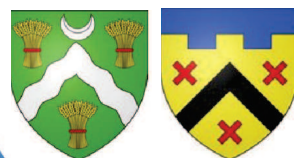


Plan Local d'Urbanisme *de Champdor-Corcelles*



5

Règlement écrit

Vu pour être annexé
à la délibération du
27 février 2020

Le Président

Sommaire

SOMMAIRE	3
PARTIE 1 : DISPOSITIONS GENERALES.....	5
PARTIE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	19
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA.....	20
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB	29
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE	38
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UH.....	40
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UJ	49
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UY	57
PARTIE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	65
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU	66
PARTIE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.....	75
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A	76
PARTIE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	85
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N	86
ANNEXE.....	96
LEXIQUE	98

Partie 1 : Dispositions générales

Préambule

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

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

Le règlement est établi conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, notamment de l'article R 123-9 (recodifié à la date du 1^{er} janvier 2016) sur la base législative des articles L 101-1 à L 101-3 et L151-8 jusqu'à L 151-42.

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

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

Le règlement comprend :

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

Dispositions générales

Champ d'application territorial du plan

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

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

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

1. Les articles :

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

2. Les servitudes d'utilité publique instituant une limitation administrative au droit de propriété qui font l'objet d'une annexe à ce Plan Local d'Urbanisme.

Division du territoire en zones

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

1. Les zones urbaines sont dites " zones U "

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

- la zone UA ;
- la zone UB ;
- la zone UE ;
- la zone UH ;
- la zone UJ ;
- la zone UY.

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

Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

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

3. Les zones agricoles sont dites "zones A "

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

La zone naturelle à laquelle s'appliquent les dispositions du présent règlement comprend la zone N et les sous-secteurs NI et Nt.

Champ d'application de la règle d'urbanisme

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

1. Adaptations mineures

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5. Dérogations au PLU

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

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

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

Prescriptions graphiques du règlement

Définition, valeur juridique et champ d'application

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

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

Les prescriptions graphiques portent sur :

1. Eléments de patrimoine bâti identifiés au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme et éléments de paysage identifiés au titre des articles L 151-19 et/ou L 151-23 du Code de l'Urbanisme

Les éléments repérés au règlement graphique doivent être préservés ainsi que leurs abords et sont soumis aux règles suivantes au titre des articles L 151-19 et L 151-23 du Code de l'Urbanisme :

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

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

Les **éléments de paysage** repérés au règlement graphique correspondent à des alignements d'arbres. Tous les travaux ou aménagements, non soumis au régime d'autorisation, ayant pour effet de détruire ces alignements, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

D'une façon générale, les éléments de paysage repérés au règlement graphique sont protégés et doivent faire l'objet d'une mise en valeur.

Les constructions, les aménagements de voirie, les travaux réalisés sur les terrains concernés par une telle prescription doivent être conçus pour garantir la mise en valeur des éléments de paysage. Toutefois, leur destruction partielle est admise dès lors qu'elle est compensée pour partie par des plantations restituant ou améliorant l'ambiance végétale initiale du terrain. Cette disposition n'est pas applicable aux travaux ou ouvrages relatifs aux voiries et réseaux d'intérêt public dès lors qu'ils poursuivent un objectif d'intérêt général et qu'ils sont incompatibles, du fait de leur nature ou de leur importance, avec la conservation des éléments de paysage repérés au règlement graphique.

2. Protection de captage des eaux potables (zones concernées : UB, UE, UY, A, N)

Le territoire communal comporte des périmètres de protection du captage d'eau potable des Puits du « Marais », « d'en Vaux », de la « Palud » et du « puits communal » sur le territoire de Champdor-Corcelles. Dans ces périmètres de protection les orientations retenues en matière d'urbanisme devront

être compatibles avec les servitudes afférentes aux différents périmètres de protection. Les éléments ci-dessous reprennent en partie l'arrêté de DUP (se référer aux pièces annexes du dossier de PLU pour la totalité du contenu des arrêtés).

Puits situés sur l'ancienne commune de Champdor (sources d'eau potable du « Marais », « d'en Vaux », de « la Palud » et du « puits communal ».

- Dans le périmètre de protection immédiate (zones concerné N)

A l'intérieur de la zone, toutes activités sont interdites à l'exception des activités de service.

- Dans le périmètre de protection rapprochée (zones A et N)

A l'intérieur de ce périmètre sont interdits toutes activités et rejets susceptibles d'altérer la qualité de l'eau, et notamment :

- les puits d'infiltration, le fonçage des puits, l'exploitation des carrières, l'ouverture et le remblaiement des excavations à ciel ouvert ;
- le rejet dans le sol des huiles et lubrifiants ;
- le dépôt d'ordure ménagères, immondices, détritiques et de façon générale tous dépôts de matières usées ou dangereuses susceptibles d'altérer la qualité des eaux ;
- les rejets, déversements et épandages des matières de vidange, des lisiers, des eaux usées, des boues de station d'épuration ;
- l'installation d'ouvrages de traitement des eaux usées individuels ou collectifs ;
- l'installation d'ouvrages d'évacuation d'eaux usées brutes ou après traitement, de canalisations, réservoirs ou dépôts (enterrés ou superficiels) d'hydrocarbures liquides ou liquéfiés, de produits chimiques ;
- la construction de porcheries, étables, bergeries ou de tout autre local abritant des animaux ;
- la mise en place d'abreuvoirs ou de mangeoires à moins de 50 m du périmètre de protection immédiate ;
- les dépôts de fumier, les fosses à purin, les dépôts de matière fermentescibles (ensilage, refus de distillation...) ;
- les terrains de camping et les cimetières ;
- les constructions à usage d'habitation ;
- les constructions artisanales et industrielles.

- Dans le périmètre de protection éloignée (zones concernées : UB, UE, UY, A, N)

A l'intérieur de ce périmètre sont interdits :

- les puits d'infiltration, le rejet dans le sol d'huiles, lubrifiants et de détergents, les décharges d'ordures, les carrières, les cimetières.

Toutes précautions devront être prises au niveau des aménagements pour éviter une pollution de la ressource en eau, notamment éviter le stockage d'hydrocarbures sinon des précautions particulières devront être prises : réalisation de cuvette de rétention s'il s'agit d'un réservoir non enterré, s'il est enterré le réservoir devra être à sécurité renforcée.

Puits situés sur l'ancienne commune de Corcelles (sources d'eau potable de la « Chenalette » et de Ferrières)

- Dans le périmètre de protection immédiate (zone concernée N)

Dans cette zone, toutes activités sont interdites à l'exception des activités de service liées à l'exploitation de la ressource en eau.

Cette zone, strictement interdite au public, doit être entourée d'une clôture solide et infranchissable, excepté pour la source de Chenalette.

L'usage de tout produit fertilisant, désherbant ou phytosanitaire pour l'entretien du périmètre est interdit.

- Dans le périmètre de protection rapprochée (zones concernées : A et N)

Dans cette zone sont interdits les activités, installations et dépôts susceptibles d'entraîner une pollution de nature à rendre l'eau impropre à la consommation humaine et en particulier :

- les puits d'infiltration, l'exploitation de carrières, l'ouverture et le remblaiement des excavations à ciel ouvert ;
- le fonçage de nouveaux puits ;
- le rejet dans le sol des huiles et lubrifiants ;
- les dépôts d'ordures ménagères, immondices, détritiques et, de façon générale, tous dépôts de matières usées ou dangereuses susceptibles d'altérer la qualité des eaux ;
- les rejets, déversements et épandages des matières de vidange, des lisiers, des eaux usées, des boues de station d'épuration ;
- l'installation d'ouvrages de traitement des eaux usées individuels ou collectifs ;
- l'installation d'ouvrages d'évacuation d'eaux usées brutes ou après traitement ;
- l'installation de canalisations, réservoirs ou dépôts (enterrés ou superficiels) d'hydrocarbures liquides ou de produits chimiques ;
- la construction de porcheries, étables, bergeries ou de tout autre local habité par des animaux ;
- la mise en place d'abreuvoirs ou de mangeoires à moins de 50 m du périmètre de protection immédiate ;
- les dépôts de fumier, les fosses à purin, les dépôts de matières fermentescibles (ensilage, refus de distillation...) ;
- les terrains de camping et le stationnement de caravanes ;
- les cimetières ;
- les constructions à usage d'habitation ;
- les constructions à usage commercial, artisanal ou industriel ;
- le transport de matières dangereuses.

Les pratiques culturelles et forestières doivent limiter la pollution agricole des eaux souterraines : choix des dates des épandages agricoles, doses limitées aux seuls besoins des plantes conformément au code des bonnes pratiques agricoles.

Les produits phytosanitaires utilisés et leurs modalités d'utilisation doivent préserver la qualité des eaux.

Pour tout aménagement risquant de nuire à la qualité des eaux superficielles ou souterraines doit être produite une étude hydrogéologique montrant un impact nul sur la qualité des eaux captées.

- Dans le périmètre de protection éloignée (zone concernée N)

A l'intérieur du périmètre de protection éloignée, toutes précautions doivent être prises au niveau des aménagements pour éviter une pollution de la ressource en eau, et en particulier :

- tout aménagement risquant de nuire à la qualité des eaux superficielles ou souterraines doit faire l'objet d'une étude hydrogéologique précise et détaillée montrant un impact nul sur la qualité des eaux captées ;
- lorsqu'il ne peut être évité, le stockage d'hydrocarbures doit faire l'objet de précautions particulières : réalisation de cuvette de rétention s'il s'agit d'un réservoir non enterré, s'il est enterrée, le réservoir doit être à sécurité renforcée (en fosse étanche ou à double paroi).

3. Secteurs de mixité sociale, article L 151-15 du Code de l'Urbanisme (zones concernées AU)

Au titre l'article L 151-15 du Code de l'Urbanisme, le règlement délimite des « secteurs de mixité sociale » dans lesquels, **en cas de réalisation d'un programme de construction ou d'aménagement** (lotissement, AFU...) à destination d'habitation, **un pourcentage de ce programme est affecté à des logements locatifs financés par des prêts aidés** (ou conventionnés) par l'Etat (PLAI, PLUS, PLS ou dispositifs équivalents, et/ou à des logements destinés à l'accession sociale), **dans les conditions définies au présent règlement au chapitre mixité fonctionnelle et sociale de chaque zone.**

4. Zones humides, article L 151-23 du Code de l'Urbanisme (zones concernées A et N)

Conformément à l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme, le règlement délimite des secteurs de zones humides à protéger pour des motifs d'ordre écologique et définit des prescriptions de nature à assurer leur préservation (cf. chapitre « interdiction et limitation de certains usages des sols, constructions et activités » des zones concernées).

5. Secteur de carrières, article R 151-34 du Code de l'Urbanisme (zone concernée N)

Conformément à l'article R 151-34 du Code de l'Urbanisme, le règlement graphique fait apparaître les secteurs protégés en raison de la richesse du sol ou du sous-sol, dans lesquels les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur de ces ressources naturelles sont autorisées (cf. chapitre « interdiction et limitation de certains usages des sols, constructions et activités » de la zone N).

Destinations et sous-destinations

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

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

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

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

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

- a. la sous-destination « logement »** recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.

Cette sous-destination recouvre également :

- les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs (par exemple les yourtes) au sens de l'article L151-13 du Code de l'Urbanisme ;
 - les chambres d'hôtes au sens de l'article D 324-13 du Code du tourisme, c'est-à-dire limitées à cinq chambres pour une capacité maximale de 15 personnes ;
 - les meublés de tourisme dès lors qu'ils ne proposent pas de prestations hôtelières au sens du b) du 4° de l'article 261-D du code général des impôts, c'est-à-dire au moins trois des prestations suivantes : petit déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture de linge de maison et réception, même non personnalisée de la clientèle. Les gîtes sont considérés comme des meublés de tourisme.
- b. la sous-destination « hébergement »** recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie. Elle comprend aussi les centres d'hébergement d'urgence, des centres d'hébergement et de réinsertion sociale et les centres d'accueil des demandeurs d'asile.

3. La destination de construction « commerce et activité de service » prévue au 3° de l'article R 151-27 du Code de l'Urbanisme comprend les 6 destinations suivantes :

- a. **la sous-destination « artisanat et commerce de détail »** recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.
- b. **la sous-destination « restauration »** recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale. Cette sous-destination n'inclut pas la restauration collective qui constitue une prestation proposée aux salariés ou usagers d'une entreprise, d'une administration ou d'un équipement ;
- c. **la sous-destination « commerce de gros »** recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle ;
- d. **la sous-destination « activités de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle »** recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.
- e. **la sous-destination « 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 3 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 comprend notamment l'ensemble des constructions à vocations touristiques :
 - les résidences de tourisme ;
 - les villages résidentiels de tourisme ;
 - les villages et maisons familiales de vacances....

Cette sous-destination comprend également les bâtiments nécessaires au fonctionnement des terrains de campings et des parcs résidentiels de loisirs.

- f. **la sous-destination « cinéma »** recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.

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

- a. **la sous-destination « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés »** recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Elle comprend toutes les constructions des porteurs d'une mission de service public, que l'accueil du public soit une fonction principale du bâtiment ou annexe, ainsi qu'à l'ensemble des constructions permettant d'assurer des missions régaliennes de l'Etat (gendarmerie, caserne de pompier...). Elle s'applique également aux bureaux des organismes publics ou privés, délégataires d'un service public industriel et commercial (SNCF, RATP...). Elle recouvre également les maisons de services publics ;
 - b. **la sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et ou assimilés »** recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.
 - c. **la sous-destination « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale »** recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.
 - d. **la sous-destination « salles d'art et de spectacle »** regroupe les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif (salles de concert, théâtre, opéra...). Cette sous-destination n'inclut pas les stades ;
 - e. **la sous-destination « équipements sportifs »** recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public ;
 - f. **la sous-destination « autres équipements recevant du public »** recouvre les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.
5. **La destination de construction « autres activités des secteurs secondaires ou tertiaire » :** prévue au 5° de l'article R 151-27 du Code de l'Urbanisme qui comprend les 4 destinations suivantes :
- a. **la sous-destination « industrie »** recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité

industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances ;

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

Dispositions communes à toutes les zones

Droit de préemption

Le droit de préemption ne peut être opéré qu'en vue de la réalisation d'un équipement ou d'une opération d'aménagement.

Démolitions

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

Partie 2 : Dispositions applicables aux zones urbaines

Dispositions applicables à la zone UA

La zone UA concerne la zone urbaine centrale correspondant aux noyaux anciens de Champdor et de Corcelles. L'urbanisation est dense.

Cette zone a pour vocation principale l'habitat. Elle comprend également des activités artisanales non nuisantes.

Périmètres particuliers

- Dans la zone UA sont identifiés des éléments de patrimoine bâti à protéger au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme et des alignements d'arbres à protéger au titre des articles L 151-19 et/ou L 151-23 du Code de l'Urbanisme.

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

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

Les destinations non mentionnées aux paragraphes a. et b. suivants sont admises et notamment, les habitations, les restaurants, les activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle, les hébergements hôteliers et touristiques, les bureaux ainsi que les équipements d'intérêt collectif et de services publics.

a. Sont interdits

- les constructions ou installations qui, par leur nature, leur localisation, leur importance ou leur aspect seraient susceptibles d'entraîner pour le voisinage des inconvénients (insalubrité, nuisances, gênes...) ;
- la destination exploitation agricole et forestière ;
- les sous-destinations « commerce de gros et cinéma » ;
- les sous-destinations « industrie, entrepôt et centre de congrès et d'exposition » ;
- les installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à autorisation ;
- les terrains de camping ;
- les dépôts et décharges de toutes natures (véhicules, épaves, matériaux inertes...) ;
- les garages collectifs de caravanes.

b. Sont admis sous conditions

- les activités artisanales sous réserve d'être compatibles avec le caractère de la zone et de ne pas nuire à la sécurité ni à la salubrité publique et de ne pas entraîner de nuisances sonores ou olfactives ;

- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou enregistrement sont admises à condition de ne présenter aucune nuisance pour le voisinage et l'environnement (esthétique, olfactive, sonore, rejets et risques divers de pollution...) ;
- les affouillements et exhaussements de sol nécessaires à la réalisation des types d'occupation des sols autorisés et compatibles avec la vocation de la zone.

2. Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

Chapitre 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

1. Volumétrie et implantation des constructions

a. Emprise au sol

Non réglementé.

b. Hauteur

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

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

Dispositions générales

- La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 9 m.
- La hauteur des annexes ne doit pas dépasser 3,5 m.

Dispositions particulières

- Une hauteur différente peut être admise pour les constructions d'équipements d'intérêt collectif et services publics. Cependant, la hauteur doit être adaptée à l'usage et s'intégrer dans l'environnement existant.
- Pour l'extension des constructions existantes qui seraient non conformes aux dispositions du présent règlement, une hauteur différente peut être autorisée à condition de ne pas dépasser la hauteur du bâtiment principal.
- La hauteur maximum ne s'applique pas s'il s'agit de la reconstruction d'un bâtiment existant.

c. Implantation des constructions

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées, soit à l'alignement, soit en continuité avec le bâti existant.

Des implantations différentes à la règle peuvent être autorisées :

- pour la reconstruction, lorsqu'elle est autorisée, d'une construction détruite implantée différemment de la règle ;
- pour la réalisation d'équipements collectifs et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics dont la nature ou le fonctionnement nécessitent d'être implantés différemment ;
- pour prendre en compte l'implantation, la volumétrie des constructions, la morphologie urbaine environnante, afin que le projet s'insère sans rompre l'harmonie des lieux, d'un front bâti constitué, d'une organisation urbaine particulière ;
- pour la réalisation d'aménagement, de surélévation, d'extension ou d'annexe d'une construction existante implantée différemment de la règle.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées :

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

Des implantations différentes à la règle peuvent être autorisées :

- pour la reconstruction, lorsqu'elle est autorisée, d'une construction détruite implantée différemment de la règle ;
- pour la réalisation d'équipements collectifs et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics dont la nature ou le fonctionnement nécessitent d'être implantés différemment ;
- pour prendre en compte l'implantation, la volumétrie des constructions, la morphologie urbaine environnante, afin que le projet s'insère sans rompre l'harmonie des lieux, d'un front bâti constitué, d'une organisation urbaine particulière ;
- pour la réalisation d'aménagement, de surélévation, d'extension ou d'annexe d'une construction existante implantée différemment de la règle.

2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

a. Caractéristiques architecturales des façades, toitures et clôtures

• Implantation dans l'environnement bâti et volumes

- Les constructions, l'aspect d'ensemble et les dépendances doivent être en concordance avec le paysage bâti environnant et le caractère général du site.
- L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible.

- Les constructions sont de volumétrie simple.

- **Implantation des constructions sur le terrain**

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

- dans le cas d'un terrain en pente, l'équilibre déblais/ remblais devra être recherché et les éventuels murs de soutènement devront faire partie du projet architectural de la construction et être adaptés à l'architecture du bâti et intégrés dans le paysage environnant ;
- dans le cas d'un terrain plat, les terres de terrassement devront être régaliées en pente douce.

- **Les toitures**

- Les constructions seront couvertes par des toitures à deux pans ou plus, comprises entre 40 % et 100 % sauf pour les constructions inférieures à 20 m² au sol.
- Les toits à un seul pan sont interdits sauf s'ils sont accolés à un bâtiment principal ou si la construction est inférieure à 20 m² d'emprise au sol.
- Pour les vérandas, il n'y a pas de minimum de pente imposée pour la toiture.

Le nombre de pans et la pente de la toiture ne sont pas réglementés pour les constructions à usage d'équipements publics ou d'intérêt collectif, ni pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

- **Les couvertures**

- Les couvertures seront dans le ton général des toitures environnantes. En fonction du contexte local, elles seront soit couleur ardoisées soit couleur rouge vieilli.
- Le type de couverture n'est pas imposé pour les vérandas.

- **Les façades/ les ouvertures**

- Doivent être recouverts d'un enduit, tous les matériaux qui, par leur nature ne doivent pas rester apparents (ex : parpaings, béton grossier).
- Les enduits des façades doivent respecter les teintes traditionnelles (ocre clair...) et doivent être en harmonie avec le bâti environnant existant (même gamme de teintes et de tonalités). L'emploi de couleurs vives, ou de la couleur blanche pour les enduits des façades est interdit.

Pour les ouvertures à créer

- Les ouvertures doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la toiture et des façades.

- **Les clôtures**

- **En bordure de voie**, les clôtures nouvelles ne doivent pas excéder 1,50 m.
 - Les clôtures seront constituées soit :

- d'un mur bahut de 0,60 m maximum surmonté d'une grille ou d'un grillage, ou d'un dispositif ajouré de conception simple, doublé ou non de haies vives.
 - d'une haie vive ou champêtre d'essences locales doublé ou non d'un grillage ;
 - d'un mur d'une hauteur maximum de 1 m traité en pierres sèches ou en béton surmontés d'une couvertine.
- **Sur les limites séparatives**, les clôtures ne doivent pas dépasser 2 m de hauteur.
- Les clôtures seront constituées soit :
- d'un mur bahut de 0,60 m maximum surmonté d'une grille ou d'un grillage, ou d'un dispositif ajouré de conception simple, doublé ou non de haies vives.
 - d'une haie vive ou champêtre d'essences locales doublé ou non d'un grillage ;
 - d'un mur d'une hauteur maximum de 1 m traité en pierres sèches ou en béton surmontés d'une couvertine.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (béton grossier, parpaings agglomérés...) est interdit.

Les clôtures en angle de rue doivent être aménagées de façon à préserver la visibilité des carrefours (exemple : pan coupé).

Les dispositifs opaques tels que claustras, panneaux pleins ou canisses sont interdits.

- **Locaux pour déchets**

- Les contenants autorisés doivent être déposés sur une aire aménagée ou dans un local de stockage prévu à cet effet.

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

- Les panneaux solaires doivent s'intégrer dans la toiture. Le matériau devra être anti-réfléchissant et non éblouissant. Les panneaux solaires sont interdits en façade et au sol.
- Les paraboles, antennes, climatiseurs et autres éléments techniques devront être le moins perceptibles depuis l'espace public.
- Les climatiseurs, pompes à chaleur,... devront être implantés dans la mesure du possible dans les espaces privatifs ou intégrés dans le volume du bâti et être non visibles depuis l'espace public. Dans le cas où ils seraient disposés en façade donnant sur l'espace public, ils devront être intégrés à la façade et non saillants sur l'emprise publique.

b. Patrimoine bâti et paysager

Pour les éléments à protéger identifiés au règlement graphique au titre de l'article L 151-19 et/ou de l'article L 151-23 du Code l'Urbanisme, les travaux, installations ou aménagements ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément présentant un intérêt patrimonial, paysager ou écologique

doivent respecter les dispositions définies dans la partie 1 « Dispositions générales » du présent règlement.

c. Performances énergétiques et environnementales

En fonction de la réglementation en vigueur.

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

a. Mesures environnementales et paysagères

Non réglementé.

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

Les essences locales seront privilégiées pour les plantations (cf. liste en annexe). Les haies constituées d'une seule espèce ou variété, ainsi que les espèces invasives (ex : érable negundo, renoué du japon, arbre aux papillons ou laurier d'Espagne, herbe de la pampa...) sont interdites.

4. Stationnement

Le stationnement des véhicules automobiles ou deux roues correspondant aux besoins des constructions et des installations doit être assuré en dehors des voies, sur le tènement foncier support du permis de construire ou en cas d'impossibilité technique dûment justifiée dans son environnement immédiat (moins de 150 m).

a. Véhicules motorisés

- Pour les constructions à usages d'habitation

Il est exigé, pour les constructions à usage d'habitation, 2 places de stationnement par logement.

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

- Pour les autres activités autorisées dans la zone et pour les constructions d'équipement d'intérêt collectif et services publics

Non réglementé.

b. Vélos

Conformément à l'article L 151-30 du Code de l'Urbanisme, un minimum de places de stationnement pour vélos devra être prévu pour les immeubles d'habitation et de bureaux dans le respect des conditions prévues au I de l'article L. 111-5-2 du code de la construction et de l'habitation.

Chapitre 3 : Equipements et réseaux

1. Desserte par les voies publiques ou privées

a. Accès

- L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée, et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès : défense contre l'incendie, protection civile...
Cette sécurité doit être appréciée au regard de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Le nombre d'accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.
- En cas de division de propriété, les terrains issus de la division devront être desservis par le même accès à la voie publique sauf impossibilité technique ou urbanistique dûment justifiée, afin d'éviter la multiplication des accès et de limiter l'imperméabilisation des sols. Il pourra être exigé que cet accès soit différent de l'accès actuel pour des raisons de sécurité.

b. Voirie

- Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux usages qu'elles supportent et aux besoins des opérations qu'elles desservent. Elles doivent notamment permettre l'approche et la manœuvre des véhicules de lutte contre l'incendie ou d'enlèvement des ordures ménagères.
- Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

2. Desserte par les réseaux

a. Eau potable

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

b. Energie/ Electricité

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

c. Assainissement des Eaux Usées

Tout déversement d'eaux usées non traitées dans les rivières est interdit.

- Eaux usées domestiques

Toute installation ou construction produisant des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement. En l'absence de possibilité réelle de raccordement au réseau public d'assainissement, la réalisation d'un assainissement individuel ou autonome sera autorisée conformément à la réglementation en vigueur et au zonage d'assainissement des eaux usées figurant dans les pièces annexes du dossier de PLU.

- Eaux usées non domestiques

Les installations, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques entraînant des déversements, écoulements, rejets, même non polluants sont soumis à autorisation ou à déclaration (article 10 Loi sur l'eau du 3 janvier 1992).

Pour rappel, selon le Code de la Santé publique, les eaux usées non domestiques ne peuvent être introduites dans le réseau public d'assainissement qu'avec l'autorisation expresse de la (ou des) collectivité(s) à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par les eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel (réseaux, station d'épuration). Leur déversement dans le réseau et en station doit donner lieu à une étude d'acceptabilité et le cas échéant à une convention entre les gestionnaires du réseau et l'intéressé. Le raccordement des eaux usées non domestiques est soumis à l'accord des gestionnaires du réseau, qui pourront le cas échéant, imposer un système de prétraitement avant rejet au réseau.

d. Assainissement des Eaux Pluviales

Conformément au zonage d'assainissement des eaux pluviales, les fossés existants doivent être préservés et leur busage proscrit. La suppression d'un fossé et son busage ne peuvent être autorisés qu'à titre exceptionnel lorsqu'aucune autre solution ne peut être envisagée (enjeu de sécurité ou d'accès).

- En présence d'un réseau de collecte des eaux pluviales en limite de parcelle

Le raccordement au réseau de collecte communal des eaux pluviales est admis uniquement pour les eaux de toitures.

Le propriétaire fera son affaire de la gestion des eaux pluviales de toutes surfaces imperméabilisées autre que les eaux de toitures. Des mesures compensatoires seront mises en œuvre afin de compenser l'augmentation du ruissellement induit par la nouvelle imperméabilisation des sols. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété considérée, sont à la charge exclusive du propriétaire ou de ses ayants droits qui doivent réaliser les dispositifs adaptés à l'opération visée et à la capacité d'infiltration des sols : tranchée d'infiltration drainante, noue d'infiltration, mare ou bassin tampon... Une note de calcul détaillée spécifique à la parcelle et au projet devra être produite et soumise par le pétitionnaire à l'agrément de la commune avant tout commencement de travaux.

- **En l'absence d'un réseau de collecte des eaux pluviales en limite de parcelle**

Les eaux pluviales doivent être gérées à la parcelle. Des mesures compensatoires seront mises en œuvre afin de compenser l'augmentation du ruissellement induit par la nouvelle imperméabilisation des sols. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété considérée, sont à la charge exclusive du propriétaire ou de ses ayants droits qui doivent réaliser les dispositifs adaptés à l'opération visée et à la capacité d'infiltration des sols : tranchée d'infiltration drainante, noue d'infiltration, mare ou bassin tampon... Une note de calcul détaillée spécifique à la parcelle et au projet devra être produite et soumise par le pétitionnaire à l'agrément de la commune avant tout commencement de travaux.

e. Infrastructure et réseau de communication électronique

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

Dispositions applicables à la zone UB

La zone UB a pour vocation principale l'habitat, mais comporte également des activités artisanales. Elle concerne la partie pavillonnaire du tissu urbain dans lequel les constructions sont édifiées en règle générale en recul des voies publiques. L'urbanisation qui s'y développe est aérée, l'implantation bâtie est en ordre discontinu.

Périmètres particuliers

- La zone UB est concernée par les périmètres de captage d'eau.
- Dans la zone UB sont identifiés des éléments de patrimoine à protéger au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme.

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

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

Les destinations non mentionnées aux paragraphes a et b sont admises et notamment, les habitations, les restaurants, les activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle, les hébergements hôtelier et touristiques, les bureaux, les équipements d'intérêt collectif et les services publics.

a. Sont interdits

- les constructions ou installations qui, par leur nature, leur localisation, leur importance ou leur aspect seraient susceptibles d'entraîner pour le voisinage des inconvénients (insalubrité, nuisances, gênes...);
- la destination exploitation agricole et forestière ;
- la sous-destination cinéma et la sous-destination commerce de gros ;
- les sous-destinations industrie, entrepôt et centre de congrès et d'exposition ;
- les installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à autorisation ;
- les terrains de camping ;
- les dépôts et les décharges de toutes natures (véhicules, épaves, matériaux inertes...);
- les garages collectifs de caravanes ;
- dans les zones concernées par les périmètres immédiats, rapproché ou éloigné de captage des eaux, les constructions non autorisées dans les arrêtés préfectoraux relatifs aux périmètres de captage des eaux sont interdites.

b. Sont admis sous conditions

- la sous-destination activités artisanales et commerce de détail sous réserve d'être compatible avec le caractère de la zone et de ne pas nuire à la sécurité ni à la salubrité publique et de ne pas entraîner de nuisances sonores ou olfactives ;

- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou enregistrement sont admises à condition de ne présenter aucune nuisance pour le voisinage et l'environnement (esthétique, olfactive, sonore, rejets et risques divers de pollution...);
- les affouillements et exhaussements de sol nécessaires à la réalisation des types d'occupation des sols autorisés et compatibles avec la vocation de la zone ;
- dans les périmètres de protection éloignée relatifs à la protection des captages d'eau potable, tout aménagement risquant à nuire à la qualité des eaux superficielles et souterraines est conditionné à la réalisation d'une étude hydrogéologique précise et détaillée.

2. Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

Chapitre 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

1. Volumétrie et implantation des constructions

a. Emprise au sol

Non réglementé.

b. Hauteur

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

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

Dispositions générales

- La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 7 m.
- La hauteur des annexes ne doit pas dépasser 3,5 m.

Dispositions particulières

- Une hauteur différente peut être admise pour les constructions d'équipements d'intérêt collectif et services publics. Cependant, la hauteur doit être adaptée à l'usage et s'intégrer dans l'environnement existant.

- Pour l'extension des constructions existantes qui seraient non conformes aux dispositions du présent règlement, une hauteur différente peut être autorisée à condition de ne pas dépasser la hauteur du bâtiment principal.
- La hauteur maximum ne s'applique pas s'il s'agit de la reconstruction d'un bâtiment existant.

c. Implantation des constructions

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

Les constructions doivent être implantées, avec un retrait de 5 m minimum par rapport aux voies et emprises publiques, à modifier ou à créer.

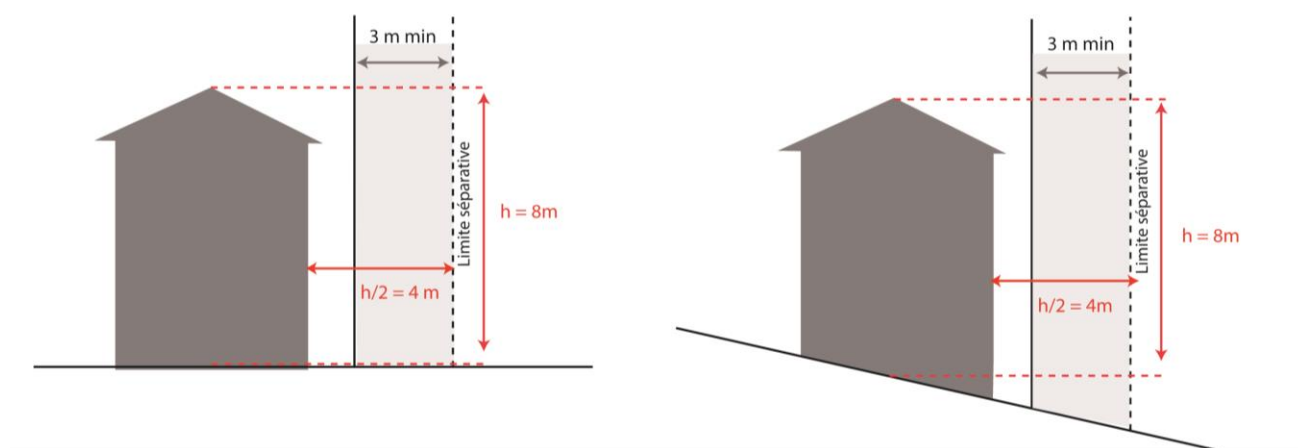
A l'axe des routes départementales, ce retrait passe à 10 m minimum.

Des implantations différentes à la règle peuvent être autorisées :

- pour la reconstruction, lorsqu'elle est autorisée, d'une construction détruite implantée différemment de la règle ;
- pour la réalisation d'équipements collectifs et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics dont la nature ou le fonctionnement nécessitent d'être implantés différemment ;
- pour prendre en compte l'implantation, la volumétrie des constructions, la morphologie urbaine environnante, afin que le projet s'insère sans rompre l'harmonie des lieux, d'un front bâti constitué, d'une organisation urbaine particulière ;
- pour la réalisation d'aménagement, de surélévation, d'extension ou d'annexe d'une construction existante implantée différemment de la règle.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 m (voir schéma ci-dessous).



- Les constructions à usage d'annexes, inférieures à 20 m² dont la hauteur totale n'excède pas 3, 5 m sont autorisées en limite séparative ou avec un recul de 1 m minimum.

Des implantations différentes sont admises dans les cas suivants :

- quand la construction s'appuie sur des constructions préexistantes, elles-mêmes édifiés en limite séparative sur le terrain voisin ;
- quand la construction constitue un ouvrage technique nécessaire au fonctionnement des constructions autorisées ;
- pour la réalisation d'équipements collectifs et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, dont la nature ou le fonctionnement nécessitent d'être implantés différemment.

La reconstruction à l'identique après sinistre peut être admise sur l'emprise des fondations antérieures sous réserve d'une édification régulière.

2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

a. Caractéristiques architecturales des façades, toitures et clôtures

• Implantation dans l'environnement bâti et volumes

- Les constructions, l'aspect d'ensemble et les dépendances doivent être en concordance avec le paysage bâti environnant et le caractère général du site.
- L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible.
- Les constructions sont de volumétrie simple.

• Implantation des constructions sur le terrain

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

- dans le cas d'un terrain en pente, l'équilibre déblais/ remblais devra être recherché et les éventuels murs de soutènement devront faire partie du projet architectural de la construction et être adaptés à l'architecture du bâti et intégrés dans le paysage environnant ;
- dans le cas d'un terrain plat, les terres de terrassement devront être régaliées en pente douce.

• Les toitures

- Les constructions seront couvertes par des toitures à deux pans ou plus, comprises entre 40 % et 100 % sauf pour les constructions inférieures à 20 m² au sol.
- Les toits à un seul pan sont interdits sauf s'ils sont accolés à un bâtiment principal ou si la construction est inférieure à 20 m² d'emprise au sol.
- Pour les vérandas, il n'y a pas de minimum de pente imposée pour la toiture.

Le nombre de pans et la pente de la toiture ne sont pas réglementés pour les constructions à usage d'équipements publics ou d'intérêt collectif, ni pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

- **Les couvertures**

- Les couvertures seront dans le ton général des toitures environnantes. En fonction du contexte local, elles seront soit couleur ardoisées soit couleur rouge vieilli.
- Le type de couverture n'est pas imposé pour les vérandas.

- **Les façades/ les ouvertures**

- Doivent être recouverts d'un enduit, tous les matériaux qui, par leur nature ne doivent pas rester apparents (ex : parpaings, béton grossier).
- Les enduits des façades doivent respecter les teintes traditionnelles (ocre clair...) et doivent être en harmonie avec le bâti environnant existant (même gamme de teintes et de tonalités). L'emploi de couleurs vives, ou de la couleur blanche pour les enduits des façades est interdit.

Pour les ouvertures à créer

- Les ouvertures doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la toiture et des façades.

- **Les clôtures**

- **En bordure de voie**, les clôtures nouvelles ne doivent pas excéder 1,50 m.
 - Les clôtures seront constituées soit :
 - d'un mur bahut de 0,60 m maximum surmonté d'une grille ou d'un grillage, ou d'un dispositif ajouré de conception simple, doublé ou non de haies vives ;
 - d'une haie vive ou champêtre d'essences locales doublé ou non d'un grillage ;
 - d'un mur d'une hauteur maximum de 1 m traité en pierres sèches ou en béton surmontés d'une couvertine.
- **Sur les limites séparatives**, les clôtures ne doivent pas dépasser 2 m de hauteur.
 - Les clôtures seront constituées soit :
 - d'un mur bahut de 0,60 m maximum surmonté d'une grille ou d'un grillage, ou d'un dispositif ajouré de conception simple, doublé ou non de haies vives.
 - d'une haie vive ou champêtre d'essences locales doublé ou non d'un grillage ;
 - d'un mur d'une hauteur maximum de 1 m traité en pierres sèches ou en béton surmontés d'une couvertine.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (béton grossier, parpaings agglomérés...) est interdit.

Les clôtures en angle de rue doivent être aménagées de façon à préserver la visibilité des carrefours (exemple : pan coupé).

Les dispositifs opaques tels que claustras, panneaux pleins ou canisses sont interdits.

- **Locaux pour déchets**

- Les contenants autorisés doivent être déposés sur une aire aménagée ou dans un local de stockage prévu à cet effet.

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

- Les panneaux solaires doivent s'intégrer dans la toiture. Le matériau devra être anti-réfléchissant et non éblouissant. Les panneaux solaires sont interdits en façade et au sol.
- Les paraboles, antennes, climatiseurs et autres éléments techniques devront être le moins perceptibles depuis l'espace public.
- Les climatiseurs, pompes à chaleur,... devront être implantés dans la mesure du possible dans les espaces privatifs ou intégrés dans le volume du bâti et être non visibles depuis l'espace public. Dans le cas où ils seraient disposés en façade donnant sur l'espace public, ils devront être intégrés à la façade et non saillants sur l'emprise publique.

b. Patrimoine bâti et paysager

Pour les éléments identifiés au titre de l'article L 151-19 du Code l'Urbanisme, les travaux, installations ou aménagements ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager doivent respecter les dispositions définies dans la partie 1 « Dispositions générales » du présent règlement.

c. Performances énergétiques et environnementales

En fonction de la réglementation en vigueur.

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

a. Mesures environnementales et paysagères

Au moins 25 % de la superficie totale de l'unité foncière doit être maintenue en pleine terre, végétalisée ou traitée en aménagement paysager (gazon, plantation). Les aires de stationnement des véhicules et les accès ne sont pas pris en compte dans le calcul.

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

Les essences locales seront privilégiées pour les plantations (cf. liste en annexe). Les haies constituées d'une seule espèce ou variété, ainsi que les espèces invasives (ex : érable negundo, renoué du japon, arbre aux papillons ou laurier d'Espagne, herbe de la pampa...) sont interdites.

4. Stationnement

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

a. Véhicules motorisés

- Pour les constructions à usages d'habitation

Il est exigé, pour les constructions à usage d'habitation, 2 places de stationnement par logement.

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

- Pour les autres activités autorisées dans la zone pour les constructions d'équipement d'intérêt collectif et services publics

Non réglementé.

b. Vélos

Conformément à l'article L 151-30 du Code de l'Urbanisme, un minimum de places de stationnement pour vélos devra être prévu pour les immeubles d'habitation et de bureaux dans le respect des conditions prévues au I de l'article L. 111-5-2 du code de la construction et de l'habitation.

Chapitre 3 : Equipements et réseaux

1. Desserte par les voies publiques ou privées

a. Accès

- L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée, et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès : défense contre l'incendie, protection civile...
Cette sécurité doit être appréciée au regard de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Le nombre d'accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera

la moindre. Cette gêne sera appréciée notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

- En cas de division de propriété, les terrains issus de la division devront être desservis par le même accès à la voie publique sauf impossibilité technique ou urbanistique dûment justifiée, afin d'éviter la multiplication des accès et de limiter l'imperméabilisation des sols. Il pourra être exigé que cet accès soit différent de l'accès actuel pour des raisons de sécurité.

b. Voirie

- Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux usages qu'elles supportent et aux besoins des opérations qu'elles desservent. Elles doivent notamment permettre l'approche et la manœuvre des véhicules de lutte contre l'incendie ou d'enlèvement des ordures ménagères.
- Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent être réalisées avec une emprise d'au moins 6 m.
- Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

2. Desserte par les réseaux

a. Eau potable

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

b. Energie/ Electricité

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

c. Assainissement Eaux Usées

Tout déversement d'eaux usées non traitées dans les rivières est interdit.

- Eaux usées domestiques

Toute installation ou construction produisant des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement. En l'absence de possibilité réelle de raccordement au réseau public d'assainissement, la réalisation d'un assainissement individuel ou autonome sera autorisée conformément à la réglementation en vigueur et au zonage d'assainissement des eaux usées figurant dans les pièces annexes du dossier de PLU.

- Eaux usées non domestiques

Les installations, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques entraînant des déversements, écoulements, rejets, même non polluants sont soumis à autorisation ou à déclaration (article 10 Loi sur l'eau du 3 janvier 1992).

Pour rappel, selon le Code de la Santé publique, les eaux usées non domestiques ne peuvent être introduites dans le réseau public d'assainissement qu'avec l'autorisation expresse de la (ou des) collectivité(s) à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par les eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel (réseaux, station d'épuration). Leur déversement dans le réseau et en station doit donner lieu à une étude d'acceptabilité et le cas échéant à une convention entre les gestionnaires du réseau et l'intéressé. Le raccordement des eaux usées non domestiques est soumis à l'accord des gestionnaires du réseau, qui pourront le cas échéant, imposer un système de prétraitement avant rejet au réseau.

d. Assainissement des Eaux Pluviales

Conformément au zonage d'assainissement des eaux pluviales, les fossés existants doivent être préservés et leur busage proscrit. La suppression d'un fossé et son busage ne peuvent être autorisés qu'à titre exceptionnel lorsqu'aucune autre solution ne peut être envisagée (enjeu de sécurité ou d'accès).

- En présence d'un réseau de collecte des eaux pluviales en limite de parcelle

Le raccordement au réseau de collecte communal des eaux pluviales est admis uniquement pour les eaux de toitures.

Le propriétaire fera son affaire de la gestion des eaux pluviales de toutes surfaces imperméabilisées autre que les eaux de toitures. Des mesures compensatoires seront mises en œuvre afin de compenser l'augmentation du ruissellement induit par la nouvelle imperméabilisation des sols. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété considérée, sont à la charge exclusive du propriétaire ou de ses ayants droits qui doivent réaliser les dispositifs adaptés à l'opération visée et à la capacité d'infiltration des sols : tranchée d'infiltration drainante, noue d'infiltration, mare ou bassin tampon... Une note de calcul détaillée spécifique à la parcelle et au projet devra être produite et soumise par le pétitionnaire à l'agrément de la commune avant tout commencement de travaux.

- En l'absence d'un réseau de collecte des eaux pluviales en limite de parcelle

Les eaux pluviales doivent être gérées à la parcelle. Des mesures compensatoires seront mises en œuvre afin de compenser l'augmentation du ruissellement induit par la nouvelle imperméabilisation des sols. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété considérée, sont à la charge exclusive du propriétaire ou de ses ayants droits qui doivent réaliser les dispositifs adaptés à l'opération visée et à la capacité d'infiltration des sols : tranchée d'infiltration drainante, noue d'infiltration, mare ou bassin tampon... Une note de calcul détaillée spécifique à la parcelle et au projet devra être produite et soumise par le pétitionnaire à l'agrément de la commune avant tout commencement de travaux.

e. Infrastructure et réseau de communication électronique

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

Dispositions applicables à la zone UE

La zone UE est une zone urbaine dont la vocation est d'accueillir des équipements publics destinés à la pratique du sport ou destinés à des loisirs.

Périmètres particuliers

- La zone UE est concernée par les périmètres de captage d'eau.

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

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

Les destinations non mentionnées aux paragraphes a et b sont admises. Il s'agit des équipements sportifs et des autres équipements recevant du public.

a. Sont interdits

- les constructions ou installations qui, par leur nature, leur localisation, leur importance ou leur aspect seraient susceptibles d'entraîner pour le voisinage des incommodités (insalubrité, nuisances, gênes...) ;
- la destination « exploitation agricole et forestière » ;
- la destination « habitation » ;
- la destination « commerce et activités de service » ;
- la destination « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire »,
- la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics », à l'exception des sous-destinations suivantes qui sont admises : équipements sportifs, autres équipements recevant du public ;
- les installations Classées pour la Protection de l'Environnement ;
- les terrains de camping ;
- les dépôts et les décharges de toutes natures (véhicules, épaves, matériaux inertes...) ;
- les garages collectifs de caravanes ;
- dans les zones concernées par les périmètres immédiats, rapproché ou éloigné de captage des eaux, les constructions non autorisées dans les arrêtés préfectoraux relatifs aux périmètres de captage des eaux sont interdites.

b. Sont admis sous conditions

- les installations, équipements, et aménagements liés à des activités sportives ou de loisirs ;
- les aires de stationnement ;
- les affouillements et exhaussements de sol liés aux constructions et installations autorisées dans la zone ;

- dans les périmètres de protection éloignée relatifs à la protection des captages d'eau potable, tout aménagement risquant à nuire à la qualité des eaux superficielles et souterraines est conditionné à la réalisation d'une étude hydrogéologique précise et détaillée.

Chapitre 2 : Equipements et réseaux

1. Desserte par les réseaux

a. Assainissement des Eaux Usées

Tout déversement d'eaux usées non traitées dans les rivières est interdit.

- **Eaux usées domestiques**

Toute installation ou construction produisant des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement conformément au zonage d'assainissement des eaux usées figurant dans les pièces annexes du dossier de PLU.

b. Assainissement des Eaux Pluviales

Conformément au zonage d'assainissement des eaux pluviales, le rejet au réseau de collecte des eaux pluviales ne sera admis que s'il est démontré qu'aucun dysfonctionnement n'est induit sur le réseau. Toute augmentation du ruissellement induite par de nouvelles imperméabilisations des sols (constructions et aménagements) devra être compensée. Une étude hydraulique spécifique pour l'assainissement des eaux pluviales est obligatoire afin que les services instructeurs puissent vérifier le bon dimensionnement des mesures compensatoires.

De plus, les fossés existants doivent être préservés et leur busage proscrit. La suppression d'un fossé et son busage ne peuvent être autorisés qu'à titre exceptionnel lorsqu'aucune autre solution ne peut être envisagée (enjeu de sécurité ou d'accès).

Dispositions applicables à la zone UH

La zone UH est une zone urbaine d'habitat diffus.

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

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

Les destinations non mentionnées aux paragraphes a. et b. sont admises et notamment, le logement, les équipements collectif et de services publics, l'hébergement hôtelier et touristique, la restauration et les bureaux.

a. Sont interdits

- les constructions ou installations qui, par leur nature, leur localisation, leur importance ou leur aspect seraient susceptibles d'entraîner pour le voisinage des inconvénients (insalubrité, nuisances, gênes...) ;
- les exploitations agricoles et forestières ;
- les sous-destinations « commerce de gros, activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle et cinéma » ;
- les autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires sauf les bureaux ;
- les installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à autorisation ;
- les terrains de camping ;
- les dépôts et les décharges de toutes natures (véhicules, épaves, matériaux inertes...) ;
- les garages collectifs de caravanes.

b. Sont admis sous conditions

- les affouillements et exhaussements de sol nécessaires à la réalisation des types d'occupation des sols autorisés et compatibles avec la vocation de la zone ;
- la sous-destination « artisanat et commerce de détail » sous réserve d'être compatible avec la vocation de la zone et de ne pas nuire à la sécurité ni à la salubrité publique et de ne pas entraîner de nuisances sonores ou olfactives ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou enregistrement sont admises à condition de ne présenter aucune nuisance pour le voisinage et l'environnement (esthétique, olfactive, sonore, rejets et risques divers de pollution...) ;
- les annexes des constructions à usage d'habitation dont le bâtiment principal est implanté dans la zone, à condition :
 - o que la surface de plancher n'excède pas 50 m² ;
 - o qu'elles soient implantées à une distance maximale de 30 m par rapport au bâtiment principal.

2. Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

Chapitre 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

1. Volumétrie et implantation des constructions

a. Emprise au sol

Non réglementé.

b. Hauteur

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

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

Dispositions générales

- La hauteur des extensions ne doit pas dépasser 7 m.
- La hauteur des annexes ne doit pas dépasser 3,5 m.

Dispositions particulières

- Une hauteur différente peut être admise pour les constructions d'équipements d'intérêt collectif et services publics. Cependant, la hauteur doit être adaptée à l'usage et s'intégrer dans l'environnement existant.
- Pour l'extension des constructions existantes qui seraient non conformes aux dispositions du présent règlement, une hauteur différente peut être autorisée à condition de ne pas dépasser la hauteur du bâtiment principal.
- La hauteur maximum ne s'applique pas s'il s'agit de la reconstruction d'un bâtiment existant.

c. Implantation des constructions

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

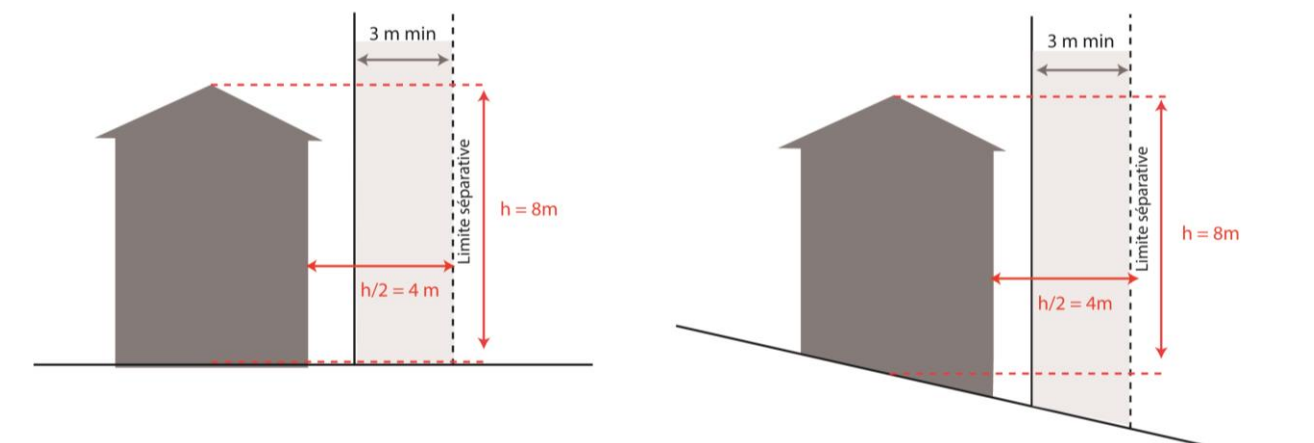
Les constructions doivent être implantées, avec un retrait de 5 m minimum par rapport aux voies et emprises publiques ou privés existantes, à modifier ou à créer.

Des implantations différentes à la règle peuvent être autorisées :

- pour la reconstruction, lorsqu'elle est autorisée, d'une construction détruite implantée différemment de la règle ;
- pour la réalisation d'équipements collectifs et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics dont la nature ou le fonctionnement nécessitent d'être implantés différemment ;
- pour prendre en compte l'implantation, la volumétrie des constructions, la morphologie urbaine environnante, afin que le projet s'insère sans rompre l'harmonie des lieux, d'un front bâti constitué, d'une organisation urbaine particulière ;
- pour la réalisation d'aménagement, de surélévation, d'extension ou d'annexe d'une construction existante implantée différemment de la règle.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 m (voir schéma ci-dessous).



- Les constructions à usage d'annexes, inférieures à 20 m² dont la hauteur totale n'excède pas 3,5 m sont autorisées en limite séparative ou avec un recul de 1 m minimum.

Des implantations différentes sont admises dans les cas suivants :

- quand la construction s'appuie sur des constructions préexistantes, elles-mêmes édifiés en limite séparative sur le terrain voisin ;
- quand la construction constitue un ouvrage technique nécessaire au fonctionnement des constructions autorisées ;
- pour la réalisation d'équipements collectifs et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, dont la nature ou le fonctionnement nécessitent d'être implantés différemment.

La reconstruction à l'identique après sinistre peut être admise sur l'emprise des fondations antérieures sous réserve d'une édification régulière.

2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

a. Caractéristiques architecturales des façades, toitures et clôtures

• Implantation dans l'environnement bâti et volumes

- Les constructions, l'aspect d'ensemble et les dépendances doivent être en concordance avec le paysage bâti environnant et le caractère général du site.
- L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible.
- Les constructions sont de volumétrie simple.

• Implantation des constructions sur le terrain

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

- dans le cas d'un terrain en pente, l'équilibre déblais/ remblais devra être recherché et les éventuels murs de soutènement devront faire partie du projet architectural de la construction et être adaptés à l'architecture du bâti et intégrés dans le paysage environnant ;
- dans le cas d'un terrain plat, les terres de terrassement devront être régaliées en pente douce.

• Les toitures

- Les constructions seront couvertes par des toitures à deux pans ou plus, comprises entre 40 % et 100 % sauf pour les constructions inférieures à 20 m² au sol.
- Les toits à un seul pan sont interdits sauf s'ils sont accolés à un bâtiment principal ou si la construction est inférieure à 20 m² d'emprise au sol.
- Pour les vérandas, il n'y a pas de minimum de pente imposée pour la toiture.

Le nombre de pans et la pente de la toiture ne sont pas réglementés pour les constructions à usage d'équipements publics ou d'intérêt collectif, ni pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

- **Les couvertures**

- Les couvertures seront dans le ton général des toitures environnantes. En fonction du contexte local, elles seront soit couleur ardoisées soit couleur rouge vieilli.
- Le type de couverture n'est pas imposé pour les vérandas.

- **Les façades/ les ouvertures**

- Doivent être recouverts d'un enduit, tous les matériaux qui, par leur nature ne doivent pas rester apparents (ex : parpaings, béton grossier).
- Les enduits des façades doivent respecter les teintes traditionnelles (ocre clair...) et doivent être en harmonie avec le bâti environnant existant (même gamme de teintes et de tonalités). L'emploi de couleurs vives, ou de la couleur blanche pour les enduits des façades est interdit.

Pour les ouvertures à créer

- Les ouvertures doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la toiture et des façades.

- **Les clôtures**

- **En bordure de voie**, les clôtures nouvelles ne doivent pas excéder 1,50 m.
 - Les clôtures seront constituées soit :
 - d'un mur bahut de 0,60 m maximum surmonté d'une grille ou d'un grillage, ou d'un dispositif ajouré de conception simple, doublé ou non de haies vives.
 - d'une haie vive ou champêtre d'essences locales doublé ou non d'un grillage ;
 - d'un mur d'une hauteur maximum de 1 m traité en pierres sèches ou en béton surmontés d'une couvertine.
- **Sur les limites séparatives**, les clôtures ne doivent pas dépasser 2 m de hauteur.
 - Les clôtures seront constituées soit :
 - d'un mur bahut de 0,60 m maximum surmonté d'une grille ou d'un grillage, ou d'un dispositif ajouré de conception simple, doublé ou non de haies vives.
 - d'une haie vive ou champêtre d'essences locales doublé ou non d'un grillage ;
 - d'un mur d'une hauteur maximum de 1 m traité en pierres sèches ou en béton surmontés d'une couvertine.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (béton grossier, parpaings agglomérés...) est interdit.

Les clôtures en angle de rue doivent être aménagées de façon à préserver la visibilité des carrefours (exemple : pan coupé).

Les dispositifs opaques tels que claustras, panneaux pleins ou canisses sont interdits.

- **Locaux pour déchets**

- Les contenants autorisés doivent être déposés sur une aire aménagée ou dans un local de stockage prévu à cet effet.

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

- Les panneaux solaires doivent s'intégrer dans la toiture. Le matériau devra être anti-réfléchissant et non éblouissant. Les panneaux solaires sont interdits en façade et au sol.
- Les paraboles, antennes, climatiseurs et autres éléments techniques devront être le moins perceptibles depuis l'espace public.
- Les climatiseurs, pompes à chaleur,... devront être implantés dans la mesure du possible dans les espaces privatifs ou intégrés dans le volume du bâti et être non visibles depuis l'espace public. Dans le cas où ils seraient disposés en façade donnant sur l'espace public, ils devront être intégrés à la façade et non saillants sur l'emprise publique.

b. Patrimoine bâti et paysager

Pour les éléments identifiés au titre de l'article L 151-19 du Code l'Urbanisme, les travaux, installations ou aménagements ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager doivent respecter les dispositions définies dans la partie 1 « Dispositions générales » du présent règlement.

c. Performances énergétiques et environnementales

En fonction de la réglementation en vigueur.

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

a. Mesures environnementales et paysagères

Non réglementé.

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

Les essences locales seront privilégiées pour les plantations (cf. liste en annexe). Les haies constituées d'une seule espèce ou variété, ainsi que les espèces invasives (ex : érable negundo, renoué du japon, arbre aux papillons ou laurier d'Espagne, herbe de la pampa...) sont interdites.

4. Stationnement

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

a. Véhicules motorisés

- Pour les constructions à usage d'habitation

Il est exigé la réalisation de 2 places minimum par logement.

b. Vélos

Conformément à l'article L 151-30 du Code de l'Urbanisme, un minimum de places de stationnement pour vélos devra être prévu pour les immeubles d'habitation et de bureaux dans le respect des conditions prévues au I de l'article L. 111-5-2 du code de la construction et de l'habitation.

Chapitre 3 : Equipements et réseaux

1. Desserte par les voies publiques ou privées

a. Accès

- L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée, et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès : défense contre l'incendie, protection civile...
Cette sécurité doit être appréciée au regard de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Le nombre d'accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

b. Voirie

- Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux usages qu'elles supportent et aux besoins des opérations qu'elles desservent. Elles doivent notamment permettre l'approche et la manœuvre des véhicules de lutte contre l'incendie ou d'enlèvement des ordures ménagères.
- Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

2. Desserte par les réseaux

a. Eau potable

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

b. Energie/ Electricité

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

c. Assainissement des Eaux Usées

Tout déversement d'eaux usées non traitées dans les rivières est interdit.

- Eaux usées domestiques

Toute installation ou construction produisant des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement. En l'absence de possibilité réelle de raccordement au réseau public d'assainissement, la réalisation d'un assainissement individuel ou autonome sera autorisée conformément à la réglementation en vigueur et au zonage d'assainissement des eaux usées figurant dans les pièces annexes du dossier de PLU.

- Eaux usées non domestiques

Les installations, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques entraînant des déversements, écoulements, rejets, même non polluants sont soumis à autorisation ou à déclaration (article 10 Loi sur l'eau du 3 janvier 1992).

Pour rappel, selon le Code de la Santé publique, les eaux usées non domestiques ne peuvent être introduites dans le réseau public d'assainissement qu'avec l'autorisation expresse de la (ou des) collectivité(s) à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par les eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel (réseaux, station d'épuration). Leur déversement dans le réseau et en station doit donner lieu à une étude d'acceptabilité et le cas échéant à une convention entre les gestionnaires du réseau et l'intéressé. Le raccordement des eaux usées non domestiques est soumis à l'accord des gestionnaires du réseau, qui pourront le cas échéant, imposer un système de prétraitement avant rejet au réseau.

d. Assainissement des Eaux Pluviales

Conformément au zonage d'assainissement des eaux pluviales, les fossés existants doivent être préservés et leur busage proscrit. La suppression d'un fossé et son busage ne peuvent être autorisés qu'à titre exceptionnel lorsqu'aucune autre solution ne peut être envisagée (enjeu de sécurité ou d'accès).

- **En présence d'un réseau de collecte des eaux pluviales en limite de parcelle**

Le raccordement au réseau de collecte communal des eaux pluviales est admis uniquement pour les eaux de toitures.

Le propriétaire fera son affaire de la gestion des eaux pluviales de toutes surfaces imperméabilisées autre que les eaux de toitures. Des mesures compensatoires seront mises en œuvre afin de compenser l'augmentation du ruissellement induit par la nouvelle imperméabilisation des sols. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété considérée, sont à la charge exclusive du propriétaire ou de ses ayants droits qui doivent réaliser les dispositifs adaptés à l'opération visée et à la capacité d'infiltration des sols : tranchée d'infiltration drainante, noue d'infiltration, mare ou bassin tampon... Une note de calcul détaillée spécifique à la parcelle et au projet devra être produite et soumise par le pétitionnaire à l'agrément de la commune avant tout commencement de travaux.

- **En l'absence d'un réseau de collecte des eaux pluviales en limite de parcelle**

Les eaux pluviales doivent être gérées à la parcelle. Des mesures compensatoires seront mises en œuvre afin de compenser l'augmentation du ruissellement induit par la nouvelle imperméabilisation des sols. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété considérée, sont à la charge exclusive du propriétaire ou de ses ayants droits qui doivent réaliser les dispositifs adaptés à l'opération visée et à la capacité d'infiltration des sols : tranchée d'infiltration drainante, noue d'infiltration, mare ou bassin tampon... Une note de calcul détaillée spécifique à la parcelle et au projet devra être produite et soumise par le pétitionnaire à l'agrément de la commune avant tout commencement de travaux.

e. Infrastructure et réseau de communication électronique

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

Dispositions applicables à la zone UJ

La zone UJ est une zone située à l'intérieur des zones urbanisées qui comprend des valeurs paysagères de type jardins. Elle est à valoriser afin de créer des zones de « respiration ». Elle n'a pas vocation à accueillir de nouvelles constructions, mais seulement des annexes et des extensions.

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

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

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

a. Sont interdits

- les constructions ou installations qui, par leur nature, leur localisation, leur importance ou leur aspect seraient susceptibles d'entraîner pour le voisinage des inconvénients (insalubrité, nuisances, gênes...) ;
- les exploitations agricoles et forestières ;
- la sous-destination « hébergement » ;
- le commerce et les activités de service ;
- les autres activités des secteurs secondaires et tertiaires ;
- les dépôts et les décharges de toutes natures (véhicules, épaves, matériaux inertes...) ;
- les garages collectifs de caravanes.

b. Sont admis sous conditions

- les constructions et installations nécessaires aux équipements collectifs ou de service public, dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- les exhaussements et affouillements du sol qui sont nécessaires aux constructions et ouvrages autorisés dans la zone ;
- l'extension limitée des constructions à usage d'habitation existantes en zone UA et UB qui bordent la zone UJ dans les conditions suivantes :
 - o que l'emprise au sol minimale de l'habitation initiale soit supérieure à 50 m².
 - o que l'emprise au sol de l'extension soit limitée à 50 % de la surface de la construction initiale ;
 - o que la surface totale de la construction après travaux n'excède pas 250 m² d'emprise au sol et surface de plancher (existant + construction).
- les annexes des constructions à usage d'habitation implantées en zone UA et UB dans les conditions suivantes :
 - o que l'emprise au sol n'excède pas 50 m² ;
 - o qu'elles soient situées à une distance maximale d'implantation de 30 m par rapport au bâtiment principal.

- les piscines liées aux habitations existantes en zone UA et UB dans la limite de 50 m² de surface de bassin totale.

2. Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

Chapitre 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

1. Volumétrie et implantation des constructions

a. Emprise au sol

Non réglementé.

b. Hauteur

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

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

Dispositions générales

- La hauteur des extensions ne doit pas dépasser la hauteur du bâtiment existant.
- La hauteur des annexes ne doit pas dépasser 3,5 m.

Dispositions particulières

- Une hauteur différente peut être admise pour les constructions d'équipements d'intérêt collectif et services publics. Cependant, la hauteur doit être adaptée à l'usage et s'intégrer dans l'environnement existant.
- Pour l'extension des constructions existantes qui seraient non conformes aux dispositions du présent règlement, une hauteur différente peut être autorisée à condition de ne pas dépasser la hauteur du bâtiment principal.
- La hauteur maximum ne s'applique pas s'il s'agit de la reconstruction d'un bâtiment existant.

c. Implantation des constructions

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

Les constructions (annexes) doivent être implantées, avec un retrait de 5 m minimum par rapport aux voies et emprises publiques ou privés existantes, à modifier ou à créer.

Des implantations différentes à la règle peuvent être autorisées :

- pour la reconstruction, lorsqu'elle est autorisée, d'une construction détruite implantée différemment de la règle ;
- pour la réalisation d'équipements collectifs et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics dont la nature ou le fonctionnement nécessitent d'être implantés différemment ;
- pour prendre en compte l'implantation, la volumétrie des constructions, la morphologie urbaine environnante, afin que le projet s'insère sans rompre l'harmonie des lieux, d'un front bâti constitué, d'une organisation urbaine particulière ;
- pour la réalisation d'aménagement, de surélévation, d'extension ou d'annexe d'une construction existante implantée différemment de la règle.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Non réglementé.

2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

a. Caractéristiques architecturales des façades, toitures et clôtures

• Implantation dans l'environnement bâti et volumes

- Les constructions, l'aspect d'ensemble et les dépendances doivent être en concordance avec le paysage bâti environnant et le caractère général du site.
- L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible.
- Les constructions sont de volumétrie simple.

• Implantation des constructions sur le terrain

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

- dans le cas d'un terrain en pente, l'équilibre déblais/ remblais devra être recherché et les éventuels murs de soutènement devront faire partie du projet architectural de la construction et être adaptés à l'architecture du bâti et intégrés dans le paysage environnant ;
- dans le cas d'un terrain plat, les terres de terrassement devront être régaliées en pente douce.

- **Les toitures**

- Les constructions seront couvertes par des toitures à deux pans ou plus, comprises entre 40 % et 100 % sauf pour les constructions inférieures à 20 m² au sol.
- Les toits à un seul pan sont interdits sauf s'ils sont accolés à un bâtiment principal ou si la construction est inférieure à 20 m² d'emprise au sol.
- Pour les vérandas, il n'y a pas de minimum de pente imposée pour la toiture.

Le nombre de pans et la pente de la toiture ne sont pas réglementés pour les constructions à usage d'équipements publics ou d'intérêt collectif, ni pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

- **Les couvertures**

- Les couvertures seront dans le ton général des toitures environnantes. En fonction du contexte local, elles seront soit couleur ardoisées soit couleur rouge vieilli.
- Le type de couverture n'est pas imposé pour les vérandas.

- **Les façades/ les ouvertures**

- Doivent être recouverts d'un enduit, tous les matériaux qui, par leur nature ne doivent pas rester apparents (ex : parpaings, béton grossier).
- Les enduits des façades doivent respecter les teintes traditionnelles (ocre clair...) et doivent être en harmonie avec le bâti environnant existant (même gamme de teintes et de tonalités). L'emploi de couleurs vives, ou de la couleur blanche pour les enduits des façades est interdit.

Pour les ouvertures à créer

- Les ouvertures doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la toiture et des façades.

- **Les clôtures**

- **En bordure de voie**, les clôtures nouvelles ne doivent pas excéder 1,50 m.
 - Les clôtures seront constituées soit :
 - d'un mur bahut de 0,60 m maximum surmonté d'une grille ou d'un grillage, ou d'un dispositif ajouré de conception simple, doublé ou non de haies vives.
 - d'une haie vive ou champêtre d'essences locales doublé ou non d'un grillage ;
 - d'un mur d'une hauteur maximum de 1 m traité en pierres sèches ou en béton surmontés d'une couvertine.
- **Sur les limites séparatives**, les clôtures ne doivent pas dépasser 2 m de hauteur.
 - Les clôtures seront constituées soit :

- d'un mur bahut de 0,60 m maximum surmonté d'une grille ou d'un grillage, ou d'un dispositif ajouré de conception simple, doublé ou non de haies vives.
- d'une haie vive ou champêtre d'essences locales doublé ou non d'un grillage ;
- d'un mur d'une hauteur maximum de 1 m traité en pierres sèches ou en béton surmontés d'une couvertine.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (béton grossier, parpaings agglomérés...) est interdit.

Les clôtures en angle de rue doivent être aménagées de façon à préserver la visibilité des carrefours (exemple : pan coupé).

Les dispositifs opaques tels que claustras, panneaux pleins ou canisses sont interdits.

- **Locaux pour déchets**

- Les contenants autorisés doivent être déposés sur une aire aménagée ou dans un local de stockage prévu à cet effet.

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

- Les panneaux solaires doivent s'intégrer dans la toiture. Le matériau devra être anti-réfléchissant et non éblouissant. Les panneaux solaires sont interdits en façade et au sol.
- Les paraboles, antennes, climatiseurs et autres éléments techniques devront être le moins perceptibles depuis l'espace public.
- Les climatiseurs, pompes à chaleur,... devront être implantés dans la mesure du possible dans les espaces privatifs ou intégrés dans le volume du bâti et être non visibles depuis l'espace public. Dans le cas où ils seraient disposés en façade donnant sur l'espace public, ils devront être intégrés à la façade et non saillants sur l'emprise publique.

b. Patrimoine bâti et paysager

Non réglementé.

c. Performances énergétiques et environnementales

En fonction de la réglementation en vigueur.

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

a. Mesures environnementales et paysagères

Au moins 70 % de la superficie totale de l'unité foncière doit être maintenue en pleine terre, végétalisée ou traitée en aménagement paysager (gazon, plantation). Les aires de stationnement des véhicules et les accès ne sont pas pris en compte dans le calcul.

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

Les essences locales seront privilégiées pour les plantations (cf. liste en annexe). Les haies constituées d'une seule espèce ou variété, ainsi que les espèces invasives (ex : érable negundo, renoué du japon, arbre aux papillons ou laurier d'Espagne, herbe de la pampa...) sont interdites.

4. Stationnement

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

Chapitre 3 : Equipements et réseaux

1. Desserte par les voies publiques ou privées

a. Accès

- L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée, et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès : défense contre l'incendie, protection civile...
Cette sécurité doit être appréciée au regard de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Le nombre d'accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

b. Voirie

- Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux usages qu'elles supportent et aux besoins des opérations qu'elles desservent. Elles doivent notamment

permettre l'approche et la manœuvre des véhicules de lutte contre l'incendie ou d'enlèvement des ordures ménagères.

- Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

2. Desserte par les réseaux

a. Eau potable

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

b. Energie/ Electricité

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

c. Assainissement des Eaux Usées

Tout déversement d'eaux usées non traitées dans les rivières est interdit.

- Eaux usées domestiques

Toute installation ou construction produisant des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement. En l'absence de possibilité réelle de raccordement au réseau public d'assainissement, la réalisation d'un assainissement individuel ou autonome sera autorisée conformément à la réglementation en vigueur et au zonage d'assainissement des eaux usées figurant dans les pièces annexes du dossier de PLU.

- Eaux usées non domestiques

Les installations, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques entraînant des déversements, écoulements, rejets, même non polluants sont soumis à autorisation ou à déclaration (article 10 Loi sur l'eau du 3 janvier 1992).

Pour rappel, selon le Code de la Santé publique, les eaux usées non domestiques ne peuvent être introduites dans le réseau public d'assainissement qu'avec l'autorisation expresse de la (ou des) collectivité(s) à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par les eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel (réseaux, station d'épuration). Leur déversement dans le réseau et en station doit donner lieu à une étude d'acceptabilité et le cas échéant à une convention entre les gestionnaires du réseau et l'intéressé. Le raccordement des eaux usées non domestiques est soumis à l'accord des gestionnaires du réseau, qui pourront le cas échéant, imposer un système de prétraitement avant rejet au réseau.

d. Assainissement des Eaux Pluviales

Conformément au zonage d'assainissement des eaux pluviales, les fossés existants doivent être préservés et leur busage proscrit. La suppression d'un fossé et son busage ne peuvent être autorisés qu'à titre exceptionnel lorsqu'aucune autre solution ne peut être envisagée (enjeu de sécurité ou d'accès).

- En présence d'un réseau de collecte des eaux pluviales en limite de parcelle

Le raccordement au réseau de collecte communal des eaux pluviales est admis uniquement pour les eaux de toitures.

Le propriétaire fera son affaire de la gestion des eaux pluviales de toutes surfaces imperméabilisées autre que les eaux de toitures. Des mesures compensatoires seront mises en œuvre afin de compenser l'augmentation du ruissellement induit par la nouvelle imperméabilisation des sols. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété considérée, sont à la charge exclusive du propriétaire ou de ses ayants droits qui doivent réaliser les dispositifs adaptés à l'opération visée et à la capacité d'infiltration des sols : tranchée d'infiltration drainante, noue d'infiltration, mare ou bassin tampon... Une note de calcul détaillée spécifique à la parcelle et au projet devra être produite et soumise par le pétitionnaire à l'agrément de la commune avant tout commencement de travaux.

- En l'absence d'un réseau de collecte des eaux pluviales en limite de parcelle

Les eaux pluviales doivent être gérées à la parcelle. Des mesures compensatoires seront mises en œuvre afin de compenser l'augmentation du ruissellement induit par la nouvelle imperméabilisation des sols. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété considérée, sont à la charge exclusive du propriétaire ou de ses ayants droits qui doivent réaliser les dispositifs adaptés à l'opération visée et à la capacité d'infiltration des sols : tranchée d'infiltration drainante, noue d'infiltration, mare ou bassin tampon... Une note de calcul détaillée spécifique à la parcelle et au projet devra être produite et soumise par le pétitionnaire à l'agrément de la commune avant tout commencement de travaux.

e. Infrastructure et réseau de communication électronique

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

Dispositions applicables à la zone UY

La zone UY est destinée à l'accueil d'activités industrielles, artisanales ou commerciales.

Périmètres particuliers

- La zone UY est concernée par les périmètres de captage d'eau.

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

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

Les destinations non mentionnées aux paragraphes a. et b. sont admises notamment les exploitations agricoles et forestières, les équipements d'intérêt collectif et de services publics, les activités de service ou s'effectuent l'accueil d'une clientèle, l'artisanat et le commerce de détail, le commerce de gros, les bureaux, l'industrie, les entrepôts.

a. Sont interdits

- la sous destination hébergement ;
- la sous-destination restauration, l'hébergement hôtelier et touristique et cinéma ;
- la sous-destination « centre de congrès et d'exposition » ;
- dans les zones concernées par les périmètres immédiats, rapproché ou éloignés de captage des eaux, les constructions non autorisées dans les arrêtés préfectoraux relatifs aux périmètres de captage des eaux sont interdites.

b. Sont admis sous conditions

- les exhaussements et affouillements du sol qui sont nécessaires aux constructions et ouvrages autorisés dans la zone ;
- le logement sous réserve d'être lié à une activité présente sur la zone et d'être intégré dans les volumes du bâtiment d'activité ;
- dans les périmètres de protection éloignée relatifs à la protection des captages d'eau potable, tout aménagement risquant à nuire à la qualité des eaux superficielles et souterraines est conditionné à la réalisation d'une étude hydrogéologique précise et détaillée.

2. Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

Chapitre 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

1. Volumétrie et implantation des constructions

a. Emprise au sol

Non réglementé.

b. Hauteur

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

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

Dispositions générales

- La hauteur des constructions à usage de bureaux et d'artisanat est fixée à 9 m.
- La hauteur maximum des autres constructions est fixée à 12 m.

Dispositions particulières

- Une hauteur différente peut être admise pour les constructions d'équipements d'intérêt collectif et services publics. Cependant, la hauteur doit être adaptée à l'usage et s'intégrer dans l'environnement existant.
- Pour l'extension des constructions existantes qui seraient non conformes aux dispositions du présent règlement, une hauteur différente peut être autorisée à condition de ne pas dépasser la hauteur du bâtiment principal.
- La hauteur maximum ne s'applique pas s'il s'agit de la reconstruction d'un bâtiment existant.

c. Implantation des constructions

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions (annexes) doivent être implantées, avec un retrait de 5 m minimum par rapport aux voies et emprises publiques ou privés existantes, à modifier ou à créer.

Des implantations différentes à la règle peuvent être autorisées :

- pour la reconstruction, lorsqu'elle est autorisée, d'une construction détruite implantée différemment de la règle ;
- pour la réalisation d'équipements collectifs et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics dont la nature ou le fonctionnement nécessitent d'être implantés différemment ;
- pour prendre en compte l'implantation, la volumétrie des constructions, la morphologie urbaine environnante, afin que le projet s'insère sans rompre l'harmonie des lieux, d'un front bâti constitué, d'une organisation urbaine particulière ;
- pour la réalisation d'aménagement, de surélévation, d'extension ou d'annexe d'une construction existante implantée différemment de la règle.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 m.

2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

a. Caractéristiques architecturales des façades, toitures et clôtures

• Implantation des constructions dans le site

- Les constructions devront être adaptées au terrain naturel.
- Les mouvements de terrain (déblais/ remblais) nécessaires à l'implantation de la construction doivent être limités aux stricts besoins techniques.

• Les volumes :

- Les volumes sont à traiter avec simplicité et unité de matériaux.
- Pour les grands volumes, il est demandé une recherche de rythme et de composition de la façade.

Pour atténuer l'effet de masse des grands volumes, il est préconisé :

- d'utiliser une couleur identique pour la façade et la toiture (proscrire des matériaux contrastant en termes de couleur ou de texture pour le traitement des angles et des rives de toit en particulier) ;
- de rythmer la façade, notamment par la création d'ouvertures, l'utilisation de plusieurs matériaux, de fractionner les volumes ;
- la plantation d'espèces végétales à proximité et au pied d'un bâtiment peut atténuer l'effet de masse.

• Les couvertures :

- Les couvertures seront de couleur ardoisée.

- Le type de couverture n'est pas imposé pour les vérandas.
- **Les façades/ les matériaux :**
 - Toutes les façades d'une construction devront présenter un traitement qualitatif et soigné et concourir à la qualité architecturale et paysagère de la zone.
 - Le traitement des façades doit être soigné : en enduit ou en bardage.
 - Tous les matériaux destinés à être enduits, ne pourront être laissés à l'état brut. Ils devront être recouverts d'un enduit. Les murs séparatifs ou aveugles auront le même aspect que les murs de façade. Les coloris des matériaux devront être choisis afin de respecter la volumétrie du bâtiment et apporter une harmonie générale au projet : l'intégration au site justifie d'éviter les revêtements brillants et les teintes vives en façade à l'exception éventuelle de quelques utilisations spécifiques, notamment logo.
 - Les teintes seront discrètes et doivent s'harmoniser avec le site (gris, gris-beige, bronze, grège..). Les couleurs seront mates, et non réfléchissantes. Sont proscrites les teintes trop claires, trop foncées ou trop vives. La couleur blanche est interdite.
- **Les clôtures**
 - En bordure des voies, les clôtures doivent être constituées par des grilles ou grillages, ou encore par des murettes de faible hauteur (0,5 m), surmontée d'un dispositif à claire voie, de conception simple, doublées ou non de haies vives, le tout dans la limite de 2 m de hauteur.
- **Locaux pour déchets**
 - Les contenants autorisés doivent être déposés sur une aire aménagée ou dans un local de stockage prévu à cet effet.

b. Patrimoine bâti et paysager

Non réglementé.

c. Performances énergétiques et environnementales

En fonction de la réglementation en vigueur.

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

a. Mesures environnementales et paysagères

Non réglementé.

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

L'impact visuel des zones de dépôts ou de stockages extérieurs devra être limité par des aménagements adaptés tels que des écrans de végétation variée.

Les essences locales seront privilégiées pour les plantations (cf. liste en annexe). Les haies constituées d'une seule espèce ou variété, ainsi que les espèces invasives (ex : érable negundo, renoué du japon, arbre aux papillons ou laurier d'Espagne, herbe de la pampa...) sont interdites.

4. Stationnement

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

Des aires de stationnement pour véhicules motorisés doivent être aménagées sur la parcelle, dimensionnées en fonction de la nature de l'activité et des besoins raisonnés relatifs aux différentes activités.

Concernant les deux roues, conformément à l'article L 151-30 du Code de l'Urbanisme, un minimum de places de stationnement pour vélos devra être prévu pour les immeubles de bureaux dans le respect des conditions prévues au I de l'article L. 111-5-2 du code de la construction et de l'habitation.

Chapitre 3 : Equipements et réseaux

1. Desserte par les voies publiques ou privées

a. Accès

- L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée, et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès : défense contre l'incendie, protection civile...
Cette sécurité doit être appréciée au regard de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Le nombre d'accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

b. Voirie

- Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux usages qu'elles supportent et aux besoins des opérations qu'elles desservent. Elles doivent notamment

permettre l'approche et la manœuvre des véhicules de lutte contre l'incendie ou d'enlèvement des ordures ménagères.

2. Desserte par les réseaux

a. Eau potable

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

b. Energie/ Electricité

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

c. Assainissement Eaux Usées

Tout déversement d'eaux usées non traitées dans les rivières est interdit.

- Eaux usées domestiques

Toute installation ou construction produisant des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement. En l'absence de possibilité réelle de raccordement au réseau public d'assainissement, la réalisation d'un assainissement individuel ou autonome sera autorisée conformément à la réglementation en vigueur et au zonage d'assainissement des eaux usées figurant dans les pièces annexes du dossier de PLU.

- Eaux usées non domestiques

Les installations, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques entraînant des déversements, écoulements, rejets, même non polluants sont soumis à autorisation ou à déclaration (article 10 Loi sur l'eau du 3 janvier 1992).

Pour rappel, selon le Code de la Santé publique, les eaux usées non domestiques ne peuvent être introduites dans le réseau public d'assainissement qu'avec l'autorisation expresse de la (ou des) collectivité(s) à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par les eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel (réseaux, station d'épuration). Leur déversement dans le réseau et en station doit donner lieu à une étude d'acceptabilité et le cas échéant à une convention entre les gestionnaires du réseau et l'intéressé. Le raccordement des eaux usées non domestiques est soumis à l'accord des gestionnaires du réseau, qui pourront le cas échéant, imposer un système de prétraitement avant rejet au réseau.

d. Assainissement des Eaux Pluviales

Conformément au zonage d'assainissement des eaux pluviales, les fossés existants doivent être préservés et leur busage proscrit. La suppression d'un fossé et son busage ne peuvent être autorisés

qu'à titre exceptionnel lorsqu'aucune autre solution ne peut être envisagée (enjeu de sécurité ou d'accès).

- En présence d'un réseau de collecte des eaux pluviales en limite de parcelle

Le raccordement au réseau de collecte communal des eaux pluviales est admis uniquement pour les eaux de toitures.

Le propriétaire fera son affaire de la gestion des eaux pluviales de toutes surfaces imperméabilisées autre que les eaux de toitures. Des mesures compensatoires seront mises en œuvre afin de compenser l'augmentation du ruissellement induit par la nouvelle imperméabilisation des sols. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété considérée, sont à la charge exclusive du propriétaire ou de ses ayants droits qui doivent réaliser les dispositifs adaptés à l'opération visée et à la capacité d'infiltration des sols : tranchée d'infiltration drainante, noue d'infiltration, mare ou bassin tampon... Une note de calcul détaillée spécifique à la parcelle et au projet devra être produite et soumise par le pétitionnaire à l'agrément de la commune avant tout commencement de travaux.

- En l'absence d'un réseau de collecte des eaux pluviales en limite de parcelle

Les eaux pluviales doivent être gérées à la parcelle. Des mesures compensatoires seront mises en œuvre afin de compenser l'augmentation du ruissellement induit par la nouvelle imperméabilisation des sols. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété considérée, sont à la charge exclusive du propriétaire ou de ses ayants droits qui doivent réaliser les dispositifs adaptés à l'opération visée et à la capacité d'infiltration des sols : tranchée d'infiltration drainante, noue d'infiltration, mare ou bassin tampon... Une note de calcul détaillée spécifique à la parcelle et au projet devra être produite et soumise par le pétitionnaire à l'agrément de la commune avant tout commencement de travaux.

e. Infrastructure et réseau de communication électronique

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

Partie 3 : Dispositions applicables aux zones à urbaniser

Dispositions applicables à la zone AU

La zone AU est une zone à urbaniser destinée à assurer, à terme, le développement de la commune sous la forme de quartiers nouveaux équipés et aménagés de façon cohérente.

L'urbanisation de chaque zone AU se fera à l'occasion d'une opération d'aménagement d'ensemble et conformément aux OAP en vigueur.

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

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

a. Sont interdits

- les constructions ou installations qui, par leur nature, leur localisation, leur importance ou leur aspect seraient susceptibles d'entraîner pour le voisinage des inconvénients (insalubrité, nuisances, gênes...) ;
- la destination agricole et forestière ;
- les sous-destinations restauration, artisanat et commerce de détail, commerce de gros, et cinéma ;
- les autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires sauf les bureaux ;
- les installations Classées pour la Protection de l'Environnement ;
- les terrains de camping ;
- les dépôts et les décharges de toutes natures (véhicules, épaves, matériaux inertes...) ;
- les garages collectifs de caravanes.

b. Sont admis sous conditions

- les constructions à usage d'habitation, d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, d'hébergement hôtelier et touristique, d'équipements d'intérêt collectif et de services publics, de bureau sont autorisées **sous réserve de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble respectant les conditions d'aménagement définies dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation** ;
- les affouillements et exhaussements de sols nécessaires à la réalisation des types d'occupation des sols autorisés et compatibles avec la vocation de la zone.

2. Mixité fonctionnelle et sociale

- Dans le secteur concerné par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation intitulée «Sous le Clos» à Corcelles, 10 % de logements locatifs sociaux sont imposés.
- Dans le secteur concerné par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation intitulée « Très Chez Michaud », 10 % de logements locatifs sociaux sont imposés.

Chapitre 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

1. Volumétrie et implantation des constructions

a. Emprise au sol

Non réglementé.

b. Hauteur

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

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

Dispositions générales

- La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 7 m.
- La hauteur des annexes ne doit pas dépasser 3,5 m.

Dispositions particulières

- Une hauteur différente peut être admise pour les constructions d'équipements d'intérêt collectif et services publics. Cependant, la hauteur doit être adaptée à l'usage et s'intégrer dans l'environnement existant.
- Pour l'extension des constructions existantes qui seraient non conformes aux dispositions du présent règlement, une hauteur différente peut être autorisée à condition de ne pas dépasser la hauteur du bâtiment principal.

c. Implantation des constructions

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

Les constructions doivent être implantées, avec un retrait de 5 m minimum par rapport aux voies et emprises publiques, à modifier ou à créer.

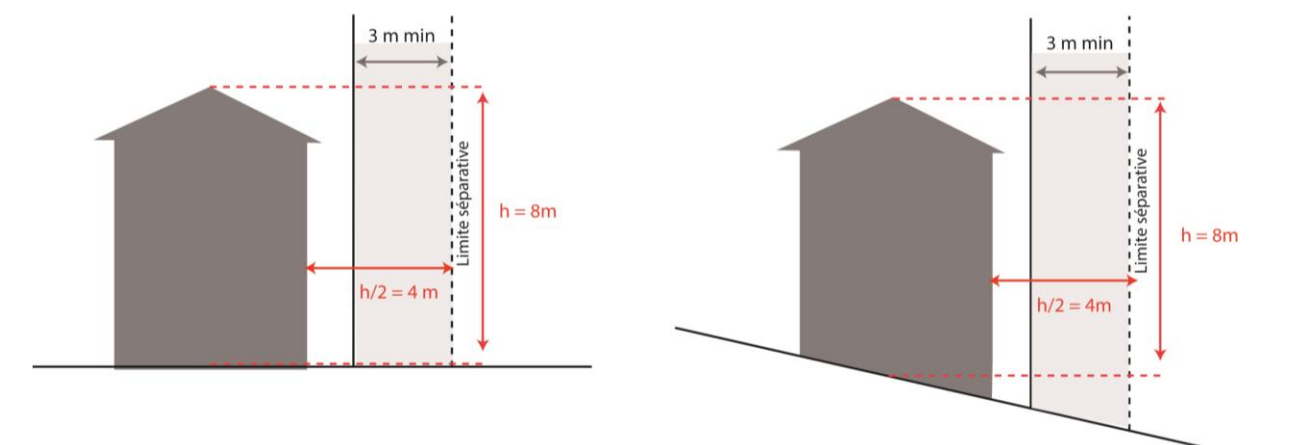
A l'axe des routes départementales, ce retrait passe à 10 m minimum.

Des implantations différentes à la règle peuvent être autorisées :

- pour la reconstruction, lorsqu'elle est autorisée, d'une construction détruite implantée différemment de la règle ;
- pour la réalisation d'équipements collectifs et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics dont la nature ou le fonctionnement nécessitent d'être implantés différemment ;
- pour prendre en compte l'implantation, la volumétrie des constructions, la morphologie urbaine environnante, afin que le projet s'insère sans rompre l'harmonie des lieux, d'un front bâti constitué, d'une organisation urbaine particulière ;
- pour la réalisation d'aménagement, de surélévation, d'extension ou d'annexe d'une construction existante implantée différemment de la règle.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 m (voir schéma ci-dessous).



- Les constructions à usage d'annexes, inférieures à 20 m² dont la hauteur totale n'excède pas 3,5 m sont autorisées en limite séparative ou avec un recul de 1 m minimum.

Des implantations différentes sont admises dans les cas suivants :

- quand la construction s'appuie sur des constructions préexistantes, elles-mêmes édifiés en limite séparative sur le terrain voisin ;
- quand la construction constitue un ouvrage technique nécessaire au fonctionnement des constructions autorisées ;
- pour la réalisation d'équipements collectifs et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, dont la nature ou le fonctionnement nécessitent d'être implantés différemment.

La reconstruction à l'identique après sinistre peut être admise sur l'emprise des fondations antérieures sous réserve d'une édification régulière.

2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

a. Caractéristiques architecturales des façades, toitures et clôtures

• Implantation dans l'environnement bâti et volumes

- Les constructions, l'aspect d'ensemble et les dépendances doivent être en concordance avec le paysage bâti environnant et le caractère général du site.
- L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible.
- Les constructions sont de volumétrie simple.

• Implantation des constructions sur le terrain

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

- dans le cas d'un terrain en pente, l'équilibre déblais/ remblais devra être recherché et les éventuels murs de soutènement devront faire partie du projet architectural de la construction et être adaptés à l'architecture du bâti et intégrés dans le paysage environnant ;
- dans le cas d'un terrain plat, les terres de terrassement devront être régaliées en pente douce.

• Les toitures

- Les constructions seront couvertes par des toitures à deux pans ou plus, comprises entre 40 % et 100 % sauf pour les constructions inférieures à 20 m² au sol.
- Les toits à un seul pan sont interdits sauf s'ils sont accolés à un bâtiment principal ou si la construction est inférieure à 20 m² d'emprise au sol.
- Pour les vérandas, il n'y a pas de minimum de pente imposée pour la toiture.

Le nombre de pans et la pente de la toiture ne sont pas réglementés pour les constructions à usage d'équipements publics ou d'intérêt collectif, ni pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

• Les couvertures

- Les couvertures seront dans le ton général des toitures environnantes. En fonction du contexte local, elles seront soit couleur ardoisées soit couleur rouge vieilli.
- Le type de couverture n'est pas imposé pour les vérandas.

- **Les façades/ les ouvertures**

- Doivent être recouverts d'un enduit, tous les matériaux qui, par leur nature ne doivent pas rester apparents (ex : parpaings, béton grossier).
- Les enduits des façades doivent respecter les teintes traditionnelles (ocre clair...) et doivent être en harmonie avec le bâti environnant existant (même gamme de teintes et de tonalités). L'emploi de couleurs vives, ou de la couleur blanche pour les enduits des façades est interdit.

Pour les ouvertures à créer

- Les ouvertures doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la toiture et des façades.

- **Les clôtures**

- **En bordure de voie**, les clôtures nouvelles ne doivent pas excéder 1,50 m.
 - Les clôtures seront constituées soit :
 - d'un mur bahut de 0,60 m maximum surmonté d'une grille ou d'un grillage, ou d'un dispositif ajouré de conception simple, doublé ou non de haies vives.
 - d'une haie vive ou champêtre d'essences locales doublé ou non d'un grillage ;
 - d'un mur d'une hauteur maximum de 1 m traité en pierres sèches ou en béton surmontés d'une couvertine.
- **Sur les limites séparatives**, les clôtures ne doivent pas dépasser 2 m de hauteur.
 - Les clôtures seront constituées soit :
 - d'un mur bahut de 0,60 m maximum surmonté d'une grille ou d'un grillage, ou d'un dispositif ajouré de conception simple, doublé ou non de haies vives.
 - d'une haie vive ou champêtre d'essences locales doublé ou non d'un grillage ;
 - d'un mur d'une hauteur maximum de 1 m traité en pierres sèches ou en béton surmontés d'une couvertine.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (béton grossier, parpaings agglomérés...) est interdit.

Les clôtures en angle de rue doivent être aménagées de façon à préserver la visibilité des carrefours (exemple : pan coupé).

Les dispositifs opaques tels que claustras, panneaux pleins ou canisses sont interdits.

- **Locaux pour déchets**

- Les contenants autorisés doivent être déposés sur une aire aménagée ou dans un local de stockage prévu à cet effet.

- **Antennes, panneaux solaire, paraboles et autres ouvrages techniques (tels que les climatiseurs, pompes à chaleur)**
 - Les panneaux solaires doivent s'intégrer dans la toiture. Le matériau devra être anti-réfléchissant et non éblouissant. Les panneaux solaires sont interdits en façade et au sol.
 - Les paraboles, antennes, climatiseurs et autres éléments techniques devront être le moins perceptibles depuis l'espace public.
 - Les climatiseurs, pompes à chaleur,... devront être implantés dans la mesure du possible dans les espaces privatifs ou intégrés dans le volume du bâti et être non visibles depuis l'espace public. Dans le cas où ils seraient disposés en façade donnant sur l'espace public, ils devront être intégrés à la façade et non saillants sur l'emprise publique.

b. Patrimoine bâti et paysager

Non réglementé.

c. Performances énergétiques et environnementales

En fonction de la réglementation en vigueur.

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

a. Mesures environnementales et paysagères

Au moins 15 % de la superficie totale de l'unité foncière doit être maintenue en pleine terre, végétalisée ou traitée en aménagement paysager (gazon, plantation). Les aires de stationnement des véhicules et les accès ne sont pas pris en compte dans le calcul.

Les immeubles collectifs devront disposer d'espaces verts communs (les aires de stationnement ne sont pas comprises ici) d'une superficie au moins égale à 10 % de la surface totale du tènement.

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

Les essences locales seront privilégiées pour les plantations (cf. liste en annexe). Les haies constituées d'une seule espèce ou variété, ainsi que les espèces invasives (ex : érable negundo, renoué du japon, arbre aux papillons ou laurier d'Espagne, herbe de la pampa...) sont interdites.

4. Stationnement

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

a. Véhicules motorisés

- Pour les constructions à usages d'habitation

Il est exigé, pour les constructions à usage d'habitation, 2 places de stationnement par logement.

Pour les opérations d'ensemble d'au moins 4 logements, il est exigé en plus pour les véhicules visiteurs, 2 places par tranche indivisible de 4 logements.

- Pour les autres activités autorisées dans la zone pour les constructions d'équipement d'intérêt collectif et services publics

Non réglementé.

b. Vélos

Conformément à l'article L 151-30 du Code de l'Urbanisme, un minimum de places de stationnement pour vélos devra être prévu pour les immeubles d'habitation et de bureaux dans le respect des conditions prévues au I de l'article L. 111-5-2 du code de la construction et de l'habitation.

Chapitre 3 : Equipements et réseaux

1. Desserte par les voies publiques ou privées

a. Accès

- L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée, et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès : défense contre l'incendie, protection civile...
Cette sécurité doit être appréciée au regard de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Le nombre d'accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.
- En cas de division de propriété, les terrains issus de la division devront être desservis par le même accès à la voie publique sauf impossibilité technique ou urbanistique dûment justifiée, afin d'éviter la multiplication des accès et de limiter l'imperméabilisation des sols. Il pourra être exigé que cet accès soit différent de l'accès actuel pour des raisons de sécurité

b. Voirie

- Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux usages qu'elles supportent et aux besoins des opérations qu'elles desservent. Elles doivent notamment permettre l'approche et la manœuvre des véhicules de lutte contre l'incendie, d'enlèvement des ordures ménagères ou de déneigement.

- Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent être réalisées avec une emprise d'au moins 6 m.
- Les aires de retournement doivent permettre le stockage de la neige en bordure de voirie publique ou privée ouverte à la circulation.
- Les aires de stationnement situées proche des voiries de circulation seront disposées de manière à servir d'aire de stockage de neige le long des voiries.

2. Desserte par les réseaux

a. Eau potable

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

b. Energie/ Electricité

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

c. Assainissement des Eaux Usées

Tout déversement d'eaux usées non traitées dans les rivières est interdit.

- Eaux usées domestiques

Toute installation ou construction produisant des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement conformément au zonage d'assainissement des eaux usées figurant dans les pièces annexes du dossier de PLU.

- Eaux usées non domestiques

Les installations, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques entraînant des déversements, écoulements, rejets, même non polluants sont soumis à autorisation ou à déclaration (article 10 Loi sur l'eau du 3 janvier 1992).

Pour rappel, selon le Code de la Santé publique, les eaux usées non domestiques ne peuvent être introduites dans le réseau public d'assainissement qu'avec l'autorisation expresse de la (ou des) collectivité(s) à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par les eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel (réseaux, station d'épuration). Leur déversement dans le réseau et en station doit donner lieu à une étude d'acceptabilité et le cas échéant à une convention entre les gestionnaires du réseau et l'intéressé. Le raccordement des eaux usées non domestiques est soumis à l'accord des gestionnaires du réseau, qui pourront le cas échéant, imposer un système de prétraitement avant rejet au réseau.

d. Assainissement des Eaux Pluviales

Conformément au zonage d'assainissement des eaux pluviales, une étude hydraulique spécifique pour l'assainissement des eaux pluviales est obligatoire. Les eaux pluviales seront gérées prioritairement par des systèmes de rétention et d'infiltration. L'imperméabilisation des surfaces devra être compensée par la création de bassins de rétention ou d'infiltration permettant d'assurer un degré de protection de 20 ans pour une zone d'habitation. Se reporter au zonage d'assainissement des eaux pluviales sur le choix de la mesure compensatoire à mettre en œuvre.

De plus, les fossés existants doivent être préservés et leur busage proscrit. La suppression d'un fossé et son busage ne peuvent être autorisés qu'à titre exceptionnel lorsqu'aucune autre solution ne peut être envisagée (enjeu de sécurité ou d'accès).

e. Infrastructure et réseau de communication électronique

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

Partie 4 : Dispositions applicables aux zones agricoles

Dispositions applicables à la zone A

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

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

Périmètres particuliers

- La zone A est concernée par les périmètres de captage d'eau.
- Dans la zone A sont identifiés des éléments de patrimoine bâti à protéger au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme et des alignements d'arbres à protéger au titre des articles L 151-19 et/ou L 151-23 du Code de l'Urbanisme.
- Dans la zone A sont identifiées des zones humides à protéger au titre de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme.

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

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

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

a. Sont interdits

- les exploitations forestières ;
- l'hébergement ;
- les commerces et activités de service sauf l'hébergement hôtelier et touristique ;
- les entrepôts non agricoles ;
- les dépôts et les décharges de toutes natures (véhicules, épaves, matériaux inertes...) ;
- les garages collectifs de caravanes ;
- les autres activités de secteurs secondaire ou tertiaire ;
- dans les zones concernées par les périmètres immédiats, rapproché ou éloignés de captage des eaux, les constructions non autorisées dans les arrêtés préfectoraux relatifs aux périmètres de captage des eaux sont interdites ;
- toute construction et installation dans une bande de 10 mètres de large de part et d'autre de l'Albarine ;

- dans les zones humides inscrites au règlement graphique au titre de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme, tout usage et toute construction, installation, affectation des sols et activité sont interdits, sauf ceux mentionnés au paragraphe b. suivant.

b. Sont admis sous conditions

- les équipements d'intérêt collectif et de service publics sous réserve qu'ils soient compatibles avec la vocation de la zone ;
- le changement de destination des bâtiments repérés graphiquement sur le plan de zonage ;
- l'extension limitée des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU dans les conditions suivantes :
 - o que l'habitation initiale soit elle-même située en zone A ;
 - o que la surface de plancher de l'habitation existante à la date d'approbation du PLU soit supérieure ou égale à 50 m² ;
 - o que la surface de plancher de l'extension admise (qui peut être réalisée en une ou plusieurs fois) n'excède pas 50 % de la surface de plancher de la construction existante à la date d'approbation du PLU, dans la limite d'une surface de plancher totale après travaux (existant + extension) de 250 m².
- les annexes (y compris les piscines) dans les conditions suivantes :
 - o que l'habitation dont elles dépendent soit elle-même située en zone A ;
 - o que ces annexes soient implantées à moins de 20 m du bâtiment principal dont elles dépendent ;
 - o que la surface maximale d'emprise au sol des annexes ne soit pas supérieure à 50 m² (piscine non comprises) ;
 - o que la surface de bassin totale d'une piscine n'excède pas 50 m².
- l'hébergement hôtelier et touristique : l'aménagement de chambres d'hôtes, fermes-auberges et gîtes ruraux, à condition d'être dans les volumes existants du bâti et dans la mesure où ces aménagements sont nécessaires à l'activité touristique rurale d'accueil, complémentaire à l'activité agricole ;
- dans le cas des exploitations agricoles sous forme sociétaire, les logements nécessaires à l'exploitation agricole sont limités à deux ;
- les locaux accessoires à l'exploitation agricole, destinés à la vente de produits locaux, dans la limite de 35 m² de surface de vente ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement, en lien avec l'activité agricole ;
- la reconstruction à l'identique des bâtiments démolis régulièrement édifiés, suite à un sinistre depuis moins de dix ans ;
- les affouillements et exhaussement du sol directement nécessaires à l'activité des exploitations agricoles ;
- dans les périmètres de protection éloignée relatifs à la protection des captages d'eau potable, tout aménagement risquant à nuire à la qualité des eaux superficielles et souterraines est conditionné à la réalisation d'une étude hydrogéologique précise et détaillée ;
- dans les zones humides reportées au règlement graphique au titre de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme seuls sont admis :
 - les constructions et installations liées à la mise en valeur ou à l'entretien du milieu naturel ;
 - les usages, activités, affectations du sol et travaux liés à la restauration, à la mise en valeur ou à l'entretien du milieu naturel. Les activités agricoles et de loisirs sont admises dans la mesure où elles ne portent pas atteinte aux milieux naturels ;

- les clôtures perméables assurant la circulation de la petite faune.

2. Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

Chapitre 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

1. Volumétrie et implantation des constructions

a. Emprise au sol

Non réglementé.

b. Hauteur

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

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

Dispositions générales

- La hauteur des constructions à usage agricole ne doit pas dépasser 12 m à l'égout du toit.
- La hauteur des constructions à usage d'habitation ne doit pas dépasser 7 m à l'égout du toit.
- La hauteur des annexes ne doit pas dépasser 3,5 m.

Dispositions particulières

- Une hauteur différente peut être admise pour les constructions d'équipements d'intérêt collectif et services publics. Cependant, la hauteur doit être adaptée à l'usage et s'intégrer dans l'environnement existant.
- Pour l'extension des constructions existantes qui seraient non conformes aux dispositions du présent règlement, une hauteur différente peut être autorisée à condition de ne pas dépasser la hauteur du bâtiment principal.
- La hauteur maximum ne s'applique pas s'il s'agit de la reconstruction d'un bâtiment existant.

c. Implantation des constructions

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

Les constructions doivent être implantées avec un retrait de 3 m minimum par rapport aux voies et emprises publiques ou privés existantes, à modifier ou à créer. Le long des routes départementales, ce retrait passe à 10 m minimum.

Des implantations différentes à la règle peuvent être autorisées :

- pour la reconstruction, lorsqu'elle est autorisée, d'une construction détruite implantée différemment de la règle ;
- pour la réalisation d'équipements collectifs et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics dont la nature ou le fonctionnement nécessitent d'être implantés différemment ;
- pour prendre en compte l'implantation, la volumétrie des constructions, la morphologie urbaine environnante, afin que le projet s'insère sans rompre l'harmonie des lieux, d'un front bâti constitué, d'une organisation urbaine particulière ;
- pour la réalisation d'aménagement, de surélévation, d'extension ou d'annexe d'une construction existante implantée différemment de la règle.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Les constructions devront être implantées avec un recul minimum de 3 m par rapport aux limites séparatives.
- Les constructions à usage d'annexes, inférieures à 20 m² dont la hauteur totale n'excède pas 3,5 m sont autorisées en limite séparative ou avec un recul de 1 m minimum.

Des implantations différentes sont admises dans les cas suivants :

- quand la construction s'appuie sur des constructions préexistantes, elles-mêmes édifiés en limite séparative sur le terrain voisin ;
- quand la construction constitue un ouvrage technique nécessaire au fonctionnement des constructions autorisées ;
- pour la réalisation d'équipements collectifs et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, dont la nature ou le fonctionnement nécessitent d'être implantés différemment.

La reconstruction à l'identique après sinistre peut être admise sur l'emprise des fondations antérieures sous réserve d'une édification régulière.

2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

a. Caractéristiques architecturales des façades, toitures et clôtures

• Implantation dans l'environnement bâti et volumes

- Les constructions, l'aspect d'ensemble et les dépendances doivent être en concordance avec le paysage bâti environnant et le caractère général du site.

- L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible.
- Les constructions sont de volumétrie simple.

- **Implantation des constructions sur le terrain**

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

- dans le cas d'un terrain en pente, l'équilibre déblais/ remblais devra être recherché et les éventuels murs de soutènement devront faire partie du projet architectural de la construction et être adaptés à l'architecture du bâti et intégrés dans le paysage environnant ;
- dans le cas d'un terrain plat, les terres de terrassement devront être régaliées en pente douce.

POUR LES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION

- **Les toitures**

- Les constructions seront couvertes par des toitures à deux pans ou plus, comprises entre 40 % et 100 %, sauf si les constructions sont inférieures à 20 m² d'emprise au sol.
- Les toits à un seul pan sont interdits sauf s'ils sont accolés à un bâtiment principal ou si la construction est inférieure à 20 m² d'emprise au sol.
- Pour les vérandas, il n'y a pas de minimum de pente imposée pour la toiture.

- **Les couvertures**

- Les couvertures seront dans le ton général des toitures environnantes. En fonction du contexte local, elles seront soit couleur ardoisées soit couleur rouge vieilli.
- Le type de couverture n'est pas imposé pour les vérandas.

- **Les façades/ les ouvertures**

- Doivent être recouverts d'un enduit, tous les matériaux qui, par leur nature ne doivent pas rester apparents (ex : parpaings, béton grossier).
- Les enduits des façades doivent respecter les teintes traditionnelles (ocre clair...) et doivent être en harmonie avec le bâti environnant existant (même gamme de teintes et de tonalités). L'emploi de couleurs vives, ou de la couleur blanche pour les enduits des façades est interdit.

Pour les ouvertures à créer

- Les ouvertures doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la toiture et des façades.

- **Les clôtures**

Non réglementé.

POUR LES BATIMENTS AGRICOLES

- **Les volumes**

Pour atténuer l'effet de masse des grands volumes (au-delà de 20 m de linéaire environ), il est préconisé :

- d'utiliser une couleur identique pour la façade et la toiture (proscrire des matériaux contrastant en termes de couleur ou de texture) ;
- de rythmer la façade, notamment par la création d'ouvertures, l'utilisation de plusieurs matériaux, le fractionnement des volumes ;
- la plantation d'espèces végétales (essences locales) à proximité et au pied d'un bâtiment de grand gabarit atténuant aussi l'effet de masse.

- **Les toitures :**

- Les constructions seront couvertes par des toitures dont la pente doit être de 25 % minimum.
- Le nombre de pans devra être de 2 minimums.
- Les édicules (cheminées, ouvrages techniques,...) devront être limités en toiture. Quand pour des raisons de fonctionnement, la construction doit avoir plusieurs éléments techniques en toiture, ceux-ci devront être masqués ou intégrés par un élément architectural.
- Les couleurs doivent être mates et en harmonie avec la façade.

- **Les façades**

- Doivent être recouverts d'un enduit, tous les matériaux qui, par leur nature ne doivent pas rester apparents (ex : parpaings, béton grossier).
- Les bardages métalliques doivent être de couleur sombre et non réfléchissante.

- **Clôture**

Non réglementé.

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

- Les panneaux solaires sont autorisés uniquement sur les toitures. Les panneaux solaires sont interdits en façade et au sol.

b. Patrimoine bâti et paysager

Pour les éléments à protéger identifiés au règlement graphique au titre de l'article L 151-19 et/ou de l'article L 151-23 du Code l'Urbanisme, les travaux, installations ou aménagements ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément présentant un intérêt patrimonial, paysager ou écologique doivent respecter les dispositions définies dans la partie 1 « Dispositions générales » du présent règlement.

c. Performances énergétiques et environnementales

En fonction de la réglementation en vigueur.

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

a. Mesures environnementales et paysagères

Non réglementé.

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

Les essences locales seront privilégiées pour les plantations (cf. liste en annexe). Les haies constituées d'une seule espèce ou variété, ainsi que les espèces invasives (ex : érable negundo, renoué du japon, arbre aux papillons ou laurier d'Espagne, herbe de la pampa...) sont interdites.

4. Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et des installations doit être assuré en dehors des voies publiques, sur le tènement foncier support du permis de construire.

Chapitre 3 : Equipements et réseaux

1. Desserte par les voies publiques ou privées

a. Accès

- L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée, et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès : défense contre l'incendie, protection civile...
Cette sécurité doit être appréciée au regard de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Le nombre d'accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

b. Voirie

- Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux usages qu'elles supportent et aux besoins des opérations qu'elles desservent. Ils doivent notamment permettre l'approche et la manœuvre des véhicules de lutte contre l'incendie ou d'enlèvement des ordures ménagères.

2. Desserte par les réseaux

a. Eau potable

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

b. Energie/ Electricité

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

c. Assainissement des Eaux Usées

Tout déversement d'eaux usées non traitées dans les rivières est interdit.

- Eaux usées domestiques

Toute installation ou construction produisant des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement. En l'absence de possibilité réelle de raccordement au réseau public d'assainissement, la réalisation d'un assainissement individuel ou autonome sera autorisée conformément à la réglementation en vigueur et au zonage d'assainissement des eaux usées figurant dans les pièces annexes du dossier de PLU.

- Eaux usées non domestiques

Les installations, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques entraînant des déversements, écoulements, rejets, même non polluants sont soumis à autorisation ou à déclaration (article 10 Loi sur l'eau du 3 janvier 1992).

Pour rappel, selon le Code de la Santé publique, les eaux usées non domestiques ne peuvent être introduites dans le réseau public d'assainissement qu'avec l'autorisation expresse de la (ou des) collectivité(s) à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par les eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel (réseaux, station d'épuration). Leur déversement dans le réseau et en station doit donner lieu à une étude d'acceptabilité et le cas échéant à une convention entre les gestionnaires du réseau et l'intéressé. Le raccordement des eaux usées non domestiques est soumis à l'accord des gestionnaires du réseau, qui pourront le cas échéant, imposer un système de prétraitement avant rejet au réseau.

d. Assainissement des Eaux Pluviales

Conformément au zonage d'assainissement des eaux pluviales, les fossés existants doivent être préservés et leur busage proscrit. La suppression d'un fossé et son busage ne peuvent être autorisés qu'à titre exceptionnel lorsqu'aucune autre solution ne peut être envisagée (enjeu de sécurité ou d'accès).

- En présence d'un réseau de collecte des eaux pluviales en limite de parcelle

Le raccordement au réseau de collecte communal des eaux pluviales est admis uniquement pour les eaux de toitures.

Le propriétaire fera son affaire de la gestion des eaux pluviales de toutes surfaces imperméabilisées autre que les eaux de toitures. Des mesures compensatoires seront mises en œuvre afin de compenser l'augmentation du ruissellement induit par la nouvelle imperméabilisation des sols. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété considérée, sont à la charge exclusive du propriétaire ou de ses ayants droits qui doivent réaliser les dispositifs adaptés à l'opération visée et à la capacité d'infiltration des sols : tranchée d'infiltration drainante, noue d'infiltration, mare ou bassin tampon... Une note de calcul détaillée spécifique à la parcelle et au projet devra être produite et soumise par le pétitionnaire à l'agrément de la commune avant tout commencement de travaux.

- En l'absence d'un réseau de collecte des eaux pluviales en limite de parcelle

Les eaux pluviales doivent être gérées à la parcelle. Des mesures compensatoires seront mises en œuvre afin de compenser l'augmentation du ruissellement induit par la nouvelle imperméabilisation des sols. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété considérée, sont à la charge exclusive du propriétaire ou de ses ayants droits qui doivent réaliser les dispositifs adaptés à l'opération visée et à la capacité d'infiltration des sols : tranchée d'infiltration drainante, noue d'infiltration, mare ou bassin tampon... Une note de calcul détaillée spécifique à la parcelle et au projet devra être produite et soumise par le pétitionnaire à l'agrément de la commune avant tout commencement de travaux.

e. Infrastructure et réseau de communication électronique

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

Partie 5 : Dispositions applicables aux zones naturelles

Dispositions applicables à la zone N

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

Elle concerne notamment les bois et forêts, les parcs et jardins, les arbres isolés, les plantations d'alignement, l'ensemble de ces éléments pouvant être classé comme espaces boisés.

La zone comprend de nombreux sous-secteurs :

- NI : zone naturelle de loisirs correspondant à la zone de loisirs (camping, city-stade, terrain de tennis et site de baignade) ;
- Nt : zone naturelle de tourisme correspondant à la zone de l'ancienne colonie de vacances.

Périmètres particuliers

- La zone N et le sous-zonage NI sont concernés par les périmètres de captage d'eau.
- Dans la zone N sont identifiés des éléments de patrimoine bâti à protéger au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme et des alignements d'arbres à protéger au titre des articles L 151-19 et/ou L 151 -23 du Code de l'Urbanisme.
- Dans la zone N sont identifiées des zones humides à protéger au titre de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme.
- Dans la zone N est identifié, au titre de l'article R15-34 du Code de l'Urbanisme, un secteur protégé en raison de la richesse du sous-sol, correspondant aux carrières de la pierre de Champdor.

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

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

Les destinations non mentionnées aux paragraphes a. et b. sont admises et notamment, les exploitations forestières (hors secteur NI et Nt). Dans le sous-secteur NI sont autorisées les terrains de camping et terrains sportifs. Dans le sous-secteur Nt, sont uniquement autorisés les hébergements hôtelier et touristique.

a. Sont interdits

Pour la zone N (tous secteurs compris) :

- les constructions ou installations qui, par leur nature, leur localisation, leur importance ou leur aspect seraient susceptibles d'entraîner pour le voisinage des inconvénients (insalubrité, nuisances, gênes...) ;

- les exploitations agricoles ;
- les habitations, sauf celles mentionnées au paragraphe b. suivant ;
- le commerce et les activités de service, à l'exception des hébergements hôteliers et touristiques qui sont admis en zone Nt ;
- les autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires,
- dans les zones concernées par les périmètres immédiats, rapproché ou éloignés de captage des eaux, les constructions non autorisées dans les arrêtés préfectoraux relatifs aux périmètres de captage des eaux sont interdites ;
- les garages collectifs de caravanes ;
- toute construction et installation dans une bande de 10 mètres de large de part et d'autre de l'Albarine ;
- dans les zones humides inscrites au règlement graphique au titre de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme, tout usage et toute construction, installation, affectation des sols et activité sont interdits, sauf ceux mentionnés au paragraphe b. suivant ;

Pour les sous-secteurs NI et Nt sont également interdites :

- les Installations Classées Pour la Protection de l'Environnement ;
- les exploitations forestières.

Pour le sous-secteur Nt, toute édification de nouvelles constructions (y compris des constructions annexes) est interdite : seule la rénovation et l'extension limitée des constructions existantes à la date d'approbation du PLU est admise sous réserve de respecter les conditions mentionnées au paragraphe b. suivant.

Pour le sous-secteur NI, tout usage ou affectation des sols non liés à des loisirs ou à des équipements d'intérêt collectif et de services publics sont interdits.

Dans toute la zone N, sauf dans le secteur de carrières défini au règlement graphique au titre de l'article R 151-34 du Code de l'Urbanisme, sont également interdits : l'ouverture et l'exploitation des carrières et les dépôts et les décharges de toutes natures (véhicules, épaves, matériaux inertes...).

Dans toute la zone N, hormis le sous-secteur NI, sont également interdits : le stationnement isolé de caravanes pour une durée supérieure à trois mois par an consécutifs ou non et les terrains de camping.

b. Sont admis sous conditions

Dans les zones N et le sous-secteur NI :

- les équipements d'intérêt collectif et de services public sous réserve de ne pas compromettre la qualité paysagère du site, et à condition d'assurer le maintien du caractère naturel, agricole et forestier de la zone ;
- l'extension limitée des constructions à usage d'habitation existantes dans les conditions suivantes :
 - o que l'habitation initiale soit elle-même située en zone N ;
 - o que la surface de plancher de l'habitation existante à la date d'approbation du PLU soit supérieure ou égale à 50 m² ;

- o que la surface de plancher de l'extension admise (qui peut être réalisée en une ou plusieurs fois) n'excède pas 50 % de la surface de plancher de la construction existante à la date d'approbation du PLU, dans la limite d'une surface de plancher totale après travaux (existant + extension) de 250 m².
- les annexes (y compris les piscines) dans les conditions suivantes :
 - o que l'habitation dont elles dépendent soit elle-même située en zone N ;
 - o que ces annexes soient implantées à moins de 20 m du bâtiment principal dont elles dépendent ;
 - o que la surface maximale d'emprise au sol des annexes ne soit pas supérieure à 50 m² (piscine non comprises) ;
 - o que la surface de bassin totale d'une piscine n'excède pas 50 m².
- la reconstruction à l'identique des bâtiments démolis régulièrement édifiés, suite à un sinistre depuis moins de dix ans ;
- les affouillements et exhaussement du sol directement nécessaires à l'activité des exploitations forestières ou liés aux constructions, installations et travaux autorisés dans la zone ;
- les travaux de restauration des milieux naturels ;
- dans les périmètres de protection éloignée relatifs à la protection des captages d'eau potable, tout aménagement risquant à nuire à la qualité des eaux superficielles et souterraines est conditionné à la réalisation d'une étude hydrogéologique précise et détaillée ;
- dans les zones humides reportées au règlement graphique au titre de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme seuls sont admis :
 - les constructions et installations liées à la mise en valeur ou à l'entretien du milieu naturel ;
 - les usages, activités, affectations du sol et travaux liés à la restauration, à la mise en valeur ou à l'entretien du milieu naturel. Les activités agricoles et de loisirs sont admises dans la mesure où elles ne portent pas atteinte aux milieux naturels ;
 - les clôtures perméables assurant la circulation de la petite faune.
- dans le secteur de carrières défini au règlement graphique au titre de l'article R 151-34 du Code de l'Urbanisme, l'exploitation du sous-sol est autorisée. Les constructions et installations nécessaires à cette activité, ainsi que les travaux de réaménagement/remise en état du site (remblaiements, renaturation) sont admis.

Dans le sous-secteur Nt, sont admis sous conditions :

- les équipements d'intérêt collectif et de services public sous réserve de ne pas compromettre la qualité paysagère du site, et à condition d'assurer le maintien du caractère naturel, agricole et forestier de la zone ;
- seule la rénovation et l'extension limitée des constructions existantes à la date d'approbation du PLU est admise pour de l'hébergement hôtelier et touristique. Pour rappel, toute édification de nouvelles constructions (y compris des constructions annexes) est strictement interdite.

Les extensions admises doivent respecter les conditions suivantes :

- que la surface de plancher totale des extensions admises n'excède pas 500 m² ;
- assurer le maintien du caractère naturel, agricole et forestier de la zone et dans la limite des conditions d'implantation, de hauteur, d'emprise et de densité définies au présent règlement (cf. Chapitre 2, partie 1 volumétrie et implantation des constructions).

Un seul logement de fonction est admis sous réserve qu'il soit strictement nécessaire à l'exercice des activités d'hébergement hôtelier et touristique admises dans la zone.

- la rénovation des installations et équipements sportifs existants à la date d’approbation du PLU (piscine, terrain de tennis, terrain de sport) ;
- les affouillements et exhaussements de sols s’ils sont liés aux constructions et installations autorisées dans la zone et aux travaux d’aménagement nécessaires aux services publics ou d’intérêt collectif.

2. Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

Chapitre 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

1. Volumétrie et implantation des constructions

a. Emprise au sol

- Zone Nt : l’emprise au sol de la totalité des constructions existantes à la date d’approbation du PLU peut être augmentée en une ou plusieurs fois jusqu’à 30 %.

b. Hauteur

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

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

Dispositions générales

- La hauteur des constructions à usage d’habitation ne doit pas dépasser 7 m à l’égout du toit.
- La hauteur des annexes ne doit pas dépasser 3,5 m à l’égout du toit.
- Dans la zone Nt, seule est admise l’extension des constructions existantes à la date d’approbation du PLU. Pour chaque extension, sa hauteur maximale est limitée à celle de la construction principale sur laquelle elle s’adosse.

Dispositions particulières

- Une hauteur différente peut être admise pour les constructions d’équipements d’intérêt collectif et services publics. Cependant, la hauteur doit être adaptée à l’usage et s’intégrer dans l’environnement existant.

- Pour l'extension des constructions existantes qui seraient non conformes aux dispositions du présent règlement, une hauteur différente peut être autorisée à condition de ne pas dépasser la hauteur du bâtiment principal.
- La hauteur maximum ne s'applique pas s'il s'agit de la reconstruction d'un bâtiment existant.

c. Implantation des constructions

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

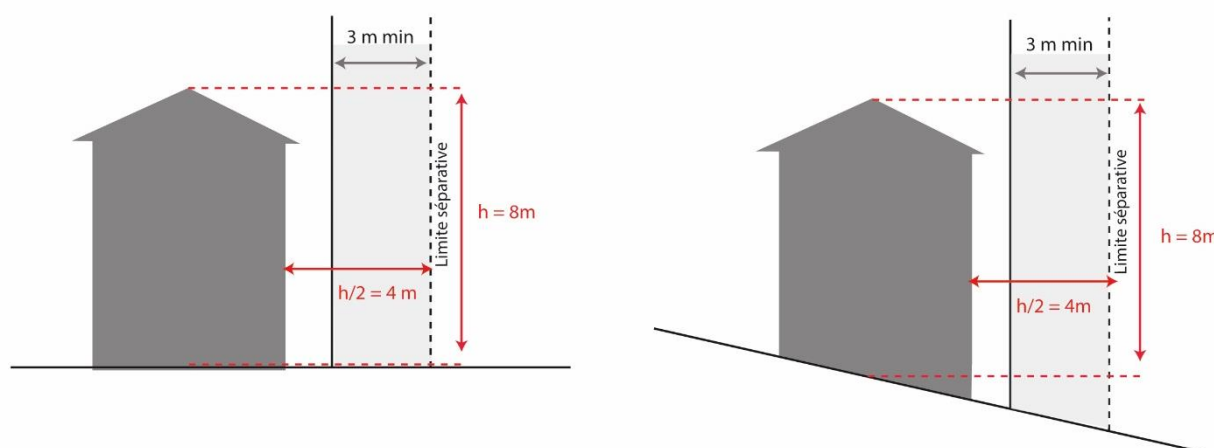
Les constructions doivent être implantées, avec un retrait de 5 m minimum par rapport aux voies et emprises publiques, à modifier ou à créer.

Des implantations différentes à la règle peuvent être autorisées :

- pour la reconstruction, lorsqu'elle est autorisée, d'une construction détruite implantée différemment de la règle ;
- pour la réalisation d'équipements collectifs et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics dont la nature ou le fonctionnement nécessitent d'être implantés différemment ;
- pour prendre en compte l'implantation, la volumétrie des constructions, la morphologie urbaine environnante, afin que le projet s'insère sans rompre l'harmonie des lieux, d'un front bâti constitué, d'une organisation urbaine particulière ;
- pour la réalisation d'aménagement, de surélévation, d'extension ou d'annexe d'une construction existante implantée différemment de la règle.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 m (voir schéma ci-dessous).



- Les constructions à usage d'annexes, inférieures à 20 m² dont la hauteur totale n'excède pas 3,5 m sont autorisées en limite séparative ou avec un recul de 1 m minimum.

Des implantations différentes sont admises dans les cas suivants :

- quand la construction s'appuie sur des constructions préexistantes, elles-mêmes édifiées en limite séparative sur le terrain voisin ;
- quand la construction constitue un ouvrage technique nécessaire au fonctionnement des constructions autorisées ;
- pour la réalisation d'équipements collectifs et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, dont la nature ou le fonctionnement nécessitent d'être implantés différemment.

La reconstruction à l'identique après sinistre peut être admise sur l'emprise des fondations antérieures sous réserve d'une édification régulière.

2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

a. Caractéristiques architecturales des façades, toitures et clôtures

• Implantation dans l'environnement bâti et volumes

- Les constructions, l'aspect d'ensemble et les dépendances doivent être en concordance avec le paysage bâti environnant et le caractère général du site.
- L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible.
- Les constructions sont de volumétrie simple.

• Implantation des constructions sur le terrain

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

- dans le cas d'un terrain en pente, l'équilibre déblais/ remblais devra être recherché et les éventuels murs de soutènement devront faire partie du projet architectural de la construction et être adaptés à l'architecture du bâti et intégrés dans le paysage environnant ;
- dans le cas d'un terrain plat, les terres de terrassement devront être régaliées en pente douce.

• Les toitures

- Les constructions seront couvertes par des toitures à deux pans ou plus, comprises entre 40 % et 100 % sauf pour les constructions inférieures à 20 m² au sol.
- Les toits à un seul pan sont interdits sauf s'ils sont accolés à un bâtiment principal ou si la construction est inférieure à 20 m² d'emprise au sol.
- Pour les vérandas, il n'y a pas de minimum de pente imposée pour la toiture.

Le nombre de pans et la pente de la toiture ne sont pas réglementés pour les constructions à usage d'équipements publics ou d'intérêt collectif, ni pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

- **Les couvertures**

- Les couvertures seront dans le ton général des toitures environnantes. En fonction du contexte local, elles seront soit couleur ardoisées soit couleur rouge vieilli.
- Le type de couverture n'est pas imposé pour les vérandas.

- **Les façades/ les ouvertures**

- Doivent être recouverts d'un enduit, tous les matériaux qui, par leur nature ne doivent pas rester apparents (ex : parpaings, béton grossier).
- Les enduits des façades doivent respecter les teintes traditionnelles (ocre clair...) et doivent être en harmonie avec le bâti environnant existant (même gamme de teintes et de tonalités). L'emploi de couleurs vives, ou de la couleur blanche pour les enduits des façades est interdit.

Pour les ouvertures à créer

- Les ouvertures doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la toiture et des façades.

b. Patrimoine bâti et paysager

Pour les éléments à protéger identifiés au règlement graphique au titre de l'article L 151-19 et/ou de l'article L 151-23 du Code l'Urbanisme, les travaux, installations ou aménagements ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément présentant un intérêt patrimonial, paysager ou écologique doivent respecter les dispositions définies dans la partie 1 « Dispositions générales » du présent règlement.

c. Performances énergétiques et environnementales

En fonction de la réglementation en vigueur.

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

a. Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

Non réglementé.

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

Les essences locales seront privilégiées pour les plantations (cf. liste en annexe). Les haies constituées d'une seule espèce ou variété, ainsi que les espèces invasives (ex : érable negundo, renoué du japon, arbre aux papillons ou laurier d'Espagne, herbe de la pampa...) sont interdites.

4. Stationnement

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins de constructions et des installations doit être assuré en dehors des voies publiques, sur le tènement foncier support du permis de construire.

Chapitre 3 : Equipements et réseaux

1. Desserte par les voies publiques ou privées

a. Accès

- L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée, et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès : défense contre l'incendie, protection civile...
Cette sécurité doit être appréciée au regard de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Le nombre d'accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

b. Voirie

- Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux usages qu'elles supportent et aux besoins des opérations qu'elles desservent. Ils doivent notamment permettre l'approche et la manœuvre des véhicules de lutte contre l'incendie ou d'enlèvement des ordures ménagères.

2. Desserte par les réseaux

a. Eau potable

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

b. Energie/ Electricité

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

c. Assainissement des Eaux Usées

Tout déversement d'eaux usées non traitées dans les rivières est interdit.

- Eaux usées domestiques

Toute installation ou construction produisant des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement. En l'absence de possibilité réelle de raccordement au réseau public d'assainissement, la réalisation d'un assainissement individuel ou autonome sera autorisée conformément à la réglementation en vigueur et au zonage d'assainissement des eaux usées figurant dans les pièces annexes du dossier de PLU.

- Eaux usées non domestiques

Les installations, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques entraînant des déversements, écoulements, rejets, même non polluants sont soumis à autorisation ou à déclaration (article 10 Loi sur l'eau du 3 janvier 1992).

Pour rappel, selon le Code de la Santé publique, les eaux usées non domestiques ne peuvent être introduites dans le réseau public d'assainissement qu'avec l'autorisation expresse de la (ou des) collectivité(s) à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par les eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel (réseaux, station d'épuration). Leur déversement dans le réseau et en station doit donner lieu à une étude d'acceptabilité et le cas échéant à une convention entre les gestionnaires du réseau et l'intéressé. Le raccordement des eaux usées non domestiques est soumis à l'accord des gestionnaires du réseau, qui pourront le cas échéant, imposer un système de prétraitement avant rejet au réseau.

d. Assainissement des Eaux Pluviales

Conformément au zonage d'assainissement des eaux pluviales, les fossés existants doivent être préservés et leur usage proscrit. La suppression d'un fossé et son usage ne peuvent être autorisés qu'à titre exceptionnel lorsqu'aucune autre solution ne peut être envisagée (enjeu de sécurité ou d'accès).

- En présence d'un réseau de collecte des eaux pluviales en limite de parcelle

Le raccordement au réseau de collecte communal des eaux pluviales est admis uniquement pour les eaux de toitures.

Le propriétaire fera son affaire de la gestion des eaux pluviales de toutes surfaces imperméabilisées autre que les eaux de toitures. Des mesures compensatoires seront mises en œuvre afin de compenser l'augmentation du ruissellement induit par la nouvelle imperméabilisation des sols. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété considérée, sont à la charge exclusive du propriétaire ou de ses ayants droits qui doivent réaliser les dispositifs adaptés à l'opération visée et à la capacité d'infiltration des sols : tranchée

d'infiltration drainante, noue d'infiltration, mare ou bassin tampon... Une note de calcul détaillée spécifique à la parcelle et au projet devra être produite et soumise par le pétitionnaire à l'agrément de la commune avant tout commencement de travaux.

- **En l'absence d'un réseau de collecte des eaux pluviales en limite de parcelle**

Les eaux pluviales doivent être gérées à la parcelle. Des mesures compensatoires seront mises en œuvre afin de compenser l'augmentation du ruissellement induit par la nouvelle imperméabilisation des sols. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété considérée, sont à la charge exclusive du propriétaire ou de ses ayants droits qui doivent réaliser les dispositifs adaptés à l'opération visée et à la capacité d'infiltration des sols : tranchée d'infiltration drainante, noue d'infiltration, mare ou bassin tampon... Une note de calcul détaillée spécifique à la parcelle et au projet devra être produite et soumise par le pétitionnaire à l'agrément de la commune avant tout commencement de travaux.

e. Infrastructure et réseau de communication électronique

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

Annexe

Végétation conseillée pour les plantations

Les haies dans la campagne sont composées d'essences multiples - saules, noisetiers, petits fruits, sorbiers, viornes, aubépine - qui entrent dans leur composition. Elles procurent abri et nourriture pour la petite faune, les oiseaux et insectes. Elles changent de teintes au cours des saisons... On peut retrouver l'esprit des haies de campagne dans son jardin en mélangeant les espèces locales aux espèces ornementales.

Plusieurs critères déterminent le choix des végétaux à planter : l'adaptation au sol, à l'altitude et au climat, la rapidité de la croissance, la silhouette de l'espèce, la fonction du végétal (agrément, ombrage, production...).

Privilégier pour la composition d'une haie végétale la plantation, à intervalles réguliers, d'arbres et/ou d'arbustes plus ou moins alignés. Si la fonction d'une haie est de clôturer, on lui attribue aussi souvent un rôle de protection : se protéger de la vue et garder l'intimité de son jardin, amortir le bruit (écran anti-bruit), filtrer (sans arrêter) les vents dominants (brise-vent), se protéger d'intrusions (haies défensives épineuses)...

A plus grande échelle, les haies constituent le squelette d'un paysage, elles le structurent et en assurent l'unité. Elles reflètent alors un certain environnement pédoclimatique typique d'une région, d'un terroir. Leur fonction écologique est déterminante pour le maintien de la petite faune, des oiseaux et des insectes.

La liste de végétaux conseillés ci-dessous vise à préserver les caractéristiques du paysage communal en privilégiant l'usage d'essences adaptées sur le territoire.

■ Essences d'arbres

Les arbres tempèrent : ils apportent ombrage et fraîcheur en été et laisse passer la lumière et la chaleur du soleil en hiver quand leurs feuilles sont tombées.

Saule marsault *Salix caprea* (croissance moyenne, taille maxi 10 -12 m)

Sorbier des oiseleurs *Sorbus aucuparia* (croissance rapide, taille maxi 10 m)

Bouleau verruqueux *Betula verrucosa* (croissance moyenne, taille maxi 15 m - 20 m)

Alisier torminale *Sorbus torminalis* (croissance lente, taille maxi 10 – 25 m)

Erable plane *Acer platanoides* (croissance moyenne, taille maxi 20 – 25 m)



Saule marsault

Sorbier des oiseleurs

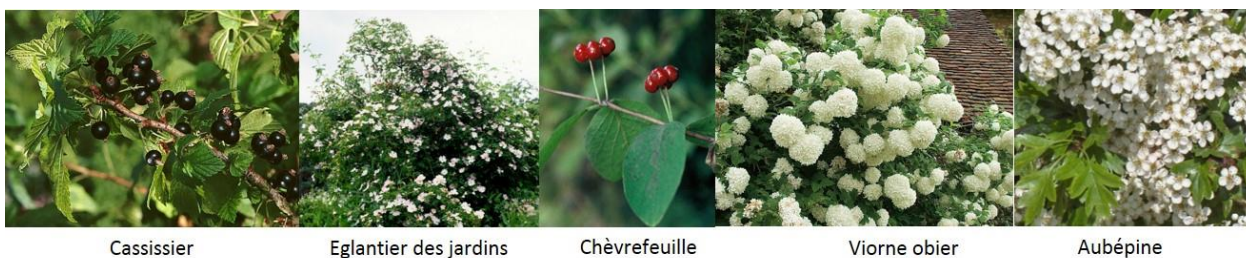
Bouleau verruqueux

Alisier torminale

Erable plane

▪ **Essences d'arbustes**

- Cassissier *Ribes nigrum* (fruits en confiture, taille 1 à 1,5 m)
 Groseillier rouge *Ribes rubrum* (buissonnant, fruits appréciés, taille maxi 1,5 m)
 Groseillier épineux *Ribes grossularia* (buissonnant, taille 0,80 à 1,50 m)
 Eglantier des jardins *Rosa rugosa* (port dressé, taille maxi 2 m)
 Cornouiller mâle *Cornus mas* (feuillage ornemental, floraison ornementale, taille moyenne 2 - 5 m)
 Cornouiller sanguin *Cornus sanguinea* (rameaux en vannerie, taille moyenne 4 - 5 m)
 Viorne obier *Viburnum opulis* (floraison ornementale, taille moyenne 2 - 4 m)
 Chèvrefeuille à balais *Lonicera xylosteum* (taille moyenne 2 - 3 m)
 Lilas commun *Syringa vulgaris* (floraison odorante – taille maxi 5 - 7 m)
 Amélanchier commun *Amelanchier vulgaris* (floraison ornementale, taille moyenne 1 - 3 m)
 Aubépine *Crataegus monogyna* (port dressé, floraison abondante, taille maxi 10 m)
 Cytise aubour *Laburnum anaguiroides* (fleurs toxiques, croissance rapide, taille moyenne 5 – 10 m)



Cassissier

Eglantier des jardins

Chèvrefeuille

Viorne obier

Aubépine

Lexique

ACCES

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

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

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

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

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

AFFOUILLEMENTS ET EXHAUSSEMENTS DE SOL

Tous travaux de remblaiement ou de déblaiement du sol naturel.

AIRES DE STATIONNEMENT

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

AIRES DE JEUX ET DE SPORTS

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

ALIGNEMENT

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

AMENAGEMENT

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

ANNEXE

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale. Les piscines sont comprises comme étant des annexes.

ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL OU AUTONOME

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

BATIMENT EXISTANT

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

CARAVANE

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

CAMPING

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

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

préjudice des dispositions relatives aux périmètres de protection délimités en application de l'article L 1321-2 du Code de la santé publique.

CHANGEMENT DE DESTINATION

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

CLOTURE

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

CONSTRUCTION

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

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

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

CONSTRUCTION A DESTINATION AGRICOLE

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

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

Elles recouvrent les destinations correspondant aux catégories suivantes :

- les aires de stationnement ;
- les locaux affectés aux services publics municipaux, départementaux, régionaux ou nationaux qui accueillent le public ;
- les crèches et haltes garderies ;
- les établissements d'enseignement maternel, primaire et secondaire ;
- les établissements universitaires, y compris les locaux affectés à la recherche, et d'enseignement supérieur ;
- les établissements pénitentiaires ;
- les établissements de santé : hôpitaux (y compris les locaux affectés à la recherche), cliniques, dispensaires, centres de rééducation, résidences médicalisées... ;
- les établissements d'action sociale ;
- les établissements culturels et les salles de spectacle aménagés de façon permanente pour y donner des concerts, spectacles de variété ou des représentations d'art dramatique, lyrique ou chorégraphique ;
- les équipements socio-culturels ;

- les établissements sportifs à caractère non commercial ;
- les lieux de culte ;
- les parcs d'exposition ;
- les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux (autoroutes, transports, postes, fluides, énergie, télécommunications,...) et aux services urbains (voirie, assainissement, traitement des déchets, centres cuiseurs...) ;
- les locaux destinés à héberger des entreprises dans le cadre d'une politique de soutien à l'emploi (hôtels d'activité, pépinières d'activité) ;
- les « points relais » d'intérêt collectif pour la distribution des marchandises.

CONTIGUITE

Etat de deux choses qui se touchent.

DROIT DE PREEMPTION URBAIN (DPU)

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

DEPOTS DE VEHICULES

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

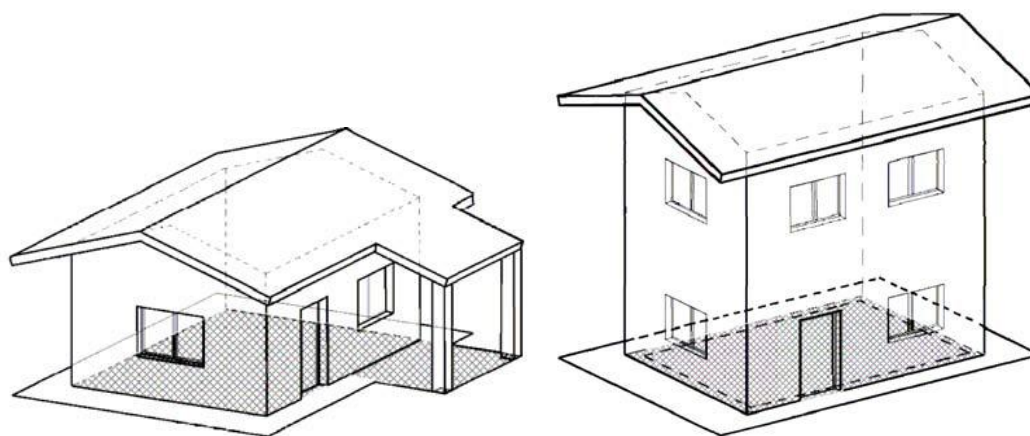
Ex : dépôt de véhicules neufs, d'occasion ou hors d'usage près d'un garage en vue de leur réparation ou de leur vente ; aires de stockage, d'exposition, de vente de caravanes, de véhicules ou de bateaux ; garages collectifs de caravanes.

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

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

EMPRISE AU SOL

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



ENTREPOTS

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

EPANNELAGE

Gabarit des constructions dans l'environnement proche et lointain.

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

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

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

ESPACE LIBRE

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

ESPACE NON AEDIFICANDI

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

EXPLOITATION AGRICOLE

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

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

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

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

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

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

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

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

EXTENSION

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

FACADE

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

FAITAGE

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

GABARIT

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

GARAGES COLLECTIFS DE CARAVANES

Voir dépôts de véhicules.

HABITATION

Construction comportant un ou plusieurs logements.

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

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

IMPASSE

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

INSTALLATION CLASSEE POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

Sont soumis aux dispositions du présent titre les usines, ateliers, dépôts, chantiers et, d'une manière générale, les installations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale, publique ou privée, qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publiques, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la

nature, de l'environnement et des paysages, soit pour l'utilisation rationnelle de l'énergie, soit pour la conservation des sites et des monuments ainsi que des éléments du patrimoine archéologique. Les dispositions du présent titre sont également applicables aux exploitations de carrières au sens des articles L 100-2 et L 311-1 du Code Minier.

INSTALLATIONS ET TRAVAUX DIVERS

Sont considérés comme installations et travaux divers :

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

LIMITES SEPARATIVES

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

LOTISSEMENT

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

MITOYEN

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

OPERATION D'ENSEMBLE

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

OUVRAGES ET INSTALLATIONS TECHNIQUES NECESSAIRES AU FONCTIONNEMENT DES SERVICES PUBLICS

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

PARC DE STATIONNEMENT

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

PARCS D'ATTRACTION

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

PERIMETRE DE PROTECTION DES CAPTAGE D'EAU POTABLE

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

RECONSTRUCTION D'UN BATIMENT DANS SON VOLUME

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

RECUPERATION DES EAUX PLUVIALES

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

RETENTION

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

SOUS-SOL

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

SOUTÈNEMENT

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

SURFACE DE VENTE

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

SURFACE DE PLANCHER

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

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

TENEMENT

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

TERRAIN

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

VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES

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

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

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