

COMMUNE DE GRANE (26)

RÉVISION DU PLU

Projet arrêté le: 28 janvier 2020

Projet approuvé le : 26 octobre 2021

Dépôt en préfecture le:

RÈGLEMENT

PIÈCE n°5

*vu pour être annexé à la délibération
d'approbation du Conseil Communautaire
en date du 26 octobre 2021*

14 janvier 2020
Repris le 16 septembre 2021, suite à enquête publique et avis des PPA

TITRE I- DISPOSITIONS GENERALES

- article 1 : Champ d'application territorial du plan
- article 2 : Portée respective du règlement à l'égard des autres législations ou réglementations relatives à l'occupation des sols
- article 3 : Division du territoire en zones
- article 4 : Adaptations mineures
- article 5 : Reconstruction après sinistre
- article 6 : Restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs
- article 7 : Application des des règles du PLU dans le cas d'un lotissement ou d'une construction sur une unité foncière devant faire l'objet d'une division
- article 8 : Participation des constructeurs
- article 9 : Emplacements réservés
- article 10: Droit de préemption urbain
- article 11: Règles relatives à la préservation du patrimoine naturel, écologique ou bâti
- article 12: Stationnement
- article 13: Règles relatives aux risques
- article 14: Règles spécifiques au réseau de transport électrique
- article 15: Rappels sur les dispositions relatives aux déclarations et autorisations de travaux
- article 16: Rappel des destinations des constructions telles que définies par l'article R.151-27 du code de l'urbanisme et précisées par l'arrêté du 10 novembre 2016
- article 17: Définitions utilisées dans le règlement

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Dispositions applicables aux zones UA, UB, UC, UE, UG, UH, UT, UZ

TITRE III- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

Dispositions applicables aux zones AUc et AUe

TITRE IV- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Dispositions applicables aux zones A, Ap, AL, At, As, Ae, et N

ANNEXES

- BÂTIMENTS SITUÉS EN ZONE A OU N, QUI PEUVENT FAIRE L'OBJET D'UN CHANGEMENT DE DESTINATION (L.151-11).
- ÉLÉMENTS PATRIMONIAUX PROTÉGÉS AU TITRE DE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME REPÉRÉS SUR LE DOCUMENT GRAPHIQUE

TITRE I- DISPOSITIONS GÉNÉRALES

ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement est établi en application du Code de l'Urbanisme, et en particulier de ses articles:

- L.151-8 à L.151-48 et R.151-9 à R.151-53
- L.410-1 à L.480-16 et R.410-1 à R.480-7

Il s'applique au territoire de la commune de **Grane (26)**.

ARTICLE 2 : PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS OU REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Conformément à l'article L.152-1 du Code de l'Urbanisme, le règlement et ses documents graphiques sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan.

Ces travaux ou opérations doivent en outre être compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement mentionnées aux articles L.151-2, 6 et 7 et R.151-6 à 8 du C.U. (pièce n°6 du PLU).

Le PLU est également opposable à toute occupation ou utilisation du sol même non soumise à autorisation ou déclaration, à l'exception de certaines constructions, aménagements, installations et travaux, en raison de la faible durée de leur maintien en place ou de leur caractère temporaire (article L.421-5 du Code de l'urbanisme).

2.1. Les règles du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) se substituent :

- Aux articles L.111-3 à 5, L.111-22, R.111-3, R.111-5 à 19 , R.111-28 à 30 du Code de l'Urbanisme.

2.2. S'ajoutent aux dispositions du présent règlement:

- les articles du Code de l'Urbanisme (à l'exception de ceux cités à l'article 2.1.), notamment:
 - les prescriptions générales fixées en application des articles, L.111-1 à 2 et L.111-6 à 21 et L.111-23 à 25 et L.421-1 à 9 du Code de l'Urbanisme,
 - les articles « d'ordre public »: R.111-2, R.111-4, R.111-26, R.111-27, qui peuvent amener la collectivité à refuser un projet ou à ne l'accepter que sous réserve d'observation de prescriptions spéciales pour des raisons de sécurité et de salubrité publique, de conservation et de mise en valeur de sites ou de vestiges archéologiques, de respect des préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement, ainsi que du caractère ou de l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, à la conservation des perspectives monumentales.

- les articles L.151-19 et L.151-23 qui permettent au PLU d'identifier des éléments de paysage quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural ou écologique
- les emplacements réservés qui figurent sur les documents graphiques selon l'articles L.151-41 du Code de l'Urbanisme)
- les projets d'intérêt général concernant les projets d'ouvrage, de travaux ou de protection présentant un caractère d'utilité publique conformément aux articles L.102-1 à 3 et R.102-1 du Code de l'Urbanisme.
- les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol et qui sont reportées sur le plan des servitudes annexé au PLU selon l'article L.151-43 et les modalités fixées à l'article L.153-60 du Code de l'Urbanisme.
- les prescriptions découlant du Code du Patrimoine, qui organise les procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive, notamment l'article L.523-7 du C.P.)
- plus généralement, les prescriptions découlant de l'ensemble des législations en vigueur touchant l'aménagement, notamment en matière d'hygiène, de sécurité et d'agriculture... : la réglementation des installations classées, le règlement sanitaire départemental, la loi sur l'eau et les milieux aquatiques du 30 décembre 2006 (loi n° 2006-1772)...
- Enfin, il est rappelé que les autorisations d'urbanisme sont délivrées sous réserve des droits des tiers.

ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est divisé en zones urbaines (U), à urbaniser (AU), agricoles (A), naturelles et forestières (N).

Les zones peuvent comprendre des secteurs qui sont désignés par l'indice de zone accompagné d'un chiffre ou d'une lettre minuscule (ex. Ap...).

- Les zones urbaines auxquelles s'applique le présent règlement font l'objet du titre II
- Les zones à urbaniser auxquelles s'applique le présent règlement font l'objet du titre III
- Les zones agricoles et naturelles auxquelles s'applique le présent règlement font l'objet du titre IV.

ARTICLE 4 : ADAPTATIONS MINEURES-DÉROGATIONS

Conformément à l'article L.152-3, des adaptations mineures à l'application stricte des articles des sections 2 et 3 de chaque zone du présent règlement (titres II à V) peuvent être accordées dans la mesure où elles sont rendues nécessaires :

- par la nature du sol,
- la configuration des parcelles,

- le caractère des constructions avoisinantes.

Selon l'article L.152-4, des dérogations peuvent être accordées à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre :

- 1° La reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles ;
- 2° La restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles ;
- 3° Des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant.

Selon l'article L.152-5, une dérogation 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 peut être accordée 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.

Le présent article n'est pas applicable :

- a) Aux immeubles classés ou inscrits au titre des monuments historiques en application du titre II du livre VI du code du patrimoine ;
- b) Aux immeubles protégés au titre des abords en application de l'article L. 621-30 du même code ;
- c) Aux immeubles situés dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable mentionné à l'article L. 631-1 dudit code ;
- d) Aux immeubles protégés en application de l'article L. 151-19 du présent code.

ARTICLE 5 : RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE

Au titre de l'article L.111-15 du code de l'urbanisme, « lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement ».

Ainsi, dans les zones de risques, le PLU soumet cette reconstruction à des conditions (voir article 12).

ARTICLE 6: RESTAURATION D'UN BÂTIMENT DONT IL RESTE L'ESSENTIEL DES MURS PORTEURS

En application de l'article L.111-23 du Code de l'Urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L.111-11 du même code, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs est autorisée lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment et les conditions édictées par le présent règlement.

ARTICLE 7: APPLICATION DES RÈGLES DU PLU DANS LE CAS D'UN LOTISSEMENT OU D'UNE CONSTRUCTION SUR UNE UNITÉ FONCIÈRE DEVANT FAIRE L'OBJET D'UNE DIVISION

L'article R.151-21 du Code de l'Urbanisme stipule que « Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose. ». Le PLU de Grane ne s'y oppose pas.

ARTICLE 8 : PARTICIPATION DES CONSTRUCTEURS

Il est rappelé que les bénéficiaires de permis de construire seront soumis aux taxes et participations prévues par le Code de l'Urbanisme et participent ainsi au financement des équipements.

ARTICLE 9 : EMPLACEMENTS RESERVES

Conformément à l'article L.151-41-1/ à 3/ du Code de l'Urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme peut fixer des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts ainsi qu'aux espaces nécessaires aux continuités écologiques.

L'article L.151-41-4/ permet d'instaurer « dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit » ;

L'article L.151-41-5/ permet d'instaurer dans « les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes ».

« En outre, dans les zones urbaines et à urbaniser, le règlement peut instituer des

servitudes consistant à indiquer la localisation prévue et les caractéristiques des voies et ouvrages publics, ainsi que les installations d'intérêt général et les espaces verts à créer ou à modifier, en délimitant les terrains qui peuvent être concernés par ces équipements. »

Ces emplacements sont repérés dans les documents graphiques.

L'inscription d'un emplacement réservé rend inconstructibles les terrains concernés pour toute utilisation différente de celle ayant initiée la réserve. En contrepartie le propriétaire d'un terrain réservé peut exiger qu'il soit procédé à l'acquisition dudit terrain sous certaines conditions, par la collectivité ou le service public au bénéfice duquel l'emplacement a été réservé (conformément à l'article L 152-2 du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE 10: DROIT DE PRÉEMPTION URBAIN

Le droit de préemption urbain s'applique sur l'ensemble des zones U et AU (à l'exception des zones UE, UT et AUe) de la commune (**à confirmer par délibération du conseil communautaire**), conformément aux articles L.211-1 et suivants, R.211-1 et suivants du code de l'urbanisme.

Le droit de préemption est exercé selon les modalités prévues par les articles L. 213-4 à L. 213-7. Le silence du titulaire du droit de préemption pendant le délai de deux mois à compter de la réception de cette déclaration vaut renonciation à l'exercice du droit de préemption.

ARTICLE 11: RÈGLES RELATIVES A LA PRÉSERVATION DU PATRIMOINE NATUREL, ECOLOGIQUE OU BÂTI

Constructions patrimoniales à protéger ou à mettre en valeur au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme repérés sur le document graphique :

- Construction repérée à préserver: Les ouvertures anciennes ne doivent pas être modifiées. Des ouvertures nouvelles sont permises à condition de respecter l'architecture d'origine : elles devront s'inscrire dans la composition d'ensemble de la façade et les proportions des ouvertures nouvelles devront être identiques à celles d'origine.

En dehors des façades et murs donnant directement sur l'espace public, les travaux, l'extension des constructions et l'aménagement de leurs abords sont autorisés à condition de respecter l'architecture d'origine. A ce titre, les extensions par surélévation qui aboutissent à une transformation radicale de la volumétrie de l'immeuble et remet en cause son identité architecturale et patrimoniale, sont interdites.

Éléments de paysage, sites à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme repérés sur le document graphique:

- zone humide (inventaire départemental des zones humides, mené à

l'initiative de la Mission InterServices de l'Eau et avec le CEN Rhône-Alpes de 2007 à 2009) :

- Seuls sont autorisés les travaux qui contribuent à préserver ou à restaurer les secteurs humides;
- les affouillements et exhaussements du sol doivent être strictement liés à l'entretien ou la préservation de ces zones humides.
- Les zones humides identifiées doivent être conservées en totalité en espace de pleine terre et non imperméabilisées.
- arbres haies, alignements d'arbres, espaces boisés (autres que les espaces boisés classés protégés au titre de l'article L.113-1):
 - Les arbres remarquables, les linéaires de haies, d'alignements d'arbres et de boisements existants désignés doivent être préservés.
 - En cas de création d'un accès ou d'un problème sanitaire, la suppression des haies, alignements d'arbres et de boisements reste possible si elle est accompagnée d'un remplacement équivalent en terme de nombre de plants et d'essences.
 - Dans les zones humides, les coupes nécessaires à l'entretien des berges, du lit de la rivière et de son fonctionnement hydraulique sont permis à condition de préserver une ripisylve adaptée.
 - L'entretien, les coupes d'éclaircies, l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts ne sont pas soumis à déclaration.
 - Dans une bande de 10m de large le long des routes départementales, l'élagage des haies sera permise pour des raisons de sécurité.

ARTICLE 12 : STATIONNEMENT

Le règlement des zones (article 1.4) peut imposer la réalisation d'un certain nombre de places de stationnement en fonction de la destination de la construction projetée.

Toutefois, l'article L.151-33 indique que « celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat ».

« Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du premier alinéa, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux articles L. 151-30 et L. 151-32, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation ».

ARTICLE 13: REGLES RELATIVES AUX RISQUES

Les occupations et utilisations du sol interdites par le présent article ou par les servitudes d'utilité publiques se surajoutent aux interdictions prévues par le règlement de chaque zone du plan local d'urbanisme. Concernant les occupations et utilisations du sol admises sous conditions par le présent article ou les servitudes, elles ne pourront être admises dès lors qu'elles sont interdites par le règlement des zones du plan local d'urbanisme.

• RISQUES INONDATION

Modalités de détermination des règles applicables dans la zone inondable

La commune est soumise aux risques d'inondation générés par la rivière Drôme et quatre de ses affluents ont été étudiés (hydrologie et étude hydraulique) à savoir la Grenette, la Beaunette, le Rossignol et le Chardouin.

En application des circulaires du 24 janvier 1994, du 30 avril 2002 et du 21 janvier 2004 et des différents guides méthodologiques traitant des risques d'inondation, **la crue de référence** retenue pour déterminer les zones exposées aux risques est soit :

- la crue centennale,
- la crue historique connue si elle est supérieure à la crue centennale.

Pour la commune de Grâne, la crue de référence retenue est la crue centennale calculée.

Le croisement de l'aléa inondation et des enjeux permet de définir les règles d'urbanisme applicables aux territoires touchés par les inondations. Les modalités de croisement appliquées à la commune de Grâne sont synthétisées dans le tableau ci-dessous.

Grille de croisement aléas/enjeux

Aléas	Centre urbain	Autres zones urbanisées et zones d'activités	Zones peu ou pas urbanisées et zones de loisirs et sports
Bande de sécurité digue	Sans objet	Sans objet	Rd
Aléa fort	Rh1	Sans objet	R1
Aléa moyen	Rh2	Sans objet	R2
Aléa faible	Rh3	B	R3

Les différents types de zones sont ainsi définies :

- une zone rouge inconstructible **R** divisée en quatre secteurs : **R1**, **R2**, **R3** en fonction des enjeux et de l'intensité de l'aléa et **Rd** pour les secteurs soumis à un aléa rupture de digues.
- Trois zones rouge hachurée **Rh1**, **Rh2** et **Rh3** constructibles.
- Une zone bleue **B** constructible.

La zone rouge, dénommée R, inconstructible :

*Pour la rivière Drôme et ses affluents, la zone rouge est divisée en trois secteurs, à savoir **R1, R2 et R3** en fonction des enjeux et de l'intensité de l'aléa (croisement hauteurs d'eau et vitesses de courant) modélisé pour la crue de référence.*

Le secteur Rd qui correspond à la bande de sécurité implantée à l'arrière des digues représente le sur-aléa (effet de vague) lié à une rupture de digue. Les bandes de sécurité à l'arrière des digues, dont la largeur est déterminée en fonction des seuils de mise en charge sont interdites à toute urbanisation.

La zone hachurée, dénommée Rh1, Rh2 et Rh3, constructible avec prescriptions :

Cette zone correspond au secteur du centre urbain affecté par les débordements de la Grenette et du Rossignol. Les centres urbains font l'objet d'un traitement particulier visant au maintien de la constructibilité quel que soit le niveau de l'aléa tout en limitant l'exposition aux risques des biens et des personnes.

La zone bleue, dénommée B, constructible avec prescriptions :

*La zone bleue correspond au secteur urbanisé **B** affecté par un aléa faible de la Grenette, de la Beaunette, du Rossignol et du Chardouin.*

► Principes de réglementation des zones inondables à intégrer dans le PLU

Dans toutes les zones inondables, sont interdits :

- la création de bâtiments nécessaires à la gestion de crise et les bâtiments de secours, sauf à démontrer l'impossibilité d'une implantation alternative,
- la création ou l'aménagement de sous-sols,
- la création ou l'extension d'aires de camping, le stationnement de caravanes,

Règles applicables en zone rouge « R ».

La zone rouge correspond aux secteurs où une stricte maîtrise de l'urbanisation est nécessaire dans le triple objectif de ne pas augmenter la vulnérabilité des personnes et des biens, de maintenir le libre écoulement des eaux et de préserver le champ d'expansion des crues.

*Le règlement proposé est identique pour les secteurs **R1, R2, R3 et Rd**. Seule la cote de référence du premier niveau de plancher diffère selon le secteur et fait l'objet d'une définition spécifique.*

*La spécificité du règlement du secteur **R3** réside dans le fait qu'il autorise sous conditions l'installation de certains bâtiments agricoles.*

Dans les zones R1, R2, R3 et Rd, il convient d'appliquer le règlement type suivant:

Toutes les constructions et occupations du sol sont interdites, à l'exception des occupations et utilisations du sol visées ci-dessous et à condition que celles-ci ne fassent pas obstacle à l'écoulement des eaux, qu'elles n'aggravent pas les risques et leurs effets, et qu'elles préservent les champs d'inondation nécessaires à l'écoulement des crues.

Peuvent être autorisés en secteurs R1, R2, R3 et Rd:

- Les travaux courants d'entretien et de gestion des bâtiments existants ainsi que ceux destinés à réduire les risques pour leurs occupants,
- La reconstruction et la réparation d'un bâtiment existant sinistré, si la sécurité des occupants est assurée et la vulnérabilité des biens réduite (dans le respect des termes de l'article L111-15 du Code de l'Urbanisme et après obtention de

l'autorisation d'urbanisme adaptée).

- L'extension des bâtiments d'habitation aux conditions suivantes :
 - sans création d'un nouveau logement,
 - l'emprise au sol ne dépassera pas 20 m².
- L'extension au sol des bâtiments à usage professionnel (artisanaux, agricoles et industriels) nécessaires au maintien de l'activité économique existante dans les conditions suivantes :
 - l'extension proposée devra permettre une réduction globale de la vulnérabilité des biens et des personnes pour l'ensemble du bâtiment (extension comprise),
 - le personnel accueilli ne devra pas augmenter de manière sensible.
- L'extension au sol des bâtiments à usage d'ERP (Etablissement Recevant du Public) quel que soit la catégorie ou le type aux conditions suivantes :
 - l'extension ne peut excéder 10% de l'emprise au sol initiale,
 - l'extension peut être la conséquence de la mise aux normes du bâtiment, dans tous les cas elle doit conduire à une réduction de la vulnérabilité des personnes et des biens,
 - elle ne doit pas conduire à une augmentation de la population accueillie.
- La surélévation des constructions existantes à usage :
 - d'habitation, sous réserve de ne pas créer de nouveaux logements,
 - d'ERP quelle que soit la catégorie ou le type, sous réserve de ne pas augmenter la capacité d'accueil et la valeur des biens exposés au risque,
 - d'activités professionnelles (artisanales, agricoles et industrielles), sous réserve de ne pas augmenter la capacité d'accueil et la valeur des biens exposés au risque.
- Le changement de destination ou d'usage des locaux au-dessus de la cote de référence sans augmentation de population ni augmentation de la valeur des biens exposés aux risques.
 - Le changement de destination ou d'usage des locaux au-dessous de la cote de référence lorsqu'il entraîne une diminution significative de l'exposition aux risques des personnes et des biens.
 - La création de garage individuel annexe à l'habitation sous la cote de référence, dont la superficie ne dépasse pas 20 m².
 - Les piscines. Le local technique ne dépassera pas 6m². Les équipements sensibles et les réseaux électriques seront disposés hors d'eau.
 - Les abris de jardin ou appentis dont la superficie ne dépasse pas 20 m².
 - Les clôtures à condition d'être réalisées sans mur bahut, avec un simple grillage. Elles doivent être perméables afin de ne pas gêner l'écoulement de l'eau.
 - Les aménagements d'espaces de plein air (espaces verts, équipements sportifs ouverts et de loisirs), sans constructions annexes, hormis les sanitaires. Les éléments accessoires (bancs, tables, portiques, etc.) seront ancrés au sol.
 - Les carrières autorisées au titre de la législation sur les installations classées, comprenant des sites d'extraction et des installations de traitement et de stockage dont l'impact n'aggrave aucune situation en termes de risques.
 - Les constructions et installations techniques liées à la gestion et à l'utilisation des cours d'eau, à l'exploitation des captages d'eau potable et aux réseaux

publics ou d'intérêt général et collectif (électricité, gaz, eau, téléphone, pipe line, éoliennes, ...) à condition de limiter au maximum leur impact et si aucune implantation alternative n'est raisonnablement envisageable. Cette impossibilité d'implantation en dehors de la zone inondable devra être clairement démontrée. Elles ne doivent pas faire l'objet d'une occupation humaine permanente et ne pas être implantées à moins de 10 mètres de la crête de berge des cours d'eau, ruisseaux, talwegs. Les équipements sensibles doivent être situés à une cote supérieure à la cote de référence.

- Les infrastructures publiques de transport dans le respect des règles du code de l'Environnement. Elles ne doivent pas entraver le libre écoulement des crues et ne pas aggraver les risques.
- La création de parkings et aires de stationnement ouverts au public en zone urbaine, si aucune implantation alternative, en dehors de la zone inondable, n'est possible. Ces aménagements devront faire l'objet d'un plan de gestion particulier en période de crue, afin de garantir la sécurité des usagers et des véhicules, qui devra être intégré au Plan Communal de Sauvegarde.
- Les ouvrages publics de protection et d'aménagement contre les crues peuvent être autorisés, à condition de ne pas avoir d'impact négatif en amont et en aval.
- La poursuite des activités autorisées avant la date d'approbation du présent PLU.

Peuvent être autorisés uniquement dans les zones R3 :

- la création de bâtiments liés et nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière existante, autres que les bâtiments d'habitations ou ceux destinés à l'élevage, si aucune solution alternative n'est raisonnablement envisageable ailleurs et si le projet conduit à une réduction globale de la vulnérabilité de l'exploitation.
- le changement de destination des locaux au-dessus de la cote de référence pour l'aménagement de locaux liés et nécessaires à l'activité agricole. Si le changement de destination conduit à créer ou à étendre un ERP lié à l'activité agricole, seuls les ERP de 5ème catégorie hors R, U et J seront autorisés.

Les projets nouveaux autorisés en zone rouge « R1, R2, R3 et Rd » doivent respecter les prescriptions d'urbanisme suivantes :

- Fixer la hauteur des planchers utiles destinés à supporter des personnes ou des équipements sensibles (groupe électrogène, dispositif de chauffage, etc...) au-dessus de la cote de référence
- Réaliser, sauf impossibilité technique à démontrer pour les bâtiments professionnels, les constructions sur vide sanitaire inondable, aéré, vidangeable et non transformable.

Cote de référence en zone rouge

Dans les secteurs précités, les projets autorisés doivent respecter les cotes de références définies dans le présent règlement.

La cote de référence correspond au positionnement du premier niveau de plancher destiné à recevoir des personnes ou des équipements vulnérables aux crues à un niveau hors d'atteinte de la crue modélisée. Ce positionnement est fixé par rapport au niveau moyen du terrain naturel sous l'emprise du projet.

Dans toutes les zones, cote de référence et niveau du premier plancher utile sont confondus.

Dans les zones R1, R2, R3 et Rd la cote de référence est fixée à :

- **R1** : 2,30 m
- **R2** : 1,20 m
- **R3**: 0,70 m
- **Rd** : 2,3 m dans la bande de sécurité digue

Afin de vérifier la conformité des projets d'urbanisme avec les cotes de référence définies ci-dessus, les dossiers de demande de permis de construire devront comporter les éléments permettant d'apprécier le respect de la cote d'implantation du premier plancher utile, conformément à l'article R431-9 du code de l'urbanisme.

Règles applicables en zone Rh1, Rh2, Rh3 (zone hachurée rouge) :

En zone Rh1, Rh2, Rh3, toutes les constructions nouvelles sont interdites, à l'exception de celles énumérées ci-dessous et à condition qu'elles ne fassent pas obstacle à l'écoulement des eaux, qu'elles n'aggravent pas les risques et leurs effets, et qu'elles préservent les champs d'inondation nécessaires à l'écoulement des crues.

- les travaux courants d'entretien et de gestion des bâtiments existants ainsi que ceux destinés à réduire les risques pour leurs occupants ;
- la reconstruction et la réparation d'un bâtiment existant sinistré, si la sécurité des occupants est assurée et la vulnérabilité des biens réduite ;
- la création de constructions à usage :
 - d'habitation,
 - d'ERP de 4ème ou 5ème catégorie, hors types J, R et hors type U >5ème catégorie ou avec hébergement,
 - professionnel (artisanal, agricole hors élevages et industriel).
- l'extension au sol ou la surélévation des constructions existantes à usage :
 - d'habitation,
 - professionnel (artisanal, agricole et industriel). S'il y a augmentation de la capacité d'accueil , la totalité des effectifs reçus devra être prise en compte dans le dimensionnement de l'aire de refuge,
 - d'ERP de 4ème ou 5ème catégorie, hors types J, R et hors type U >5ème catégorie ou avec hébergement. S'il y a augmentation de la capacité d'accueil , la totalité des effectifs reçus devra être prise en compte dans le dimensionnement de l'aire de refuge,
 - d'ERP classés en 1er, 2ème, 3ème catégories , quel que soit le type, et d'ERP de 4ème ou 5ème catégorie, hors types J, R et hors type U >5ème catégorie ou avec hébergement, aux conditions suivantes :
 - l'extension peut être la conséquence de la mise aux normes du bâtiment , dans tous les cas elle doit conduire à une réduction de la vulnérabilité des personnes et des biens,
 - l'aménagement ne doit pas conduire à une augmentation sensible de la population accueillie.
- le changement de destination ou d'usage des locaux au-dessus de la cote de référence sous réserve que la destination nouvelle soit autorisée ;
- le changement de destination ou d'usage des locaux existants à la date d'approbation du présent PLU au-dessous de la cote de référence, **dans la mesure où il ne vise pas à créer de logement** et qu'ils disposent d'un accès depuis l'intérieur à un niveau refuge situé à 0,20 m au-dessus de la cote de référence, suffisamment dimensionné pour y accueillir la totalité des personnes reçues. Le stockage de produit polluant ou dangereux est interdit au-dessous de la cote de référence.

- les piscines et leur local technique à condition que celui-ci ne dépasse pas 6 m² de surface de plancher et que ces installations soient équipées d'un système de balisage permettant le repérage de la piscine en cas de crue, les équipements sensibles devront être installés au dessus de la cote de référence ;
- la création de garage individuel fermé sous la cote de référence dont la superficie ne dépasse pas 20 m² ;
- la création de garage collectif fermé, non enterré, sous la cote de référence ;
- les abris de jardin ou appentis sous la cote de référence dont la superficie ne dépasse pas 20 m² ;
- les clôtures seront construites sans mur bahut, sur grillage simple ; elles doivent être perméables afin de ne pas gêner l'écoulement de l'eau ;
- les aménagements d'espaces de plein air (espaces verts, équipements sportifs ouverts et de loisirs). Les éléments accessoires (bancs, tables, portiques, ...) seront ancrés au sol.
- la poursuite des activités autorisées avant la date d'approbation du présent PLU.
- les constructions et installations techniques liées à la gestion et à l'utilisation des cours d'eau, à l'exploitation des captages d'eau potable et aux réseaux publics ou d'intérêt général et collectif (électricité, gaz, eau, téléphone, pipe line, éoliennes, ...) à condition de limiter au maximum leur impact et si aucune implantation alternative n'est raisonnablement envisageable. Cette impossibilité d'implantation en dehors de la zone inondable devra être clairement démontrée. Elles ne doivent pas faire l'objet d'une occupation humaine permanente et ne pas être implantées à moins de 10 mètres de la crête de berge des cours d'eau, ruisseaux, talwegs. Les équipements sensibles doivent être situés à une cote supérieure à la cote de référence.
- les infrastructures publiques de transport dans le respect des règles du code de l'Environnement. Elles ne doivent pas entraver le libre écoulement des crues et ne pas aggraver les risques.
- les ouvrages publics de protection et d'aménagement contre les crues peuvent être autorisés, à condition de ne pas avoir d'impact négatif en amont et en aval.

Les projets nouveaux autorisés doivent respecter les prescriptions d'urbanisme suivantes :

- réaliser les constructions sur vide sanitaire inondable, aéré, vidangeable et non transformable ou sur un premier niveau non habitable pour les extensions de moins de 20 m²;
- fixer la hauteur des planchers utiles destinés à supporter des personnes ou des équipements sensibles (groupe électrogène, dispositif de chauffage, etc...) au-dessus de la cote de référence.

En zone Rh, la cote de référence est fixée à :

- **Rh1** : 2,30 m
- **Rh2** : 1,20 m
- **Rh3** : 0,70 m

La cote de référence correspond au positionnement du premier niveau de plancher destiné à recevoir des personnes ou des équipements vulnérables aux crues à un niveau hors d'atteinte de la crue modélisée. Ce positionnement est fixé par rapport au niveau moyen du terrain naturel sous l'emprise du projet.

Règles applicables en zone bleue « B »

La zone bleue, secteur B, correspond aux secteurs urbanisés soumis à un aléa faible, hors centre urbain. La hauteur d'eau y est inférieure à 0,50 m et la vitesse faible.

Dans cette zone le principe est d'autoriser l'urbanisation avec des prescriptions destinées à réduire la vulnérabilité des biens.

Dans les zones Bleues B, toutes les constructions nouvelles sont interdites, à l'exception de celles énumérées ci-dessous et à condition qu'elles ne fassent pas obstacle à l'écoulement des eaux, qu'elles n'aggravent pas les risques et leurs effets, et qu'elles préservent les champs d'inondation nécessaires à l'écoulement des crues.

Peuvent être autorisées en zone bleue (B)

- Les travaux courants d'entretien et de gestion des bâtiments existants ainsi que ceux destinés à réduire les risques pour leurs occupants,
- La reconstruction et la réparation d'un bâtiment existant sinistré, si la sécurité des occupants est assurée et la vulnérabilité des biens réduite (dans le respect des termes de l'article L111-15 du Code de l'Urbanisme et après obtention de l'autorisation d'urbanisme adaptée).
- La création de constructions à usage :
 - d'habitation,
 - d'ERP de 4ème ou 5ème catégorie, hors types J, R et hors type U >5ème catégorie ou avec hébergement,
 - professionnel (artisanal, agricole hors élevages et industriel).
- L'extension au sol ou la surélévation des constructions existantes à usage :
 - d'habitation,
 - professionnel (artisanal, agricole et industriel). S'il y a augmentation de la capacité d'accueil, la totalité des effectifs reçus devra être prise en compte dans le dimensionnement de l'aire de refuge,
 - d'ERP classés en 4ème et 5ème catégorie hors types J, R et hors type U >5ème catégorie ou avec hébergement. S'il y a augmentation de la capacité d'accueil, la totalité des effectifs reçus devra être prise en compte dans le dimensionnement de l'aire de refuge,
 - d'ERP classés en 1er, 2ème, 3ème catégorie, quel que soit le type et d'ERP classés en 4ème et 5ème catégorie de type J, R et U, aux conditions suivantes :
 - l'extension peut être la conséquence de la mise aux normes du bâtiment, dans tous les cas elle doit conduire à une réduction de la vulnérabilité des personnes et des biens,
 - l'aménagement ne doit pas conduire à une augmentation sensible de la population accueillie.
- Le changement de destination ou d'usage des locaux au-dessus de la cote de référence sous réserve que la destination nouvelle soit autorisée.
- Le changement de destination ou d'usage des locaux au-dessous de la cote de référence lorsqu'il entraîne une diminution significative de l'exposition aux risques des personnes et des biens.
- La création de garage individuel annexe à l'habitation sous la cote de référence,

dont la superficie ne dépasse pas 20m².

- Les piscines. Le local technique ne dépassera pas 6m². Les équipements sensibles et les réseaux électriques seront, si possible, disposés hors d'eau.
- Les abris de jardin ou appentis dont la superficie ne dépasse pas 20m².
- Les clôtures à condition d'être réalisées sans mur bahut, avec un simple grillage. Elles doivent être perméables afin de ne pas gêner l'écoulement de l'eau.
- Les aménagements d'espaces de plein air (espaces verts, équipements sportifs ouverts et de loisirs). Les éléments accessoires (bancs, tables, portiques, etc.) seront ancrés au sol.
- Les carrières autorisées au titre de la législation sur les installations classées, comprenant des sites d'extraction et des installations de traitement et de stockage dont l'impact n'aggrave aucune situation en termes de risques.
- Les constructions et installations techniques liées à la gestion et à l'utilisation des cours d'eau, à l'exploitation des captages d'eau potable et aux réseaux publics ou d'intérêt général et collectif (électricité, gaz, eau, téléphone, pipe line, éoliennes, ...) à condition de limiter au maximum leur impact et si aucune implantation alternative n'est raisonnablement envisageable. Cette impossibilité d'implantation en dehors de la zone inondable devra être clairement démontrée. Elles ne doivent pas faire l'objet d'une occupation humaine permanente et ne pas être implantées à moins de 10 mètres de la crête de berge des cours d'eau, ruisseaux, talwegs. Les équipements sensibles doivent être situés à une cote supérieure à la cote de référence.
- Les infrastructures publiques de transport dans le respect des règles du code de l'Environnement. Elles ne doivent pas entraver le libre écoulement des crues et ne pas aggraver les risques.
- la création de parkings et aires de stationnement ouverts au public en zone urbaine, si aucune implantation alternative, en dehors de la zone inondable, n'est possible. Ces aménagements devront faire l'objet d'un plan de gestion particulier en période de crue, afin de garantir la sécurité des usagers et des véhicules, qui devra être intégré au Plan Communal de Sauvegarde.
- Les ouvrages publics de protection et d'aménagement contre les crues peuvent être autorisés, à condition de ne pas avoir d'impact négatif en amont et en aval.
- La poursuite des activités autorisées avant la date d'approbation du présent PLU

Les projets nouveaux autorisés en zone bleue « B » doivent respecter les prescriptions d'urbanisme suivantes :

- fixer la hauteur des planchers utiles destinés à supporter des personnes ou des équipements sensibles (groupe électrogène, dispositif de chauffage, etc...) au-dessus de la cote de référence
- Réaliser, sauf impossibilité technique à démontrer pour les bâtiments professionnels, les constructions sur vide sanitaire inondable, aéré, vidangeable et non transformable.

Cote de référence en zone bleue

Dans les secteurs B précités, les projets autorisés doivent respecter les cotes de références définies dans le présent règlement.

La cote de référence correspond au positionnement du premier niveau de plancher destiné à recevoir des personnes ou des équipements vulnérables aux crues à un niveau hors d'atteinte de la crue modélisée. Ce positionnement est fixé par rapport au

niveau moyen du terrain naturel sous l'emprise du projet.

La cote de référence du secteur B est fixée à **0,70 m au-dessus du terrain naturel**, au droit de l'emprise de la construction. Cette cote correspond au niveau maximum estimé de la crue dans ce secteur, majorée de 0,20 m. Dans ce secteur cote de référence et niveau du premier plancher utile sont donc confondus.

Afin de vérifier la conformité des projets d'urbanisme avec les cotes de référence définies ci-dessus, les dossiers de demande de permis de construire devront comporter les éléments permettant d'apprécier le respect de la cote d'implantation du premier plancher utile, conformément à l'article R431-9 du code de l'urbanisme.

► **Dispositions concernant les cours d'eau, les thalwegs, vallats, ruisseaux et ravins**

Les cours d'eau principaux

Dans une bande de 20 mètres à partir de la crête de la berge des principaux cours d'eau :

- Interdiction d'implanter de nouvelles constructions en dehors des annexes à l'habitation dont la surface sera limitée à 20 m².
- Autorisation d'extensions limitées (20 m²) des constructions existantes, la cote du premier plancher utile sera déterminée en fonction des caractéristiques hydrauliques de l'axe d'écoulement, de la topographie et de la géologie locales.

Les thalwegs, vallats, ruisseaux et ravins

Il s'agit des cours d'eau représentés en trait plein ou pointillé sur les cartes IGN 1/25 000 ou indiqués sur le fond cadastral (ravins ou fossés). Dans une bande de 20 mètres de part et d'autre des axes d'écoulement :

- Interdiction d'implanter de nouvelles constructions en dehors des annexes à l'habitation dont la surface sera limitée à 20 m².
- Autorisation d'extensions limitées (20 m²) des constructions existantes, la cote du premier plancher utile sera déterminée en fonction des caractéristiques hydrauliques de l'axe d'écoulement, de la topographie et de la géologie locales.

• **RISQUES MOUVEMENT DE TERRAIN**

La commune n'est pas concernée par un Plan de Prévention des Risques de mouvements de terrain (PPRmvt). Toutefois, le PLU reprend les secteurs délimités dans le documents existants, dans les secteurs collinaires suivants:

- est du hameau de Condon
- secteur longeant le ruisseau de Riosset
- de part et d'autre de la RD 204
- de part et d'autre du chemin d'accès au quartier Dansage

Les constructions nouvelles et extensions de constructions existantes sont interdites.

Dans le périmètre délimité dans le zonage, seuls sont permis:

- Les installations à caractère technique nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et aux équipements d'infrastructure; les travaux d'entretien sur ceux-ci
- Les clôtures ajourées,
- Les travaux, installations et aménagements destinés à réduire les conséquences des différents risques recensés ;
- les travaux d'entretien des constructions existantes légalement construites, (c'est-à-dire conformément à une autorisation d'urbanisme devenue définitive ou bâtiment édifié avant l'institution des autorisations d'urbanisme) ainsi que les travaux visant à en réduire la vulnérabilité.

• **DANGERS LIES AU TRANSPORT DE MATIÈRES DANGEREUSES ET LES SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE RELATIVE À LA MAÎTRISE DE L'URBANISATION**

La commune est traversée par des canalisations de transport de matières dangereuses et concernée par des installations annexes qui doivent, selon l'article L.555-16 du Code de l'Environnement faire l'objet de **servitudes d'utilité publique relatives à la maîtrise de l'urbanisation** en raison des dangers et des inconvénients qu'elles présentent. L'arrêté préfectoral n°BCL-DLPLCL-2-03-2016-23 institue des servitudes d'utilité publique prenant en compte la maîtrise des risques autour des canalisations de transport de gaz naturel ou assimilé, d'hydrocarbures et de produits chimiques sur la commune de Grane.

Conformément à l'article R.555-30 b) du Code de l'Environnement a institué les servitudes suivantes le long de ces canalisations:

- Servitude SUP1, correspondant à la zone d'effets létaux (PEL) du phénomène dangereux de référence majorant (au sens de l'article R.555-10-1 du Code de l'Environnement): analyse de compatibilité pour la délivrance d'un permis relatif à un rétablissement public (ERP) recevant plus de 100 personnes ou à un immeuble de grande hauteur (IGH) et ouverture subordonnée à une analyse de compatibilité ayant reçu l'avis du transporteur ou en cas d'avis défavorable, l'avis favorable du Préfet.
- Servitude SUP2, correspondant à la zone d'effets létaux (PEL) du phénomène dangereux de référence réduit (au sens de l'article R.555-10-1 du Code de l'Environnement): l'ouverture d'un ERP recevant plus de 300 personnes ou d'un IGH est interdite.
- Servitude SUP3, correspondant à la zone d'effets létaux significatifs (ELS) du phénomène dangereux de référence réduit (au sens de l'article R.555-10-1 du Code de l'Environnement): l'ouverture d'un ERP recevant plus de 100 personnes ou d'un IGH est interdite.

Conformément à l'article R.555-30 -1 du Code de l'Environnement, le maire informe le transporteur de toute demande de permis de construire, de certificat d'urbanisme opérationnel ou de permis d'aménager concernant un projet situé dans ces zones. Voir arrêté préfectoral.

Les servitudes I1 et I3 imposent aussi des règles d'implantation et de passage (zone non aedificandi et non sylvandi) à proximité des tracés.

Les canalisations de transport de matières dangereuses sont listées ci-après avec leur opérateur et les distances de la servitude SUP. Rappel aussi des servitudes de passage (I1 et I3).

Canalisation de transport de gaz naturel
Exploité par GRTgaz

Immeuble Bora, 6 rue Raoul Nordling
92277 BOIS COLOMBES Cedex

Pour toute information:

GRTgaz - DO - PERM
Equipe Travaux tiers et urbanisme
10 rue Pierre Semard CS 50329
69363 LYON CEDEX 07
Tél. 04.78.65.59.59

Ouvrages traversant la commune:

Nom de la canalisation	PMS (bar)	DN	longueur dans la commune (m)	implantation	Distance SUP en mètres (de part et d'autre de la canal.)		
					SUP1	SUP2	SUP3
Alimentation GRANE DP	67,7	80	66	enterré	20	5	5

Alimentation GRANE DP	67,7	80	5	enterré	20	5	5
Rhône 1	67,7	600	2230	enterré	250	5	5
Rhône 1	67,7	600	1560	enterré	250	5	5

Installations annexes situées sur la commune:

Nom de la canalisation	Distance SUP en mètres (de part et d'autre de la canal.)		
	SUP1	SUP2	SUP3
GRANE DP	250	5	5

Canalisation de transport d'hydrocarbures propriété de l'État, ayant comme transporteur le Service National des Oléoducs Interalliés, service du MEEM-DGEC, situé Tour Séquoia, place des Carpeaux, 92800 Puteaux

Opérée par :

TRAPIL-ODC

22 B route de Demigny Champforgeuil

CS 30081

71103 CHALON-SUR-SAÔNE Cedex

Ouvrage traversant la commune:

Nom de la canalisation	PMS (bar)	DN	longueur dans la commune (m)	implantation	Distance SUP en mètres (de part et d'autre de la canal.)		
					SUP1	SUP2	SUP3
Montsegur - Beaumont	69,6	308	7315	enterré	170	15	10

- Installations annexes situées sur la commune

Nom de la canalisation	Distance SUP en mètres (de part et d'autre de la canal.)		
	SUP1	SUP2	SUP3
Chambre à vannes Grane	55	15	10

ARTICLE 14: RÈGLES SPÉCIFIQUES AU RÉSEAU DE TRANSPORT ÉLECTRIQUE

Lignes HTB: RTE a la possibilité de modifier ses ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

Les règles de prospect, d'implantation et de hauteur des constructions ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité HTB, faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.

Poste de transformation: Sont autorisés des aménagements futurs tels que la construction de

bâtiments techniques, équipements, et de mise en conformité des clôtures du poste.

Mesures pour ne plus augmenter le nombre de personnes sensibles (femmes enceintes et enfants) exposées autour des lignes de transport d'électricité à très haute tension et pour limiter les expositions aux champs électromagnétiques extrêmement basses fréquences :

- Les nouvelles constructions d'établissements recevant du public (hôpitaux, écoles, etc.) accueillant des personnes sensibles (femmes enceintes et enfants), sont interdites à moins de 100 mètres de part et d'autre des lignes de transport d'électricité à très haute tension ($\geq 100\text{kV}$);
- Il est interdit d'implanter des lignes de transport d'électricité à très haute tension ($\geq 100\text{kV}$) à moins de 100 mètres des établissements sensibles.

Informations liées à la servitude I4: il convient de contacter l'exploitant du réseau:

- Pour toute demande de coupe et d'abattage d'arbres ou de taillis;
- pour toute demande de certificat d'urbanisme, d'autorisation de lotir et de permis de construire, situés dans une bande de 100m de part et d'autre de l'axe des ouvrages.

Coordonnées de l'exploitant: RTE, Groupe Maintenance Réseaux Dauphiné- 73, rue du Progrès 38176 Seyssinet Pariset

ARTICLE 15: RAPPELS SUR LES DISPOSITIONS RELATIVES AUX DÉCLARATIONS ET AUTORISATIONS DE TRAVAUX

Les constructions, aménagements et démolitions sont soumises à déclaration ou autorisation selon les modalités définies aux articles L.410-1 à L.480-16 et R.410-1 à R.480-7 du C.U. Rappelons notamment:

Permis de construire: Article R. 421-14

Sont soumis à permis de construire les travaux suivants, exécutés sur des constructions existantes, à l'exception des travaux d'entretien ou de réparations ordinaires :

- a) Les travaux ayant pour effet la création d'une surface de plancher ou d'une emprise au sol supérieure à vingt mètres carrés ;
- b) Dans les zones urbaines d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu, les travaux ayant pour effet la création d'une surface de plancher ou d'une emprise au sol supérieure à quarante mètres carrés ; toutefois, demeurent soumis à permis de construire les travaux ayant pour effet la création de plus de vingt mètres carrés et d'au plus quarante mètres carrés de surface de plancher ou d'emprise au sol, lorsque leur réalisation aurait pour effet de porter la surface ou l'emprise totale de la construction au-delà de l'un des seuils fixés à l'article R. 431-2 ;
- c) Les travaux ayant pour effet de modifier les structures porteuses ou la façade du bâtiment, lorsque ces travaux s'accompagnent d'un changement de destination entre les différentes destinations et sous-destinations définies aux articles R. 151-27 et R. 151-28;
- d) Les travaux nécessaires à la réalisation d'une opération de restauration immobilière au sens de l'article L. 313-4.

Pour l'application du c du présent article, les locaux accessoires d'un bâtiment sont réputés avoir la même destination que le local principal.

Permis d'aménager (R421-19):

Doivent être précédés de la délivrance d'un permis d'aménager:

a) Les lotissements :

-qui prévoient la création ou l'aménagement de voies, d'espaces ou d'équipements communs à plusieurs lots destinés à être bâtis et propres au lotissement. Les équipements pris en compte sont les équipements dont la réalisation est à la charge du lotisseur ;

-ou qui sont situés dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable, dans les abords des monuments historiques, dans un site classé ou en instance de classement;

b) Les remembrements réalisés par une association foncière urbaine libre régie par le chapitre II du titre II du livre III, lorsqu'ils prévoient la réalisation de voies ou espaces communs ;

c) La création ou l'agrandissement d'un terrain de camping permettant l'accueil de plus de vingt personnes ou de plus de six hébergements de loisirs constitués de tentes, de caravanes, de résidences mobiles de loisirs ou d'habitations légères de loisirs ;

d) La création ou l'agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs prévu à l'article R. 111-42 ou d'un village de vacances classé en hébergement léger prévu par l'article L. 325-1 du code du tourisme ;

e) Le réaménagement d'un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs existant, lorsque ce réaménagement a pour objet ou pour effet d'augmenter de plus de 10 % le nombre des emplacements ;

f) Les travaux ayant pour effet, dans un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs, de modifier substantiellement la végétation qui limite l'impact visuel des installations ;

g) L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;

h) L'aménagement d'un parc d'attractions ou d'une aire de jeux et de sports d'une superficie supérieure à deux hectares ;

i) L'aménagement d'un golf d'une superficie supérieure à vingt-cinq hectares ;

j) Lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins cinquante unités les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;

k) A moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à deux hectares ;

l) L'aménagement de terrains bâtis ou non bâtis prévu à l'article L. 444-1, destinés aux aires d'accueil et aux terrains familiaux des gens du voyage, permettant l'installation de plus de deux résidences mobiles mentionnées à l'article 1er de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage, constituant l'habitat permanent des gens du voyage ;

m) L'aménagement de terrains bâtis ou non bâtis pour permettre l'installation d'au moins deux résidences démontables créant une surface de plancher totale supérieure à quarante mètres carrés, définies à l'article R. 111-51 et constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs

Déclaration préalable (R.421-17-1 et R.421-17-1) sur des constructions existantes

Doivent être précédés d'une déclaration préalable lorsqu'ils ne sont pas soumis à permis de construire en application des articles R.421-14 à R. 421-16 les travaux exécutés sur des constructions existantes, à l'exception des travaux d'entretien ou de réparations ordinaires, et les changements de destination des constructions existantes suivants :

a) Les travaux ayant pour effet de modifier l'aspect extérieur d'un bâtiment existant, à l'exception des travaux de ravalement;

b) Les changements de destination d'un bâtiment existant entre les différentes destinations définies à l'article R. 151-27; pour l'application du présent alinéa, les locaux accessoires d'un bâtiment sont réputés avoir la même destination que le local principal et le contrôle des changements de destination ne porte pas sur les changements entre sous-destinations d'une même destination prévues à l'article R. 151-28;

(...)

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

(...)

f) Les travaux qui ont pour effet la création soit d'une emprise au sol, soit d'une surface de plancher supérieure à cinq mètres carrés et qui répondent aux critères cumulatifs suivants :

– une emprise au sol créée inférieure ou égale à vingt mètres carrés;

– une surface de plancher créée inférieure ou égale à vingt mètres carrés.

Ces seuils sont portés à quarante mètres carrés pour les projets situés en zone urbaine d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu, à l'exclusion de ceux impliquant la création d'au moins vingt mètres carrés et d'au plus quarante mètres carrés de surface de plancher ou d'emprise au sol lorsque cette création conduit au dépassement de l'un des seuils fixés à l'article R.431-2 du présent code ([l'article 4](#) de la loi n° 77-2 du 3 janvier 1977 sur l'architecture,).

g) La transformation de plus de cinq mètres carrés de surface close et couverte non comprise dans la surface de plancher de la construction en un local constituant de la surface de plancher.

Déclaration préalable (R.421-23) pour des travaux, installations et aménagements :

Doivent être précédés d'une déclaration (à l'exemption des campings ou emplacements de campings listés au R.421-23-1 ou les coupes et abattages listées à l'article R.421-23-2):

a) Les lotissements autres que ceux mentionnés au a de l'article R. 421-19 ;

b) Les divisions des propriétés foncières situées à l'intérieur des zones délimitées en application de l'article L. 115-3, à l'exception des divisions opérées dans le cadre d'une opération d'aménagement autorisée, des divisions effectuées, avant la clôture de l'opération, dans le cadre d'une opération d'aménagement foncier rural relevant du titre II du livre Ier du code rural et de la pêche maritime et des divisions résultant d'un bail rural consenti à des preneurs exerçant la profession agricole ;

c) L'aménagement ou la mise à disposition des campeurs, de façon habituelle, de terrains ne nécessitant pas un permis d'aménager en application de l'article R. 421-19 ;

d) L'installation, pour une durée supérieure à trois mois par an, d'une caravane autre qu'une résidence mobile mentionnée au j ci-dessous :

-sur un terrain situé en dehors d'un parc résidentiel de loisirs, d'un terrain de camping, d'un village de vacances classé en hébergement léger au sens du code du tourisme ou d'une dépendance de maison familiale de vacances agréée au sens du code du tourisme ;

-sur un emplacement d'un terrain de camping, d'un village de vacances classé en hébergement léger au sens du code du tourisme ou d'une dépendance de maison

familiale de vacances agréée au sens du code du tourisme qui a fait l'objet d'une cession en pleine propriété, de la cession de droits sociaux donnant vocation à sa propriété en attribution ou en jouissance ou d'une location d'une durée supérieure à deux ans.

Pour le calcul de la durée de trois mois par an mentionnée au cinquième alinéa, toutes les périodes de stationnement, consécutives ou non, sont prises en compte ;

e) Lorsqu'ils sont susceptibles de contenir de dix à quarante-neuf unités, les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ;

f) A moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés ;

g) Les coupes et abattages d'arbres dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit, ainsi que dans tout espace boisé classé en application de l'article L. 113-1 ;

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

i) Les travaux autres que ceux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet, lorsqu'ils ont lieu sur un territoire non couvert par un plan local d'urbanisme ou par un document d'urbanisme en tenant lieu, de modifier ou de supprimer un élément identifié comme présentant un intérêt patrimonial, paysager ou écologique, en application de l'article L.111-22, par une délibération du conseil municipal, prise après l'accomplissement de l'enquête publique prévue à ce même article ;

j) L'installation d'une résidence mobile visée par l'article 1er de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage, constituant l'habitat permanent des gens du voyage, lorsque cette installation dure plus de trois mois consécutifs ;

k) L'aménagement de terrains bâtis ou non bâtis prévu à l'article L. 444-1, destinés aux aires d'accueil et aux terrains familiaux des gens du voyage, ne nécessitant pas un permis d'aménager en application de l'article R. 421-19 ;

l) L'aménagement de terrains bâtis ou non bâtis pour permettre l'installation de plusieurs résidences démontables définies à l'article R. 111-51, créant une surface de plancher totale inférieure ou égale à quarante mètres carrés, constituant l'habitat permanent de leurs occupants et ne nécessitant pas un permis d'aménager en application de l'article R. 421-19.

Travaux sans modification de l'aspect des constructions: Sont dispensés de formalités (Art. R.421-13 du code de l'urbanisme), les travaux de restauration de l'état d'origine des façades, sans modification de leur aspect, lorsque la construction existante est située en dehors d'un « secteur protégé » (le conseil municipal n'a pas instauré l'obtention obligatoire d'une déclaration préalable pour les travaux de ravalement de façade, mais elle s'impose dans le périmètre délimité des abords des monuments historiques).

Les travaux d'entretien ou changeant à l'identique des portes, des fenêtres ou la toiture (c-à-d. la réfection d'une toiture sans changement de couleur, de forme des tuiles ou des ouvertures existantes) sont dispensés de formalité.

Clôtures (Article R.421-12): doit être précédée d'une déclaration préalable l'édification d'une clôture située :

- a) Dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable classé en application de l'article L. 631-1 du code du patrimoine ou **dans les abords des monuments historiques définis à l'article L. 621-30 du code du patrimoine ;**
- b) Dans un site inscrit ou dans un site classé ou en instance de classement en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement ;
- c) **Dans un secteur délimité par le plan local d'urbanisme en application de l'article L. 151-19 ou de l'article L. 151-23 ;**
- d) Dans une commune ou partie de commune où le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme a décidé de soumettre les clôtures à déclaration.

Éléments de patrimoine préservés au titre de L.151-19 et L.151-23:

Les travaux concernant les éléments identifiés comme étant à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordres culturel, historique, architectural ou écologique en application des articles L.151-19 et L.151-23 sont notamment soumises à déclaration préalable ou à permis de démolir lorsqu'ils ne sont pas soumis à permis de construire:

- En application de l'article R 421-17 aliéna d) doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet de modifier ou de supprimer un de ces éléments,
- En application de l'article R 421-23 aliéna h) doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un de ces éléments,
- En application de l'article R 421-28 aliéna e) du Code de l'urbanisme, 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 repérée à ce titre.

ARTICLE 16: RAPPEL DES DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS *telles que définies par l'article R.151-27 du code de l'urbanisme et précisées par l'arrêté du 10 novembre 2016 (avec explications extraits de la fiche technique 6 : Réforme des destinations de constructions du ministère/ février 2017.)*

1. Destination de construction «exploitation agricole et forestière» comprend les deux sous-destinations suivantes:

- **«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.
- **«exploitation forestière»** recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

2. Destination de construction «habitation» comprend les deux sous-destinations suivantes :

- **« 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), les chambres d'hôtes au sens de l'article D324-13 du code du tourisme (limitées à cinq chambres pour une capacité maximale de 15 personnes), ainsi que les meublés de tourisme, dont les gîtes 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.

- **«hébergement»** recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, EHPAD, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie, des résidences hôtelières à vocation sociale... Elle recouvre les centres d'hébergement d'urgence, des centres d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS) et les centres d'accueil des demandeurs d'asile (CADA).

3. Destination de construction « commerce et activité de service » R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les six sous-destinations suivantes:

- **«artisanat et commerce de détail»** recouvre tous les commerces de détail, notamment les épiceries, les supermarchés, les hypermarchés, les points permanents de retrait par la clientèle, d'achats au détail commandés par voie télématique, ou organisés pour l'accès en automobile. Cette sous-destination inclut également l'artisanat avec une activité commerciale de vente de biens, tels que les boulangeries, les charcuteries, les poissonneries ainsi que l'artisanat avec une activité commerciale de vente de services : cordonnerie, salon de coiffure...
- **«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.
- **«commerce de gros»** recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.
- **«activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle»** recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens. Elle s'applique à toutes les constructions où s'exercent une profession libérale (avocat, architecte, médecin...) ainsi que d'une manière générale à toutes les constructions permettant l'accomplissement de prestations de service qu'elles soient fournies à des professionnels ou des particuliers. Cette sous-destination inclut les assurances, les banques, les agences immobilières, les agences destinées à la location de véhicules, de matériel, les « showrooms »... Les magasins de téléphonie mobile entrent également dans cette catégorie. Il est en effet considéré que la vente de forfait téléphonique constitue l'activité principale des opérateurs (et non la vente de téléphone qui est accessoire). On y trouve également les salles de sport privées, les spa...
- **«hébergement hôtelier et touristique»** recouvre les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial. Elle s'applique à tous les hôtels ainsi qu'à toutes les constructions démontables ou non destinées à délivrer des prestations hôtelières au sens du b) du 4° de l'article 261-D du code général des impôts, c'est-à-dire réunissant 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. Cette sous-destination recouvre notamment l'ensemble des constructions à vocations touristiques : les résidences de tourisme, les villages résidentiels de tourisme ; les villages et maisons familiales de vacances..., ainsi que les bâtiments nécessaires au fonctionnement des terrains de campings et des parcs résidentiels de loisirs.

- **«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 services publics » comprend les six sous-destinations suivantes :

«L'ensemble des sous-destinations de cette destination recouvre des constructions d'intérêt collectif et/ou de services publics. Un faisceau d'indices peut permettre de qualifier ce type d'ouvrage : investissement de la puissance publique en tant que maîtrise d'ouvrage ou investissement financier, désignation législative ou réglementaire de la personne morale comme délégataire ou investie d'une mission de service public, ouverture de la construction au public ou à des usagers d'un service public (Ex : Usager d'une bibliothèque municipale, d'une piscine...) , réalisation de la construction sur le domaine public ou privé de l'État, d'une collectivité locale ou assimilée... » (fiche du ministère).

- **«locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés»** recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public. Elle s'applique également aux bureaux des organismes publics ou privés, délégataires d'un service public administratif (Ex : URSSAF...) ou d'un service public industriel et commercial (SNCF, RATP, régie de transports public,...), ainsi que les maisons de services publics.
- **«locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés»** recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie. Elle comprend les fourrières automobiles, les dépôts de transports en communs, les stations d'épuration... Elle recouvre également les constructions permettant la production d'énergie reversée dans les réseaux publics de distribution et de transport d'énergie, et les locaux techniques nécessaires comme les transformateurs électriques, les constructions permettant la transformation d'énergie produites par des installations d'éoliennes ou de panneaux photovoltaïques.
- **«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. Elle comprend les établissements

d'enseignement (maternelle, primaire, collège, lycée, université, grandes écoles...), les établissements d'enseignement professionnels et techniques, les établissements d'enseignement et de formation pour adultes, les hôpitaux, les cliniques, les maisons de convalescence, les maisons de santé privées ou publics (art. L6323-3 du code de la santé publique) assurant le maintien de services médicaux dans les territoires sous-équipés (lutte contre les « déserts médicaux »). Les maisons de santé ne répondant pas à ces critères seront classées dans la sous-destination « Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle ».

- **«salles d'art et de spectacles»** recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif. Cette sous-destination n'inclut pas les stades qui peuvent occasionnellement accueillir des concerts ou spectacles mais dont la vocation principale est d'être un équipement sportif.
- **«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.
- **«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 les autres équipements collectifs dont la fonction est l'accueil du public à titre temporaire, pour pratiquer un culte (églises, mosquées, temples ...), pour tenir des réunions publiques, organiser des activités de loisirs ou de fête (salles polyvalentes, maisons de quartier ...), assurer la permanence d'un parti politique, d'un syndicat, d'une association, pour accueillir des gens du voyage.

5. La destination de construction « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » comprend les quatre sous-destinations suivantes : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.

- **«industrie»** recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances. Elle comprend les constructions industrielles ou artisanales affiliées à l'industrie (construction automobile, construction aéronautique, ateliers métallurgique, maçonnerie, menuiserie, peinture...) Le caractère industriel d'une activité peut s'apprécier au regard de la nature des opérations de transformation ou de production qu'elle effectue et de l'importance des moyens techniques qu'elle met en œuvre pour les réaliser. L'activité artisanale peut se définir en application de l'article 19 de la loi n° 96-603 du 5 juillet 1996 modifié par l'article 45 de la loi n°2015-990 du 6 août 2015.
- **«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.
- **«bureau»** recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion

des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires, notamment les sièges sociaux des entreprises privées et les différents établissements assurant des activités de gestion financière, administrative et commerciale.

- **«centre de congrès et d'exposition»** recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant, notamment les centres et les palais et parcs d'exposition, les parcs d'attraction, les zéniths...

Il y a changement de destination si un local ou une construction passe de l'une à l'autre de ces catégories.

Rappelons que le changement de destination, d'un bâtiment existant, est autorisé par la délivrance d'un permis de construire conformément à l'article R. 421-14 (voir plus haut), lorsque ce changement s'accompagne de travaux ayant pour effet de modifier les structures porteuses ou la façade du bâtiment, ou de créer une emprise au sol ou une surface de plancher supérieure à 20 m² ou à 40 m² sous certaines conditions. (Exceptions: travaux portant sur un immeuble ou une partie d'immeuble inscrit au titre des monuments historiques; si l'on dépasse la superficie nécessitant de recourir à un architecte...)

L'article R. 421-17, b du Code de l'urbanisme précise qu'en dehors de ces gros travaux, une simple déclaration préalable suffit.

Quant au changement de sous-destination, il n'est soumis à aucune formalité, lorsque ce changement ne s'accompagne pas de travaux ayant pour effet de modifier les structures porteuses ou la façade du bâtiment, ou de créer une emprise au sol ou une surface de plancher supérieure à 20 m² ou à 40 m² sous certaines conditions ; dans tout autre cas, un permis de construire est nécessaire.

ARTICLE 17: Définitions utilisées dans le règlement:

Acrotère: élément de façade situé au-dessus de la toiture ou de la terrasse, à la périphérie du bâtiment, et constituant des rebords ou garde-corps, pleins ou à claire-voie.

Petit mur en maçonnerie situé tout autour des toitures plates et des terrasses d'immeuble sur lequel est parfois fixé un garde-corps.

Affouillement du sol : extraction de terre ou modification du nivellement existant du sol qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m² et si sa profondeur excède 2 m.

Alignement : c'est la limite qui sépare le domaine public du domaine privé au droit des propriétés riveraines des voies publiques. Lorsque l'implantation à l'alignement est imposée aux bâtiments, le nu des façades s'implante sur cette limite. Toutefois, dans ce règlement, les débords de toitures et éléments architecturaux (modénature, enseigne...) ne sont pas pris en compte dans la limite de 0,40 m de débordement.

Annexe: construction de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Dans le cadre de ce règlement, elle sera non attenant à la construction principale, située à proximité de celle-ci sur la même unité foncière. Exemples pour l'habitation: garage, abri de jardin, bûcher, piscine... Les annexes attenantes seront comptabilisées comme des extensions.

Arêtier d'un toit: arête d'intersection de deux versants de toiture.

Bâtiment: construction couverte et close.

Caravanes-camping-cars: Les camping-cars sont assimilés à des caravanes par le code de l'urbanisme. L'article R111-47 donne la définition suivante:

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

Construction: ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'homme en sous-sol ou en surface.

Construction existante: une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

Croupe d'un toit: un versant de toit qui réunit les deux pans principaux d'un toit à leur extrémité.

L'égout de toit est la partie basse des versants de toiture. L'égout surplombe la gouttière, permettant l'évacuation des eaux de pluie.

Emprise au sol: selon les termes de l'article R.420-1 du code de l'urbanisme, l'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs confondus. 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.

Enrochements cyclopéens: ouvrage de soutènement servant à retenir la terre, constitué d'empilements de rochers de grosse taille, non taillés, sans liant. Dans le cadre de ce règlement, l'on considèrera que l'enrochement est cyclopéen lorsque le diamètre ou la plus grande dimension du rocher est supérieur à 80cm.

Exhaussement du sol : remblaiement de terrain qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m² et si son épaisseur excède 2 m.

Extension: 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.

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

Faîtage : est le point le plus élevé d'une toiture en pente. Le faîtage est une ligne horizontale qui permet de joindre les différents versants d'une toiture.

Habitations légères de loisirs: « Sont regardées comme des habitations légères de loisirs les constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs » (article R111-47 du CU).

« Les habitations légères de loisirs peuvent être implantées :

1° Dans les parcs résidentiels de loisirs spécialement aménagés à cet effet ;

2° Dans les villages de vacances classés en hébergement léger en application du code du

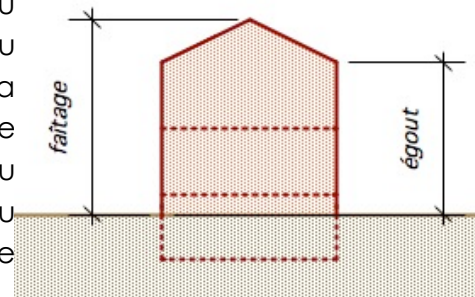
tourisme ;

3° Dans les dépendances des maisons familiales de vacances agréées en application du code du tourisme ;

4° Dans les terrains de camping régulièrement créés, à l'exception de ceux créés par une déclaration préalable ou créés sans autorisation d'aménager, par une déclaration en mairie, sur le fondement des dispositions du code de l'urbanisme dans leur rédaction antérieure au 1er octobre 2007 ou constituant des aires naturelles de camping. Dans ce cas, le nombre d'habitations légères de loisirs doit demeurer inférieur soit à trente-cinq lorsque le terrain comprend moins de 175 emplacements, soit à 20 % du nombre total d'emplacements dans les autres cas. » (R.111-38 du CU).

En dehors de ces emplacements l'implantation des habitations légères de loisirs est soumise au droit commun des constructions.

Hauteur: La hauteur d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond (selon les zones) à l'égout (gouttière ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique) et au faîtage (ligne de rencontre haute de deux versants d'une toiture).



Le point le plus bas correspond au terrain naturel (ou préexistant) ou à l'altitude de la voirie (selon les zones). Les installations techniques, cheminées, antennes du bâti,... sont exclues du calcul de la hauteur. De même, les installations ou constructions techniques nécessaires aux équipements d'intérêt général ou de services publics ou d'infrastructure sont exclues du calcul de la hauteur.

Héberges: Le terme « héberges » désigne l'emprise d'un bâtiment implanté en limite séparative vue en élévation, au niveau de la limite.

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.

Local accessoire: Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale.

« Loggia » ou « loge à l'italienne »: désigne une galerie, un balcon à la fois ouvert et abrité, avec une allège pleine et encastré dans le volume du bâti (aussi appelé séchoir).



ment



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 (article L. 442-1 du code de l'urbanisme). L'article R.442-1 liste divisions qui ne constituent pas des lotissements au sens du présent titre et ne sont soumis ni à déclaration préalable ni à permis d'aménager. Voir plus haut les travaux, installations et aménagements soumis à permis d'aménager (R421-19) ou déclaration préalable (R.421-23).

Résidences mobiles de loisirs: « Sont regardés comme des résidences mobiles de loisirs les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs, qui conservent des moyens de mobilité leur permettant d'être déplacés par traction mais que le code de la route interdit de faire circuler. » (R.111-41 du CU).

« Les résidences mobiles de loisirs ne peuvent être installées que :

1° Dans les parcs résidentiels de loisirs spécialement aménagés à cet effet, autres que ceux créés après le 1er octobre 2007 et exploités par cession d'emplacements ou par location d'emplacements d'une durée supérieure à un an ;

2° Dans les villages de vacances classés en hébergement léger en application du code du tourisme ;

3° Dans les terrains de camping régulièrement créés, à l'exception de ceux créés par une déclaration préalable ou créés sans autorisation d'aménager, par une déclaration en mairie, sur le fondement des dispositions du code de l'urbanisme dans leur rédaction antérieure au 1er octobre 2007 ou constituant des aires naturelles de camping. » (R.111-42 du CU).

Les résidences mobiles de loisirs, les caravanes peuvent être entreposées, en vue de leur prochaine utilisation, sur les terrains affectés au garage collectif des caravanes et résidences mobiles de loisirs, les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules mentionnés au j de l'article R. 421-19 et au e de l'article R. 421-23. (R.111-44 du CU).

Surface de plancher: selon les termes de l'article R112-2 du code de l'urbanisme, la surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

1. Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
2. Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
3. Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
4. Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manoeuvres ;
5. Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
6. 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 ;
7. 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 ;

8. 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.

Surface totale: correspond dans ce règlement à la surface de plancher définie à l'article R112-2 du code de l'urbanisme, augmentée des surfaces de plancher closes et couvertes destinées au stationnement des véhicules.

Tabatière : châssis de toit ayant la même pente que le toit.

Terrain naturel ou pré-existant: le terrain naturel ou pré-existant est le terrain avant la construction qui fait l'objet d'une autorisation d'urbanisme. Lorsqu'il s'agit d'une extension, le terrain naturel est celui qui existe à la date du dépôt du permis de construire, qu'il soit "naturel" ou non.

Unité foncière: la notion d'unité foncière a été définie par le Conseil d'Etat comme un « îlot d'un seul tenant composé d'une ou plusieurs parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision » (CE, 27 juin 2005, n° 264667, commune Chambéry c/ Balmat).

Voies ou emprises publiques: la voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, 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. L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

TITRE II- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Règlement des zones UA, UB et UC

Il s'agit de zones urbaines correspondant au cœur de bourg (UA) et aux secteurs d'urbanisation plus récents ou moins denses (UB et UC) en prolongement de celui-ci et autour des quartiers des Auches et de Bajémon.

Ces zones ont vocation à accueillir des habitations et des activités non nuisantes: logement et leurs annexes, hébergement, hébergement hôtelier, restauration, bureaux, activités de services accueillant une clientèle, équipements d'intérêts collectifs ou de services publics, commerce de détail ainsi que les locaux d'artisanat ne générant pas de troubles du voisinage...

Certains secteurs peuvent être couverts par une orientation d'aménagement qui est également opposable aux projets d'aménagement ou de constructions (voir pièce n°6 du PLU).

SECTION I : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

Article I.1. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols et des constructions et activités

I.1.1. Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits:

- Les constructions destinées:
 - à l'exploitation agricole et forestière,
 - à l'industrie, aux entrepôts,
 - au commerce de gros,
- Les installations classées pour l'environnement (ICPE) sauf celles mentionnées aux paragraphes I.1.2.,
- Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,
- Les dépôts extérieurs de matériaux et les décharges de toute nature ou CET (Centre d'Enfouissement Technique),
- Les parcs ou centrales de production d'énergie solaire, les panneaux photovoltaïques ou solaires qui ne sont pas posés sur une construction, sauf ceux mentionnées aux paragraphes I.1.2.,
- Les mâts des éoliennes dont la hauteur au-dessus du sol est supérieur à 12m sont interdites. En UA sont interdites toutes les éoliennes.
- Aménagements:
 - Les terrains de camping et aménagements de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes, des habitations légères, de résidences mobiles de loisirs
 - Les parcs résidentiels de loisirs, les villages vacances,
 - Les aménagements de terrain pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés
 - Les aménagements de parc d'attraction et de golf
 - Les affouillements et exhaussements des sols, qui ne sont pas nécessaires à des constructions, à des aménagements ou des travaux de viabilisation compatibles avec la vocation de la zone.
- Le stationnement de caravanes hors garage pendant plus de trois mois par an sauf cas mentionnés aux paragraphes I.1.2.

I.1.2. Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous destinations autorisés sous conditions:

- **Toutes les occupations et utilisations de sol sont admises, sauf celles interdites à l'article I.1.1, toutefois, sont autorisés sous conditions:**
 - Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) nécessaires ou compatibles avec la zone, dans la mesure où elles n'induisent pas de nuisances pour le voisinage, notamment sonores, pour le voisinage (au sens de l'article R.1336-4 et suivants du Code de la santé publique), qu'en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux elle n'occasionnent aucune insalubrité, aucun sinistre susceptible de causer des dommages graves aux biens et aux personnes et sous réserve d'une bonne insertion dans le paysage urbain.

- Les constructions destinées à l'artisanat à condition d'être compatibles avec une zone résidentielle, de ne pas générer des nuisances (olfactives, auditives, visuelles) et à condition que la construction présente un aspect architectural de qualité assurant son intégration dans son environnement.
- En UB et UC, les mâts des éoliennes d'une hauteur inférieure ou égale à 12m et à condition d'être implantés à proximité de la construction principale, d'habitation, d'équipement d'intérêts collectifs ou de services publics ou d'activité. De manière générale, le mât ne devra pas être à plus d'une dizaine de mètres de la construction principale qu'il dessert. Toutefois, l'on appréciera aussi cette notion de proximité au regard du contexte: le mât ne pourra pas être plus proche de la construction d'un tiers que de celle du bâtiment que l'installation dessert.
- En UB et UC, les panneaux photovoltaïques ou solaires posés au sol, sont permis dans la limite d'une superficie de 16m² par unité foncière à condition d'être implantés à proximité de la construction principale, d'habitation, d'équipement d'intérêts collectifs ou de services publics ou d'activité et de prendre des mesures pour éviter les reflets sur les fonds voisins. Pas de limitation des panneaux solaires ou photovoltaïque en toiture, ainsi que sous forme d'ombrières au-dessus d'un stationnement. La notion de proximité sera interprétée de la même manière que pour les mâts d'éoliennes.
- En UB et UC, le stationnement hors garage de caravanes pendant plus de trois mois par an est permis s'il s'agit du terrain où est implanté la construction constituant la résidence de l'utilisateur et à condition que cela soit à proximité immédiate de celle-ci et qu'un traitement paysager (haies-vives...) en atténue la visibilité depuis l'extérieur de la parcelle.

1.1.3. Périmètres délimités sur les documents graphiques comme présentant un risque: voir «Dispositions générales»-*article 13 . Risques naturels et technologiques pages 10 à 20.*

1.1.4. Mixité sociale et fonctionnelle:

- Emprise repérée dans le document graphique au titre de l'article R151-37 du CU, où les rez-de-chaussées devront être destinés au commerce de détail ou aux activités de service.

SECTION 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

Article 2.1.Volumétrie et implantation des constructions

2.1.1.Emprise au sol

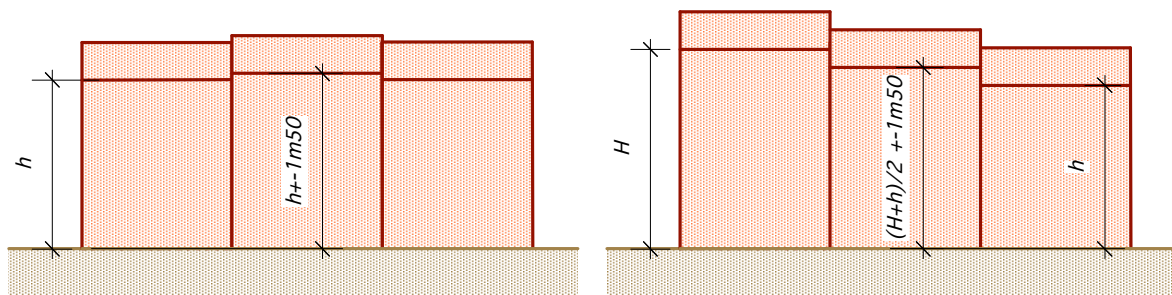
- Non réglementé

2.1.2.Hauteur des constructions

- Pour les zones UA la hauteur des constructions situées dans une bande de 15m comptée à partir de l'alignement est comptée à partir du niveau de la voirie; ailleurs, elle est comptée à partir du terrain naturel ou préexistant.
- Les mâts du petit éolien ne devront pas dépasser 12m de hauteur.
- En UA, la hauteur des constructions ne peut excéder : 10 m à l'égout, 12 au faîtage.
- En UB : la hauteur des constructions ne peut excéder : 9 m à l'égout, 11 au faîtage.
- En UC : la hauteur des constructions ne peut excéder : 8 m à l'égout, 10 au faîtage.
- Règles alternatives: les dispositions précédentes pourront ne pas s'appliquer:
 - *En UA, sur la rue, dans la bande de 15m comptée à partir de l'alignement, afin de mieux s'harmoniser avec un bâti voisin, il pourra être demandé d'avoir une hauteur identique à celui-ci bien qu'elle soit moindre ou plus élevée que la hauteur fixée plus haut. Le contexte général du nouveau bâtiment, la qualité architecturale, l'état de la construction existante voisine, ainsi que l'impact du nouveau bâtiment sur la rue pourra être pris en compte pour l'application de cette règle alternative. Elle sera mise en oeuvre dans les cas où la construction dénaturerait la cohérence d'ensemble, la volumétrie générale de la rue, ou si la nouvelle construction crée un pignon nu trop important, ou écrase trop les constructions existantes voisines par sa volumétrie. Il sera notamment demandé, dans le cas où une nouvelle construction est située sur une parcelle comprise entre 2 bâtiments (hors annexes) en bon état ou de valeur architecturale ou urbaine, que la hauteur à l'égout sur la rue soit:*

- **égale** à celle des bâtiments voisins plus ou moins 1m50, **si les bâtiments voisins ont une hauteur similaire.**
- **intermédiaire** à celle des bâtiments voisins plus ou moins 1m50, **si les bâtiments voisins ont une hauteur différente.**

Il pourra toutefois être accepté une surélévation par création d'une loggia à l'italienne (voir photos dans dispositions générales), auquel cas, c'est le parapet constitué par la corniche existante qui sera prise en compte dans l'application de la règle ci-dessus.



- Pour toutes les zones, les dispositions précédentes pourront ne pas s'appliquer:
 - aux extensions si cela permet une meilleure insertion de la construction et que celles-ci soient réalisées dans le prolongement de la construction existante.
 - aux installations ou constructions nécessaires à des équipements d'intérêts collectifs ou de services publics si le programme le nécessite.

2.1.3. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

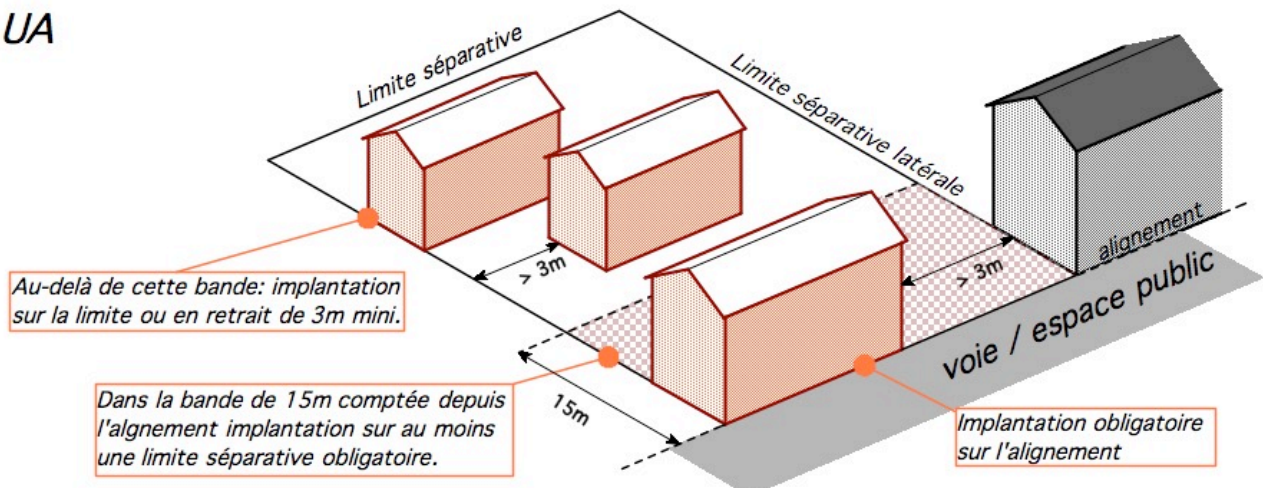
- UA: implantation à l'alignement existant ou futur. Toutefois, des prescriptions pour améliorer la visibilité et la sécurité des usagers pourront être imposées au débouché des voies, aux carrefours et dans les courbes (pans coupés, recul...).
Règles alternatives propres à UA: implantation en retrait permise si:
 - une partie de la façade est implantée à l'alignement et que le reste de l'alignement est constitué par un mur de clôture plein,
 - la largeur de façade sur rue est supérieure à 14 mètres, celle-ci peut être édifiée, pour une faible partie, en retrait de l'alignement,
 - la construction voisine est elle-même en retrait, à condition que la nouvelle construction s'implante avec le même retrait,
 - le terrain supportant le projet est bordé par plusieurs voies, le projet pourra s'implanter à l'alignement d'une seule de ces voies.
- UB et UC: les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait. Toutefois, des prescriptions pour améliorer la visibilité et la sécurité des usagers pourront être imposées au débouché des voies, aux carrefours et dans les courbes (pans coupés, recul...).
Règles alternatives pour toutes les zones: les dispositions précédentes pourront ne pas s'appliquer:
 - aux voies internes privées situées ou prévues sur l'unité foncière du projet, aux voies ne supportant que des déplacements doux (piétons, vélos...),
 - aux ouvrages de faibles importances réalisés dans un but d'intérêt général, pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.
 - aux installations ou constructions nécessaires à des équipements d'intérêts collectifs ou de services publics si le programme le nécessite,
 - en cas d'extension ou de surélévation, sous réserve que celles-ci soient réalisées dans le prolongement de la construction existante,
 - aux piscines enterrées, dont l'implantation n'est pas réglementée.

2.1.4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- UA dans une bande de 15m comptée depuis l'alignement existant ou futur, la construction sera au moins implantée sur une des deux limites séparatives latérales (perpendiculaires à l'alignement).
Au-delà de la bande des 15m, l'implantation pourra être en retrait.

- UB: les constructions pourront être implantées sur les limites séparatives ou en retrait.
- UC: les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins 3m par rapport aux limites séparatives actuel ou futur des voies sauf s'il s'agit d'annexes à la construction principale (garages, abris de jardins,...) dont la hauteur n'excède pas 4m, pour lesquels il n'est pas fixé de règle.
- Pour toutes les zones: en cas d'implantation en retrait, les constructions (hors piscines) devront être implantées au moins de 3m de celle-ci.

UA



- Règles alternatives pour toutes les zones: les dispositions précédentes pourront ne pas s'appliquer:
 - dans le cadre d'une opération d'ensemble (permis groupé, lotissement, ZAC), les règles édictées au-dessus, ne s'appliquent qu'en limite de l'opération d'ensemble. A l'intérieur de celle-ci, il n'est pas fixé de règles.
 - aux ouvrages de faibles importances réalisés dans un but d'intérêt général, pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.
 - en cas de surélévation d'une construction existante.
 - aux installations ou constructions d'équipements d'intérêts collectifs ou de services publics si le programme le nécessite,
 - aux piscines enterrées, dont l'implantation n'est pas réglementée.

Article 2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.2.1.Caractéristiques architecturales et paysagères des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures ;

Les dispositions qui suivent ne s'appliquent pas aux installations ou constructions à caractère technique nécessaires au fonctionnement d'équipements d'intérêts collectifs ou des services publics.

- **Règle générale:** par leur volume, leur aspect et leurs couleurs, les constructions devront être intégrées de manière harmonieuse dans le paysage naturel ou urbain dans lequel elles seront situées
- **Réhabilitation de bâtiments anciens traditionnels:** l'architecture d'origine des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural devra être respectée lors d'une réhabilitation, d'un ravalement ou d'une extension. Toutefois une extension de facture contemporaine pourra être acceptée si elles s'intègre harmonieusement à la composition d'ensemble.
- **Terrassements:**
 - UA et UB: non réglementé.
 - UC: Les choix d'implantations des constructions et les aménagements des abords devront respecter au maximum la topographie du terrain naturel. Des terrassements limités peuvent cependant être autorisés s'ils contribuent à une meilleure insertion de la construction.
 - L'inclinaison des talus sans ouvrages privilégiera un rapport distance horizontale (D_h) / dénivelée (d) d'au moins 2 sur 1. $\text{L'inclinaison} = \text{Distance horizontale} / \text{dénivelée} = D_h / d > 2$.
 - Les enrochements cyclopéens sont interdits

- **Façade:**

- Façades en UA:

- les ouvrages en pierre de taille dits devront être laissés apparents et ne pourront être enduits. Les joints anciens intacts devront être conservés. Les pierres dégradées seront remplacées par des pierres de même nature et coloration. Un badigeon de chaux pourra être réalisé pour harmoniser la façade.
 - Les maçonneries moellon de pierres (non taillées) devront être enduites à la chaux et la finition est soit talochée soit grattée fin, la teinte sera proche des anciens enduits en place sur la façade ou à proximité.
 - La composition des façades anciennes: lorsqu'une façade principale est ordonnancée (disposition régulière des percements avec fenêtres de même dimension alignées à égale distance en rez-de-chaussée et superposées aux étages), cette disposition doit être conservée sans modification. Les percements à créer sur les façades non ordonnancées seront de proportions verticales et s'inspireront des autres percements anciens visibles sur ce bâtiment (encadrement, absence d'appui...).
- La réouverture de baies historiques condamnées est possible si elle ne perturbe pas la lecture de la façade ou si elle permet de retrouver la composition d'origine de la façade. Les encadrements (appuis, jambages et linteaux) des nouveaux percements doivent être réalisés à l'identique des percements existants.
- La modénature (corniches, bandeaux plats ou moulurés courant le long des planchers, chaînage d'angle, encadrements de fenêtres ou de portes, corbeaux, clefs de voûtes...) des façades anciennes devra être préservée, voire éventuellement reconstituée là où elle a été détruite.

- Menuiserie et ferronneries en UA:

- Les fenêtres anciennes en bois présentant un intérêt architectural seront conservées. Lorsque leur état nécessite leur remplacement, le nouvel élément sera identique, en bois avec « petits-bois » afin de préserver l'architecture de la façade.
- Les volets seront en bois plein à lames (planches) verticales, sans barres ni écharpes (ou "Z").
- Les fenêtres et volets seront peints dans des nuances de gris clair à très clair allant du gris vert au gris bleu. Le blanc pur, les vernis, les lazures et les peintures brillantes sont exclus (préférer des finitions mates ou satinées). Les portes d'entrée seront peintes de couleur sombre : bordeaux, vert, bleu, gris, toutefois certaines belles portes anciennes sont en bois ciré.
- Les ferronneries anciennes sont soit laissées non peintes et protégées par un vernis spécial mat, soit peintes dans le ton de la porte d'entrée.
- Tout nouvel élément sera choisi en fonction de sa ressemblance avec des éléments anciens de même type visibles sur la commune : gardes-corps, portes d'entrée, portails métalliques, volets...

- Pour toutes les zones:

- Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit (briques creuses, parpaings), ne peuvent en aucun cas être laissés apparents, ni sur les parements extérieurs des constructions, ni sur les murs extérieurs ou clôtures, notamment en limite de propriété.
- Les références à l'architecture de chalet sont prosrites pour les constructions principales. Le bois massif empilé est de ce fait interdit, qu'ils soit constitué de fustes, de madriers ou de rondins.
- Couleurs des façades: les enduits devront s'inspirer des teintes générales du bâti traditionnel (enduits traditionnels beiges, beige-gris, gris sable, ocre clair...) et s'intégrer dans l'environnement urbain du projet. Les encadrements des baies, les bandeaux sous génoises ou chaînes d'angle pourront être soulignés avec une teinte plus claire. L

- **Les toitures:**

- Faitage et égout de bas de pente du bâtiment principal en UA: ils seront parallèle aux voies. En angle de rues, les toitures seront réalisées à croupes et arêtières. Les bas de pente peuvent être:
 - à génoises (2 à 4 rangs selon le cas),
 - à corniche,
 - à passées bois (chevonnage et voligeage apparents).

Les tuiles d'égout reposeront directement sur la génoise ou la corniche ; aucune surépaisseur entre le couronnement de murs et la couverture ne sera permise.

En UA, les rives seront constituées d'une rangée simple ou double de tuiles canal de couvert, en léger débord, sans « goutte d'eau » maçonnée.

- Terrasses et ouvertures dans le toit en UA:
 - Les terrasses en décaissé de couverture ou « tropéziennes » sont prosrites.
 - Les terrasses couvertes en surélévation de toiture (type « loge à l'italienne » ou « loggia » ou « séchoir » voir définition dans les dispositions générales), peuvent être permise sous réserve de préserver la corniche existante et que leur création ne perturbe pas la lecture de façade ou l'harmonie des toitures
 - Les fenêtres de toiture sont autorisées ($\leq 1\text{m}^2$ environ) si elles sont implantées dans la couverture avec un souci de composition et si la pose est encastrée dans la toiture, (c'est à dire non saillante par rapport au plan du toit et sans volet roulant extérieur; type « tabatière »). La surface totale des verrières et de toutes les fenêtres est limitée à 20% du pan de toit.
 - Les ouvrages en saillie (type lucarnes, chien-assis ou autres) ne sont pas admis.
- Pour toutes les zones:
 - La pente des toitures n'excédera pas 35%.
 - Les tôles ondulées en acier galvanisé brut ou en ciment gris et les revêtements bituminés laissés apparents sont interdits pour tous types de constructions.
 - La couleur des tuiles sera aussi proche que possible de celle des tuiles anciennes traditionnelles. Les tuiles de couleur noire, rouge, brun gris ou jaune trop clair seront prosrites
- **Les panneaux photovoltaïques ou solaires:**
 - Interdits en UA.
 - Pour les autres zones, ils seront permis sur la construction ou posé sur le sol. Ils seront intégrés à la couverture dans la pente du toit ou à la façade sous forme d'allège, de brise soleil ou d'auvent (dessin ci-dessous). Pour éviter le mitage des couvertures, il est conseillé de les regrouper en une seule nappe rectangulaire, ou une bande horizontale ou verticale suivant le rythme de la façade et l'architecture du toit ou à leur donner un aspect de « tabatière ».

Déconseillé:

Recommandé:



- **Traitements des annexes et éléments techniques:**
 - En UA, les conduits de fumée métalliques et extracteurs apparents doivent être placés à l'intérieur d'une souche maçonnée. Les climatiseurs, pompes à chaleur devront être implantés sur les espaces privatifs (cours, jardins...).
 - Pour toutes les zones
 - Les coffrets techniques, les logettes de comptage ou de desserte (eau, gaz, électricité, réseaux secs) les boîtes aux lettres devront être intégrés à la façade ou à la clôture.
 - Les citernes à gaz ou à fuel devront être enterrées ou être dans l'enveloppe de la construction
 - **Clôtures:**
 - En UA: les clôtures devront contribuer à la continuité du bâti; la hauteur des parties pleines et/ou maçonnées, hors piliers, ne devra pas faire moins de 120cm en limite de parcelle (en bordure de l'espace public, des voies privées ou sur les limites séparatives). Les clôtures existantes en pierres sont à préserver. Des aménagements ponctuels pourront être permis (accès, ouverture, logettes...).
 - En UB et UC: la hauteur des parties pleines et/ou maçonnées, hors piliers, ne devra pas excéder 1m en limite de l'espace public ou des voies privées et leur hauteur totale n'excédera pas 1m80 au-dessus du sol naturel. En limite séparative, leur hauteur totale n'excédera pas 1m80 au-dessus du sol naturel. Les clôtures existantes en pierres sont, dans la mesure du possible, à préserver.
- Les dispositifs de clôtures suivants sont préconisés: haie vive, ganivelle de châtaignier, grillage doublé d'une haie vive, clayonnages, muret surmonté d'une grille à barreaudage doublé éventuellement par

un écran végétal...

2.2.2. Eléments de patrimoine bâti repérés sur le document graphique: voir dispositions générales-article 11: Règles relatives à la préservation du patrimoine naturel, écologique ou bâti page 8.

2.2.3. Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

- Non réglementé.

2.2.4. Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions pour prendre en compte les risques d'inondation et de submersion: voir «Dispositions générales»-article 13. Risques naturels et technologiques pages 10 à 20.

Article 2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

2.3.1. Traitement des espaces libres

- surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables d'un projet représentant une proportion minimale de l'unité foncière:
 - UA et UB: non réglementé.
 - UC: 30% des espaces libres de constructions, hors voie de desserte interne à une opération d'ensemble, devront être plantés de végétations en pleine terre.
 - UC: Le sol des aires de stationnement (hors desserte) comportant plus de 10 places devront être en matériaux perméables et végétalisés.
- obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs:
 - Les aires de stationnement comportant plus de 10 places doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 4 emplacements.
 - En UC, les espaces non bâtis doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige par 500m² de terrain libre de construction.
 - Les plantations (haies de clôtures, arbres de hautes tiges, arbres d'ornements...) seront réalisées avec des essences indigènes et variées. Les haies mono-spécifiques sont interdites (thuyas, cyprès de Leyland, lauriers...). Toutefois, l'on pourra en planter ponctuellement dans une haie vive.

2.3.2. Eléments de patrimoine paysager, naturel, écologique ou bâti repérés sur le document graphique: voir dispositions générales-article 11: Règles relatives à la préservation du patrimoine naturel, écologique ou bâti pages 8 et 9.

Article 2.4. Stationnement

- obligations de réalisation d'aires de stationnement dans les conditions mentionnées aux articles L. 151-30 à L. 151-37
 - UA et UB: non réglementé.
 - UC: Il est exigé :
 - Pour les constructions destinées à l'habitation et l'hébergement: 2 places de stationnement par logement, sauf dans le cas de logements locatifs financés par un prêt aidé de l'État, des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées ou dépendantes ou d'une résidence universitaire où il n'est exigé qu'une place par habitation et pour 3 places d'hébergement.
 - Pour les constructions destinées au commerce et aux activités de service permises (artisanat et commerce de détail, activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle), aux bureaux: 2 places de stationnement pour 100m² de surface de plancher.
 - Pour les constructions destinées à la restauration, l'hébergement hôtelier et touristique, les centres de congrès et d'exposition, cinéma: 3 places de stationnement pour 100m² de surface de plancher.
 - Constructions d'équipements d'intérêts collectifs et de services publics: le nombre de places à

réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs.

- Le calcul des places de stationnement sera effectué en arrondissant à l'unité supérieure le résultat. En cas de changements de destination ou d'extensions limitées de constructions existantes (<30% de la surface originale), il n'est pas exigé la création de places de stationnement. Les places existantes devront toutefois être maintenues.

SECTION 3 : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Article 3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

3.1.1. Condition de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public: Les accès et voies de desserte des constructions et installations projetées doivent répondre aux conditions énoncées ci-dessous :

- Accès:

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin. Toutefois, en zone UA, en raison de la configuration des lieux, l'accès pourra ne pas être carrossable (c'est-à-dire ne pas être accessible en automobile en raison de l'étroitesse des voies et calades).
- Tout nouvel accès sur les voies publiques est soumis à autorisation du gestionnaire de voirie. Il doit être aménagé de manière à ne pas créer de difficultés ou de dangers pour les usagers de la voie publique ou pour les personnes utilisant ces accès.
- Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies les constructions pourront être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

- Desserte:

- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination des constructions projetées. Toutefois, en zone UA, en raison de la configuration des lieux, la desserte pourra ne pas être carrossable.

La délivrance des autorisations d'urbanisme peut être subordonnée à l'observation de prescriptions spéciales portant sur la réalisation des accès, des voies privées ou de tous aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées plus haut et de défense contre l'incendie.

3.1.2. desserte par les services publics de collecte des déchets

- non réglementé

Article 3.2. Desserte par les réseaux

3.2.1. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement public ou conditions de réalisation d'un assainissement non collectif dans les zones délimitées au SGA ;

- Alimentation en eau potable :

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

- Assainissement des eaux usées :

- Dans les périmètres qui relèvent de l'assainissement non collectif, la réalisation d'un assainissement autonome, correspondant aux besoins de la construction et conforme à la réglementation, aux normes en vigueur et aux prescriptions du zonage d'assainissement, est obligatoire.
- Dans les périmètres relevant de l'assainissement collectif, toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions en vigueur.

- **Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement:**

- Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux pluviales, s'il existe.
- Toutefois, en cas d'impossibilité technique ou d'absence de réseau, les eaux doivent soit être évacuées vers un exutoire désigné par les services techniques de la commune, s'il existe soit être absorbées en totalité sur le terrain (puits d'infiltration...).
- Les aménagements nécessaires au libre écoulement 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.
- **Electricité, téléphone, NTIC (fibre optique...)** : pour toute construction ou installation nouvelle sur une propriété privée, les branchements aux réseaux doivent être réalisés en souterrain.

3.2.2. Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, et prévoir le cas échéant des installations de collecte, de stockage voire de traitement des eaux pluviales et de ruissellement

- Lorsque les terrains doivent être pourvus de dispositifs de stockage, de retenue et d'infiltration des eaux pluviales, ceux-ci seront proportionnels à l'importance des projets.

3.2.3. Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

- Non réglementé

Règlement de la zone UE

Il s'agit d'une zone urbaine spécialisée à vocation d'activités commerciales et de services (artisanat, commerce de gros, activités de services accueillant de la clientèle, ainsi que d'autres activités des secteurs secondaires et tertiaires (industrie, entrepôt, bureau,...). Les équipements d'intérêts collectifs ou de services publics sont également permis.

Cette zone comprend également le sous-secteur suivant:

- UEp: réservé au stationnement et où la constructibilité est limitée à des éléments techniques.

Certains secteurs peuvent être couverts par une orientation d'aménagement qui est également opposable aux projets d'aménagement ou de constructions (voir pièce n°6 du PLU).

SECTION I : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

Article I.1. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols et des constructions et activités

I.1.1. Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits.

I.1.1.1. Dans toute la zone sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions destinées:
 - à l'exploitation agricole et forestière,
 - au commerce de détail et à la restauration.
 - à l'habitation, sauf celles mentionnées aux paragraphes I.1.2.
 - à l'hébergement touristique et hôtelier, au cinéma, centres de congrès et d'exposition, aux salles d'art et de spectacles
 - aux établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, ainsi qu'aux équipements sportifs,
- Les installations classées pour l'environnement (ICPE) sauf celles mentionnées aux paragraphes I.1.2.,
- Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs
- Les décharges de toute nature ou CET (Centre d'Enfouissement Technique).
- Les parcs ou centrales de production d'énergie solaire, les panneaux photovoltaïques ou solaires qui ne sont pas posés sur une construction, sauf ceux mentionnées aux paragraphes I.1.2.,
- Les éoliennes dont la hauteur au-dessus du sol est supérieur à 12m.
- Aménagements:
 - Les terrains de camping et aménagements de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes, des habitations légères, de résidences mobiles de loisirs
 - Les parcs résidentiels de loisirs, les villages vacances,
 - Les aménagements de terrain pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés
 - Les aménagements de parc d'attraction, d'une aire de jeux et de sports, de golf
 - Les affouillements et exhaussements des sols, qui ne sont pas nécessaires à des constructions, à des aménagements ou des travaux de viabilisation compatibles avec la vocation de la zone
- Le stationnement de caravanes hors garage pendant plus de trois mois par an.
- En UEp, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol sauf celles mentionnées aux paragraphes I.1.2.

I.1.2. Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous destinations autorisés sous conditions

Hors UEp toutes les occupations et utilisations de sol sont admises, sauf celles interdites à l'article I.1.1, toutefois, sont autorisées sous conditions:

- Les constructions de logements à condition qu'elles soient nécessaires pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage permanents des établissements d'activités admis sur la zone, sous réserve :

- que leur emprise au sol n'excède pas 20 % de celle affectée aux bâtiments d'activité auxquels elles se rapportent et dans la limite de 50m² de SP.
- qu'elles soient intégrées ou associées aux volumes des bâtiments d'activité auxquels elles se rapportent.
- Le stockage à l'extérieur ou les dépôts extérieurs de matériaux sont permis à condition qu'ils soient liés à l'activité principale et temporaires. Une haie vive et des arbres de hautes tiges seront exigés pour améliorer l'insertion dans le contexte. Les zones de dépôts devront notamment être situées à l'arrière des bâtiments par rapport à la RD104.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) nécessaires ou compatibles avec la zone, dans la mesure où elles n'induisent pas de nuisances pour le voisinage, notamment sonores, pour le voisinage (au sens de l'article R.1336-4 et suivants du Code de la santé publique), qu'en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux elle n'occasionnent aucune insalubrité, aucun sinistre susceptible de causer des dommages graves aux biens et aux personnes et sous réserve d'une bonne insertion dans le paysage urbain.
- Les mâts des éoliennes d'une hauteur inférieure ou égale à 12m et à condition d'être implantés à proximité de la construction principale, d'équipement d'intérêts collectifs ou de services publics ou d'activité. De manière générale, le mât ne devra pas être à plus d'une dizaine de mètres de la construction principale qu'il dessert. Toutefois, l'on appréciera aussi cette notion de proximité au regard du contexte: le mât ne pourra pas être plus proche de la construction d'un tiers que de celle du bâtiment que l'installation dessert.
- Les panneaux solaires ou photovoltaïque en toiture, ainsi que sous forme d'ombrières, au-dessus d'un stationnement.

En UEp:

- Les aménagements, constructions et installations techniques nécessaires à un espace public, à un espace vert et de loisirs de plein air. Constructions limitées à 10m² de surface d'emprise au sol par unité foncière.
- Les aménagements d'aires de stationnement extérieures et les équipements d'infrastructure (telle que voirie, canalisations, pylônes, transformateurs, ...)

1.1.3. Périmètres délimités sur les documents graphiques comme présentant un risque: voir *Dispositions générales-article 13. Risques naturels et technologiques pages 10 à 20.*

1.1.4. Mixité sociale et fonctionnelle: Sans objet

SECTION 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

Article 2.1.Volumétrie et implantation des constructions

2.1.1.Emprise au sol

- Non règlementée

2.1.2.Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est comptée à partir du terrain naturel ou préexistant.

- Les mâts du petit éolien ne devront pas dépasser 12m de hauteur
- En UE, hors UEp, la hauteur des constructions ne peut excéder : 10 m à l'égout, 12 au faîtage.
- En UEp, la hauteur des constructions ne peut excéder : 2m.
- *Règles alternatives: les dispositions précédentes pourront ne pas s'appliquer:*
 - *en cas d'extension d'une construction existante dépassant cette hauteur, la hauteur de la construction en extension peut s'aligner sur la hauteur du bâtiment existant sous réserve de respecter ses caractéristiques principales.*
 - *aux constructions d'équipements d'intérêt collectif ou de services publics si le programme le nécessite.*

2.1.3.Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Les constructions doivent être implantées à au moins :
 - 40m par rapport à l'axe de la route départementale n°104.
 - 15m par rapport à l'axe des routes départementales n°125.
 - Autres voies: au moins 5m par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies sauf s'il s'agit d'annexes à la construction principale (garages, abris de jardins,...) dont la hauteur n'excède pas 4m, pour lesquelles il n'est pas fixé de règles. Toutefois, des prescriptions pour améliorer la visibilité et la sécurité des usagers pourront être imposées au débouché des voies, aux carrefours et dans les courbes (pans coupés, recul...).
- Règles alternatives: les dispositions précédentes pourront ne pas s'appliquer:
 - aux voies internes privées situées ou prévues sur l'unité foncière du projet, aux voies ne supportant que des déplacements doux (piétons, vélos...).
 - aux ouvrages de faibles importances réalisés dans un but d'intérêt général, pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.
 - pour les installations ou constructions nécessaires à des équipements d'intérêts collectifs ou de services publics si le programme le nécessite.
 - en cas d'extension ou de surélévation, sous réserve que celles-ci soient réalisées dans le prolongement de la construction existante.

2.1.4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Les constructions devront être implantées en retrait d'au moins 4m de celle-ci, sauf s'il s'agit d'annexes à la construction principale (garages,...) dont la hauteur n'excède pas 4m, pour lesquelles il n'est pas fixé de règles.
- Règles alternatives: Les dispositions précédentes pourront ne pas s'appliquer:
 - dans le cadre d'une opération d'ensemble (permis groupé, lotissement, ZAC), les règles édictées au-dessus, ne s'appliquent qu'en limite de l'opération d'ensemble. A l'intérieur de celle-ci, il n'est pas fixé de règles.
 - aux ouvrages de faibles importances réalisés dans un but d'intérêt général, pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.
 - en cas de surélévation d'une construction existante.
 - aux installations ou constructions d'équipements d'intérêts collectifs ou de services publics si le programme le nécessite.

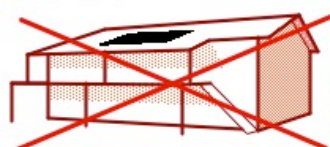
Article 2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.2.1. Caractéristiques architecturales et paysagères des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures ;

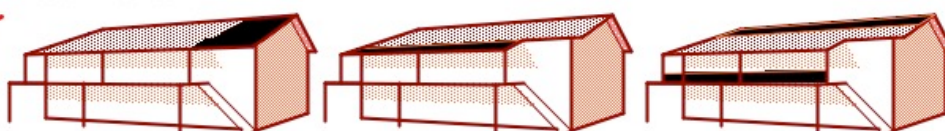
Les dispositions qui suivent ne s'appliquent pas aux installations ou constructions à caractère technique nécessaires au fonctionnement d'équipements d'intérêts collectifs ou de services publics.

- **Façade:**
 - Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit (briques creuses, parpaings), ne peuvent en aucun cas être laissés apparents, ni sur les parements extérieurs des constructions, ni sur les murs extérieurs ou clôtures, notamment en limite de propriété.
- **Les toitures:**
 - Les tôles ondulées en acier galvanisé brut ou en ciment gris et les revêtements bituminés laissés apparents sont interdits pour tous types de constructions.
 - La pente des toitures n'excédera pas 35%.
- **Panneaux photovoltaïques ou solaires** devront être intégrés à la construction ou posés sous forme d'ombrière: ils seront intégrés à la couverture dans la pente du toit ou à la façade sous forme d'allège, de brise soleil ou d'auvent (dessin ci-dessous), ou sous forme d'ombrière au-dessus d'un stationnement.

Déconseillé:



Recommandé:



- **Traitements des annexes et éléments techniques**
 - Les annexes et locaux techniques devront être traités avec le même soin que le bâtiment principal et s'inscrire dans le parti architectural général.
 - Les coffrets techniques, les logettes de comptage ou de desserte (eau, gaz, électricité, réseaux secs) devront être intégrés à la façade ou à la clôture.
 - Les citernes à gaz ou à fuel devront être enterrées ou être dans l'enveloppe de la construction.
- **Clôtures:**
 - La hauteur des parties pleines et/ou maçonnées, hors piliers, ne devra pas excéder 1m en bordure de l'espace public ou des voies privées et la hauteur totale n'excédera pas 2m au-dessus du sol naturel. En limite séparative, leur hauteur totale n'excédera pas 2m au-dessus du sol naturel.
 - Elles peuvent être accompagnées, sauf en façade de la RD104 d'une haie vive arbustive d'essences locales variées.

2.2.2. Patrimoine bâti à protéger, au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme: voir dispositions générales-article 11: Règles relatives à la préservation du patrimoine naturel, écologique ou bâti page 8.

2.2.3. Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

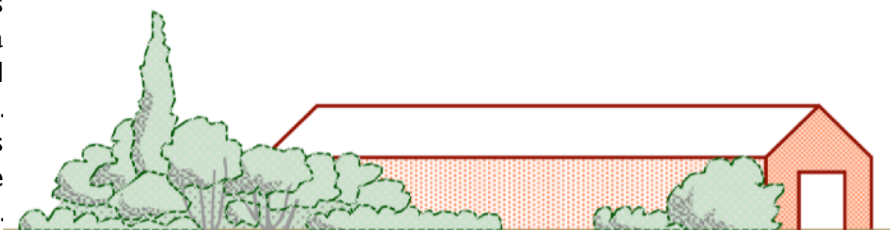
- Non réglementé

2.2.4. Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions pour prendre en compte les risques d'inondation et de submersion: voir «Dispositions générales»-article 13. Risques naturels et technologiques pages 10 à 20.

Article 2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

2.3.1. Traitement des espaces libres

- surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables d'un projet représentant une proportion minimale de l'unité foncière:
 - Le sol des aires de stationnement (hors desserte) comportant plus de 10 places devront être en matériaux perméables et végétalisés.
- obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs:
 - Les espaces non bâtis (hors aires de stationnement) doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige par 1000m² de terrain libre de construction.
 - L'espace de recul entre la RD104 et les bâtiments doit, sur une bande d'au minimum 10 mètres de profondeur à partir de l'alignement de la voie, être engazonné et éventuellement planté d'essences arbustives.
 - Les aires de stationnement de plus de 10 places doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 4 emplacements.
 - Abords des bâtiments industriels et entrepôts: Le végétal ne devra pas servir d'écran à toute la construction mais principalement «casser» la perception d'un grand bâtiment dans le paysage. L'on privilégiera donc des masses ponctuelles de haies vives et de feuillus. Des écrans de verdure seront plantés pour masquer les dépôts extérieurs.
 - Les plantations (haies de clôtures, arbres de hautes tiges, arbres d'ornements...) seront réalisées avec des essences indigènes et variées. Les haies mono-spécifiques sont interdites (thuyas, cyprès de



Leyland, lauriers...). Toutefois, l'on pourra en planter ponctuellement dans une haie vive.

2.3.2. Eléments de patrimoine paysager, naturel, écologique ou bâti repérés sur le document graphique: voir dispositions générales-article 11: Règles relatives à la préservation du patrimoine naturel, écologique ou bâti pages 8 et 9.

Article 2.4. Stationnement

- obligations de réalisation d'aires de stationnement dans les conditions mentionnées aux articles L. 151-30 à L. 151-37
 - les besoins de stationnement nécessaires pour répondre aux besoins des constructions ou opérations d'ensemble devront être couverts à l'intérieur du périmètre du projet. Il est exigé en UE, hors UEp:
 - Pour les constructions destinées à l'habitation : 1 place de stationnement par logement,
 - Pour les constructions destinées à l'industrie, et à l'artisanat: 1 place de stationnement pour 100m² de surface de plancher.
 - Pour les constructions destinées à l'entrepôt: 1 place de stationnement pour 100m² de surface de plancher.
 - Pour les constructions destinées aux bureaux, aux activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, au commerce de détail, au commerce de gros: 2 places de stationnement pour 100m² de surface de plancher.
 - Constructions d'équipements d'intérêts collectifs ou de services publics: le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs.
 - Le calcul des places de stationnement sera effectué en arrondissant à l'unité supérieure le résultat.
 - A ces places de stationnement, s'ajoutent les surfaces nécessaires pour le stationnement des véhicules de livraison, de transport et de service et les surfaces nécessaires pour permettre à la fois le stationnement et les manœuvres de chargement et de déchargement des véhicules.
 - Dans le secteur UEp, les aires de stationnement devront éviter le lit majeur du cours d'eau la Grenette et ne pas entraîner de perturbations hydrauliques sur la rivière.

SECTION 3 : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Article 3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

3.1.1. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et 'accès aux voies ouvertes au public: Les accès et voies de desserte des constructions et installations projetées doivent répondre aux conditions énoncées ci-dessous :

- **Accès**
 - Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin.
 - Les accès carrossables directs sont interdits sur la RD 104.
 - Tout nouvel accès sur les voies publiques est soumis à autorisation du gestionnaire de voirie. Il doit être aménagé de manière à ne pas créer de difficultés ou de dangers pour les usagers de la voie publique ou pour les personnes utilisant ces accès.
 - Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies les constructions pourront être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- **Desserte**
 - Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination des constructions projetées

La délivrance des autorisations d'urbanisme peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tous aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées plus haut et de défense contre l'incendie.

3.1.2. desserte par les services publics de collecte des déchets

- non réglementé

Article 3.2. Desserte par les réseaux

3.2.1. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement public ou conditions de réalisation d'un assainissement non collectif dans les zones délimitées au SGA ;

- **Alimentation en eau potable :**
 - Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- **Assainissement des eaux usées :**
 - Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions en vigueur.
 - Le déversement des effluents autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités à caractère artisanal, industriel ou commercial est soumis à autorisation préalable. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus par le réseau public.
- **Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement :**
 - Hors UEp:
 - Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux pluviales, s'il existe.
 - Toutefois, en cas d'impossibilité technique ou d'absence de réseau, les eaux doivent soit être évacuées vers un déversoir désigné par les services techniques de la commune soit être absorbées en totalité sur le terrain (puits d'infiltration...).
 - Toute la zone:
 - Les aménagements nécessaires au libre écoulement 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.
- **Electricité, téléphone, NTIC (fibre optique...) :** pour toute construction ou installation nouvelle sur une propriété privée, les branchements aux réseaux doivent être réalisés en souterrain.

3.2.2. Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, et prévoir le cas échéant des installations de collecte, de stockage voire de traitement des eaux pluviales et de ruissellement

- Lorsque les terrains doivent être pourvus de dispositifs de stockage, de retenue et d'infiltration des eaux pluviales, ceux-ci seront proportionnels à l'importance des projets

3.2.3. Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

- Non réglementé

Règlement des zones UG et UH

Il s'agit d'une zone urbaine spécialisée:

- UG est une zone urbaine spécialisée destinée à accueillir des équipements d'intérêts collectifs ou de services public de la municipalité: mairie, école, parkings,... Le commerce de détail n'y est possible qu'au centre. Cette zone comprend également le sous-secteur UGp, réservé à des aménagements d'espaces verts et d'espaces publics et où la constructibilité est limitée.
- la zone UH, située dans le secteur de la Tourache, permet, en plus, les constructions d'hébergement type résidences ou foyers avec service. Il s'agit notamment de permettre un projet de résidence de personnes âgées.

Certains secteurs peuvent être couverts par une orientation d'aménagement qui est également opposable aux projets d'aménagement ou de constructions (voir pièce n°6 du PLU).

SECTION I : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

Article I.1. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols et des constructions et activités

I.1.1. Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

I.1.1.1. Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions destinées:
 - à l'exploitation agricole et forestière,
 - à l'habitation, sauf celles mentionnées aux paragraphes I.1.2.,
 - à l'hébergement hôtelier et touristique,
 - au commerce de gros,
 - à l'industrie, aux entrepôts, bureaux, centres de congrès et d'exposition,
- En UH, sont également interdites les constructions destinées au commerce de détail et l'artisanat, commerce de gros, cinéma, centres de congrès et d'exposition, aux salles d'art et de spectacles, ainsi que les activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle et la restauration (hors restauration des pensionnaires).
- En UGp, toutes les occupations et utilisations du sol sauf celles mentionnées aux paragraphes I.1.2.,
- En dehors des zones UG du village, de la Tourache et de la Croix, les commerces de détail sont interdits.
- Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs
- Les décharges de toute nature ou CET (Centre d'Enfouissement Technique).
- Les parcs ou centrales de production d'énergie solaire photovoltaïques qui ne sont pas posés sur une construction sauf ceux mentionnés aux paragraphes I.1.2.
- Les mâts des éoliennes dont la hauteur au-dessus du sol est supérieur à 12m.
- Aménagements:
 - Les terrains de camping et aménagements de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes, des habitations légères, de résidences mobiles de loisirs,
 - Les parcs résidentiels de loisirs, les villages vacances,
 - Les aménagements de terrain pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés,
 - Les aménagements de parc d'attraction ou de golf,
 - Les affouillements et exhaussements des sols, qui ne sont pas nécessaires à des constructions, à des aménagements ou des travaux de viabilisation compatibles avec la vocation de la zone.

I.1.2. Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous destinations autorisés sous conditions

Hors UGp, toutes les occupations et utilisations de sol sont admises, sauf celles interdites à l'article I.1.1, toutefois,

sont autorisés sous conditions:

- Les constructions de logements à condition qu'elles soient nécessaires pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage permanents des établissements d'activités admis sur la zone, sous réserve :
 - que leur emprise au sol n'excède pas 20 % de celle affectée aux bâtiments d'activité auxquels elles se rapportent.
 - qu'elles soient intégrées ou associées aux volumes des bâtiments d'activité auxquels elles se rapportent.
- En UH, sont permis, les constructions d'hébergement type résidences ou foyers avec service.
- Le stockage à l'extérieur ou les dépôts extérieurs de matériaux sont permis à condition qu'ils ne soient pas directement visibles depuis l'espace public, qu'ils soient liées à l'activité principale et temporaires. Une haie vive et des arbres de hautes tiges seront exigés pour améliorer l'insertion dans le contexte.
- Les mâts des éoliennes d'une hauteur inférieure ou égale à 12m et à condition d'être implantés à proximité de l'équipement d'intérêts collectifs ou de services publics ou des bâtiments principaux. De manière générale, le mât ne devra pas être à plus d'une dizaine de mètres de la construction principale qu'il dessert. Toutefois, l'on appréciera aussi cette notion de proximité au regard du contexte: le mât ne pourra pas être plus proche de la construction d'un tiers que de celle du bâtiment que l'installation dessert.
- Les panneaux solaires ou photovoltaïque en toiture, ainsi que sous forme d'ombrières, au-dessus d'un stationnement.

En UGp,

- les constructions et les aménagements extérieurs et installations nécessaires à l'accueil de public, aux aires de jeux, de jardin public et de loisirs. La surface de plancher est limitée à 20m² sur le secteur.
- Les constructions et installations techniques nécessaires à des équipements d'intérêts collectifs ou de services publics et aux équipements d'infrastructure (telle que voirie, chemin de fer, canalisations, pylônes, transformateurs, ...).

1.1.3. Périmètres délimités sur les documents graphiques comme présentant un risque: voir dispositions générales-*article 13 .Risques naturels et technologiques pages 10 à 20.*

1.1.4. Mixité sociale et fonctionnelle: Sans objet

SECTION 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

Article 2.1.Volumétrie et implantation des constructions

2.1.1.Emprise au sol

- Non réglementé

2.1.2.Hauteur des constructions

- *La hauteur des constructions est comptée à partir du terrain naturel ou préexistant.. Les cheminées et les antennes ne sont pas comptées dans le plafond de hauteur.*
- Les mâts du petit éolien ne devront pas dépasser 12m de hauteur.
- Hors UGp et UH, la hauteur des constructions ne peut excéder : 10 m à l'égout et 12m au faîtage.
- En UH, la hauteur des constructions ne peut excéder : 13 m à l'égout ou acrotère.
- En UGp, la hauteur des constructions ne peut excéder : 3 m à l'égout et 4m au faîtage.
- *Règles alternatives: les dispositions précédentes pourront ne pas s'appliquer:*
 - *en cas d'extension d'une construction existante dépassant cette hauteur, la hauteur de la construction en extension peut s'aligner sur la hauteur du bâtiment existant sous réserve de respecter ses caractéristiques principales.*
 - *aux constructions d'équipements d'intérêts collectifs ou de services publics si le programme le nécessite.*

2.1.3.Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- En UG: non réglementé
- En UH:

- Implantation par rapport au chemin de la Beaunette :
 - Dans une bande de 15 m comptés à partir de l'alignement, les bâtiments doivent s'implanter à 5 m de l'alignement. Toutefois, des éléments techniques peuvent être admis dans la bande de 0 à 5 m, sous réserve qu'ils soient intégrés à l'architecture générale de la construction
 - Au-delà de la bande de 15 m, une implantation libre est admise.
- Implantation par rapport au cheminement de la Tourache : Les bâtiments doivent respecter un recul de 3 m minimum de l'alignement du cheminement.
- Règles alternatives: les dispositions précédentes pourront ne pas s'appliquer:
 - aux ouvrages de faibles importances réalisés dans un but d'intérêt général, pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.
 - en cas de surélévation d'une construction existante.
 - aux installations ou constructions d'équipements d'intérêts collectifs ou de services publics si le programme le nécessite.

2.1.4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- En UG: les constructions pourront être implantés sur la limite ou en retrait. En cas d'implantation en retrait, les constructions devront être implantées à au moins 3m de celle-ci.
- En UH: non réglementé
- Règle alternatives: les dispositions précédentes pourront ne pas s'appliquer:
 - aux ouvrages de faibles importances réalisés dans un but d'intérêt général, pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.
 - en cas de surélévation d'une construction existante.
 - aux installations ou constructions nécessaires à des équipements d'intérêts collectifs ou de services publics si le programme le nécessite.

Article 2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.2.1. Caractéristiques architecturales et paysagères des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures ;

Les dispositions qui suivent ne s'appliquent pas aux installations ou constructions à caractère technique nécessaires au fonctionnement d'équipements d'intérêts collectifs ou de services publics.

- **Façade:**
 - Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit (briques creuses, parpaings), ne peuvent en aucun cas être laissés apparents, ni sur les parements extérieurs des constructions, ni sur les murs extérieurs ou clôtures, notamment en limite de propriété.
- **Les toitures:**
 - Les tôles ondulées en acier galvanisé brut ou en ciment gris et les revêtements bituminés laissés apparents sont interdits pour tous types de constructions.
 - La pente des toitures n'excédera pas 35%.
- **Panneaux photovoltaïques ou solaires** devront être intégrés à la construction ou posés sous forme d'ombrière: ils seront intégrés à la couverture dans la pente du toit ou à la façade sous forme d'allège,

Déconseillé:

Recommandé:



de brise soleil ou d'auvent (dessin ci-dessus), ou sous forme d'ombrières, au-dessus d'un stationnement.

- **Traitements des annexes et éléments techniques**
 - Les annexes et locaux techniques devront être traités avec le même soin que le bâtiment principal et s'inscrire dans le parti architectural général.
 - Les coffrets techniques, les logettes de comptage ou de desserte (eau, gaz, électricité, réseaux secs) devront être intégrés à la façade ou à la clôture.

- Les citernes à gaz ou à fuel devront être enterrées ou être dans l'enveloppe de la construction.
- **Clôtures:**
 - En UG: la hauteur des parties pleines et/ou maçonnées, hors piliers, ne devra pas excéder 1m en bordure de l'espace public ou des voies privées et la hauteur totale n'excédera pas 1m80 au-dessus du sol naturel. En limite séparative, leur hauteur totale n'excédera pas 1m80 au-dessus du sol naturel.
 - En UH: Les clôtures seront formées par un grillage de hauteur 1,60 m maximum, doublé d'une haie végétale en mélangeant les arbres et arbustes de variétés locales, de hauteurs et floraisons diverses. Le grillage pourra reposer sur un mur bahut de 40 cm de hauteur au maximum ; dans ce cas, l'arase du muret suivra la pente du terrain et la hauteur de grillage sera limitée à 1,20 m.
 - Les dispositifs de clôtures suivants sont préconisés: haie vive, ganivelle de châtaignier, grillage doublé d'une haie vive, clayonnages, muret surmonté d'une grille à barreaudage doublé éventuellement par un écran végétal...

2.2.2. Eléments de patrimoine bâti repérés sur le document graphique: voir *dispositions générales-article 11: Règles relatives à la préservation du patrimoine naturel, écologique ou bâti page 8.*

2.2.3. Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

- Non réglementé

2.2.4. Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions pour prendre en compte les risques d'inondation et de submersion: voir *Dispositions générales-article 13 . Risques naturels et technologiques voir pages 10 à 20.*

Article 2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

2.3.1. Traitement des espaces libres

- surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables d'un projet représentant une proportion minimale de l'unité foncière:
 - Le sol des aires de stationnement (hors desserte) comportant plus de 10 places devront être en matériaux perméables et végétalisés. Toutefois en zone inondable, ou à moins de 20m d'un cours d'eau, la desserte devra aussi être perméable.
- obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs:
 - Les aires de stationnement comportant plus de 10 places doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 4 emplacements.
 - Les plantations (haies de clôtures, arbres de hautes tiges, arbres d'ornements...) seront réalisées avec des essences indigènes et variées. Les haies mono-spécifiques sont interdites (thuyas, cyprès de Leyland, lauriers...). Toutefois, l'on pourra en planter ponctuellement dans une haie vive.

2.3.2. Eléments de patrimoine paysager, naturel, écologique ou bâti repérés sur le document graphique: *Dispositions générales-article 11: Règles relatives à la préservation du patrimoine naturel, écologique ou bâti pages 8 et 9.*

Article 2.4. Stationnement

- obligations de réalisation d'aires de stationnement dans les conditions mentionnées aux articles L. 151-30 à L. 151-37
 - En UG: les besoins de stationnement nécessaires pour répondre aux besoins des constructions ou opérations d'ensemble devront être couverts à l'intérieur du périmètre du projet. Le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs.
 - En UH:
 - Stationnement des véhicules motorisés: le nombre de place de stationnement doit être a minima de 1

place par tranche de 2 logements et 1 place par tranche de 3 chambres.

SECTION 3 : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Article 3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

3.1.1. Traitement des espaces libres condition de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public: Les accès et voies de desserte des constructions et installations projetées doivent répondre aux conditions énoncées ci-dessous :

- **Accès :**

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin.
- Tout nouvel accès sur les voies publiques est soumis à autorisation du gestionnaire de voirie. Il doit être aménagé de manière à ne pas créer de difficultés ou de dangers pour les usagers de la voie publique ou pour les personnes utilisant ces accès.
- Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies les constructions pourront être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

- **Desserte :**

- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination des constructions projetées

La délivrance des autorisations d'urbanisme peut être subordonnée à l'observation de prescriptions spéciales portant sur la réalisation des accès, des voies privées ou de tous aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées plus haut et de défense contre l'incendie.

3.1.2. desserte par les services publics de collecte des déchets

- non réglementé

Article 3.2. Desserte par les réseaux

3.2.1. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement public ou conditions de réalisation d'un assainissement non collectif dans les zones délimitées au SGA ;

- **Alimentation en eau potable :**

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

- **Assainissement des eaux usées :**

- Dans les périmètres qui relèvent de l'assainissement non collectif, la réalisation d'un assainissement autonome, correspondant aux besoins de la construction et conforme à la réglementation, aux normes en vigueur et aux prescriptions du zonage d'assainissement, est obligatoire.
- Dans les périmètres relevant de l'assainissement collectif, toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions en vigueur.

- **Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement :**

- Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux pluviales, s'il existe.
- Toutefois, en cas d'impossibilité technique ou d'absence de réseau, les eaux doivent soit être évacuées vers un exutoire désigné par les services techniques de la commune, s'il existe, soit être absorbées en totalité sur le terrain.
- Les aménagements nécessaires au libre écoulement 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.

- **Electricité, téléphone, NTIC (fibre optique...) :** pour toute construction ou installation nouvelle sur une propriété privée, les branchements aux réseaux doivent être réalisés en souterrain.

3.2.2. Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, et prévoir le cas échéant des installations de collecte, de stockage voire de traitement des eaux pluviales et de ruissellement

- Lorsque les terrains doivent être pourvus de dispositifs de stockage, de retenue et d'infiltration des eaux pluviales, ceux-ci seront proportionnels à l'importance des projets

3.2.3. Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

- Non réglementé

Règlement de la zone UZ

Il s'agit d'une zone urbaine à vocation principale d'habitat, située dans le secteur de la Tourache.

Ces règles sont complétées par des orientations d'aménagement « Zone à urbaniser Est » qui sont opposables aux tiers selon un rapport de compatibilité (voir pièce n°6).

SECTION I : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

Article I.1. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols et des constructions et activités

I.1.1. Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits.

I.1.1.1. Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions destinées:
 - à l'exploitation agricole et forestière,
 - à l'industrie, aux entrepôts,
 - au commerce de détail et de gros,
- Les installations classées pour l'environnement (ICPE) sauf celles mentionnées aux paragraphes I.1.2.,
- Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- Les dépôts extérieurs de matériaux et les décharges de toute nature ou CET (Centre d'Enfouissement Technique).
- Les parcs ou centrales de production d'énergie solaire, les panneaux photovoltaïques ou solaires qui ne seraient pas posés sur une construction, sauf ceux mentionnées aux paragraphes I.1.2.
- Les mâts des éoliennes dont la hauteur au-dessus du sol serait supérieur à 12m sont interdites.
- Aménagements:
 - Les terrains de camping et aménagements de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes, des habitations légères, de résidences mobiles de loisirs,
 - Les parcs résidentiels de loisirs, les villages vacances,
 - Les aménagements de terrain pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés,
 - Les aménagements de parc d'attraction et de golf,
 - Les affouillements et exhaussements des sols, qui ne sont pas nécessaires à des constructions, à des aménagements ou des travaux de viabilisation compatibles avec la vocation de la zone.
- Le stationnement de caravanes hors garage sauf cas mentionnés aux paragraphes I.1.2.

I.1.2. Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous destinations autorisés sous conditions:

- **Toutes les occupations et utilisations de sol sont admises, sauf celles interdites à l'article I.1.1, toutefois, sont autorisés sous conditions:**
 - Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) nécessaires à une zone résidentielle ou compatibles avec celle-ci, dans la mesure où elles n'induisent pas de nuisances pour le voisinage, notamment sonores, pour le voisinage (au sens de l'article R.1336-4 et suivants du Code de la santé publique), qu'en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux elle n'occasionnent aucune insalubrité, aucun sinistre susceptible de causer des dommages graves aux biens et aux personnes et sous réserve d'une bonne insertion dans le paysage urbain.
 - Les constructions destinées à l'artisanat à condition d'être compatibles avec une zone résidentielle, de ne pas générer des nuisances, condition de ne pas générer de nuisances, notamment sonores, pour le voisinage (au sens de l'article R.1336-4 et suivants du Code de la santé publique) et à condition que la construction présente un aspect architectural de qualité assurant son intégration dans son

environnement.

- Les mâts des éoliennes d'une hauteur inférieure ou égale à 12m et à condition d'être implantés à proximité de la construction principale, d'habitation, d'équipement d'intérêts collectifs ou de services publics ou d'activité. De manière générale, le mât ne devra pas être à plus d'une dizaine de mètres de la construction principale qu'il dessert. Toutefois, l'on appréciera aussi cette notion de proximité au regard du contexte: le mât ne pourra pas être plus proche de la construction d'un tiers que de celle du bâtiment que l'installation dessert.
- Les panneaux photovoltaïques ou solaires posés au sol, sont permis dans la limite d'une superficie de 16m² par unité foncière à condition d'être implantés à proximité de la construction principale, d'habitation, d'équipement d'intérêts collectifs ou de services publics ou d'activité et de prendre des mesures pour éviter les reflets sur les fonds voisins. Pas de limitation des panneaux solaires ou photovoltaïque en toiture, ainsi que sur l'espace sous forme d'ombrières au-dessus d'un stationnement. La notion de proximité sera interprétée de la même manière que pour les mâts d'éoliennes.
- Le stationnement hors garage de caravanes pendant plus de trois mois par an est permis s'il s'agit du terrain où est implanté la construction constituant la résidence de l'utilisateur et à condition que cela soit à proximité immédiate de celle-ci et qu'un traitement paysager (haies-vives...) en atténue la visibilité depuis l'extérieur de la parcelle.

1.1.3. Périmètres délimités sur les documents graphiques comme présentant un risque: voir Dispositions générales-*article 13 . Risques naturels et technologiques pages 10 à 20.*

1.1.4. Mixité sociale et fonctionnelle: Sans objet

SECTION 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

Article 2.1.Volumétrie et implantation des constructions

2.1.1.Emprise au sol

- Non réglementée.

2.1.2.Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est comptée à partir du terrain naturel ou préexistant.. Les cheminées et les antennes ne sont pas comptées dans le plafond de hauteur.

- Les mâts du petit éolien ne devront pas dépasser 12m de hauteur
- La hauteur des constructions ne peut excéder : 11 m à l'égout ou l'acrotère. Pour les annexes non accolées à l'habitation, la hauteur est limitée à 2,50 m.
- Toutefois, la hauteur des constructions doit répondre aux principes définis dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation du secteur « Zone à urbaniser Est » :
 - Les logements individuels desservis par l'Allée des Tilleuls devront être de plain-pied (R)
 - Les logements individuels, accolés ou non, desservis par une autre voie que l'Allée des Tilleuls sont limités à du R+1 ou R+1+combles
 - Les logements intermédiaires ou collectifs sont limités à du R+2
- Règles alternatives: les dispositions précédentes pourront ne pas s'appliquer:
 - en cas d'extension d'une construction existante dépassant cette hauteur, la hauteur de la construction en extension peut s'aligner sur la hauteur du bâtiment existant sous réserve de respecter ses caractéristiques principales.
 - aux constructions d'équipements d'intérêts collectifs ou de services publics si le programme le nécessite.

2.1.3.Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- L'implantation des constructions doit respecter les principes définis dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation du secteur « Zone à urbaniser Est ».
- Implantation par rapport à l'allée des Tilleuls :
 - Côté Nord : les bâtiments doivent s'implanter à une distance au moins égale à 8 m de l'alignement

- de la voie
- Côté Sud : les bâtiments doivent s'implanter à une distance au moins égale à 2,50 m de l'alignement de la voie
- Implantation par rapport au chemin de Boisset :
 - Côté Nord uniquement : les bâtiments doivent s'implanter à une distance au moins égale à 5 m de l'alignement de la voie. En cas d'emprise publique aménagée en stationnement le long de la voie, le recul s'applique à compter du bord extérieur de la voie et non de la limite entre emprise publique et emprise privée
- Implantation par rapport au chemin de la Beaunette :
 - Côté Nord : dans une bande de 15 m comptés à partir de l'alignement, les bâtiments doivent s'implanter à 5 m de l'alignement. Toutefois :
 - Pour les ilots 1 et 13 uniquement: au-delà de la bande de 15m, d'autres constructions peuvent être admises selon une implantation libre
 - Pour l'ilot 18 uniquement : pour les constructions de type garage, accolées à l'habitation, un recul de 1 m est admis
 - Côté Sud : dans une bande de 15 m comptés à partir de l'alignement, les bâtiments doivent s'implanter à 3,50 m de l'alignement. Toutefois, des reculs ponctuels plus importants peuvent être mis en œuvre sur des éléments de faible volume.
Au delà de la bande de 15 m, une implantation libre est admise.
- Implantation par rapport au cheminement de la Tourache : Les bâtiments doivent respecter un recul de 3 m minimum de l'alignement du cheminement.
- Pour les piscines, un recul de 2 m minimum des emprises publiques doit être respecté
- Règles alternatives: les dispositions précédentes pourront ne pas s'appliquer
 - aux ouvrages de faible importance réalisés dans un but d'intérêt général, pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage dont l'implantation n'est pas réglementée.
 - aux annexes à l'habitation (non accolées à l'habitation et hors piscines), dont l'implantation n'est pas réglementée.
 - aux voies ne supportant que des déplacements doux (piétons, vélos...).
 - en cas d'extension ou de surélévation, sous réserve que celles-ci soient réalisées dans le prolongement de la construction existante.
 - aux installations ou constructions nécessaires à des équipements d'intérêts collectifs ou de services publics si le programme le nécessite.

2.1.4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- En cas d'implantation en retrait, les constructions devront être implantées à au moins 3m de celle-ci.
- Règles alternatives: les dispositions précédentes pourront ne pas s'appliquer:
 - en cas de surélévation d'une construction existante.
 - aux installations ou constructions d'équipements d'intérêts collectifs ou de services publics si le programme le nécessite.

Article 2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.2.1. Caractéristiques architecturales et paysagères des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures ;

Les dispositions qui suivent ne s'appliquent pas aux installations ou constructions à caractère technique nécessaires au fonctionnement d'équipements d'intérêts collectifs ou de services publics.

- **Terrassements:**
 - Les choix d'implantations des constructions et les aménagements des abords devront respecter au maximum la topographie du terrain naturel. Des terrassements limités peuvent cependant être autorisés s'ils contribuent à une meilleure insertion de la construction.
- **Volumétries:**
 - La volumétrie des constructions sera simple. L'imbrication de volumes disparates est proscrite.
- **Façade:**
 - Les façades peuvent être maçonnées enduites, en bois ou d'aspect bois

- Pour les volumes secondaires ou de faible importance, les façades peuvent être à ossature légère, à claire-voie. S'ils sont maçonnés, les dispositions à mettre en œuvre sont identiques au traitement des façades du volume principal. Les matériaux d'aspect métallique sont interdits pour les abris de jardin
- Les colonnes, arcades et balustres sont proscrites
- Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui par leur nature sont destinés à l'être
- Les façades maçonnées devront être revêtues d'un enduit de grain fin, gratté ou taloché : enduit traditionnel à la chaux et sable jaune ou enduit monocouche de type tradition avec adjonction de chaux
- Les façades des bâtiments recevront des couleurs aux tonalités claires. Les couleurs vives ne sont autorisées que sur des surfaces réduites. Les matériaux présentant de forts effets réfléchissants (en dehors du verre ou autre matériau transparent) sont proscrits
- Les encadrements des baies peuvent être de teinte contrastée par rapport à la façade, sur une largeur d'environ 20 cm ou peuvent être d'aspect différent. Exemple : encadrement gratté sur un enduit frotté ou inversement
- Les bardages bois peuvent être peints. Les teintes des lasures autorisées sont : grise - incolore - huile incolore (pas de lasure de teinte chêne, noyer...ou autres essences)
- **Les toitures:**
 - Les toitures des maisons individuelles doivent être composées de 2 pans. Pour les logements intermédiaires ou collectifs, les toitures doivent être composées de 2 pans ou être réalisées sous la forme de toiture terrasse
 - Les toitures à 3 ou 4 pans et les croupes sont interdites
 - En cas de toiture terrasse, un habillage des dispositifs techniques installés en terrasse est exigé afin que les installations techniques ne restent pas apparentes
 - Des dispositions spécifiques sont définies pour les annexes non accolées à l'habitation, d'une superficie inférieure à 20 m² (de type abris de jardin) : les toitures doivent être plates ou avec des pans de très faible pente (1 ou 2 pans)
 - Les toitures à 1 pan ou terrasses sont également admises pour les éléments de jonction entre 2 constructions
 - Pour les toitures à pan(s) – hors annexes non accolées à l'habitation :
 - Les pentes de toit seront inférieures à 40%.
 - Sauf pour les toits dont la pente est inférieure à 10 %, les toitures seront :
 - Soit couvertes de tuiles canal, d'aspect vieilli, dans les tons terre cuite panachée ou flammé
 - Soit de type métallique à joint debout, ton zinc non réfléchissant
 - Les bas de pente des toitures présenteront une génoise bâtie en saillie ou une passée de toit de 40 cm en rampant composée de voliges et de chevrons. Les passées de toiture d'aspect plastique sont proscrites
 - Les plaques sous tuiles d'apparences flammées sont autorisées uniquement sous réserve d'être recouvertes de tuiles
 - Les descentes et chenaux présenteront un aspect zinc
 - Les toitures pourront être végétalisées
 - Les tôles ondulées en acier galvanisé brut ou en ciment gris et les revêtements bituminés laissés apparents sont interdits pour tous types de constructions.
- **Panneaux photovoltaïques ou solaires devront être intégrés à la construction ou posés au sol:** ils seront intégrés à la couverture dans la pente du toit ou à la façade sous forme d'allège, de brise soleil ou d'auvent (dessin ci-dessous), ou encore être posés au sol.

Déconseillé:

Recommandé:



- **Traitements des annexes et éléments techniques**

- Les annexes et locaux techniques devront être traités avec le même soin que le bâtiment principal

et s'inscrire dans le parti architectural général.

- Les coffrets techniques, les logettes de comptage ou de desserte (eau, gaz, électricité, réseaux secs) devront être intégrés à la façade ou à la clôture.
 - Les citernes à gaz ou à fuel devront être enterrées ou être dans l'enveloppe de la construction.
 - **Ouvertures:** Les ouvertures doivent être de géométries simples, non cintrées.
 - Percements: toutes les ouvertures avec une allège devront avoir une hauteur supérieure à leur largeur. Toutefois, cette règle ne s'applique pas aux annexes de l'habitation (garage, abri de jardin, local technique) et au dernier niveau où les loggias sont permises ainsi que des percements plus divers (oeil de boeuf,...).
 - En dehors des cas où les volets roulants sont admis, les volets seront de type ouvrant à la française, d'aspect bois
 - les coffres de volet roulant ne devront pas être en saillie des façades.
 - **Clôtures:**
 - D'une manière générale, les clôtures seront formées par un grillage de hauteur 1,60 m maximum, doublé ou non d'une haie végétale en mélangeant les arbres et arbustes de variétés locales, de hauteurs et floraisons diverses. Le grillage pourra reposer sur un mur bahut de 40 cm de hauteur au maximum ; dans ce cas, l'arase du muret suivra la pente du terrain et la hauteur de grillage est limitée à 1,20 m.
 - Dispositions particulières pour les clôtures sur voirie :
 - Le long du chemin de la Beaunette, coté Nord (îlots n°1, 13, 16, 17 et 18) : la clôture sera obligatoirement doublée d'une haie végétale en mélangeant les arbres et arbustes de variétés locales, de hauteurs et floraisons diverses
 - Le long du chemin de la Beaunette, coté Sud (îlots n°6, 9, 10, 11 et 12) : la clôture sera de composante minérale. Elle sera composée de murets bas, éventuellement surmontés d'un dispositif à claire-voie. Sur l'îlot 9-10, des murs d'une hauteur maximale de 1,60 m peuvent être ponctuellement admis
 - Le long du chemin de Boisset, côté Nord :
 - Pour l'îlot 7 uniquement : des murs reliant chacune des constructions entre elles peuvent être admis. Ils seront de même aspect que la façade des constructions. Leur hauteur est limitée à 2 m
 - Pour l'îlot 9-10 uniquement : des murs d'une hauteur maximale de 1,60 m peuvent être ponctuellement admis
 - Pour des raisons de sécurité publique, en bordure des voies ouvertes à la circulation, la hauteur des clôtures peut être limitée dans le cas où ces clôtures constitueraient une gêne ou un danger pour la sécurité des usagers (par exemple carrefour, biseau de visibilité, courbe...).
- Les portails d'accès aux terrains d'assiette des constructions devront être de forme simple et peints. Les portails seront d'aspect fer ou d'aspect bois, dans la même teinte que celle des volets de l'habitation.

2.2.2. Eléments de patrimoine bâti repérés sur le document graphique: voir *dispositions générales-article 11: Règles relatives à la préservation du patrimoine naturel, écologique ou bâti* page 8.

2.2.3. Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

- Non réglementé

2.2.4. Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions pour prendre en compte les risques d'inondation et de submersion: voir *Dispositions générales-articles 13. Risques naturels et technologiques* pages 10 à 20.

Article 2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

2.3.1. Traitement des espaces libres

- surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables d'un projet représentant une proportion minimale de l'unité foncière:

- Le sol des aires de stationnement (hors desserte) comportant plus de 10 places devront être en matériaux perméables et végétalisés.
- obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs:
 - Les aires de stationnement comportant plus de 10 places doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 4 emplacements.
 - Les plantations (haies de clôtures, arbres de hautes tiges, arbres d'ornements...) seront réalisées avec des essences indigènes et variées. Les haies mono-spécifiques sont interdites (thuyas, cyprès de Leyland, lauriers...). Toutefois, l'on pourra en planter ponctuellement dans une haie vive.

2.3.2. Eléments de patrimoine paysager, naturel, écologique ou bâti repérés sur le document graphique: voir dispositions générales-article 11: Règles relatives à la préservation du patrimoine naturel, écologique ou bâti pages 8 et 9.

Article 2.4. Stationnement

- obligations de réalisation d'aires de stationnement dans les conditions mentionnées aux articles L. 151-30 à L. 151-37
 - Les besoins de stationnement nécessaires pour répondre aux besoins des constructions ou opérations d'ensemble devront être couverts à l'intérieur du périmètre du projet. Le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs.
 - Il est exigé au minimum :
 - **Pour les constructions destinées à l'habitation** : 1 place par logement pour les logements dont la surface de plancher est inférieure ou égale à 80 m² et 2 places par logement pour les logements dont la surface de plancher est supérieure à 80 m², sauf dans le cas de logements locatifs financés par un prêt aidé de l'État où il n'est exigé qu'une place par habitation. 1 place pour pour 3 places d'hébergement dans les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées ou dépendantes et les résidences universitaires.
 - **Pour les constructions destinées aux bureaux** : 1 place par tranche de 30 m² de surface de plancher
 - **Pour les équipements publics ou d'intérêt collectif** : les besoins de stationnement nécessaires pour répondre aux besoins des constructions ou opérations d'ensemble devront être couverts à l'intérieur du périmètre du projet. Le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs.
 - Stationnement vélo: Pour toutes les constructions recevant du public ou des emplois, ainsi que pour les opérations de construction à usage d'habitation comprenant des logements intermédiaires et/ou collectifs, doivent être prévues des aires pour le stationnement des vélos.

SECTION 3 : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Article 3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

3.1.1. Traitement des espaces libres condition de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public: Les accès et voies de desserte des constructions et installations projetées doivent répondre aux conditions énoncées ci-dessous :

- **Accès :**
 - Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin avec un accord constaté par acte authentique ou par décision judiciaire.
 - Tout nouvel accès sur les voies publiques est soumis à autorisation du gestionnaire de voirie. Il doit

être aménagé de manière à ne pas créer de difficultés ou de dangers pour les usagers de la voie publique ou pour les personnes utilisant ces accès.

- Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies les constructions pourront être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- **Desserte :**
 - Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination des constructions projetées

La délivrance des autorisations d'urbanisme peut être subordonnée à l'observation de prescriptions spéciales portant sur la réalisation des accès, des voies privées ou de tous aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées plus haut et de défense contre l'incendie.

3.1.2. desserte par les services publics de collecte des déchets

- non réglementé

Article 3.2. Desserte par les réseaux

3.2.1. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement public ou conditions de réalisation d'un assainissement non collectif dans les zones délimitées au SGA ;

- **Alimentation en eau potable :**
 - Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- **Assainissement des eaux usées :**
 - Dans les périmètres qui relèvent de l'assainissement non collectif, la réalisation d'un assainissement autonome, correspondant aux besoins de la construction et conforme à la réglementation, aux normes en vigueur et aux prescriptions du zonage d'assainissement, est obligatoire.
 - Dans les périmètres relevant de l'assainissement collectif, toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions en vigueur.
- **Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement :**
 - Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux pluviales s'il existe.
 - Toutefois, en cas d'impossibilité technique ou d'absence de réseau, les eaux doivent soit être évacuées vers un exutoire désigné par les services techniques de la commune, s'il existe, soit être absorbées en totalité sur le terrain.
 - Les aménagements nécessaires au libre écoulement 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.
- **Electricité, téléphone, NTIC (fibre optique...) :** pour toute construction ou installation nouvelle sur une propriété privée, les branchements aux réseaux doivent être réalisés en souterrain.

3.2.2. Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, et prévoir le cas échéant des installations de collecte, de stockage voire de traitement des eaux pluviales et de ruissellement

- Lorsque les terrains doivent être pourvus de dispositifs de stockage, de retenue et d'infiltration des eaux pluviales, ceux-ci seront proportionnels à l'importance des projets

3.2.3. Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

- Non réglementé

Règlement de la zone UT

Il s'agit d'une zone urbaine spécialisée à vocation d'hébergement de loisirs et de plein air, qui couvre le camping existant du quartier Boisset.

SECTION I : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

Article I.1. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols et des constructions et activités

I.1.1. Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits.

I.1.1.1. Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions destinées:
 - à l'exploitation agricole et forestière,
 - à l'habitation, sauf celles mentionnées aux paragraphes I.1.2.
 - à l'artisanat, au commerce de gros, aux activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, au cinéma.
 - à l'industrie, aux bureaux, à l'entrepôt, et aux centres de congrès et d'exposition.
 - aux établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
- Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs
- Les décharges de toute nature ou CET (Centre d'Enfouissement Technique).
- Les parcs ou centrales de production d'énergie solaire photovoltaïques qui ne sont pas posés sur une construction, sauf ceux mentionnés aux paragraphes I.1.2.
- Les mâts des éoliennes dont la hauteur au-dessus du sol est supérieur à 12m
- Aménagements:
 - Les aménagements de terrain pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés
 - Les aménagements de parc d'attraction ou de golf
 - Les affouillements et exhaussements des sols, qui ne sont pas nécessaires à des constructions, à des aménagements ou des travaux de viabilisation compatibles avec la vocation de la zone

I.1.2. Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous destinations autorisés sous conditions

Toutes les occupations et utilisations de sol sont admises, sauf celles interdites à l'article I.1.1, toutefois, sont autorisés sous conditions:

- Les logements à condition qu'ils soient destinés aux personnes dont la présence est nécessaire et directement liée aux activités de la zone et dans la limite de 150 m² de SP.
- Les constructions destinées à l'hébergement touristique, les habitats légers de loisirs (tentes, HLL, RML, roulottes,...) ainsi que les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des terrains de camping et parc résidentiel de loisirs (dont constructions liées destinées au commerce de détail, à la restauration, à l'accueil du public et aux équipements sportifs et de loisirs...).
- Les mâts des éoliennes d'une hauteur inférieure ou égale à 12m et à condition d'être implantés à proximité de l'équipement d'intérêts collectifs ou de services publics ou des bâtiments principaux. De manière générale, le mât ne devra pas être à plus d'une dizaine de mètres de la construction principale qu'il dessert. Toutefois, l'on appréciera aussi cette notion de proximité au regard du contexte: le mât ne pourra pas être plus proche de la construction d'un tiers que de celle du bâtiment que l'installation dessert.
- Les panneaux photovoltaïques ou solaires en toiture, ainsi que sous forme d'ombrières, au-dessus d'un stationnement.

1.1.3. Périmètres délimités sur les documents graphiques comme présentant un risque: voir *Dispositions générales-article 13 . Risques naturels et technologiques pages 10 à 20.*

1.1.4. Mixité sociale et fonctionnelle: Sans objet

SECTION 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

Article 2.1. Volumétrie et implantation des constructions

2.1.1. Emprise au sol

- Non réglementé

2.1.2. Hauteur des constructions

- *La hauteur des constructions est comptée à partir du terrain naturel ou préexistant.*
- Les mâts du petit éolien ne devront pas dépasser 12m de hauteur
- La hauteur des constructions ne peut excéder : 6m à l'égout, 8m au faîtage
- *Règles alternatives: les dispositions précédentes pourront ne pas s'appliquer:*
 - *en cas d'extension d'une construction existante dépassant cette hauteur, la hauteur de la construction en extension peut s'aligner sur la hauteur du bâtiment existant sous réserve de respecter ses caractéristiques principales.*
 - *aux constructions d'équipements d'intérêts collectifs ou de services publics si le programme le nécessite.*

2.1.3. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Les constructions doivent être implantées à au moins 5m par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies sauf s'il s'agit d'annexes à la construction principale (garages, abris de jardins,...) dont la hauteur n'excède pas 4m, où l'implantation à l'alignement pourra être permise. Toutefois, des prescriptions pour améliorer la visibilité et la sécurité des usagers pourront être imposées au débouché des voies, aux carrefours et dans les courbes (pans coupés, recul...).
- *Règles alternatives pour toutes les zones: les dispositions précédentes pourront ne pas s'appliquer:*
 - *aux voies internes privées situées ou prévues sur l'unité foncière du projet, aux voies ne supportant que des déplacements doux (piétons, vélos...),*
 - *aux ouvrages de faibles importances réalisés dans un but d'intérêt général, pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage,*
 - *aux installations ou constructions nécessaires à des équipements d'intérêts collectifs ou de services publics si le programme le nécessite,*
 - *en cas d'extension ou de surélévation, sous réserve que celles-ci soient réalisées dans le prolongement de la construction existante,*
 - *aux piscines enterrées, dont l'implantation n'est pas réglementée.*

2.1.4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Les constructions devront être implantées en retrait d'au moins 4m des limites séparatives.
- *Règles alternatives: les dispositions précédentes pourront ne pas s'appliquer:*
 - *aux ouvrages de faible importance réalisés dans un but d'intérêt général, pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage dont l'implantation n'est pas réglementée.*
 - *en cas de surélévation d'une construction existante.*
 - *aux installations ou constructions d'équipements d'intérêts collectifs ou de services publics si le programme le nécessite.*

Article 2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.2.1. Caractéristiques architecturales et paysagères des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures ;

Les dispositions qui suivent ne s'appliquent pas aux installations ou constructions à caractère technique nécessaires au fonctionnement d'équipements d'intérêts collectifs ou de services publics.

- **Façade:**
 - Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit (briques creuses, parpaings), ne peuvent en aucun cas être laissés apparents, ni sur les parements extérieurs des constructions, ni sur les murs extérieurs ou clôtures, notamment en limite de propriété.
- **Les toitures:**
 - Les tôles ondulées en acier galvanisé brut ou en ciment gris et les revêtements bituminés laissés apparents sont interdits pour tous types de constructions.
 - La pente des toitures n'excédera pas 35%.
- **Traitements des annexes et éléments techniques**
 - Les annexes et locaux techniques devront être traités avec le même soin que le bâtiment principal et s'inscrire dans le parti architectural général.
 - Les coffrets techniques, les logettes de comptage ou de desserte (eau, gaz, électricité, réseaux secs) devront être intégrés à la façade ou à la clôture.
- **Clôtures:**
 - La hauteur des parties pleines et/ou maçonnées, hors piliers, ne devra pas excéder 1m en bordure de l'espace public ou des voies privées et la hauteur totale n'excédera pas 1m80 au-dessus du sol naturel. En limite séparative, leur hauteur totale n'excédera pas 1m80 au-dessus du sol naturel.
 - Les dispositifs de clôtures suivants sont préconisés: haie vive, ganivelle de châtaignier, grillage doublé d'une haie vive, clayonnages, muret surmonté d'une grille à barreaudage doublé éventuellement par un écran végétal...

2.2.2. Eléments de patrimoine bâti repérés sur le document graphique: voir dispositions générales-article 11: Règles relatives à la préservation du patrimoine naturel, écologique ou bâti page 8.

2.2.3. Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

- Non réglementé

2.2.4. Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions pour prendre en compte les risques d'inondation et de submersion: voir Dispositions générales-article 13. Risques naturels et technologiques pages 10 à 20.

Article 2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

2.3.1. Traitement des espaces libres

- surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables d'un projet représentant une proportion minimale de l'unité foncière:
 - Le sol des aires de stationnement (hors desserte) comportant plus de 10 places devront être en matériaux perméables et végétalisés.
- obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs:
 - Les aires de stationnement comportant plus de 10 places doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 4 emplacements.
 - Les plantations (haies de clôtures, arbres de hautes tiges, arbres d'ornements...) seront réalisées avec des essences indigènes et variées. Les haies mono-spécifiques sont interdites (thuyas, cyprès de Leyland, lauriers...). Toutefois, l'on pourra en planter ponctuellement dans une haie vive.

2.3.2. Eléments de patrimoine paysager, naturel, écologique ou bâti repérés sur le document graphique: voir dispositions générales-article 11: Règles relatives à la préservation du patrimoine naturel, écologique ou bâti pages 8 et 9.

Article 2.4. Stationnement

- obligations de réalisation d'aires de stationnement dans les conditions mentionnées aux articles L. 151-30 à L. 151-37

- Les besoins de stationnement nécessaires pour répondre aux besoins des constructions ou opérations d'ensemble devront être couverts à l'intérieur du périmètre du projet. Le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs.

SECTION 3 : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Article 3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

3.1.1. Traitement des espaces libres condition de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public: Les accès et voies de desserte des constructions et installations projetées doivent répondre aux conditions énoncées ci-dessous :

- **Accès :**
 - Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin.
 - Tout nouvel accès sur les voies publiques est soumis à autorisation du gestionnaire de voirie. Il doit être aménagé de manière à ne pas créer de difficultés ou de dangers pour les usagers de la voie publique ou pour les personnes utilisant ces accès.
 - Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies les constructions pourront être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- **Desserte :**
 - Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination des constructions projetées

La délivrance des autorisations d'urbanisme peut être subordonnée à l'observation de prescriptions spéciales portant sur la réalisation des accès, des voies privées ou de tous aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées plus haut et de défense contre l'incendie.

3.1.2. desserte par les services publics de collecte des déchets

- non réglementé

Article 3.2. Desserte par les réseaux

3.2.1. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement public ou conditions de réalisation d'un assainissement non collectif dans les zones délimitées au SGA ;

- **Alimentation en eau potable :**
 - Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- **Assainissement des eaux usées :**
 - Dans les périmètres qui relèvent de l'assainissement non collectif, la réalisation d'un assainissement autonome, correspondant aux besoins de la construction et conforme à la réglementation, aux normes en vigueur et aux prescriptions du zonage d'assainissement, est obligatoire.
 - Dans les périmètres relevant de l'assainissement collectif, toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions en vigueur.
- **Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement :**
 - Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux pluviales, s'il existe.
 - Toutefois, en cas d'impossibilité technique ou d'absence de réseau, les eaux doivent soit être évacuées vers un exutoire désigné par les services techniques de la commune, s'il existe, soit être absorbées en totalité sur le terrain.
 - Les aménagements nécessaires au libre écoulement 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.
- **Electricité, téléphone, NTIC (fibre optique...)** : pour toute construction ou installation nouvelle sur une propriété privée, les branchements aux réseaux doivent être réalisés en souterrain.

3.2.2. Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, et prévoir le cas échéant des installations de collecte, de stockage voire de traitement des eaux pluviales et de ruissellement

- Lorsque les terrains doivent être pourvus de dispositifs de stockage, de retenue et d'infiltration des eaux pluviales, ceux-ci seront proportionnels à l'importance des projets

3.2.3. Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

- Non réglementé

TITRE III- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Règlement de la zone AUc

Il s'agit d'une zone destinée à être ouverte à l'urbanisation sous forme d'opérations d'ensemble.

Cette zone a vocation à accueillir des habitations, des services et des activités non nuisantes: logements et leurs annexes, hébergement, hébergement hôtelier, restauration, les commerces de détail, bureaux, activités de services accueillant une clientèle, équipements d'intérêt collectif, services publics, ainsi que l'artisanat sous conditions...

*L'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à la réalisation d'une opération d'ensemble (lotissement, permis groupé, ZAC,...) **couvrant tout le sous-secteur délimité par des pointillés dans le zonage**, le respect des orientations d'aménagement et la réalisation des équipements prévus (voirie de desserte, réseaux...). Ces règles sont complétées par des orientations d'aménagement qui sont opposables aux tiers (voir pièce n°6).*

SECTION I : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

Article I.1. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols et des constructions et activités

I.1.1. Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

- Les constructions destinées:
 - à l'exploitation agricole et forestière,
 - à l'industrie, aux entrepôts, aux centres de congrès et d'exposition
 - au commerce de gros
- Les installations classées pour l'environnement (ICPE) sauf celles mentionnées aux paragraphes I.1.2.
- Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs
- Les dépôts extérieurs de matériaux et les décharges de toute nature ou CET (Centre d'Enfouissement Technique)
- Les parcs ou centrales de production d'énergie solaire ou panneaux photovoltaïques ou solaires qui ne seraient pas posés sur une construction, sauf ceux mentionnées aux paragraphes I.1.2.
- Les mâts des éoliennes dont la hauteur au-dessus du sol serait supérieur à 12m,
- Aménagements:
 - Les terrains de camping et aménagements de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes, des habitations légères, de résidences mobiles de loisirs
 - Les parcs résidentiels de loisirs, les villages vacances,
 - Les aménagements de terrain pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés
 - Les aménagements de parc d'attraction et de golf
 - Les affouillements et exhaussements des sols, qui ne sont pas nécessaires à des constructions, à des aménagements ou des travaux de viabilisation compatibles avec la vocation de la zone

I.1.2. Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous destinations autorisés sous conditions

I.1.2.1. Sont admises dans le cadre d'une opération d'ensemble qui aménage la totalité du périmètre délimitée par des pointillés dans le zonage

- Toutes les occupations et utilisations de sol, sauf celles interdites à l'article I.1.1.

I.1.2.2. Toutefois, les constructions, installations et travaux divers suivants sont autorisés sous conditions :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) nécessaires à une zone résidentielle ou compatibles avec celle-ci, dans la mesure où elles n'induisent pas de nuisances pour le voisinage, notamment sonores, pour le voisinage (au sens de l'article R.1336-4 et suivants du Code de la santé publique), qu'en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux elles n'occasionnent aucune insalubrité, aucun sinistre susceptible de causer des dommages graves aux biens et aux personnes et

sous réserve d'une bonne insertion dans le paysage urbain.

- Les constructions destinées à l'artisanat à condition d'être compatibles avec une zone résidentielle, de ne pas générer des nuisances, condition de ne pas générer de nuisances, notamment sonores, pour le voisinage (au sens de l'article R.1336-4 et suivants du Code de la santé publique) et à condition que la construction présente un aspect architectural de qualité assurant son intégration dans son environnement.
- Les mâts des éoliennes d'une hauteur inférieure ou égale à 12m et à condition d'être implantés à proximité de la construction principale, d'habitation, d'équipement d'intérêts collectifs ou de services publics ou d'activité. De manière générale, le mât ne devra pas être à plus d'une dizaine de mètres de la construction principale qu'il dessert. Toutefois, l'on appréciera aussi cette notion de proximité au regard du contexte: le mât ne pourra pas être plus proche de la construction d'un tiers que de celle du bâtiment que l'installation dessert.
- Les panneaux photovoltaïques ou solaires posés au sol, sont permis dans la limite d'une superficie de 16m² par unité foncière à condition d'être implantés à proximité de la construction principale, d'habitation, d'équipement d'intérêts collectifs ou de services publics ou d'activité et de prendre des mesures pour éviter les reflets sur les fonds voisins. Pas de limitation des panneaux solaires ou photovoltaïque en toiture, ainsi que sous forme d'ombrières au-dessus d'un stationnement. La notion de proximité sera interprétée de la même manière que pour les mâts d'éoliennes.

1.1.2.3. En l'absence d'une opération d'ensemble aménageant la totalité du périmètre délimitée par un tiret dans le zonage, seules sont autorisées:

- Les installations et constructions à caractère technique nécessaires aux services publics, équipements d'intérêts collectifs ou de services publics dont les équipements d'infrastructure (telles que voirie, canalisations, pylônes, transformateurs,...).

1.1.3. Périmètres délimités sur les documents graphiques comme présentant un risque: voir «Dispositions générales»-*article 13. Risques naturels et technologiques pages 10 à 20.*

1.1.4. Mixité sociale et fonctionnelle

- Sans objet

SECTION 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

Article 2.1.Volumétrie et implantation des constructions

2.1.1.Emprise au sol

- Non réglementé

2.1.2.Hauteur des constructions

- *La hauteur des constructions est comptée à partir du niveau du terrain naturel ou préexistant.*
- Les mâts du petit éolien ne devront pas dépasser 12m de hauteur
- La hauteur des constructions ne peut excéder: 10m à l'égout et 12m au faîtage
- *Règle alternative:*
 - *Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux constructions d'équipements d'intérêts collectifs ou de services publics si le programme le nécessite.*

2.1.3.Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Les constructions doivent être implantées à l'alignement existant ou futur ou en retrait. Toutefois, des prescriptions pour améliorer la visibilité et la sécurité des usagers pourront être imposées au débouché des voies, aux carrefours et dans les courbes (pans coupés, recul...).
- *Règles alternatives pour toutes les zones: les dispositions précédentes pourront ne pas s'appliquer:*
 - *aux voies internes privées situées ou prévues sur l'unité foncière du projet, aux voies ne supportant que des déplacements doux (piétons, vélos...).*
 - *pour les installations ou constructions nécessaires à des équipements collectifs ou de services publics*

- Aux piscines enterrées, dont l'implantation n'est pas réglementée.

2.1.4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Les constructions pourront être implantées sur les limites séparatives ou en retrait
- En cas d'implantation en retrait, les constructions (hors piscine) devront être implantées à au moins de 3m de celle-ci.
- Règles alternatives pour toutes les zones: les dispositions précédentes pourront ne pas s'appliquer:
 - Dans le cadre d'une opération d'ensemble (permis groupé, lotissement, ZAC), les règles édictées au-dessus, ne s'appliquent qu'en limite de l'opération d'ensemble. A l'intérieur de celle-ci, il n'est pas fixé de règles.
 - Aux installations ou constructions d'équipements d'intérêts collectifs ou de services publics
 - Aux piscines enterrées, dont l'implantation n'est pas réglementée.

Article 2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.2.1. Caractéristiques architecturales et paysagères des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures ;

Les dispositions qui suivent ne s'appliquent pas aux installations ou constructions à caractère technique nécessaires au fonctionnement d'équipements d'intérêts collectifs ou de services publics.

- **Règle générale:** par leur volume, leur aspect et leurs couleurs, les constructions devront être intégrées de manière harmonieuse dans le paysage naturel ou urbain dans lequel elles seront situées
- **Terrassements:**
 - Les enrochements cyclopéens sont interdits.
- **Façade:**
 - Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit (briques creuses, parpaings), ne peuvent en aucun cas être laissés apparents, ni sur les parements extérieurs des constructions, ni sur les murs extérieurs ou clôtures, notamment en limite de propriété.
 - Les références à l'architecture de chalet sont proscrites pour les constructions principales (mais permises pour les petites annexes telles qu'abri de jardin). Le bois massif empilé est de ce fait interdit, qu'ils soit constitué de fustes, de madriers ou de rondins.
 - Couleurs des façades: les enduits devront s'inspirer des teintes générales du bâti qui les environnent.
- **Les toitures:**
 - Les tôles ondulées en acier galvanisé brut ou en ciment gris et les revêtements bituminés laissés apparents sont interdits pour tous types de constructions.
 - La pente des toitures n'excédera pas 40%.
- **Traitements des annexes et éléments techniques:**
 - Les coffrets techniques, les logettes de comptage ou de desserte (eau, gaz, électricité, réseaux secs) devront être intégrés à la façade ou à la clôture.
 - Les citernes à gaz ou à fuel devront être enterrées ou être dans l'enveloppe de la construction
- **Clôtures:**
 - la hauteur des parties pleines et/ou maçonnées, hors piliers, ne devra pas excéder 1m en bordure de l'espace public ou des voies privées et la hauteur totale n'excédera pas 1m80 au-dessus du sol naturel. En limite séparative, leur hauteur totale n'excédera pas 1m80 au-dessus du sol naturel.
 - Les dispositifs de clôtures suivants sont préconisés: haie vive, ganivelle de châtaignier, grillage doublé d'une haie vive, clayonnages, muret surmonté d'une grille à barreaudage doublé éventuellement par un écran végétal...

2.2.2. Eléments de patrimoine bâti repérés sur le document graphique: voir dispositions générales- article 11: Règles relatives à la préservation du patrimoine naturel, écologique ou bâti page 8.

2.2.3. Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

- Non réglementé

2.2.4. Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions pour prendre en compte les risques d'inondation et de submersion: voir «Dispositions générales»-*article 13 . Risques naturels et technologiques pages 10 à 20.*

Article 2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

2.3.1. Traitement des espaces libres

- surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables d'un projet représentant une proportion minimale de l'unité foncière:
 - 30% des espaces libres de constructions (hors voies de desserte) devront être plantés de végétations en pleine terre
 - Le sol des aires de stationnement (hors desserte) comportant plus de 10 places devront être en matériaux perméables et végétalisés.
- obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs:
 - Les aires de stationnement comportant plus de 10 places doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 4 emplacements.
 - Les espaces non bâtis doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige par 500m² de terrain libre de construction.
 - Les plantations (haies de clôtures, arbres de hautes tiges, arbres d'ornements...) seront réalisées avec des essences indigènes et variées. Les haies mono-spécifiques sont interdites (thuyas, cyprès de Leyland, lauriers...). Toutefois, l'on pourra en planter ponctuellement dans une haie vive.

2.3.2. Eléments de patrimoine paysager, naturel, écologique ou bâti repérés sur le document graphique: voir dispositions générales-article 11: Règles relatives à la préservation du patrimoine naturel, écologique ou bâti pages 8 et 9.

Article 2.4. Stationnement

- obligations de réalisation d'aires de stationnement dans les conditions mentionnées aux articles L. 151-30 à L. 151-37
 - Les besoins de stationnement nécessaires pour répondre aux besoins des constructions ou opérations d'ensemble devront être couverts à l'intérieur du périmètre du projet. Il est exigé :
 - Pour les constructions destinées à l'habitation: 2 places de stationnement par logement, sauf dans le cas de logements locatifs financés par un prêt aidé de l'État, des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles, des résidences universitaires mentionnées à l'article L. 631-12 du code de la construction et de l'habitation où il n'est exigé qu'une place par habitation et pour 3 places d'hébergement.
 - Pour les constructions destinées au commerce et aux activités de service permises (artisanat et commerce de détail, activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle hors restauration), aux bureaux: 2 place de stationnement pour 100m² de surface de plancher.
 - Pour les constructions destinées à la restauration, l'hébergement hôtelier et touristique, les centres de congrès et d'exposition, cinéma: 3 places de stationnement pour 100m² de surface de plancher.
 - Constructions d'équipements d'intérêts collectifs et de services publics: le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs.
 - Le calcul des places de stationnement sera effectué en arrondissant à l'unité supérieure le résultat. En cas de changements de destination ou d'extensions limitées de constructions existantes (<30% de la surface originale), il n'est pas exigé la création de places de stationnement. Les places existantes devront toutefois être maintenues.

SECTION 3 : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Article 3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

3.1.1. Condition de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public: Les accès et voies de desserte des constructions et installations projetées doivent répondre aux conditions énoncées ci-dessous :

- **Accès:**
 - Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin.
 - Tout nouvel accès sur les voies publiques est soumis à autorisation du gestionnaire de voirie. Il doit être aménagé de manière à ne pas créer de difficultés ou de dangers pour les usagers de la voie publique ou pour les personnes utilisant ces accès.
 - Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies les constructions pourront être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- **Desserte:**
 - Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination des constructions projetées.

La délivrance des autorisations d'urbanisme peut être subordonnée à l'observation de prescriptions spéciales portant sur la réalisation des accès, des voies privées ou de tous aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées plus haut et de défense contre l'incendie.

3.1.2. desserte par les services publics de collecte des déchets

- non réglementé

Article 3.2. Desserte par les réseaux

3.2.1. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement public ou conditions de réalisation d'un assainissement non collectif dans les zones délimitées au SGA ;

- **Alimentation en eau potable :**
 - Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- **Assainissement des eaux usées :**
 - Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions en vigueur.
- **Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement:**
 - Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux pluviales, s'il existe.
 - Toutefois, en cas d'impossibilité technique ou d'absence de réseau, les eaux doivent soit être évacuées vers un exutoire désigné par les services techniques de la commune, s'il existe soit être absorbées en totalité sur le terrain (puits d'infiltration...).
 - Les aménagements nécessaires au libre écoulement 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.
- **Electricité, téléphone, NTIC (fibre optique...) :** pour toute construction ou installation nouvelle sur une propriété privée, les branchements aux réseaux doivent être réalisés en souterrain.

3.2.2. Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, et prévoir le cas échéant

des installations de collecte, de stockage voire de traitement des eaux pluviales et de ruissellement

- Lorsque les terrains doivent être pourvus de dispositifs de stockage, de retenue et d'infiltration des eaux pluviales, ceux-ci seront proportionnels à l'importance des projets.

3.2.3. Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

- Non réglementé

Règlement de la zone AUe

Il s'agit d'une zone destinée à être ouverte à l'urbanisation au fur et à mesure de la réalisation des réseaux et des équipements d'infrastructure.

Il s'agit d'une zone urbaine spécialisée à vocation d'activités artisanales et de services (commerces de gros, activités de services accueillant de la clientèle,...), ainsi que d'autres activités des secteurs secondaires et tertiaires (industrie, entrepôt, bureau,...). Les équipements d'intérêts collectifs ou de services publics sont également permis.

Ces règles sont complétées par des orientations d'aménagement qui sont opposables aux tiers (voir pièce n°6).

SECTION I : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

Article I.1. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols et des constructions et activités

I.1.1. Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits.

I.1.1.1. Dans toute la zone sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions destinées:
 - à l'exploitation agricole et forestière,
 - au commerce de détail et à la restauration.
 - à l'habitation, sauf celles mentionnées aux paragraphes I.1.2.
 - à l'hébergement touristique et hôtelier, au cinéma, centres de congrès et d'exposition, aux salles d'art et de spectacles
 - aux établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, ainsi qu'aux équipements sportifs,
- Les installations classées pour l'environnement (ICPE) sauf celles mentionnées aux paragraphes I.1.2.,
- Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs
- Les décharges de toute nature ou CET (Centre d'Enfouissement Technique).
- Les parcs ou centrales de production d'énergie solaire, les panneaux photovoltaïques ou solaires qui ne seraient pas posés sur une construction, sauf ceux mentionnées aux paragraphes I.1.2.,
- Les éoliennes dont la hauteur au-dessus du sol serait supérieure à 12m.
- Aménagements:
 - Les terrains de camping et aménagements de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes, des habitations légères, de résidences mobiles de loisirs
 - Les parcs résidentiels de loisirs, les villages vacances,
 - Les aménagements de terrain pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés
 - Les aménagements de parc d'attraction, d'une aire de jeux et de sports, de golf
 - Les affouillements et exhaussements des sols, qui ne sont pas nécessaires à des constructions, à des aménagements ou des travaux de viabilisation compatibles avec la vocation de la zone
- Le stationnement de caravanes hors garage pendant plus de trois mois par an.

I.1.2. Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous destinations autorisés sous conditions

Toutes les occupations et utilisations de sol sont admises, sauf celles interdites à l'article I.1.1, toutefois, sont autorisées sous conditions:

- Les constructions de logements à condition qu'elles soient nécessaires pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage permanents des établissements d'activités admis sur la zone, sous réserve :
 - que leur emprise au sol n'excède pas 20 % de celle affectée aux bâtiments d'activité auxquels elles se rapportent et dans la limite de 50m² par unité foncière.
 - qu'elles soient intégrées ou associées aux volumes des bâtiments d'activité auxquels elles se

rapportent.

- Le stockage à l'extérieur ou les dépôts extérieurs de matériaux sont permis à condition qu'ils soient liés à l'activité principale et temporaires. Une haie vive et des arbres de hautes tiges seront exigés pour améliorer l'insertion dans le contexte. Les zones de dépôts devront notamment être situées à l'arrière des bâtiments par rapport à la RD104.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) nécessaires ou compatibles avec la zone, dans la mesure où elles n'induisent pas de nuisances pour le voisinage, notamment sonores, pour le voisinage (au sens de l'article R.1336-4 et suivants du Code de la santé publique), qu'en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux elle n'occasionnent aucune insalubrité, aucun sinistre susceptible de causer des dommages graves aux biens et aux personnes et sous réserve d'une bonne insertion dans le paysage urbain.
- Les mâts des éoliennes d'une hauteur inférieure ou égale à 12m et à condition d'être implantés à proximité de la construction principale, d'équipement d'intérêts collectifs ou de services publics ou d'activité. De manière générale, le mât ne devra pas être à plus d'une dizaine de mètres de la construction principale qu'il dessert. Toutefois, l'on appréciera aussi cette notion de proximité au regard du contexte: le mât ne pourra pas être plus proche de la construction d'un tiers que de celle du bâtiment que l'installation dessert.
- Les panneaux solaires ou photovoltaïque en toiture, ainsi que sous forme d'ombrières, au-dessus d'un stationnement.

1.1.3. Périmètres délimités sur les documents graphiques comme présentant un risque: voir «Dispositions générales»-*article 13 . Risques naturels et technologiques pages 10 à 20.*

1.1.4. Mixité sociale et fonctionnelle

- Sans objet

SECTION 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

Article 2.1.Volumétrie et implantation des constructions

2.1.1.Emprise au sol

- Non règlementée.

2.1.2.Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est comptée à partir du terrain naturel ou préexistant.

- La hauteur des constructions ne peut excéder : 10m.
- *Règles alternatives: les dispositions précédentes pourront ne pas s'appliquer:*
 - *en cas d'extension d'une construction existante dépassant cette hauteur, la hauteur de la construction en extension peut s'aligner sur la hauteur du bâtiment existant sous réserve de respecter ses caractéristiques principales.*
 - *aux constructions d'équipements d'intérêt collectif ou de services publics si le programme le nécessite.*

2.1.3.Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Les constructions doivent être implantées à au moins :
 - 40m par rapport à l'axe de la route départementale n°104.
 - 15m par rapport à l'axe des routes départementales n°125.
 - Autres voies: au moins 5m par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies sauf s'il s'agit d'annexes à la construction principale (garages,...) dont la hauteur n'excède pas 4m, pour lesquelles il n'est pas fixé de règles. Toutefois, des prescriptions pour améliorer la visibilité et la sécurité des usagers pourront être imposées au débouché des voies, aux carrefours et dans les courbes (pans coupés, recul...).
- *Règles alternatives: les dispositions précédentes pourront ne pas s'appliquer:*
 - *aux voies internes privées situées ou prévues sur l'unité foncière du projet, aux voies ne supportant que des*

déplacements doux (piétons, vélos...).

- aux ouvrages de faibles importances réalisés dans un but d'intérêt général, pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.
- pour les installations ou constructions nécessaires à des équipements d'intérêts collectifs ou de services publics si le programme le nécessite.
- en cas d'extension ou de surélévation, sous réserve que celles-ci soient réalisées dans le prolongement de la construction existante.

2.1.4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Les constructions devront être implantées en retrait d'au moins 4m de celle-ci, sauf s'il s'agit d'annexes à la construction principale (garages,...) dont la hauteur n'excède pas 4m, pour lesquelles il n'est pas fixé de règles.
- Règles alternatives: Les dispositions précédentes pourront ne s'appliquer:
 - dans le cadre d'une opération d'ensemble (permis groupé, lotissement, ZAC), les règles édictées au-dessus, ne s'appliquent qu'en limite de l'opération d'ensemble. A l'intérieur de celle-ci, il n'est pas fixé de règles.
 - aux ouvrages de faibles importances réalisés dans un but d'intérêt général, pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.
 - en cas de surélévation d'une construction existante.
 - aux installations ou constructions d'équipements d'intérêts collectifs ou de services publics si le programme le nécessite,

Article 2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

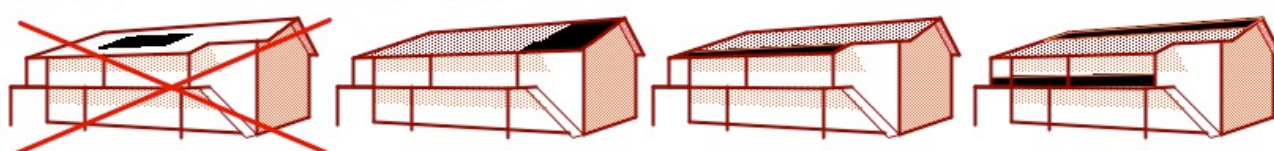
2.2.1. Caractéristiques architecturales et paysagères des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures ;

Les dispositions qui suivent ne s'appliquent pas aux installations ou constructions à caractère technique nécessaires au fonctionnement d'équipements d'intérêts collectifs ou de services publics.

- **Façade:**
 - Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit (briques creuses, parpaings), ne peuvent en aucun cas être laissés apparents, ni sur les parements extérieurs des constructions, ni sur les murs extérieurs ou clôtures, notamment en limite de propriété.
- **Les toitures:**
 - Les tôles ondulées en acier galvanisé brut ou en ciment gris et les revêtements bituminés laissés apparents sont interdits pour tous types de constructions.
 - La pente des toitures n'excédera pas 35%.
- **Panneaux photovoltaïques ou solaires** devront être intégrés à la construction ou sous forme d'ombrière: ils seront intégrés à la couverture dans la pente du toit ou à la façade sous forme d'allège, de brise soleil ou d'auvent (dessin ci-dessous), ou sous forme d'ombrière au-dessus d'un stationnement.

Déconseillé:

Recommandé:



- **Traitements des annexes et éléments techniques**
 - Les annexes et locaux techniques devront être traités avec le même soin que le bâtiment principal et s'inscrire dans le parti architectural général.
 - Les coffrets techniques, les logettes de comptage ou de desserte (eau, gaz, électricité, réseaux secs) devront être intégrés à la façade ou à la clôture.
 - Les citernes à gaz ou à fuel devront être enterrées ou être dans l'enveloppe de la construction.
- **Clôtures:**
 - La hauteur des parties pleines et/ou maçonnées, hors piliers, ne devra pas excéder 1m en bordure de l'espace public ou des voies privées et la hauteur totale n'excédera pas 2m au-dessus du sol naturel. En limite séparative, leur hauteur totale n'excédera pas 2m au-dessus du sol naturel.

- Elles peuvent être accompagnées, sauf en façade de la RD104 d'une haie vive arbustive d'essences locales variées.

2.2.2. Eléments de patrimoine bâti repérés sur le document graphique: voir dispositions générales-article 11: Règles relatives à la préservation du patrimoine naturel, écologique ou bâti page 8

2.2.3. Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

- Non réglementé

2.2.4. Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions pour prendre en compte les risques d'inondation et de submersion: voir «Dispositions générales»-article 13 . Risques naturels et technologiques pages 10 à 20.

Article 2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

2.3.1. Traitement des espaces libres

- surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables d'un projet représentant une proportion minimale de l'unité foncière:
 - Le sol des aires de stationnement (hors desserte) comportant plus de 10 places devront être en matériaux perméables et végétalisés.
- obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs:
 - Les espaces non bâtis (hors aires de stationnement) doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige par 1000m² de terrain libre de construction.
 - L'espace de recul entre la RD104 et les bâtiments doit, sur une bande d'au minimum 10 mètres de profondeur à partir de l'alignement de la voie, être engazonné et éventuellement planté d'essences arbustives.
 - Les aires de stationnement de plus de 10 places doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 4 emplacements.
 - Abords des bâtiments industriels et entrepôts: Le végétal ne devra pas servir d'écran à toute la construction mais principalement «casser» la perception d'un grand bâtiment dans le paysage. L'on privilégiera donc des masses ponctuelles de haies vives et de feuillus. Des écrans de verdure seront plantés pour masquer les dépôts extérieurs.



- Les plantations (haies de clôtures, arbres de hautes tiges, arbres d'ornements...) seront réalisées avec des essences indigènes et variées. Les haies mono-spécifiques sont interdites (thuyas, cyprès de Leyland, lauriers...). Toutefois, l'on pourra en planter ponctuellement dans une haie vive.

2.3.2. Eléments de patrimoine paysager, naturel, écologique ou bâti repérés sur le document graphique: voir dispositions générales-article 11: Règles relatives à la préservation du patrimoine naturel, écologique ou bâti pages 8 et 9

Article 2.4. Stationnement

- obligations de réalisation d'aires de stationnement dans les conditions mentionnées aux articles L. 151-30 à L. 151-37

- les besoins de stationnement nécessaires pour répondre aux besoins des constructions ou opérations d'ensemble devront être couverts à l'intérieur du périmètre du projet. Il est exigé :
 - Pour les constructions destinées à l'habitation : 1 place de stationnement par logement,
 - Pour les constructions destinées à l'industrie, et à l'artisanat: 1 place de stationnement pour 100m² de surface de plancher.
 - Pour les constructions destinées à l'entrepôt: 1 place de stationnement pour 100m² de surface de plancher.
 - Pour les constructions destinées aux bureaux, aux activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, au commerce de détail, au commerce de gros: 2 places de stationnement pour 100m² de surface de plancher.
 - Constructions d'équipements d'intérêts collectifs ou de services publics: le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs.
 - A ces places de stationnement, s'ajoutent les surfaces nécessaires pour le stationnement des véhicules de livraison, de transport et de service et les surfaces nécessaires pour permettre à la fois le stationnement et les manœuvres de chargement et de déchargement des véhicules.

SECTION 3 : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Article 3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

3.1.1. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et 'accès aux voies ouvertes au public: Les accès et voies de desserte des constructions et installations projetées doivent répondre aux conditions énoncées ci-dessous :

- **Accès**
 - Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin.
 - Les accès carrossables directs sont interdits sur la RD 104.
 - Tout nouvel accès sur les voies publiques est soumis à autorisation du gestionnaire de voirie. Il doit être aménagé de manière à ne pas créer de difficultés ou de dangers pour les usagers de la voie publique ou pour les personnes utilisant ces accès.
 - Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies les constructions pourront être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- **Desserte**
 - Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination des constructions projetées

La délivrance des autorisations d'urbanisme peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tous aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées plus haut et de défense contre l'incendie.

3.1.2. desserte par les services publics de collecte des déchets

- non réglementé

Article 3.2. Desserte par les réseaux

3.2.1. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement public ou conditions de réalisation d'un assainissement non collectif dans les zones délimitées au SGA ;

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

- Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions en vigueur.
- Le déversement des effluents autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités à caractère artisanal, industriel ou commercial est soumis à autorisation préalable. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus par le réseau public.
- **Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement :**
 - Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux pluviales, s'il existe.
 - Toutefois, en cas d'impossibilité technique ou d'absence de réseau, les eaux doivent soit être évacuées vers un déversoir désigné par les services techniques de la commune soit être absorbées en totalité sur le terrain (puits d'infiltration...).
 - Les aménagements nécessaires au libre écoulement 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.
- **Electricité, téléphone, NTIC (fibre optique...)** : pour toute construction ou installation nouvelle sur une propriété privée, les branchements aux réseaux doivent être réalisés en souterrain.

3.2.2. Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, et prévoir le cas échéant des installations de collecte, de stockage voire de traitement des eaux pluviales et de ruissellement

- Lorsque les terrains doivent être pourvus de dispositifs de stockage, de retenue et d'infiltration des eaux pluviales, ceux-ci seront proportionnels à l'importance des projets

3.2.3. Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

- Non réglementé

Règlement de la zone AUs

Il s'agit d'une zone à urbaniser bloquée.

Lorsque la station d'épuration aura été modernisée ou que ces capacités de traitements des effluents soient améliorées, cette zone pourra être ouverte à l'urbanisation dans le cadre d'une procédure de révision ou de modification du PLU.

Elle aura, comme AUc, vocation à accueillir des habitations et des activités non nuisantes: logements et leurs annexes, hébergement, hébergement hôtelier, restauration, bureaux, activités de services accueillant une clientèle, équipements d'intérêt collectif, services publics, commerces de détail, ainsi que les locaux d'artisanat sous conditions...

SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

Article 1.1. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols et des constructions et activités

1.1.1. Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits.

Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées à l'article 1.1.2.

1.1.2. Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous destinations autorisés sous conditions

En attendant la modification ou la révision du PLU, seules les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées, seules sont autorisés:

- Les installations et constructions à caractère technique nécessaires aux services publics, équipements collectifs ou d'intérêt général dont les équipements d'infrastructure (telles que voirie, canalisations, pylônes, transformateurs,...).

1.1.3. Périmètres délimités sur les documents graphiques comme présentant un risque: Sans objet

1.1.4. Mixité sociale et fonctionnelle: Sans objet

SECTION 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

Article 2.1. Volumétrie et implantation des constructions

2.1.1. Emprise au sol : Non règlementé

2.1.2. Hauteur des constructions: Non règlementé

2.1.3. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques: Non règlementé

2.1.4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives : Non règlementé

Article 2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.2.1. Caractéristiques architecturales et paysagères des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures : Non règlementé

2.2.2. Éléments de patrimoine bâti repérés sur le document graphique: voir dispositions générales- article 11: Règles relatives à la préservation du patrimoine naturel, écologique ou bâti page 8.

2.2.3. Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales: Non règlementé

2.2.4. Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions pour prendre en compte les risques d'inondation et de submersion: «Dispositions générales»-*article 13 . Risques naturels et technologiques pages 10 à 20.*

Article 2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

2.3.1. Traitement des espaces libres

- surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables d'un projet représentent une proportion minimale de l'unité foncière:
 - Non règlementé
- obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir:
 - Non règlementé

2.3.2. Eléments de patrimoine paysager, naturel, écologique ou bâti repérés sur le document graphique: voir dispositions générales-article 11: *Règles relatives à la préservation du patrimoine naturel, écologique ou bâti pages 8 et 9.*

Article 2.4. Stationnement

- obligations de réalisation d'aires de stationnement dans les conditions mentionnées aux articles L. 151-30 à L. 151-37: Non règlementé

SECTION 3 : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Article 3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

3.1.1. Traitement des espaces libres condition de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et 'accès aux voies ouvertes au public: Les accès et voies de desserte des constructions et installations projetées doivent répondre aux conditions énoncées ci-dessous : Non règlementé

3.1.2. desserte par les services publics de collecte des déchets: non règlementé

Article 3.2. Desserte par les réseaux

3.2.1. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement public ou conditions de réalisation d'un assainissement non collectif dans les zones délimitées au SGA: Non règlementé

3.2.2. Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, et prévoir le cas échéant des installations de collecte, de stockage voire de traitement des eaux pluviales et de ruissellement: Non règlementé

3.2.3. Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques : Non règlementé

TITRE IV- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

Règlement des zones A et N

Il s'agit de zones agricoles à protéger en raison :

- du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles,

Il s'agit de zones naturelles et forestières à protéger en raison soit :

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

Elles sont destinées à accueillir les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou forestières, ainsi que celles nécessaires à des équipements d'intérêt collectif ou à des services publics, dès lors que ces dernières 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 constructions d'habitation existantes ont la possibilité de s'agrandir et les constructions signalées dans les documents graphiques ont la possibilité de changer de destination sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et à condition d'assurer le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Ces zones comprennent également les sous-secteurs suivants:

- Ap correspondant à des secteurs à protéger pour des raisons paysagères,
- Ae: Secteurs de Taille et de Capacité Limitée (STECAL) à vocation économique correspondant à une activité artisanale existante (palette de bois),
- Aj: secteur de jardins potagers
- AL: à vocation d'équipements de sports et de loisirs, correspondant aux infrastructures sportives existantes de la commune.
- At : Secteurs de Taille et de Capacité Limitée (STECAL) à vocation touristique destinée à accueillir :
 - At1, At2 et At4: à vocation d'hébergement hôtelier et touristique ou d'aménagements de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes, des habitations légères, de résidences mobiles de loisirs ou la pratique du sport,
 - At3: dans le cadre de la mise en valeur du domaine de Plaisance logement de fonction, bureaux, salle d'art et de spectacles et autres équipements recevant du public.

SECTION I : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

Article 1.1. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols et des constructions et activités

1.1.1. Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits.

- **Toutes les occupations et utilisations du sols non mentionnées à l'article 1.1.2.,** notamment:
 - Les mâts des éoliennes dont la hauteur au-dessus du sol serait supérieure à 12m sont interdits.
 - Les parcs ou centrales de production d'énergie solaire, les panneaux photovoltaïques ou solaires qui ne seraient pas posés sur une construction, sauf ceux mentionnées aux paragraphes 1.1.2....

1.1.2. Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous destinations autorisés sous conditions

1.1.2.1. Dans les zones A et N sont admis les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements d'intérêts collectifs ou de services publics et aux équipements d'infrastructure (telle que voirie, chemin d'exploitation, canalisations, pylônes, transformateurs, ...) peuvent être autorisées dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

- Les affouillements et exhaussements liés aux travaux et constructions autorisés ou contribuant à une mise en valeur agricole. Les clôtures.

I.1.2.2. Dans le secteur Ap, ne sont admises que les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les occupations et utilisations du sols énumérées au §1.1.2.1., ainsi que les extensions et annexes aux habitations existantes tels que définis à l'article 1.1.2.10.

I.1.2.3. Dans le secteur Ae, ne sont admises que les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les occupations et utilisations du sols énumérées au §1.1.2.1., ainsi que les constructions et installations nécessaires à une activité d'artisanat et vente de palettes bois ;
- l'emprise au sol des extensions ou des constructions supplémentaires permises sera limitée à 150m² et la surface de plancher à 200m² sur le secteur.

I.1.2.4. Dans le secteur At1 les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les occupations et utilisations du sols énumérées aux articles §1.1.2.1., 1.1.2.10.,
- les aménagements de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes, des habitations légères (HLL), les aménagements extérieurs liés à l'accueil du public, le stationnement, les loisirs et au sport,
- L'extension des constructions existantes d'habitation et les annexes respecteront les prescriptions du paragraphe 1.1.2.10,
- La superficie autorisée, à partir de la date de l'approbation du PLU, des habitations légères nouvelles est limitée à un total de **80m²** de surface de plancher maximum et d'emprise au sol.

I.1.2.5. Dans le secteur At2 les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les occupations et utilisations du sol énumérées au §1.1.2.1., 1.1.2.10. et 1.1.2.11., ainsi que les constructions destinées à l'hébergement hôtelier et touristique, à la restauration, à l'accueil du public et aux loisirs et au sport,
- les aménagements de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes, des habitations légères et résidences mobiles de loisirs (HLL et RML), les aménagements extérieurs liés à l'accueil du public, le stationnement, les loisirs et au sport,
- Le changement de destination des constructions existantes,
- La superficie autorisée, à partir de la date de l'approbation du PLU, des constructions neuves d'hébergement hôtelier et touristiques, ainsi que celles des habitations légères ou mobiles nouvelles est limitée à un total de **280m²** de surface de plancher maximum. Cette superficie se décomposera approximativement comme suit :
 - Hébergement hôtelier et touristique, gîtes, chambres d'hôte: 200m² de SP, 100m² d'emprise au sol,
 - HLL ou RML: 80m² de SP, et d'emprise au sol.

I.1.2.6. Dans les zones At3 ne sont admis que les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les occupations et utilisations du sols énumérées au §1.1.2.1., 1.1.2.10.
- les occupations et utilisation du sols existantes au moment de l'arrêt du PLU,
- les aménagements dans le volume existant de logements de fonction, de bureaux, de salle d'art et de spectacles et autres équipements permettant de recevoir du public (mise en valeur du domaine de Plaisance),
- les aménagements extérieurs et installations nécessaires à l'accueil de public et les aires de stationnement public sous réserve d'être paysagés.
- Pas de construction permises sur le secteur bordant le chemin de Combemaure (délaisé de voirie).

I.1.2.7. Dans le secteur At4 les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les occupations et utilisations du sols énumérées au §1.1.2.1., 1.1.2.10.
- les aménagements de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes, des habitations légères (HLL), les aménagements extérieurs liés à l'accueil du public, le stationnement, les loisirs et au sport,
- La superficie autorisée, à partir de la date de l'approbation du PLU, des constructions neuves d'habitations légères est limitée à un total de **80m²** de surface de plancher maximum. Cette superficie se décomposera approximativement comme suit :
 - HLL: 80m² de SP et d'emprise au sol,

I.1.2.8. Dans le secteur AL les occupations et utilisations du sols énumérées au §1.1.2.1.

- la construction d'équipements d'intérêt collectif ou de services publics destinés à l'exercice d'une activité sportive,
- les aménagements extérieurs et installations nécessaires à l'accueil de public, aux aires de jeux, de jardin public et de loisirs.
- Les aires de stationnement public.

I.1.2.9. Dans le secteur Aj les occupations et utilisations du sols énumérées au §I.1.2.1.

- Les installations et aménagements nécessaires à des jardins cultivés partagés, ainsi que des constructions, telles qu'abris de jardins dans la limite d'une emprise au sol maximale de 4m² de plancher pour chaque lot de jardin.

I.1.2.10. Dans les zones A et N sont aussi admis les occupations et utilisations du sol suivantes:

- Les mâts des éoliennes d'une hauteur inférieure ou égale à 12m et à condition d'être implantés à proximité de la construction principale, d'habitation, d'équipement d'intérêts collectifs ou de services publics ou d'activité. De manière générale, le mât ne devra pas être à plus d'une dizaine de mètres de la construction principale qu'il dessert. Toutefois, l'on appréciera aussi cette notion de proximité au regard du contexte: le mât ne pourra pas être plus proche de la construction d'un tiers que de celle du bâtiment que l'installation dessert.

- Les panneaux photovoltaïques ou solaires posés au sol, sont permis uniquement pour les habitations dans la limite d'une superficie de 16m² à condition d'être implantés à proximité de la construction d'habitation, et de prendre des mesures pour éviter les reflets sur les fonds voisins. La notion de proximité sera interprétée de la même manière que pour les mâts d'éoliennes.

Pas de limitation des panneaux solaires ou photovoltaïque en toiture, ainsi que sous forme d'ombrières au-dessus d'un stationnement. Toutefois, les bâtiments équipés de panneaux photovoltaïques posés en toitures seront implantés à moins de 100 m de l'habitation principale ou du siège ou du bâtiment principal de l'exploitation.

- Sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et à condition d'assurer le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone :
 - Le changement de destination des bâtiments désignés sur le document graphique du règlement (zonage) en habitation, bureau, activité de service ou artisanale, à condition de ne pas compromettre l'activité agricole. *Il est rappelé que le changement de destination sera soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.*
 - L'extension et l'aménagement des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU dans la limite de 33 % de la surface totale initiale à condition que la surface totale initiale soit supérieure à 40 m² et que la surface totale de la construction après travaux n'excède pas 250 m² (existant + extensions)
 - Les annexes – non accolées – aux habitations existantes, sous réserve que ces annexes soient implantées à une distance maximale de 20 mètres du bâtiment principal de l'habitation dont elles dépendent, dans la limite de 35m² de surface de plancher et d'emprise au sol (total des annexes hors piscine). La superficie du bassin de la piscine est limitée à 50 m².
 - la restauration des bâtiments, dont il reste l'essentiel des murs porteurs et qui présentent un intérêt architectural sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment et sans extension de l'emprise du bâti ancien (L.111-23) et à condition de ne pas compromettre l'activité agricole, de ne pas être situé dans une zone à risque, d'être accessible par une voie carrossable, de justifier d'une ressource en eau potable aux normes, d'être dans un secteur desservi par un poteau ou une réserve incendie et de pouvoir réaliser un assainissement autonome.
 - Les aménagements extérieurs et équipements d'infrastructure liés aux travaux et constructions autorisés (notamment, clôtures, escalier, voie de desserte, citerne ou bassin pour recueillir les eaux de pluies...)

I.1.2.11. Dans la zone A sont également admis les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions et installations, y compris classées, nécessaires à l'exploitation agricole.
- Sauf contrainte technique ou réglementaire ou cas exceptionnel dûment justifiée (distances d'éloignement des tiers par exemple), les constructions doivent s'implanter à proximité immédiate du siège d'exploitation ou du bâtiment principal de manière à minimiser la consommation du foncier agricole, l'impact sur le parcellaire agricole et former un ensemble cohérent avec les autres bâtiments de l'exploitation.
- Les constructions et installations nécessaires 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-I du code rural et de la pêche maritime ;
- Sous réserve de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages:
 - Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production. *Il est rappelé que l'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.*

1.1.2.12. Dans la zone N sont également admis les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, pastorale et forestière dans la limite de 200m² de surface de plancher et d'emprise au sol par unité foncière, à l'exception des habitations et des installations classées pour l'environnement (ICPE).

1.1.3. Périmètres délimités sur les documents graphiques comme présentant un risque: voir *Dispositions générales-article 13 .Risques naturels et technologiques pages 10 à 20.*

1.1.4. Mixité sociale et fonctionnelle: Sans objet

SECTION 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

Article 2.1.Volumétrie et implantation des constructions

2.1.1.Emprise au sol

- Annexes à l'habitation: voir l'article 1.1.2.3. Pour les autres constructions, il n'est pas fixé de règle.

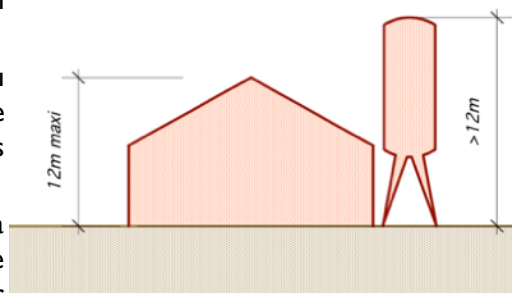
2.1.2.Hauteur des constructions

2.1.2.1. La hauteur des constructions est comptée à partir du niveau du terrain naturel ou préexistant.

2.1.2.2. Les mâts du petit éolien ne devront pas dépasser 12m de hauteur.

2.1.2.3. Pour les constructions à usage d'activité agricole ou forestière, la hauteur maximale est fixée à 12 mètres. Cette hauteur pourra être supérieure pour des éléments ponctuels de superstructure

2.1.2.4. La hauteur d'une construction d'habitation ne pourra dépasser 8 m à l'égout, 10m au faîtage. Celles à usage d'annexes aux habitations, d'abri jardin ne pourra excéder 4m. En AtI, 2 et 4: 7 m à l'égout, 9 au faîtage maxi.



- Règles alternatives: les dispositions précédentes pourront ne pas s'appliquer:

- aux extensions si cela permet une meilleure insertion de la construction et que celles-ci soient réalisées dans le prolongement de la construction existante.
- aux installations ou constructions à caractère technique nécessaires aux équipements d'intérêts collectifs ou de services publics si le programme le nécessite.

2.1.3.Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Les constructions doivent être implantées à au moins :
 - 75m par rapport à l'axe de la route départementale n°104 (sauf quartier Dartaise, voir document graphique). Conformément à l'article L.111-17, l'interdiction de construire à moins de 75m de l'axe de la voie ne s'applique pas aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, aux bâtiments d'exploitation agricole et aux réseaux d'intérêt public
 - 25m pour les habitations et de 15m pour les autres constructions par rapport à l'axe de la route départementale n°125
 - 15m pour les habitations et de 10m pour les autres constructions par rapport à l'axe des routes départementales n°113, 204 et 437
 - Autres voies: au moins 5m par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies.
- Règles alternatives: les dispositions précédentes pourront ne pas s'appliquer:
 - aux ouvrages de faible importance réalisés dans un but d'intérêt général, pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage dont l'implantation n'est pas réglementée.
 - aux extensions et surélévations, si cela permet une meilleure insertion de la construction et que celles-ci soient réalisées dans le prolongement de la construction existante.
 - aux installations ou constructions à caractère technique nécessaires aux équipements d'intérêts collectifs ou de services publics si le programme le nécessite.
 - Aux piscines enterrées, dont l'implantation n'est pas réglementée.

2.1.4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- les constructions devront être implantées en retrait d'au moins 3m de celle-ci, sauf si le bâtiment est adossé aux héberges d'une construction voisine en bon état.
- Règles alternatives: les dispositions précédentes pourront ne pas s'appliquer:
 - aux ouvrages de faible importance réalisés dans un but d'intérêt général, pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage dont l'implantation n'est pas réglementée.
 - en cas de surélévation d'une construction existante.
 - aux installations ou constructions à caractère technique nécessaires aux équipements d'intérêts collectifs ou de services publics si le programme le nécessite.
 - Aux piscines enterrées, dont l'implantation n'est pas réglementée.
 - Aux annexes de moins de 4 m de hauteur, qui pourront s'implanter sur la limite.

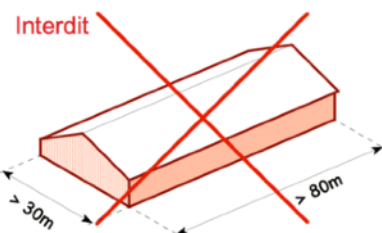
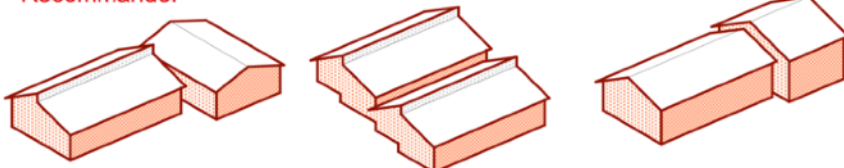
Article 2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.2.1. Caractéristiques architecturales et paysagères des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures ;

Les dispositions qui suivent ne s'appliquent pas aux installations ou constructions à caractère technique nécessaires au fonctionnement d'équipements d'intérêts collectifs ou de services publics.

- **Règle générale:** par leur volume, leur aspect et leurs couleurs, les constructions devront être intégrées de manière harmonieuse dans le paysage naturel, agricole ou urbain dans lequel elles seront situées
- **Terrassements - Implantation par rapport au terrain:**
 - Les enrochements cyclopéens sont interdits.
- **Volumétrie:**
 - Bâtiments d'exploitation agricole: les bâtiments d'une longueur supérieure à 80m ou d'une largeur supérieure à 30m devront être décomposés en plusieurs corps de bâtiments (volumes attenants de proportions différentes).

Recommandé:



- **Façade:**
 - Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit (briques creuses, parpaings), ne peuvent en aucun cas être laissés apparents, ni sur les parements extérieurs des constructions, ni sur les murs extérieurs ou clôtures, notamment en limite de propriété.
 - Les références à l'architecture de chalet sont proscrites pour les constructions principales (mais permises pour les petites annexes telles qu'abri de jardin). Le bois massif empilé est de ce fait interdit, qu'ils soit constitué de fustes, de madriers ou de rondins.
 - Couleurs des façades: les enduits devront s'inspirer des teintes générales du bâti traditionnel.
- **Les toitures:**
 - Les tuiles noires, les tôles ondulées en acier galvanisé brut ou en ciment gris et les revêtements bituminés laissés apparents sont interdits pour tous types de constructions.
 - La pente des toitures n'excédera pas 40% (à l'exception des toitures courbes).
- **Traitements des annexes et éléments techniques:**
 - Les coffrets techniques, les logettes de comptage ou de desserte (eau, gaz, électricité, réseaux secs) les boîtes aux lettres devront être intégrés à la façade ou à la clôture.
 - Les citernes à gaz ou à fuel devront être enterrées ou être dans l'enveloppe de la construction
- **Clôtures:**
 - La hauteur des parties pleines et/ou maçonnées, hors piliers, ne devra pas excéder 1m en bordure de l'espace public, des voies privées ou des limites séparatives et la hauteur totale n'excédera pas 1m80 au-dessus du sol naturel.
 - Les dispositifs de clôtures suivants sont préconisés: haie vive, ganivelle de châtaignier, grillage doublé d'une haie vive, clayonnages, muret surmonté d'une grille à barreaudage doublé éventuellement par un écran végétal...

2.2.2. Eléments de patrimoine bâti repérés sur le document graphique: voir *dispositions générales-article 11: Règles relatives à la préservation du patrimoine naturel, écologique ou bâti page 8*

2.2.3. Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

- Non réglementé

2.2.4. Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions pour prendre en compte les risques d'inondation et de submersion: voir *Dispositions générales-article 13 . Risques naturels et technologiques pages 10 à 20.*

Article 2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

2.3.1. Traitement des espaces libres

- surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables d'un projet représentant une proportion minimale de l'unité foncière:
 - Le sol des aires de stationnement (hors desserte) comportant plus de 10 places devront être en matériaux perméables et végétalisés. Toutefois en zone inondable, ou à moins de 20m d'un cours d'eau, la desserte devra aussi être perméable
- obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs:
 - Les aires de stationnement comportant plus de 10 places doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 4 emplacements.
 - Les plantations (haies de clôtures, arbres de hautes tiges, arbres d'ornements...) seront réalisées avec des essences indigènes et variées. Les haies mono-spécifiques sont interdites (thuyas, cyprès de Leyland, lauriers...). Toutefois, l'on pourra en planter ponctuellement dans une haie vive.
 - Abords des bâtiments agricoles:
 - Le végétal ne devra pas servir d'écrin à toute la construction mais principalement «casser» la

perception d'un grand bâtiment dans le paysage. L'on privilégiera donc des masses ponctuelles de haies vives et de feuillus. Chaque projet sera au moins accompagné par deux arbres de haute tige.



2.3.2. Eléments de patrimoine paysager, naturel, écologique ou bâti repérés sur le document graphique: voir dispositions générales-article 11: Règles relatives à la préservation du patrimoine naturel, écologique ou bâti pages 8 et 9

Article 2.4.Stationnement

- obligations de réalisation d'aires de stationnement dans les conditions mentionnées aux articles L. 151-30 à L. 151-37
 - non réglementé

SECTION 3 : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Article 3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

- condition de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public: Les accès et voies de desserte des constructions et installations projetées doivent répondre aux conditions énoncées ci-dessous :
 - **Accès**
 - Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin.
 - Tout nouvel accès sur les voies publiques est soumis à autorisation du gestionnaire de voirie. Il doit être aménagé de manière à ne pas créer de difficultés ou de dangers pour les usagers de la voie publique ou pour les personnes utilisant ces accès.
 - Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies les constructions pourront être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
 - **Desserte**
 - Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination des constructions projetées

La délivrance des autorisations d'urbanisme peut être subordonnée à l'observation de prescriptions spéciales portant sur la réalisation des accès, des voies privées ou de tous aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées plus haut et de défense contre l'incendie.

- desserte par les services publics de collecte des déchets
 - non réglementé.

Article 3.2. Desserte par les réseaux

- conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement public ou conditions de réalisation d'un assainissement non collectif dans les zones délimitées au SGA ;
 - **Alimentation en eau potable :**
 - Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques

suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Néanmoins, à défaut de réseau d'alimentation en eau à proximité de la future construction, une alimentation par captage pourra être admise à condition qu'il réponde aux normes en vigueur et aux besoins des constructions projetées.

- **Assainissement des eaux usées :**

- Dans les périmètres qui relèvent de l'assainissement non collectif, la réalisation d'un assainissement autonome, correspondant aux besoins de la construction et conforme à la réglementation, aux normes en vigueur et aux prescriptions du zonage d'assainissement, est obligatoire.
- Dans les périmètres relevant de l'assainissement collectif, toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions en vigueur.

- **Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement :**

- Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux pluviales s'il existe.
- Toutefois, en cas d'impossibilité technique ou d'absence de réseau, les eaux doivent soit être évacuées vers un exutoire désigné par les services techniques de la commune, s'il existe, soit être absorbées en totalité sur le terrain (puits d'infiltration...).
- Les aménagements nécessaires au libre écoulement 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.

- **Electricité, téléphone, NTIC (fibre optique...) :** pour toute construction ou installation nouvelle sur une propriété privée, les branchements aux réseaux doivent être réalisés en souterrain.

- conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, et prévoir le cas échéant des installations de collecte, de stockage voire de traitement des eaux pluviales et de ruissellement
 - Lorsque les terrains doivent être pourvus de dispositifs de stockage, de retenue et d'infiltration des eaux pluviales, ceux-ci seront proportionnels à l'importance des projets.
- obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques
 - Non réglementé

**ANNEXES- BÂTIMENTS SITUÉS EN ZONE A OU N, QUI
PEUVENT FAIRE L'OBJET D'UN CHANGEMENT DE
DESTINATION (L.151-11).**

- **Bâtiments situés en zone agricole ou naturelle pouvant changer de destination (L.151-11 et R.151-35)**

Conformément à l'article L.151-11° du code de l'urbanisme, le PLU peut désigner «les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.» En zone A, le changement de destination et les autorisations de travaux sont soumis à l'avis conforme de la commission départementale de la consommation des espaces agricoles prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime. En zone N les autorisations de travaux sont soumises à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

Les constructions retenues, ont été présentées à la Chambre d'Agriculture et au service agricole de la DDT. Ils ont été retenus car ne pas compromettant pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

- **N°2: parcelle ZD 153**



façade nord



façade ouest



façade est (photo maison paysanne de France)



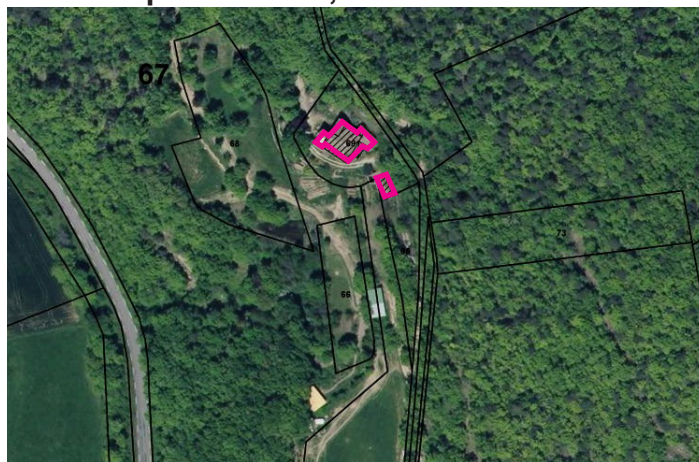
- **N°2: parcelle ZM119 Rossignol**

- **N°1: parcelle Z28, Longefont (ferme Gary)**

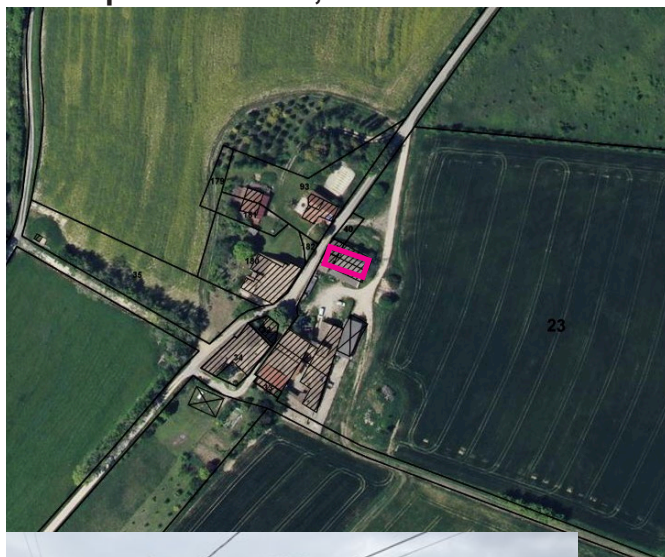
• N°3: parcelle AO 280, Boisset



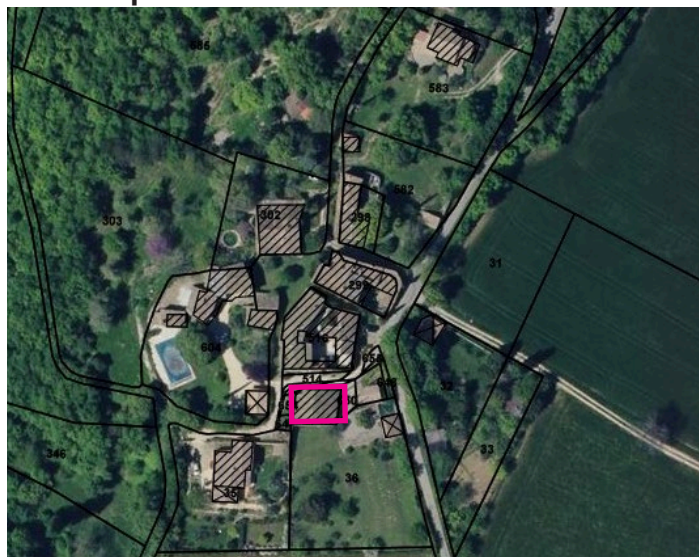
• N°4: parcelle D69, Barreau



• N°5: parcelle ZL 41, Malaire



• N°6: parcelle ZP36 St Denis



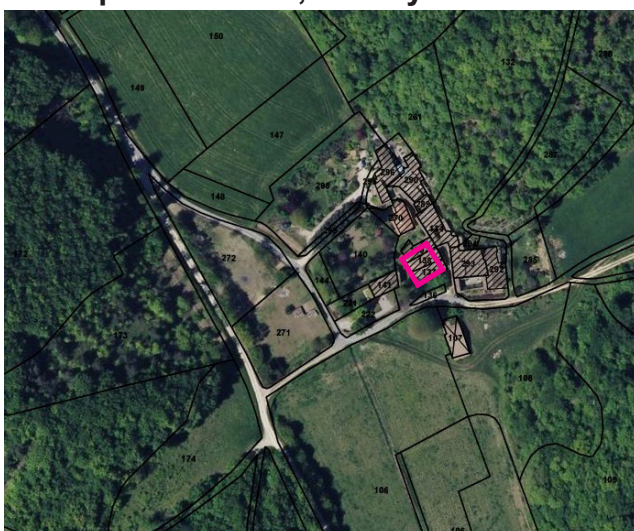
• N°7: parcelle 211, Argençon



(photo maison paysanne de France)

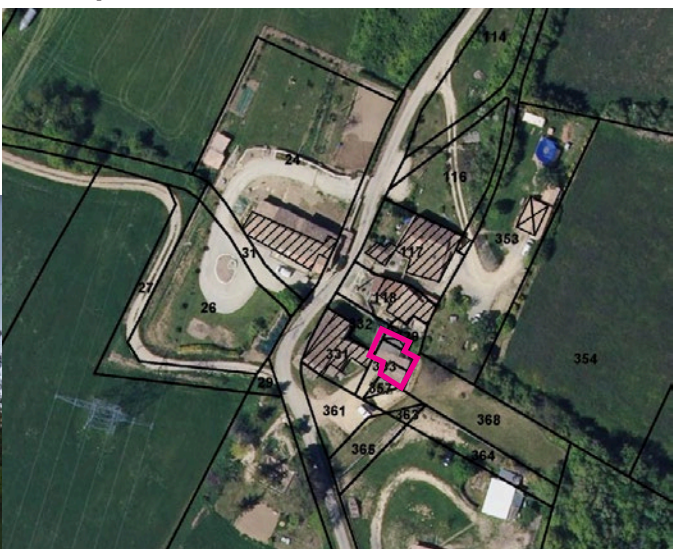


• N°8: parcelle G137, Rouveyre



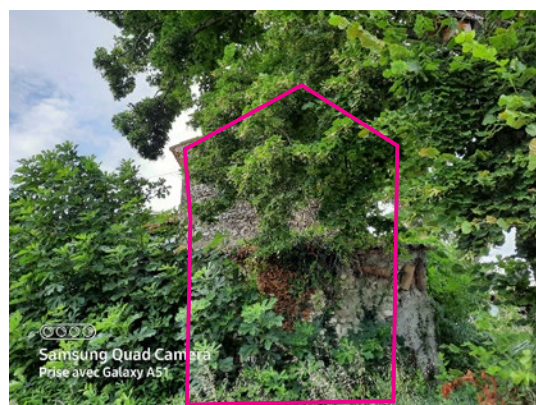
(photo maison paysanne de France)

• N°9: parcelle H329 et 333, Besse



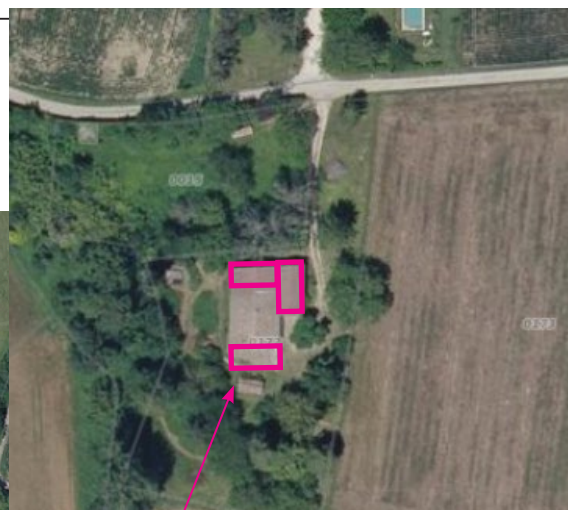
- **parcelle ZL 137-chemin de Malaire**

Demande de changement de destination d'un bâtiment pierre en mitoyenneté d'une habitation. La réhabilitation de ce bâtiment, raccordé aux réseaux d'eau et d'électricité et qui faisait partie de l'exploitation familiale, a l'accord des propriétaires voisins, notamment pour bénéficier de l'assainissement autonome.



- **parcelle ZH 172 -100 chemin de Buffières**

Projet de rénovation et agrandissement du logement existant, de création d'un gîte rural et d'un atelier de transformation de glaces et sorbets dans les anciens locaux agricoles.



ANNEXE AU RÈGLEMENT: changement de destination



**ANNEXES- ELÉMENTS PATRIMONIAUX PROTÉGÉS AU
TITRE DE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME REPÉRÉS
SUR LE DOCUMENT GRAPHIQUE:**

- **Eléments patrimoniaux protégés au titre de L.151-19 du code de l'urbanisme repérés sur le document graphique:**

Bâti vernaculaire ancien, situé hors du périmètre des abords des monuments historiques. Voir photos plus bas. Il s'agit de bâtis avec des enjeux patrimoniaux forts, repérés par l'association «maison paysanne de France»

- **N°a: parcelle Z28, Longefont (ferme Gary)**



Motif: bâtiment inutilisé de qualité architecturale

- **N°b: parcelle OC 73, Jacamon**



(photo maison paysanné de France)

Motif: bâtiment de très grande de qualité architecturale, composant un ensemble très cohérent et harmonieux.

- **N°c: parcelle ZL20, Dansage**



Motif: bâtiment inutilisé de qualité architecturale



- **N°d: parcelle H 211, Argencourt**



Motif: bâtiment inutilisé de qualité architecturale

- **N°e: parcelle ZE 138, Grandes Vignes**



Motif: pigeonnier situé dans la zone d'activité de la CCVD, témoin remarquable de petit patrimoine