions et mentionnés au paragraphe b. suivant.

Dans le sous-secteur Nz, sont interdits toutes les constructions, installations et ouvrages, sauf ceux admis sous conditions et mentionnés au paragraphe b. suivant.

b. Sont admis sous conditions

En dehors des sous-secteurs Nc et Nz

- L'extension ou l'annexe des habitations existantes à condition d'être compatibles avec l'exercice d'activités pastorales, agricoles et forestières et ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et sous réserve du respect des prescriptions suivantes :
 - Extension des bâtiments d'habitation :
 - Surface supplémentaire maximale autorisée : 50 % de la surface de plancher du bâtiment existant ;
 - Surface de plancher minimale de l'habitation avant extension : 50 m² ;
 - Surface de plancher maximale de l'habitation après extension : 250 m² ;
 - La hauteur de l'extension ne peut dépasser la hauteur du bâtiment existant à l'égout du toit sans jamais excéder 9 m à l'égout du toit.
 - Annexes des bâtiments d'habitation :
 - Distance maximale d'implantation de l'annexe par rapport au bâtiment d'habitation par rapport au point le plus proche : 30 mètres ;
 - Surface totale maximale d'emprise au sol des annexes (piscines comprises) : 40 m².
 - Hauteur maximale des annexes : 3.5 mètres au faîtage.
- Les constructions et les installations nécessaires aux équipements d'intérêts collectifs et services publics qui ne sont pas interdites, ainsi que leurs travaux de maintenance ou de modification des ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques, sous réserve qu'ils ne soient

incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;

- Les constructions et installations liées aux activités d'entretien et de préservation des milieux naturels à condition de ne pas porter atteinte à la fonctionnalité biologique et hydrologique des lieux ;
- Les affouillements et exhaussements de sol nécessaires à la réalisation des types d'occupation des sols autorisés et compatibles avec la vocation de la zone ;

Dans les sous-secteur Nc

- L'exploitation, renouvellement et extension de carrière notamment au titre des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement ;
- Les installations nécessaires à la gestion et à l'exploitation des carrières autorisées dans la zone,
- Les activités économiques et annexes à l'exploitation de carrière autorisée dans la zone et comprenant le stockage, l'exploitation, le traitement, le recyclage et la valorisation des matériaux de carrière ainsi que les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement relatives à ces activités ;
- Les constructions, aménagements et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve d'être compatibles avec la vocation de la zone.
- Les affouillements et exhaussements de sol nécessaires à la réalisation des types d'occupation des sols autorisés et compatibles avec la vocation de la zone ;

Dans le sous-secteur Nzh :

- Seuls les travaux d'entretien sont autorisés.
- Les ouvrages techniques et les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ainsi que leurs travaux de maintenance ou de modification des ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.
- Les travaux, aménagements et ouvrages de lutte contre les inondations et pollution, d'approvisionnement en eau, d'aménagements hydraulique concourant à la sécurité civile, de maîtrise des eaux pluviales et de ruissellement, sous réserve d'être compatibles avec la vocation de la zone.
- Les exhaussements et/ou affouillements soumis à autorisation des services compétents sous réserve qu'ils participent à l'entretien du site.
- La destruction partielle ou totale du site identifié entrainera : soit la création de zone humide équivalente sur le plan fonctionnel et de la biodiversité, soit la remise en état d'une surface de zone humide existante, et ce à hauteur d'une valeur guide de 200% de la surface perdue.

2. Mixité fonctionnelle et sociale

Non règlementé.

CHAPITRE 2: CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

1. Volumétrie et implantation des constructions

a. Emprise au sol

Des limitations d'emprise au sol sont fixées pour les annexes des bâtiments d'habitation :

- Surface totale maximale d'emprise au sol des annexes (piscines comprises): 40 m².

b. Hauteur

La hauteur d'une construction est mesurée verticalement à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet, jusqu'à l'égout de toiture ou à l'acrotère dans le cas de toiture-terrasse.

Toutefois dans le cas d'une pente significative supérieure à 15%, les hauteurs se calculent par rapport au sol naturel à son niveau le plus bas dans l'emprise de la construction.

Ne sont pas compris dans le calcul de la hauteur les ouvrages techniques, cheminées, antennes, paratonnerres, capteurs solaires, dispositifs nécessaires à la végétalisation des toitures et surélévation de toiture nécessaires aux travaux d'isolation extérieure des constructions existantes. Ils doivent toutefois rester compatibles avec l'environnement.

Dispositions générales

- La hauteur des constructions sera au maximum de 9m à l'égout du toit pour les constructions autorisées dans la zone ;
- La hauteur des annexes ne doit pas dépasser 3,5 m au faîtage ;
- Pour les extensions des bâtiments d'habitation existante, la hauteur de l'extension est limitée à la hauteur à l'égout du toit du bâtiment existant.

Dispositions particulières

- Une hauteur différente peut être admise pour les constructions d'équipements d'intérêt collectif et services publics. Cependant, la hauteur doit être adaptée à l'usage et s'intégrer dans l'environnement existant.
- Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les constructions et les ouvrages d'intérêt général ainsi que les équipements d'infrastructures.
- Ces hauteurs ne s'appliquent pas s'il s'agit de la reconstruction d'un bâtiment existant.

c. Implantation des constructions

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Dispositions générales

Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport à l'axe de la voie selon les modalités suivantes :

- 25 m par rapport à l'axe de la voie de la RD 22
- 15 m par rapport à l'axe de la voie des autres voies

L'implantation des constructions en recul par rapport aux voies et emprises publiques s'applique au mur des constructions.

- **Dispositions particulières**

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

- afin d'assurer l'intégration des constructions dans la continuité des bâtiments existants ou voisins si leur implantation est différente de la règle générale ;
- pour la réalisation d'aménagement, de surélévation, d'extension ou d'annexe d'une construction existante implantée différemment de la règle.
- pour la réalisation d'équipements collectifs et services publics dont la nature ou le fonctionnement nécessitent d'être implantés différemment sous réserve de s'intégrer dans l'environnement existant
- pour les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières
- pour la reconstruction, lorsqu'elle est autorisée, d'une construction détruite implantée différemment à la règle.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- **Dispositions générales**

Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 5m par rapport aux limites séparatives.

L'implantation des constructions en recul par rapport aux limites séparatives s'applique aux murs des constructions.

- **Dispositions particulières**

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

- Afin d'assurer l'intégration des constructions dans la continuité des bâtiments existants ou voisins si leur implantation est différente de la règle générale ;
- Pour la réalisation d'aménagement, de surélévation, d'extension ou d'annexe d'une construction existante implantée différemment de la règle.
- Pour la réalisation d'équipements collectifs et services publics dont la nature ou le fonctionnement nécessitent d'être implantés différemment sous réserve de s'intégrer dans l'environnement existant
- Les constructions à usage d'annexes hormis les piscines, inférieures à 30 m² dont la hauteur totale n'excède pas 3.5 m au faîtage sont autorisées en limite séparative ou avec un recul de 1 m minimum. Dans ce cas, l'implantation de ces constructions en limites séparatives s'applique en tout point des constructions.
- Les piscines devront être implantées à une distance de 3m minimum des limites séparatives. Leur implantation devra veiller à limiter toutes formes de nuisance avec leur environnement immédiat, notamment le bruit. Dans le cas des piscines, l'implantation de ces constructions en limites séparatives s'applique en tout point des constructions.
- La reconstruction à l'identique après sinistre peut être admise sur l'emprise des fondations antérieures sous réserve d'une édification régulière.

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

- Pour les annexes des habitations existantes, la distance maximale d'implantation de l'annexe par rapport au bâtiment d'habitation par rapport au point le plus proche est de 30 mètres.

2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

a. Caractéristiques architecturales des façades, toitures et clôtures

Dispositions générales :

- Les constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics autorisés dans la zone ne sont pas soumises aux dispositions réglementaires relatives aux caractéristiques architecturales des façades et toitures ainsi que des clôtures.

Implantation dans l'environnement et volume

- Les constructions, l'aspect d'ensemble et les dépendances doivent être en concordance avec le paysage bâti environnant et le caractère général du site ;
- L'implantation, le volume et les proportions des constructions doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement bâti et en s'y intégrant le mieux possible ;
- Les constructions doivent s'adapter à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage.
- Le pastiche d'une architecture anachronique ou étrangère à la région est interdit.

Les toitures

- La pente des toitures des bâtiments d'activités doit être comprise entre 15 % à 50% ;
- Les pans de toiture des autres constructions doivent avoir une pente homogène comprise entre 30 et 50 % au-dessus de l'horizontale. Ces dispositions ne concernent pas les éventuelles marquises, auvents, vérandas, pergolas, carports et couvertures de piscine
- Les toits à un seul pan sont interdits pour les bâtiments isolés mais sont toutefois autorisés pour les couvertures de piscine et les annexes dont l'emprise au sol n'excède pas 40 m², les bâtiments s'appuyant sur les murs d'une construction existante (comprenant aussi les marquises, auvents, vérandas, pergolas, carports).
- Le nombre de pans et la pente de la toiture ne sont pas réglementés pour les constructions à usage d'équipements publics ou d'intérêt collectif, ni pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- Les toitures terrasses sont admises lorsqu'elles sont végétalisées.
- Les panachés marqués, les dessins géométriques sont interdits.

Les couvertures

- Les couvertures doivent être réalisées en matériaux ayant l'aspect des tuiles non plates allant de la teinte brun à rouge vieilli. Les couvertures en bac acier ou fibrociment peuvent être

autorisées uniquement pour les bâtiments d'activité si les couleurs sont mates et en harmonie avec la façade.

- Des dispositions différentes pourront être admises ou imposées afin d'assurer l'insertion harmonieuse des constructions avec leur environnement immédiat.

- **Les éléments de surface**

- Les façades devront être traitées de manière sobre et homogène en limitant la multiplication des aspects de matériaux différents et la multiplication de couleurs différentes.
- Sont interdits le blanc pur et teintes vives pour enduits, peintures, façades et clôtures.
- Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui par leur nature et par l'usage de la région sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés... Les enduits doivent avoir une finition talochée ou grain fin et ne doivent pas comporter de motifs.
- Les bardages métalliques admis pour les bâtiments d'activités doivent être de couleur sombre et non réfléchissante.

- **Panneaux solaires**

- Les panneaux solaires sont autorisés à condition d'être localisés sur l'emprise du toit du bâtiment d'activités.

- **Les clôtures**

Pour rappel, la zone agricole et naturelle n'est pas soumise à déclaration conformément à l'article R 421-2 du Code de l'Urbanisme.

- Les clôtures ne sont pas obligatoires.
- Si elles sont envisagées, les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant. Elles sont végétales de préférence.
- Dans tous les cas, les clôtures doivent être perméables pour permettre la libre circulation de la petite faune.
- Les dispositifs tels que les canisses, les paillons, les brandes, les voiles et bâches, les tapis de végétation synthétique, les claustras et les palissades d'aspect bois, les statuettes pour piliers et les colonnes (pastiche de l'architecture antique) sont interdits.

- **Antennes, paraboles et autres ouvrages techniques (tels que les climatiseurs, pompes à chaleur)**

- Les panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions. Le matériau devra être anti-réfléchissant et non éblouissant. Les panneaux solaires sont interdits en façade et au sol. Néanmoins, peuvent être posés au sol seulement les panneaux solaires pour chauffer les piscines.
- Les paraboles, antennes, climatiseurs et autres éléments techniques devront être le moins perceptibles depuis l'espace public ou intégrés dans le volume bâti. Dans le cas où ils seraient disposés en façade donnant sur l'espace public, ils devront être intégrés à la façade et non saillants sur l'emprise publique.
- Les éléments techniques en toiture devront être limités (conduits de cheminée, antennes, bloc climatisation...). Ces éléments de toiture devront être masqués ou intégrés par un élément architectural.
- Les antennes seront implantées sur le toit. Leur implantation sur les loggias et sur les balcons est interdite.

b. Patrimoine bâti et paysager

Les travaux, installations ou aménagements ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément repéré au règlement graphique comme patrimoine bâti à protéger au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme doivent respecter les dispositions définies dans la partie 1 traitant des dispositions générales (prescriptions graphiques du règlement).

Les prescriptions applicables aux éléments paysagers à protéger identifiés au règlement graphique au titre de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme sont définies dans la partie 1 traitant des dispositions générales (chapitre prescriptions graphiques du règlement).

c. Performances énergétiques et environnementales

En fonction de la réglementation en vigueur.

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

a. Mesures environnementales et paysagères

- La construction d'un bâtiment d'activités doit être accompagnée de plantations d'essences locales variées permettant de limiter l'impact visuel du nouveau bâtiment.
- Des écrans de verdure, constitués d'arbres à feuilles persistantes peuvent être imposés pour masquer certains bâtiments ou installations d'activités, admises dans la zone.
- Le traitement des espaces extérieurs doit limiter au strict nécessaire le recours à des surfaces imperméables. Tout projet doit prévoir l'aménagement complet de ses abords.

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

- Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales est exigé.
- Les haies constituées d'une seule espèce ou variété, ainsi que les espèces invasives ou nuisibles (ex : renoué du japon, arbre aux papillons ou laurier d'Espagne...) sont interdites.

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

Pour les terrains concernés par une ou plusieurs prescriptions édictées au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme ou par des Espaces Boisés Classés, se référer aux dispositions fixées dans la section « Prescriptions graphiques du règlement ».

4. Stationnement

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

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

CHAPITRE 3 : EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

1. Desserte par les voies publiques ou privées

a. Accès

- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à ne pas apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ils doivent permettre de satisfaire les exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, du ramassage des ordures ménagères et du déneigement.
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

b. Voirie

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir ;
- Les voiries doivent permettre l'approche et la manœuvre des véhicules de lutte contre l'incendie.

2. Desserte par les réseaux

a. Eau potable

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

b. Energie/ Electricité

- Les réseaux (électricité, téléphone, haut débit...) doivent être enfouis dans la propriété privée jusqu'au point de raccordement situé en limite des voies ou des emprises publiques, sauf en cas d'impossibilité technique dûment justifiée.

c. Assainissement Eaux Usées

- Tout déversement d'eaux usées non traitées dans les cours d'eau est interdit.
- Dans les zones d'assainissement collectif, toute construction occasionnant des rejets d'eaux et matières usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation séparatif et efficace, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- Dans les zones non desservies par le réseau public d'assainissement, l'assainissement autonome est autorisé, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

- Les installations, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques (dont les piscines) entraînant des déversements, écoulements, rejets, même non polluants sont soumis à autorisation ou à déclaration (article 10 Loi sur l'eau du 3 Janvier 1992).
- *Pour rappel, selon le Code de la Santé publique, les eaux usées non domestiques ne peuvent être introduites dans le réseau public d'assainissement qu'avec l'autorisation expresse de la (ou des) collectivités à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par les eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel (réseaux, station d'épuration). Leur déversement dans le réseau ou en station doit donner lieu à une étude d'acceptabilité et le cas échéant à une convention entre les gestionnaires du réseau et l'intéressé. Le raccordement des eaux usées non domestiques est soumis à l'accord des gestionnaires du réseau, qui pourront le cas échéant, imposer un système de prétraitement avant rejet au réseau.*

d. Assainissement Eaux Pluviales

- Même dans les zones pourvues d'un réseau d'évacuation des eaux pluviales, la gestion à la parcelle des eaux pluviales est à privilégier par infiltration ou récupération dans un objectif de réutilisation.
- Si l'infiltration est insuffisante, il devra être prévu un dispositif de rétention ou de régulation permettant de lisser les débits d'infiltration. Pour toute construction, un dispositif de rétention avec débit de fuite régulé et infiltration dans le sous-sol naturel sera exigé, en rapport avec le volume de la construction et des eaux pluviales collectées (prévoir 5 m³ de rétention pour toute toiture inférieure à 100 m² et au-delà de 100 m² de toiture, prévoir 8 m³ de rétention).
- Si l'infiltration reste insuffisante malgré les dispositifs de rétention, l'excédent sera rejeté vers les eaux de surfaces (après régulation/rétention).
- En dernier recours, si l'infiltration est insuffisante et dans le cas d'un raccordement possible au réseau public d'assainissement d'eaux pluviales, toute construction ou aménagement pourra y être raccordée. Dans ce cas, le rejet devra être tamponné avant rejet (même conditions d'un rejet en milieu hydraulique superficiel), avec autorisation du gestionnaire.
- L'imperméabilisation et le ruissellement engendrés par les opérations d'urbanisme devront être quantifiés, afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter, soit dans les réseaux, soit dans les cours d'eau. Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles.
- Les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un pré traitement.

e. Infrastructure et réseau de communication électronique

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

f. Sécurité incendie

Les constructions, travaux, ouvrages ou installations doivent disposer des moyens permettant d'assurer la lutte contre l'incendie.

Lexique

ACCES

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

Une opération doit comporter un nombre d'accès sur les voies publiques limité au strict nécessaire. En outre, les accès doivent être localisés et configurés en tenant compte des éléments suivants :

- la topographie et la configuration des lieux dans lesquels s'insère l'opération ;
- la nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (distance de visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic, etc...) ;
- le type de trafic généré par l'opération (fréquence journalière et nombre de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés, etc...) ;
- les conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.

Sur une distance minimale de 5 m à compter de l'alignement, la pente ou la rampe de l'accès devra être inférieure à 5 %.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet de construction peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

AFFOUILLEMENTS ET EXHAUSSEMENTS DE SOL

Tous travaux de remblaiement ou de déblaiement du sol naturel.

AIRES DE STATIONNEMENT

Il s'agit de parcs de stationnement publics ou privés ouverts au public, susceptibles de contenir au moins 10 unités et pour autant que ces opérations ne comportent pas de constructions ou d'ouvrages soumis à permis de construire. Les aires de stationnement peuvent impliquer des travaux de voirie d'accès ou des aménagements de la surface du sol.

AIRES DE JEUX ET DE SPORTS

Il s'agit notamment d'hippodromes, de terrains de plein air ou de golfs, de stands de tir, de pistes cyclables, de planches à roulettes, de karting ou de circuits automobiles, pour autant que ces opérations ne comportent pas de constructions ou d'ouvrages soumis à permis de construire. Il convient de préciser qu'elles peuvent être ouvertes au public tout en étant de réalisation privée.

ALIGNEMENT

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

AMENAGEMENT

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

ANNEXE

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être

implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale. Les piscines sont comprises comme étant des annexes.

ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL OU AUTONOME

Filière d'assainissement réalisée sur une parcelle privée pour une habitation individuelle, composée d'un prétraitement, d'un traitement et d'une évacuation dans le milieu environnant conforme à la réglementation en vigueur.

BATIMENT EXISTANT

Un bâtiment est considéré comme existant lorsque les murs porteurs sont en état et que le couvert est assuré. Une ruine ne peut rentrer dans cette définition.

CARAVANE

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

CAMPING

Le camping pratiqué isolément ainsi que la création de terrains de camping sont interdits :

- sauf dérogation accordée, après avis de l'architecte des Bâtiments de France et de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites, par l'autorité compétente définie aux articles L 422-1 et L 422-2, sur les rivages de la mer et dans les sites inscrits en application de l'article L 341-1 du Code de l'Environnement ;
- sauf dérogation accordée par l'autorité administrative après avis de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites, dans les sites classés en application de l'article L 341-2 du Code de l'Environnement ;
- sauf dérogation accordée dans les mêmes conditions qu'au 1°, dans les secteurs sauvegardés créés en application de l'article L 313-1, dans le champ de visibilité des édifices classés ou inscrits au titre des monuments historiques et des parcs et jardins classés ou inscrits ayant fait l'objet d'un périmètre de protection délimité dans les conditions fixées à l'article L 621-30-1 du code du Patrimoine et dans les sites patrimoniaux remarquables ou dans les aires de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine ;
- sauf dérogation accordée, après avis favorable du Conseil Départemental de l'Environnement et des Risques Sanitaires et Technologiques, par l'autorité compétente définie aux articles L 422-1 et L 422-2, dans un rayon de 200 m autour des points d'eau captée pour la consommation, sans préjudice des dispositions relatives aux périmètres de protection délimités en application de l'article L 1321-2 du Code de la santé publique.

CHANGEMENT DE DESTINATION

Il consiste à affecter au bâtiment existant une destination différente de celle qu'il avait au moment où les travaux sont envisagés. Constitue un changement de destination contraire au statut de la zone, toute nouvelle affectation visant à transformer le bâtiment pour un usage interdit dans la zone.

CLOTURE

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

CONSTRUCTION

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

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

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

CONSTRUCTION A DESTINATION AGRICOLE

Constructions correspondant notamment aux locaux affectés au matériel, aux animaux et aux récoltes ainsi qu'au logement de l'agriculteur et de sa famille.

CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF

Elles recouvrent les destinations correspondant aux catégories suivantes :

- les aires de stationnement ;
- les locaux affectés aux services publics municipaux, départementaux, régionaux ou nationaux qui accueillent le public ;
- les crèches et haltes garderies ;
- les établissements d'enseignement maternel, primaire et secondaire ;
- les établissements universitaires, y compris les locaux affectés à la recherche, et d'enseignement supérieur ;
- les établissements pénitentiaires ;
- les établissements de santé : hôpitaux (y compris les locaux affectés à la recherche), cliniques, dispensaires, centres de rééducation, résidences médicalisées... ;
- les établissements d'action sociale ;
- les établissements culturels et les salles de spectacle aménagés de façon permanente pour y donner des concerts, spectacles de variété ou des représentations d'art dramatique, lyrique ou chorégraphique ;
- les équipements socio-culturels ;
- les établissements sportifs à caractère non commercial ;
- les lieux de culte ;
- les parcs d'exposition ;
- les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux (autoroutes, transports, postes, fluides, énergie, télécommunications,...) et aux services urbains (voirie, assainissement, traitement des déchets, centres cuiseurs...) ;
- les locaux destinés à héberger des entreprises dans le cadre d'une politique de soutien à l'emploi (hôtels d'activité, pépinières d'activité) ;
- les « points relais » d'intérêt collectif pour la distribution des marchandises.

CONTIGUITE

Etat de deux choses qui se touchent.

DROIT DE PREEMPTION URBAIN (DPU)

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

DEPOTS DE VEHICULES

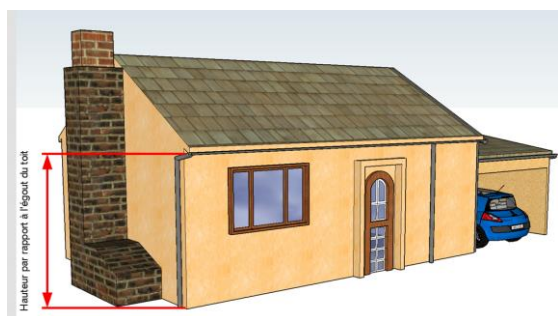
Dépôt de plus de 10 véhicules non soumis au régime du stationnement de caravanes, ne constituant pas, par ailleurs, une installation classée pour la protection de l'environnement et ne comportant pas de constructions ou d'ouvrages soumis au permis de construire.

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

L'élément à prendre en compte pour soumettre ou non ces aires et dépôts à autorisation n'est pas le nombre de véhicules à un moment donné, mais la capacité d'accueillir au moins dix unités après aménagement, même sommaire (accès, terrassements, ...).

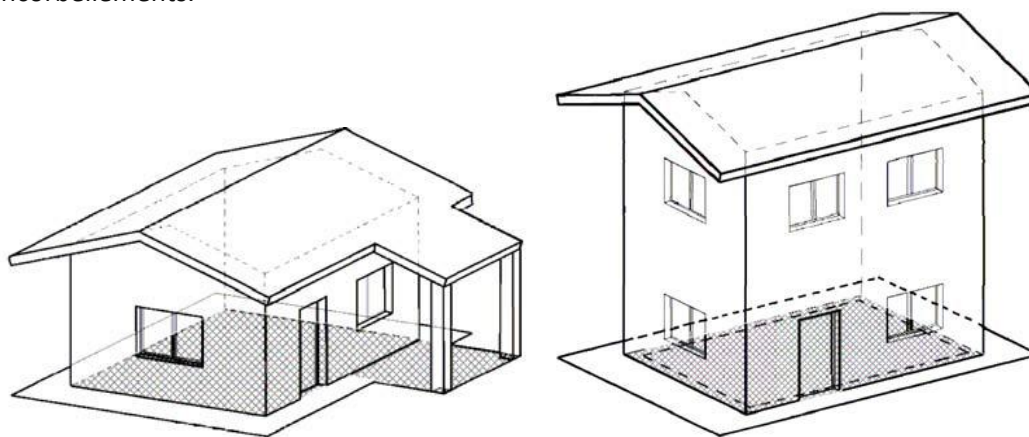
Un dépôt de véhicules hors d'usage peut être considéré comme une installation classée, lorsque la surface utilisée est supérieure à 50 m².

EGOUT DU TOIT : Limite inférieure d'un pan de toiture.



EMPRISE AU SOL

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



ENTREPOTS

Ce sont des bâtiments à usage de stockage dont les surfaces de réserve ne sont pas accessibles au public (par exemple bâtiments de stockage liés aux activités de logistiques). Ils sont à distinguer des bâtiments à usage commercial pouvant comporter des surfaces de réserves tels que par exemple les magasins de vente de revêtements de sols, hall d'exposition – vente, etc...

EPANNELAGE

Gabarit des constructions dans l'environnement proche et lointain.

Effet de gradation légère des hauteurs dans le sens descendant ou ascendant. L'objectif étant de respecter la volumétrie d'un nouveau bâtiment qui s'insère dans un tissu urbain ou rural déjà constitué.

ESPACE BOISE CLASSE (Art. L 130-1 du Code de l'Urbanisme)

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

ESPACE LIBRE

Sauf spécification contraire, cette expression désigne les espaces non occupés par des constructions en élévation, non réservés au stationnement et à la circulation automobile. Les terrasses accessibles, les bandes plantées et les cheminements piétons sont à compter dans les espaces libres.

ESPACE NON AEDIFICANDI

Espace défini graphiquement, interdisant l'implantation des constructions sur certaines parties du territoire, en délimitant des zones où toute construction est interdite, pour respecter par exemple des éléments de topographie (crêtes, talwegs), pour des raisons de sécurité (affaissement de terrain, pentes), pour préserver des vues.

EXPLOITATION AGRICOLE

Sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle, ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation.

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

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

Les bâtiments nécessaires à l'activité d'une exploitation agricole sont :

- les bâtiments d'exploitation ;
- les bâtiments d'habitation dans la limite d'une construction par ménage d'exploitants et sous réserve d'un lien de nécessité.

En toute hypothèse, il appartient au demandeur d'apporter la preuve de l'affectation agricole.

Par ailleurs, sont considérés comme activité agricole au sens de la présente définition :

- l'aménagement de gîtes ruraux qui doit toutefois être étroitement lié aux bâtiments actuels dont il doit constituer soit une extension mesurée, soit un changement limité de destination ;
- les installations ou constructions légères, permettant à titre accessoire, l'utilisation par les exploitants agricoles, de leurs animaux à des fins éducatives, sportives ou touristiques ;
- les terrains de camping soumis aux dispositions des articles R 443-1 et suivants du Code de l'Urbanisme (camping dit « camping à la ferme »).

EXTENSION

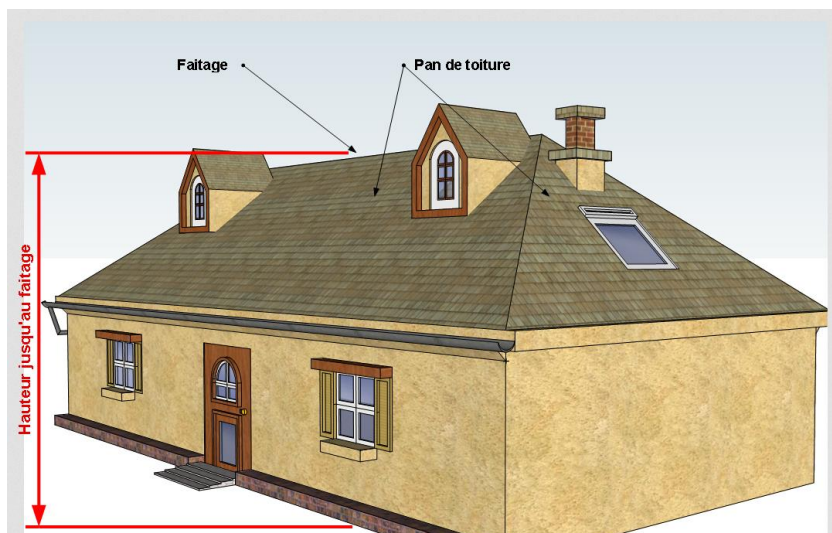
L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

FACADE

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

FAITAGE

Ligne de jonction supérieure entre deux pans de toiture inclinés suivant les pentes opposées ou, dans les autres cas, limite supérieure d'une toiture.



GABARIT

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

GARAGES COLLECTIFS DE CARAVANES

Voir dépôts de véhicules.

HABITATION

Construction comportant un ou plusieurs logements.

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

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

IMPASSE

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

INSTALLATION CLASSEE POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

Sont soumis aux dispositions du présent titre les usines, ateliers, dépôts, chantiers et, d'une manière générale, les installations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale, publique ou privée, qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publiques, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature, de l'environnement et des paysages, soit pour l'utilisation rationnelle de l'énergie, soit pour la conservation des sites et des monuments ainsi que des éléments du patrimoine archéologique.

Les dispositions du présent titre sont également applicables aux exploitations de carrières au sens des articles L 100-2 et L 311-1 du Code Minier.

INSTALLATIONS ET TRAVAUX DIVERS

Sont considérés comme installations et travaux divers :

- les parcs d'attractions et les aires de jeux et de sports ouvertes au public ;
- les aires de stationnement ouvertes au public ;
- les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ;
- les affouillements et exhaussements de sol dont la superficie est supérieure à 100 m² et la dénivellation supérieure à 2 m.

LIMITES SEPARATIVES

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

LOTISSEMENT

Constitue un lotissement la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis.

MITOYEN

Qui constitue la limite entre deux propriétés contiguës juridiquement, qualifie ce qui appartient de façon indivise à deux propriétaires voisins.

OPERATION D'ENSEMBLE

Toute opération ayant pour effet de porter à 2 au moins, le nombre de lots ou de constructions issus de ladite opération : division, lotissement, permis groupé, ZAC, association foncière urbaine.

OUVRAGES ET INSTALLATIONS TECHNIQUES NECESSAIRES AU FONCTIONNEMENT DES SERVICES PUBLICS

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

PARC DE STATIONNEMENT

Constituent des parcs de stationnement les espaces publics ou privés matérialisés ainsi que des bâtiments à destination du stationnement des véhicules automobiles, et situés en dehors des voies de circulation.

PARCS D'ATTRACTION

Il s'agit notamment de parcs publics, de foires et d'installations foraines établis pour une durée supérieure à trois mois... pour autant que ces opérations ne comportent pas de constructions ou d'ouvrages soumis a permis de construire.

PERIMETRE DE PROTECTION DES CAPTAGE D'EAU POTABLE

Les périmètres de protection correspondent à un zonage établi autour des points de prélèvement d'eau destinée à la consommation humaine en vue d'assurer la préservation de sa qualité. Définis sur la base de critères hydrogéologiques, ils conduisent à l'instauration de servitudes.

RECONSTRUCTION D'UN BATIMENT DANS SON VOLUME

Il s'agit des bâtiments dont le clos et le couvert étaient encore assurés à la date d'approbation du PLU, c'est-à-dire, ayant subi une destruction accidentelle pour quelque cause que ce soit après la date d'approbation du PLU.

RECUPERATION DES EAUX PLUVIALES

La récupération des eaux pluviales consiste à prévoir un dispositif de collecte et de stockage des eaux pluviales (issues des eaux de toiture) en vue d'une réutilisation de ces eaux. Le stockage des eaux est permanent. Dès lors que la cuve de stockage est pleine, tout nouvel apport d'eaux pluviales est directement rejeté au milieu naturel. Ainsi, lorsque la cuve est pleine et lorsqu'un orage survient, la cuve de récupération n'assure plus aucun rôle tampon des eaux de pluie. Le dimensionnement de la cuve de récupération est fonction des besoins de l'aménageur.

RETENTION

La rétention des eaux pluviales vise à mettre en œuvre un dispositif de rétention et de régulation permettant au cours d'un événement pluvieux de réduire le rejet des eaux pluviales du projet au milieu naturel. Un orifice de régulation assure une évacuation permanente des eaux collectées à un débit défini. Un simple ouvrage de rétention ne permet pas une réutilisation des eaux. Pour ce faire, il doit être couplé à une cuve de récupération. Le dimensionnement de l'ouvrage est fonction de la pluie et de la superficie collectée.

SERVITUDE :

Limitation administrative ou privée au droit de propriété et d'usage d'un terrain.

SOUS-SOL

Etage de locaux enterré ou semi enterré. Les étages de sous-sol se comptent à partir du rez-de-chaussée, qui est le niveau 0 (niveau R-1 : premier sous-sol).

SOUTÈNEMENT

Ouvrage de maçonnerie, destiné à soutenir, contenir, s'opposer à des « poussées ».

SURFACE DE VENTE

Surface des espaces affectés à la circulation de la clientèle pour effectuer ses achats, de ceux affectés à l'exposition des marchandises proposées à la vente, à leur paiement, à la circulation du personnel. Ne sont pas pris en compte dans le calcul de la surface de vente un certain nombre d'éléments issus des textes et de la jurisprudence actuelle.

SURFACE DE PLANCHER

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

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

TENEMENT

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

TERRAIN

Est considéré comme terrain, tout bien foncier d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire. Sont prises en compte pour le calcul de la surface du terrain, les parties grevées par un emplacement réservé ou un plan d'alignement ou un espace boisé classé. Par contre, les surfaces affectées à l'emprise d'une voie privée existante ouverte à la circulation générale ne sont pas prises en compte pour le calcul de la surface du terrain.

VERANDA :

Galerie couverte en construction légère, rapportée en saillie le long d'une façade, pouvant être fermée pour servir de serre, de jardin d'hiver, etc.

VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES

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

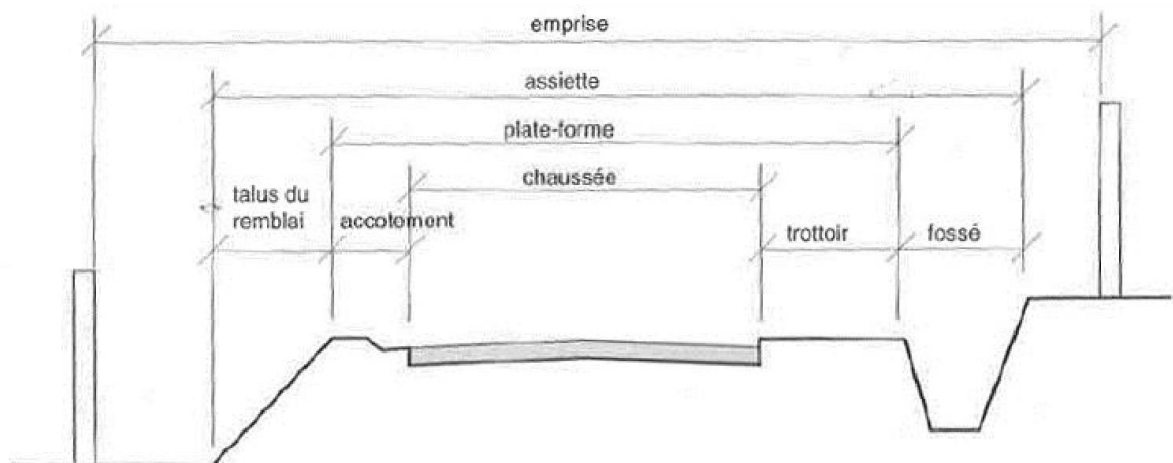
La voie doit desservir plusieurs propriétés et comporter les aménagements nécessaires à la circulation des personnes et/ ou des véhicules. Elle peut être privée ou publique.

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

VOIRIE :

Les cotes données pour l'élargissement d'une voie ancienne ou pour une voie nouvelle correspondent à la largeur de plate-forme.

Une voie publique ou privée est une voie affectée à la circulation terrestre publique et appartenant soit au domaine public, soit au domaine privé.



L'emprise est la partie du terrain qui appartient à la collectivité et affectée à la route ainsi qu'à ses dépendances.

L'assiette est la surface du terrain réellement occupée par la route.

La **plate-forme** est la surface de la route qui comprend la chaussée et les accotements.

La **chaussée** est la surface aménagée de la route sur laquelle circulent les véhicules.

Les **accotements** sont les zones latérales de la plate-forme qui bordent extérieurement la chaussée.

