

Révision du PLU prescrite le 1^{er} juin 2015
PLU arrêté le 11 mars 2019
PLU approuvé le 24 février 2020

DOSSIER D'APPROBATION DU PLU

Cressin-Rochefort

Plan Local d'Urbanisme



4

Règlement écrit

Vu pour être annexé
à la délibération du
24 février 2020

Le Maire



Sommaire

SOMMAIRE	3
PARTIE 1 : DISPOSITIONS GENERALES.....	5
PARTIE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	17
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA.....	18
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB	25
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE	33
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UH.....	37
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UJ	44
PARTIE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	51
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU	52
PARTIE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.....	61
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A	62
PARTIE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	71
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N	72
LEXIQUE	81
ANNEXE.....	89

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 Cressin-Rochefort (Département de l'Ain).

Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives 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.

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.

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

3. Les zones agricoles sont dites " zones A "

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

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

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

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

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

- la zone A, comprenant un sous-secteur Ap et un sous-secteur As.

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

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

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

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

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

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

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

- la zone N, comprenant les sous-secteurs NI et Ns.

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

Les édifices ou constructions faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme, identifiés au règlement graphique comme « patrimoine bâti à protéger » doivent être maintenus. Ils participent à la préservation des caractéristiques culturelles, patrimoniales, historiques ou architecturales des constructions ou du secteur, de l'ordonnancement du bâti et de l'espace végétalisé organisant l'unité foncière ou le secteur.

Ces éléments ne doivent pas être détruits lors d'aménagements ou de constructions. Toute intervention sur ces éléments est soumise déclaration préalable.

2. Secteur à protéger identifié au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme

Un secteur à protéger est identifié et localisé au règlement graphique au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme. Il correspond à un cône de vue sur l'église de Cressin perceptible depuis la route départementale 37b traversant le village.

Ce cône de vue offre au premier plan une prairie bordée d'un mur en pierres qui guide le regard, de gauche à droite, du monument aux morts à l'église.

Afin de préserver ce cône de vue, les prescriptions suivantes sont à respecter :

- afin de maintenir la perception visuelle de l'église, toute construction et toute installation sont interdites dans l'emprise du secteur à protéger délimitée au règlement graphique. Cette emprise participe à la mise en valeur de l'église, son caractère enherbé doit être maintenu.
- le mur en pierres doit être maintenu, tous travaux le concernant doit faire l'objet d'une déclaration préalable.

3. Elément paysager à protéger identifié au titre de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme

Les éléments paysagers à protéger correspondent à des alignements, groupements ou arbres isolés. Ils sont identifiés et localisés au règlement graphique pour des motifs d'ordre écologiques conformément à l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme. A ce titre, ils doivent être conservés en l'état.

Leur coupe et abattage sont strictement limités dans les cas où il est nécessaire d'assurer la sécurité des biens et des personnes, d'éviter les risques sanitaires ou de garantir la qualité phytosanitaire des arbres. Tout arbre abattu devra être remplacé sur la même unité foncière. De plus, conformément à l'article R 421-23 du Code de l'Urbanisme, les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément de paysage que le PLU a identifié en application de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme sont soumis à déclaration préalable.

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

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.**

Rappel des dispositions relatives aux périmètres de protection des captages d'eau potable

Protection des captages d'eau potable présents sur le territoire communal

(Zones concernées : UA, UB, UE, 1AU, As, N, Ns)

Le territoire communal comporte des périmètres de protection des captages d'eau potable des Puits de Cressin n°1 et n°2. 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 Déclaration d'Utilité Publique (se référer aux pièces annexes du dossier de PLU pour la totalité du contenu de l'arrêté).

- Dans le périmètre immédiat (zone concernée : N)

A l'intérieur de ce périmètre sont interdits :

- toutes constructions ;
- toutes les activités ou occupations du sol pouvant générer une pollution du sol ;
- tous dépôts d'ordures ;
- les activités agricoles.

- Dans le périmètre rapproché (zones concernées : N, Ns)

Sont interdits :

- les puits absorbants, le fonçage de puits, l'exploitation de carrières, l'ouverture et le remblaiement des excavations à ciel ouvert ;
- le dépôt d'ordures ménagères, immondices, détritiques, produits radioactifs 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 domestiques ainsi que les fosses septiques et dispositifs épurateurs ;
- l'installation d'ouvrage d'évacuation d'eaux usées, brutes ou après traitement (égouts), de canalisation, réservoirs ou dépôts (enterrés ou superficiels) d'hydrocarbures liquides ou liquéfiés et gazeux, de produits chimiques...
- la construction de porcheries, étables, bergeries ou de tout autre local habité par des animaux et, de même, les dépôts de fumier et fosses à purins, les dépôts de matières fermentescibles ;
- les terrains de camping et les cimetières.

Sont réglementés :

- les pratiques culturales, pour tenir compte du risque et limiter la pollution bactériologique et surtout chimique des eaux souterraines par les épandages d'engrais organiques et chimiques ;
- les constructions des locaux à usage d'habitation dans la mesure où elle ne pourra être évitée. Ne sont autorisées que les habitations individuelles et sous réserve qu'elles soient raccordables dès la construction au réseau d'assainissement.

- Dans le périmètre éloigné (zones concernées : UA, UB, UE, 1AU, As, N, Ns)

Sont réglementés :

- les puits absorbants, le rejet dans le sol d'effluents radioactifs, des huiles et lubrifiants, les détergents non biodégradables à 90% seront interdits ;
- les autres activités et dépôts mentionnés ci-dessus seront autorisés dans le cadre de la réglementation générale dont l'application par les services compétents doit être stricte et rigoureuse, notamment en ce qui concerne les conduites de collectes et d'évacuation d'eaux usées, les canalisations, réservoirs et dépôts d'hydrocarbures, les produits chimiques.

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 destinées 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 destinées 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 où le conseil municipal a décidé d'instituer le permis de démolir et ce, par délibération.

Clôtures

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

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 des 3 hameaux. Elle a pour vocation principale l'habitat. Elle comprend également des activités artisanales et agricoles (siège d'exploitation).

Elle concerne la partie dense des hameaux, dans laquelle les constructions sont édifiées en règle générale à l'alignement des voies et en ordre continu.

Périmètres particuliers

- La zone UA est impactée par le PPRI.
- Dans la zone UA sont identifiés des éléments de patrimoine à protéger au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme.
- La zone UA est concernée par le périmètre éloigné de protection des captages d'eau potable.

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, les équipements d'intérêt collectif, services publics, les aires de jeux et de sports ouverts au public, les aires de stationnement ouvertes au public, le commerce de gros et le commerce de détail.

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 sous-destination exploitation forestière ;
- la sous-destination 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 ICPE soumises à déclaration ou enregistrement sous réserve 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 ;

- les constructions à usage agricole si elles sont un complément à une exploitation existante et à l'exclusion de tout bâtiment accueillant des animaux d'élevage ;
- dans les secteurs exposés à des risques d'inondation, les prescriptions qui s'y appliquent doivent être respectées.

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 8 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 séparatives ;
- 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

Pour une meilleure application des règles ci-dessous, se référer à la Charte Architecturale et Paysagère en pièce annexe du dossier de PLU.

• 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 70 % 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.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux couvertures des bâtiments agricoles, pour lesquels le nombre de pans n'est pas réglementé, et dont la pente doit être comprise entre 15 % et 45 %.

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 doivent être en harmonie avec le bâti environnant. Leur couleur sera déterminée conformément aux prescriptions du nuancier annexé au présent règlement.
- 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 couleurs des façades doivent être déterminées conformément aux prescriptions du nuancier annexé au présent règlement.

Pour les ouvertures à créer

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

- **Les matériaux**

- Le bardage métal ainsi que les tôles ondulées sont interdits pour les abris de jardin. Les matériaux comme le bois et la brique seront autorisés.

- **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 ; les dispositifs en matière plastique ou pvc sont interdits ;
 - d'une haie vive ou champêtre d'essence locale doublé ou non d'un grillage ;
 - d'un mur d'une hauteur maximum de 1 m surmonté d'une couvertine.

- **Sur les limites séparatives**, les clôtures ne doivent pas dépasser 2 m de hauteur.
- Les clôtures seront constituées soit :
 - o 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 ; les dispositifs en matière plastique ou pvc sont interdits.
 - o d'une haie vive ou champêtre d'essence locale doublé ou non d'un grillage ;
 - o d'un mur d'une hauteur maximum de 1 m surmonté d'une couvertine.

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

La couleur des murs de clôture enduits doit correspondre à celle de la façade de la construction.

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

Les brises-vues de type haies artificielles ou bâches en plastiques apposées sur les clôtures sont proscrits.

- **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 antennes seront implantées sur le toit. Leur implantation sur les loggias et sur les balcons est interdite.
- 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

Les travaux, installations ou aménagements ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément repéré au règlement graphique comme patrimoine bâti à protéger au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme doivent respecter les dispositions définies dans la partie 1 traitant des dispositions générales (chapitre prescriptions graphiques du règlement, page 10).

Les prescriptions applicables au cône de vue donnant sur l'église de Cressin identifié au règlement graphique comme secteur à protéger au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme sont définies dans la partie 1 traitant des dispositions générales (chapitre prescriptions graphiques du règlement, page 10).

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

- Il conviendra, lors de la conception des équipements urbains (toits terrasses, système d'assainissement pluvial, noues d'infiltration...) de veiller à ne pas créer de zones propices la prolifération du moustique tigre, identifié comme agent d'une nuisance importante et d'un risque sanitaire lié à sa capacité vectorielle (transmission des arboviroses dengue, chikungunya, zika).
- Les plantations réalisées aux abords des constructions doivent être diversifiées. L'usage d'espèces fortement allergènes est fortement déconseillé.

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 règlementé.

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

- Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur et au zonage d'assainissement (se reporter aux pièces annexes du dossier de PLU).
- Les installations d'assainissement doivent être réalisées de sorte qu'elles n'occasionnent ni ne subissent de dommage lors des crues, notamment par remontée de nappes, selon les dispositions du PPRI.

d. Assainissement des Eaux Pluviales

- **Pour les constructions déjà existantes** : le raccordement au réseau est obligatoire s'il existe. En cas d'absence de réseau, la gestion se fera via une rétention à la parcelle avec un débit de fuite de 10/l/s/ha puis infiltration.
- **Pour les nouvelles constructions** : la gestion des eaux pluviales se fera via une rétention à la parcelle avec un débit de fuite de 10/l/s/ha puis infiltration.

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

- 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.
- La zone UB est concernée par le périmètre éloigné de protection des captages d'eau potable.

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 le périmètre éloigné de captage des eaux, les constructions non autorisées dans l'arrêté du 10 juillet 1985 relatif 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 ICPE soumises à déclaration ou enregistrement sous réserve 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 règlementé.

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

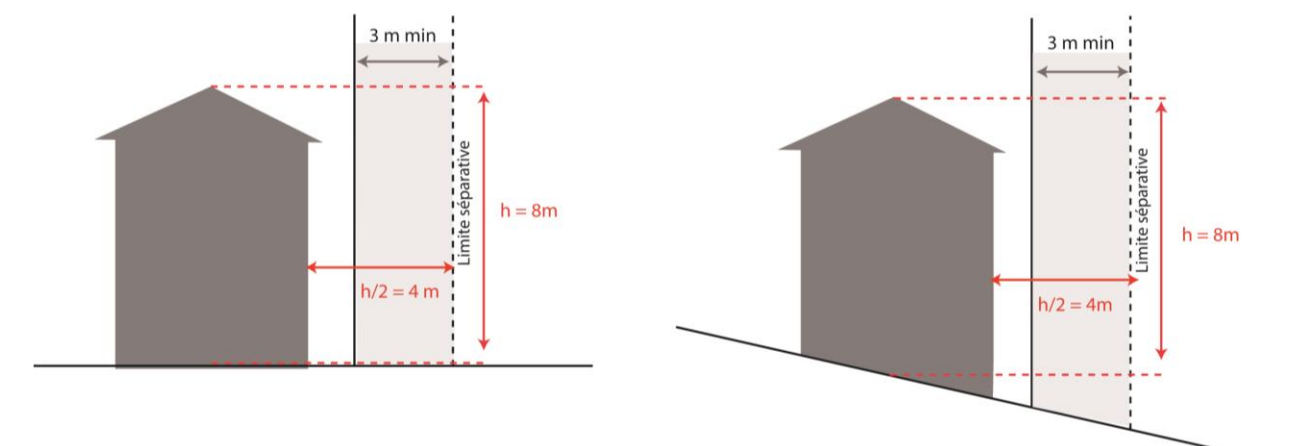
Les constructions doivent être implantées avec un retrait de 5 m minimum par rapport aux voies et emprises publiques, à modifier ou à créer.

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 joute 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

Pour une meilleure application des règles ci-dessous, se référer à la Charte Architecturale et Paysagère en pièce annexe du dossier de PLU.

- **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 70 % 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 règlementés pour les constructions à usage d'équipements publics ou d'intérêt collectif, ni pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

- **Les couvertures**

- Les couvertures doivent être en harmonie avec le bâti environnant. Leur couleur sera déterminée conformément aux prescriptions du nuancier annexé au présent règlement.
- 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 couleurs des façades doivent être déterminées conformément aux prescriptions du nuancier annexé au présent règlement.

Pour les ouvertures à créer

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

- **Les matériaux**

- Le bardage métal ainsi que les tôles ondulées sont interdit pour les abris de jardin. Les matériaux comme le bois et la brique seront autorisés.

- **Les clôtures**

- **En bordure de voie**, les clôtures nouvelles de 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 ; les dispositifs en matière plastique ou pvc sont interdits ;
 - d'une haie vive ou champêtre d'essence locale doublé ou non d'un grillage ;
 - d'un mur d'une hauteur maximum de 1 m surmonté 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 ; les dispositifs en matière plastique ou pvc sont interdits.
 - d'une haie vive ou champêtre d'essence locale doublé ou non d'un grillage ;
 - d'un mur d'une hauteur maximum de 1 m surmonté d'une couvertine.

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

La couleur des murs de clôture enduits doit correspondre à celle de la façade de la construction.

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

Les brises-vues de type haies artificielles ou bâches en plastique apposées sur les clôtures sont proscrits.

- **Antennes, 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 antennes seront implantées sur le toit. Leur implantation sur les loggias et sur les balcons est interdite.
- 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

Les travaux, installations ou aménagements ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément repéré au règlement graphique comme patrimoine bâti à protéger au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme doivent respecter les dispositions définies dans la partie 1 traitant des dispositions générales (chapitre prescriptions graphiques du règlement, page 10).

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.
- Les plantations réalisées aux abords des constructions doivent être diversifiées. L'usage d'espèces fortement allergènes est fortement déconseillé.
- Il conviendra, lors de la conception des équipements urbains (toits terrasses, système d'assainissement pluvial, noues d'infiltration...) de veiller à ne pas créer de zones propices la prolifération du moustique tigre, identifié comme agent d'une nuisance importante et d'un risque sanitaire lié à sa capacité vectorielle (transmission des arboviroses dengue, chikungunya, zika).

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 individuelles à usage d'habitation, au moins 3 places de stationnement par logement. Pour les constructions collectives à usage d'habitation (maisons mitoyennes, habitat intermédiaire, petit collectif), il est exigé au moins 2 places de stationnement par logement et 1 place de stationnement visiteur pour 4 logements.

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 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

- Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur et au zonage d'assainissement (se reporter aux pièces annexes du dossier de PLU).
- Les installations d'assainissement doivent être réalisées de sorte qu'elles n'occasionnent ni ne subissent de dommage lors des crues, notamment par remontée de nappes, selon les dispositions du PPRI.

d. Assainissement Eaux Pluviales

- Pour les parcelles où les sols sont favorables à l'infiltration, la gestion des eaux pluviales se fera via une infiltration à la parcelle conformément au zonage d'eaux pluviales (se reporter aux pièces annexes du dossier de PLU).
- Pour les parcelles où l'infiltration est défavorable, la gestion des eaux pluviales se fera via un stockage des eaux pluviales à la parcelle avec rejet à débit limité dans le réseau pluvial existant. Le débit de fuite préconisé est de 10/l/s/ha conformément au zonage d'eaux pluviales (se reporter aux pièces annexes du dossier de PLU).

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 qui a vocation à accueillir les principaux équipements publics ou d'intérêt collectif de la commune.

Périmètres particuliers

- La zone UE est impactée par le PPRI. Dans les secteurs exposés à des risques d'inondation, les prescriptions qui s'y appliquent doivent être respectées.
- La zone UE est par le périmètre éloigné de protection des captages d'eau potable.

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 équipements d'intérêts collectifs et services publics tels que les aires de jeux, de sports et de loisirs, les équipements publics sportifs et culturels, les bureaux, l'hébergement et l'hébergement hôtelier et touristique.

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 logement ;
- la destination commerces et activités de services sauf l'hébergement touristique ;
- la destination « autres activités du secteur secondaire et tertiaire » 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.

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.

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

- Zone UE : la hauteur des constructions ne doit pas dépasser 9 m à l'égout du toit.

c. Implantation des constructions

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement, soit avec un retrait de 2 m minimum par rapport aux voies et emprises publiques ou privées 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 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 s'implanter soit en limite séparative, soit avec un retrait de 3 m minimum par rapport à la limite séparative.

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 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

Non réglementé.

b. Patrimoine bâti et paysager

Les travaux, installations ou aménagements ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément repéré au règlement graphique comme patrimoine bâti à protéger au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme doivent respecter les dispositions définies dans la partie 1 traitant des dispositions générales (chapitre prescriptions graphiques du règlement, page 10).

Les prescriptions applicables aux éléments paysagers à protéger identifiés au règlement graphique au titre de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme sont définies dans la partie 1 traitant des dispositions générales (chapitre prescriptions graphiques du règlement, page 11).

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

- Il conviendra, lors de la conception des équipements urbains (toits terrasses, système d'assainissement pluvial, noues d'infiltration...) de veiller à ne pas créer de zones propices la prolifération du moustique tigre, identifié comme agent d'une nuisance importante et d'un risque sanitaire lié à sa capacité vectorielle (transmission des arboviroses dengue, chikungunya, zika).
- Les plantations réalisées aux abords des constructions doivent être diversifiées. L'usage d'espèces fortement allergènes est fortement déconseillé.

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.

Le nombre de place doit correspondre aux besoins actuels et futurs engendrés par l'activité, par le stationnement du personnel et des visiteurs. Il doit être précisé et justifié lors de la demande du permis de construire.

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

Chapitre 3 : Equipements et réseaux

1. Desserte par les voies publiques ou privées

a. Accès

- 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 voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à ce que les véhicules puissent aisément 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, quel que soit leur nature, doivent être établis, dans la mesure du possible, en souterrain. Les extensions, branchements et raccordement d'électricité, de télécommunication, de fibre optique doivent être réalisés suivant des modalités au moins équivalentes à celles adaptées pour les réseaux de base.

c. Assainissement Eaux Usées

- Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur et au zonage d'assainissement (se reporter aux pièces annexes du dossier de PLU).
- Les installations d'assainissement doivent être réalisées de sorte qu'elles n'occasionnent ni ne subissent de dommage lors des crues, notamment par remontée de nappes, selon les dispositions du PPRI.

d. Assainissement Eaux Pluviales

- **Pour les constructions déjà existantes** : le raccordement au réseau est obligatoire s'il existe. En cas d'absence de réseau, la gestion se fera via une rétention à la parcelle avec un débit de fuite de 10/l/s/ha puis infiltration.
- **Pour les nouvelles constructions** : la gestion des eaux pluviales se fera via une rétention à la parcelle avec débit de fuite de 10/l/s/ha puis infiltration.

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 UH

La zone UH a pour fonction principale d'habitat pour les zones d'habitat diffus (hameaux) situés sur l'île Béard.

Périmètres particuliers

- La zone UH est impactée par le PPRI.

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 équipements collectif et de services publics, 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 forestières ;
- la sous-destination « hébergement » ;
- le commerce et les activités de service ;
- 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 nouvelles habitations uniquement dans les constructions existantes ;
- les aménagements des constructions dans les volumes existants ;
- les annexes dans la limite de 50 m² d'emprise au sol sous réserve de respecter les prescriptions du PPRI ;
- les extensions des constructions existantes à usage d'habitation sans dépasser, au final, 250 m² de surface de plancher pour la construction principale et ses extensions, sous réserve de respecter les prescriptions du PPRI ;
- les hébergements hôteliers et touristiques sous réserve de respecter les prescriptions du PPRI ;
- les constructions à usage agricole si elles sont un complément à une exploitation existante et à l'exclusion de tous les bâtiments accueillant des animaux d'élevage et à condition qu'elles respectent les prescriptions du PPRI.

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 règlementé.

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 d'une construction existante ne peut être augmentée.
- La hauteur d'une extension est limitée à celle de la construction existante.
- 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.

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

Non règlementé.

2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

a. Caractéristiques architecturales des façades, toitures et clôtures

Pour une meilleure application des règles ci-dessous, se référer à la Charte Architecturale et Paysagère en pièce annexe du dossier de PLU.

- **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 70 % 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.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux couvertures des bâtiments agricoles, pour lesquels le nombre de pans n'est pas règlementé, et dont la pente doit être comprise entre 15 % et 45 %.

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

- **Les couvertures**

- Les couvertures doivent être en harmonie avec le bâti environnant. Leur couleur sera déterminée conformément aux prescriptions du nuancier annexé au présent règlement.
- 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 couleurs des façades doivent être déterminées conformément aux prescriptions du nuancier annexé au présent règlement.

Pour les ouvertures à créer

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

- **Les matériaux**

- Le bardage métal ainsi que les tôles ondulées sont interdit pour les abris de jardin. Les matériaux comme le bois et la brique seront autorisés.

- **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 ; les dispositifs en matière plastique ou pvc sont interdits ;
- d'une haie vive ou champêtre d'essence locale doublé ou non d'un grillage ;
- d'un mur d'une hauteur maximum de 1 m surmonté 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 ; les dispositifs en matière plastique ou pvc sont interdits.
- d'une haie vive ou champêtre d'essence locale doublé ou non d'un grillage ;
- d'un mur d'une hauteur maximum de 1 m surmonté d'une couvertine.

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

La couleur des murs de clôture enduits doit correspondre à celle de la façade de la construction.

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

Les brises-vues de type haies artificielles ou bâches en plastique apposées sur les clôtures sont proscrits.

- **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 antennes seront implantées sur le toit. Leur implantation sur les loggias et sur les balcons est interdite.
- 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 règlementé.

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.
- Les plantations réalisées aux abords des constructions doivent être diversifiées. L'usage d'espèces fortement allergènes est fortement déconseillé.
- Il conviendra, lors de la conception des équipements urbains (toits terrasses, système d'assainissement pluvial, noues d'infiltration...) de veiller à ne pas créer de zones propices la prolifération du moustique tigre, identifié comme agent d'une nuisance importante et d'un risque sanitaire lié à sa capacité vectorielle (transmission des arboviroses dengue, chikungunya, zika).

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.

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

Non règlementé.

- **Pour le changement de destination des constructions à usage d'habitation**

Il est exigé la création de 3 places par logement.

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

Non règlementé.

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 Eaux Usées

- Un assainissement non collectif, conforme à la réglementation en vigueur, est autorisé dans les conditions fixées par le zonage d'assainissement de la commune (se reporter aux pièces annexes du dossier de PLU).et sous réserve de l'obtention des autorisations nécessaires auprès du SPANC.
- Les installations d'assainissement doivent être réalisées de sorte qu'elles n'occasionnent ni ne subissent de dommage lors des crues, notamment par remontée de nappes, selon les dispositions du PPRI.

d. Assainissement Eaux Pluviales

- **Pour les constructions déjà existantes** : le raccordement au réseau est obligatoire s'il existe. En cas d'absence de réseau, la gestion se fera via une rétention à la parcelle avec un débit de fuite de 10/l/s/ha puis infiltration.
- **Pour les nouvelles constructions** : La gestion des eaux pluviale se fera via une rétention à la parcelle avec débit de fuite de 10/l/s/ha puis infiltration.

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 a 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.

Périmètres particuliers

- Dans la zone UJ 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.

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 Installations Classées pour la Protection de l'Environnement ;
- 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 dans les conditions suivantes :
 - o que la surface de plancher minimale de l'habitation initiale soit supérieure à 50 m² ;
 - o que la surface de plancher de l'extension admise soit limitée à 50 % de la surface de plancher de la construction existante ;
 - o que la surface totale de la construction après travaux n'excède pas 250 m² de 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 la surface totale maximale d'emprise au sol des annexes (piscine non comprise) n'excède pas 50 m² ;
 - o qu'elles soient situées à une distance maximale d'implantation du bâtiment principal de 30 m.
- 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 doivent être implantées, avec un retrait de 5 m minimum par rapport aux voies et emprises publiques ou privées 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 règlementé.

2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

a. Caractéristiques architecturales des façades, toitures et clôtures

Pour une meilleure application des règles ci-dessous, se référer à la Charte Architecturale et Paysagère en pièce annexe du dossier de PLU.

- **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 70 % 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 règlementés pour les constructions à usage d'équipements publics ou d'intérêt collectif, ni pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

- **Les couvertures**

- Les couvertures doivent être en harmonie avec le bâti environnant. Leur couleur sera déterminée conformément aux prescriptions du nuancier annexé au présent règlement.
- 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 couleurs des façades doivent être déterminées conformément aux prescriptions du nuancier annexé au présent règlement.

Pour les ouvertures à créer

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

- **Les matériaux**

- Le bardage métal ainsi que les tôles ondulées sont interdit pour les abris de jardin. Les matériaux comme le bois et la brique seront autorisés.

- **Les clôtures**

- **En bordure de voie**, les clôtures nouvelles de 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 ; les dispositifs en matière plastique ou pvc sont interdits ;
 - d'une haie vive ou champêtre d'essence locale doublé ou non d'un grillage ;
 - d'un mur d'une hauteur maximum de 1 m surmonté 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 ; les dispositifs en matière plastique ou pvc sont interdits.
 - d'une haie vive ou champêtre d'essence locale doublé ou non d'un grillage ;
 - d'un mur d'une hauteur maximum de 1 m surmonté d'une couvertine.

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

La couleur des murs de clôture enduits doit correspondre à celle de la façade de la construction.

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

Les brises-vues de type haies artificielles ou bâches en plastique apposées sur les clôtures sont proscrits.

- **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 antennes seront implantées sur le toit. Leur implantation sur les loggias et sur les balcons est interdite.
 - 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 règlementé.

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.
- Les plantations réalisées aux abords des constructions doivent être diversifiées. L'usage d'espèces fortement allergènes est fortement déconseillé.
- Il conviendra, lors de la conception des équipements urbains (toits terrasses, système d'assainissement pluvial, noues d'infiltration...) de veiller à ne pas créer de zones propices la prolifération du moustique tigre, identifié comme agent d'une nuisance importante et d'un risque sanitaire lié à sa capacité vectorielle (transmission des arboviroses dengue, chikungunya, zika).

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.

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 Eaux Usées

- Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur et au zonage d'assainissement (se reporter aux pièces annexes du dossier de PLU).
- Les installations d'assainissement doivent être réalisées de sorte qu'elles n'occasionnent ni ne subissent de dommage lors des crues, notamment par remontée de nappes, selon les dispositions du PPRI.

d. Assainissement Eaux Pluviales

- **Pour les nouvelles constructions** : la gestion des eaux pluviales se fera via une rétention à la parcelle avec un débit de fuite de 10/l/s/ha puis infiltration.

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 1AU

La zone 1AU est une zone à urbaniser destinée à assurer, à terme, le développement de la commune sous la forme de quartiers nouveaux équipés et aménagés de façon cohérente.

L'urbanisation de la zone 1AU se fera à l'occasion d'une opération d'aménagement d'ensemble et conformément à l'OAP en vigueur.

Périmètres particuliers

- La zone 1AU est concernée par le périmètre éloigné de protection des captages d'eau potable.

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 exploitation agricole et forestière ;
- les sous-destinations 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'artisanat et commerce de détail, de restauration, d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, d'hébergement hôtelier et touristique, de bureau, d'équipements d'intérêt collectif et de services publics sont autorisées **sous réserve de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble respectant les conditions d'aménagement définies dans l'Orient 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 la zone concernée par l'Orient d'Aménagement et de Programmation intitulée « Secteur école-Mairie », 15 % 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 règlementé.

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 8 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.

c. Implantation des constructions

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

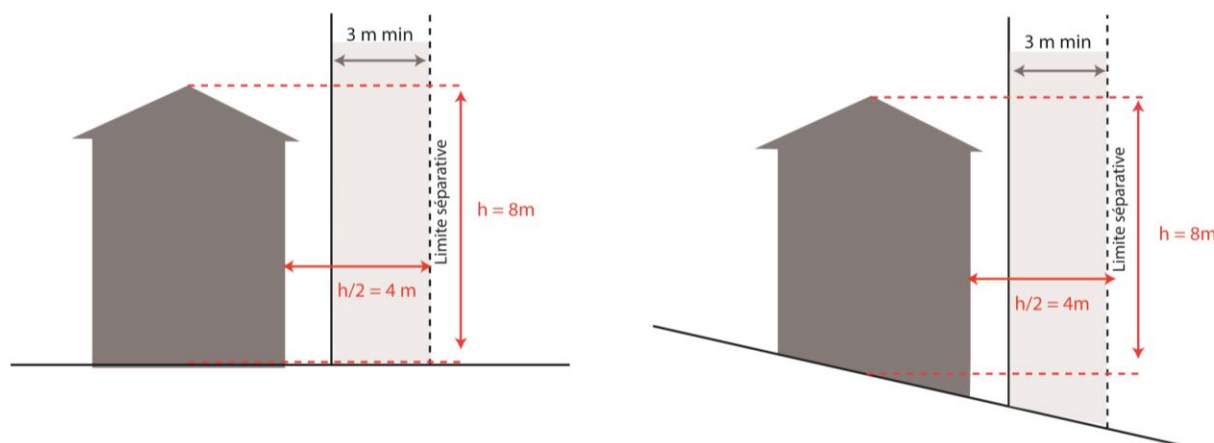
Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement, soit avec un retrait de 5 m minimum par rapport aux voies et emprises publiques ou privés existantes, à modifier ou à créer. Le long des routes départementales, ce retrait passe à 5 m minimum.

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 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.

2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

a. Caractéristiques architecturales des façades, toitures et clôtures

Pour une meilleure application des règles ci-dessous, se référer à la Charte Architecturale et Paysagère en pièce annexe du dossier de PLU.

• 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 70 % 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.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux couvertures des bâtiments agricoles, pour lesquels le nombre de pans n'est pas réglementé, et dont la pente doit être comprise entre 15 % et 45 %.

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 doivent être en harmonie avec le bâti environnant. Leur couleur sera déterminée conformément aux prescriptions du nuancier annexé au présent règlement.
- 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 couleurs des façades doivent être déterminées conformément aux prescriptions du nuancier annexé au présent règlement.

Pour les ouvertures à créer

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

- **Les matériaux**

- Le bardage métal ainsi que les tôles ondulées sont interdit pour les abris de jardin. Les matériaux comme le bois et la brique seront autorisés.

- **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 ; les dispositifs en matière plastique ou pvc sont interdits ;
 - d'une haie vive ou champêtre d'essence locale doublé ou non d'un grillage ;
 - d'un mur d'une hauteur maximum de 1 m surmonté 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 ; les dispositifs en matière plastique ou pvc sont interdits.
 - d'une haie vive ou champêtre d'essence locale doublé ou non d'un grillage ;
 - d'un mur d'une hauteur maximum de 1 m surmonté d'une couvertine.

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

La couleur des murs de clôture enduits doit correspondre à celle de la façade de la construction.

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

Les brises-vues de type haies artificielles ou bâches en plastique apposées sur les clôtures sont proscrits.

- **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 antennes seront implantées sur le toit. Leur implantation sur les loggias et sur les balcons est interdite.
 - 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 règlementé.

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.
- Les plantations réalisées aux abords des constructions doivent être diversifiées. L'usage d'espèces fortement allergènes est fortement déconseillé.
- Il conviendra, lors de la conception des équipements urbains (toits terrasses, système d'assainissement pluvial, noues d'infiltration...) de veiller à ne pas créer de zones propices la prolifération du moustique tigre, identifié comme agent d'une nuisance importante et d'un risque sanitaire lié à sa capacité vectorielle (transmission des arboviroses dengue, chikungunya, zika).

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 individuelles à usage d'habitation, au moins 3 places de stationnement par logement. Pour les constructions collectives à usage d'habitation (maisons mitoyennes, habitat intermédiaire, petit collectif), il est exigé au moins 2 places de stationnement par logement et 1 place de stationnement visiteur pour 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 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

- Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur et au zonage d'assainissement (se reporter aux pièces annexes du dossier de PLU).

d. Assainissement des Eaux Pluviales

- Le raccordement au réseau collecteur d'eaux pluviales est obligatoire, en prévoyant des systèmes de stockage à la parcelle avec rejet à débit limité dans le réseau pluvial, conformément au zonage d'eaux pluviales (se reporter aux pièces annexes du dossier de PLU).

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.

La zone A comprend deux sous-secteurs :

- le sous-secteur Ap (agricole à valeur paysagère) qui correspond à une zone exposée d'un point de vue paysager dans laquelle il s'agit d'encadrer les constructions admises pour assurer leur insertion via la définition d'orientations d'aménagement et de programmation ;
- le sous-secteur As (agricole stricte) où toute construction nouvelle est interdite au regard de la sensibilité paysagère de la zone.

Périmètres particuliers

- Le sous-secteur As est concerné par le périmètre éloigné de protection des captages d'eau potable.
- Dans le sous-secteur Ap est concerné par des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

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

- la sous-destination « exploitation forestière » ;
- la destination « habitation » sauf cas prévu au paragraphe b. suivant ;
- la destination « commerce et activités de service » sauf cas prévu au paragraphe b. suivant. ;
- la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics » sauf cas prévus au paragraphe b. suivant ;
- la destination « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » ;
- les dépôts et les décharges de toute nature (véhicules, épaves, matériaux inertes...) ;
- les garages collectifs de caravanes.

Dans les sous-secteurs As et Ap, toutes les constructions et occupation du sol sont interdites en dehors des cas prévus au b.

b. Sont admis sous conditions

- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs à condition de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- les constructions et utilisations du sol nécessaires à l'entretien, l'exploitation, l'amélioration et le renouvellement des ouvrages de la concession du Rhône, et en général toutes les opérations effectuées par la CNR dans le cadre de sa concession à buts multiples qui lui a été délivrée par l'Etat ;
- le logement de fonction nécessaire à l'exercice d'une activité agricole ne doit pas dépasser une emprise au sol de 200 m² et doit être implanté à moins de 100 mètres du site d'exploitation ;
- l'extension des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et dans les conditions cumulatives suivantes :
 - o que l'habitation existante à la date d'approbation du PLU 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) sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et dans les conditions cumulatives suivantes :
 - o que l'habitation existante à la date d'approbation du PLU dont elles dépendent soit elle-même située en zone A ;
 - o que ces annexes soient implantées à moins de 30 m du bâtiment principal dont elles dépendent ;
 - o que l'emprise au sol de la totalité des annexes (y compris celles existantes à la date d'approbation du PLU, et hors piscine) n'excède pas 50 m². La superficie du bassin de la piscine ne doit pas dépasser 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 ;
- les constructions nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- les 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 le sous-secteur As, sont autorisés les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs à condition de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, ainsi que les exhaussements et affouillements du sol nécessaires à l'activité agricole et les travaux de restauration des milieux naturels.

De plus, l'extension des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU est admise sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et dans les conditions cumulatives suivantes :

- que l'habitation existante à la date d'approbation du PLU soit elle-même située en zone As ;
- que la surface de plancher de l'habitation existante à la date d'approbation du PLU soit supérieure ou égale à 50 m² ;
- 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) sont admises sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et dans les conditions cumulatives suivantes :

- que l'habitation existante à la date d'approbation du PLU dont elles dépendent soit elle-même située en zone As ;
- que ces annexes soient implantées à moins de 30 m du bâtiment principal dont elles dépendent ;
- que l'emprise au sol de la totalité des annexes (y compris celles existantes à la date d'approbation du PLU, et hors piscine) n'excède pas 50 m². La superficie du bassin de la piscine ne doit pas dépasser 50 m².

Dans le sous-secteur Ap, sont admis sous réserve de respecter les conditions d'aménagement définies dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation :

- 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 ;
- les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement, en lien avec l'activité agricole ;
- le logement de fonction nécessaire à l'exercice d'une activité agricole ne doit pas dépasser une emprise au sol de 200 m² et doit être implanté à moins de 100 mètres du site d'exploitation ;
- les constructions nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- les affouillements et exhaussement du sol directement nécessaires à l'activité des exploitations agricoles ;
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs à condition de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

2. Mixité fonctionnelle et sociale

Non règlementé.

Chapitre 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

1. Volumétrie et implantation des constructions

a. Emprise au sol

Non règlementé.

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. Dans la zone Ap, la hauteur ne doit pas dépasser 9 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 5 m minimum par rapport aux voies et emprises publiques ou privées 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 5 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 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

Pour une meilleure application des règles ci-dessous, se référer à la Charte Architecturale et Paysagère en pièce annexe du dossier de PLU.

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 70 % et 100 % sauf si la construction est inférieure 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 doivent être en harmonie avec le bâti environnant. Leur couleur sera déterminée conformément aux prescriptions du nuancier annexé au présent règlement.
- 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 couleurs des façades doivent être déterminées conformément aux prescriptions du nuancier annexé au présent règlement.

Pour les ouvertures à créer

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

- **Les matériaux**

- Le bardage métal et les tôles ondulées sont interdits pour les abris de jardin. Les matériaux comme le bois et la brique seront autorisés.

- **Les clôtures**

Non réglementé.

- **Antennes, 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 antennes seront implantées sur le toit. Leur implantation sur les loggias et sur les balcons est interdite.
- 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.

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 comprise en 15 % et 45 %.
- Le nombre de pans n'est pas règlementé.
- 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 couvertures :**

- Les couvertures devront être en bac acier ou fibrociment.

- **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 règlementé.

- **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

Les travaux, installations ou aménagements ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément repéré au règlement graphique comme patrimoine bâti à protéger au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme doivent respecter les dispositions définies dans la partie 1 traitant des dispositions générales (chapitre prescriptions graphiques du règlement, page 10).

c. Performances énergétiques et environnementales

En fonction de la réglementation en vigueur.

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

a. Mesures environnementales et paysagères

- La construction d'un bâtiment agricole doit être accompagnée de plantations d'essences locales variées permettant de limiter l'impact visuel du nouveau bâtiment. L'usage d'espèces fortement allergènes est fortement déconseillé.

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

- Un assainissement non collectif, conforme à la réglementation en vigueur, est autorisé dans les conditions fixées par le zonage d'assainissement de la commune (se reporter aux pièces annexes du dossier de PLU).et sous réserve de l'obtention des autorisations nécessaires auprès du SPANC.

d. Assainissement des Eaux Pluviales

- **Pour les constructions déjà existantes** : le raccordement au réseau est obligatoire s'il existe. En cas d'absence de réseau, la gestion se fera via une rétention à la parcelle avec un débit de fuite de 10/l/s/ha puis infiltration.
- **Pour les nouvelles constructions** : la gestion des eaux pluviales se fera via une rétention à la parcelle avec débit de fuite de 10/l/s/ha puis infiltration.

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 deux sous-secteurs :

- NI : zone naturelle de loisirs correspondant au site de l'Ecoinçon ;
- Ns : zone naturelle stricte correspondant à la zone Natura 2000 du Rhône.

Périmètres particuliers

- La zone N et le sous-secteur Ns sont concernés par les périmètres rapprochés et éloignés de protection des captages d'eau potable.
- La zone N est concernée par le périmètre immédiat de protection des captages d'eau potable.
- La zone N est impactée par le PPR Inondation. Les prescriptions qui s'y appliquent doivent être respectées.

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 Ns ou NI). Dans le sous-secteur NI, sont autorisées la sous-destination restauration, ainsi que la sous-destination activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle.

a. Sont interdits

Pour la zone N :

- 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 habitations, sauf celles mentionnées au paragraphe b. suivant ;
- les exploitations agricoles ;
- la sous-destination « hébergement » ;
- le commerce et les activités de service ;
- les équipements d'intérêt collectif et services publics, sauf ceux mentionnés au paragraphe b. suivant ;
- les autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires ;
- 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...) ;

- dans les zones concernées par les périmètres immédiat et rapproché de protection des captages d'eau potable, les constructions non autorisées dans l'arrêté du 10 juillet 1985 relatif aux périmètres de protection de captage des eaux sont interdites ;
- les garages collectifs de caravanes.

Pour le sous-secteur Ns, sont interdits :

- toutes les constructions, installations et ouvrages, sauf ceux admis sous conditions mentionnés au paragraphe b. suivant.

Pour le sous-secteur NI, sont interdits :

- toute édification de nouvelles constructions ou installations est interdite, à l'exception de celles mentionnées au paragraphe b. suivant ;
- les destinations suivantes : exploitation agricole et forestière, habitation, autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires ;
- les sous-destinations suivantes : « artisanat et commerce de détail », « commerce de gros », « hébergement hôtelier et touristique », « cinéma ».
- les équipements d'intérêt collectif et services publics, sauf ceux mentionnés au paragraphe b. suivant ;
- 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...).

b. Sont admis sous conditions :

Dans la zone N :

- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs à condition de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- les constructions et utilisations du sol nécessaires à l'entretien, l'exploitation, l'amélioration et le renouvellement des ouvrages de la concession du Rhône, et en général toutes les opérations effectuées par la CNR dans le cadre de sa concession à buts multiples qui lui a été délivrée par l'Etat ;
- l'extension des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et dans les conditions cumulatives suivantes :
 - o que l'habitation existante à la date d'approbation du PLU 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) sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et dans les conditions cumulatives suivantes :
 - o que l'habitation existante à la date d'approbation du PLU dont elles dépendent soit elle-même située en zone N ;
 - o que ces annexes soient implantées à moins de 30 m du bâtiment principal dont elles dépendent ;

- que l'emprise au sol de la totalité des annexes (y compris celles existantes à la date d'approbation du PLU, et hors piscine) n'excède pas 50 m². La superficie du bassin de la piscine ne doit pas dépasser 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 et à condition d'assurer le maintien de la vocation naturelle de la zone ;
- les travaux de restauration des milieux naturels.

Dans le sous-secteur NI :

Nota : au regard de la zone Natura 2000, tout projet doit être soumis à une évaluation des incidences au cas par cas.

- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs sportifs ou de loisirs à condition de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- l'aménagement et l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU à condition d'être compatible avec le maintien du caractère naturel de la zone et dans la limite des conditions de hauteur, d'implantation et de densité définies au présent règlement (cf. Chapitre 2, partie 1 volumétrie et implantation des constructions) ;
- les annexes aux constructions existantes à la date d'approbation du PLU, à condition d'être compatibles avec le maintien du caractère naturel de la zone et dans la limite des conditions de hauteur, d'implantation et de densité définies au présent règlement (cf. Chapitre 2, partie 1 volumétrie et implantation des constructions) ;
- 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.

Dans le sous-secteur Ns :

- les travaux, aménagements et ouvrages de lutte contre les inondations et pollution, d'approvisionnement en eau, d'aménagements hydrauliques concourant à la sécurité civile, de maîtrise des eaux pluviales et de ruissellement, sous réserve d'être compatibles avec la vocation de la zone ;
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve qu'ils participent à l'entretien du site et de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- les exhaussements et/ou affouillements soumis à autorisation des services compétents sous réserve qu'ils participent à l'entretien du site ;
- les travaux de restauration des milieux naturels.

2. Mixité fonctionnelle et sociale

Non règlementé.

Chapitre 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

1. Volumétrie et implantation des constructions

a. Emprise au sol

- Sous-secteur NI : l'emprise au sol maximale est fixée à 500 m².

b. Hauteur

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

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 et la hauteur de leurs annexes ne doit pas dépasser 3,5 m à l'égout du toit.
- Dans le sous-secteur NI, la hauteur des constructions ne doit pas dépasser 7 m à l'égout du toit et celle des annexes 3,5 m à l'égout du toit.

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.

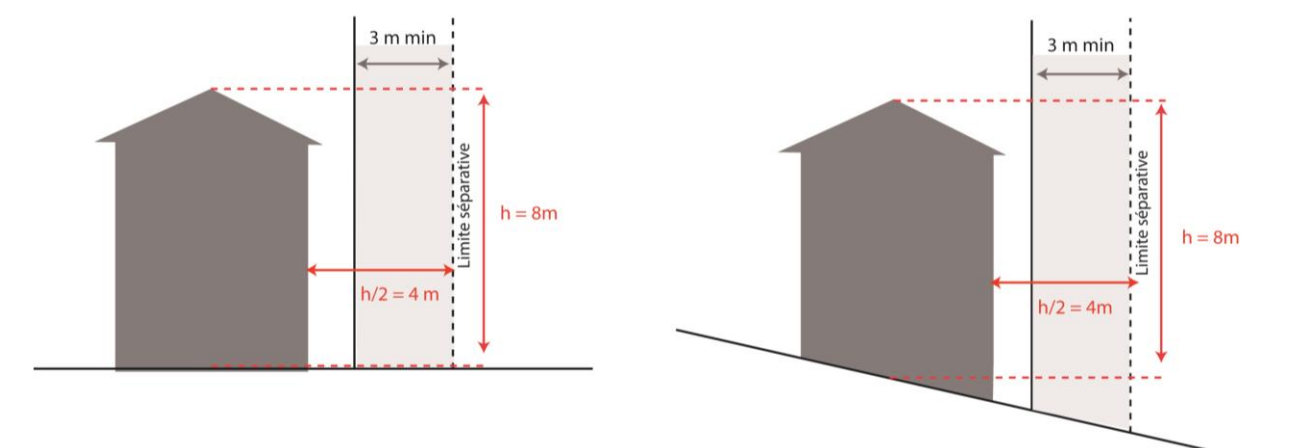
Des implantations différentes à la règle peuvent être autorisées :

- 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 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.

Implantation sur une même propriété

- Sous-secteur NI : les annexes admises doivent être implantées à moins de 20 m de la construction principale.

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 70 % et 100 % sauf si la construction est inférieure 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.

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 doivent être en harmonie avec le bâti environnant. Leur couleur sera déterminée conformément aux prescriptions du nuancier annexé au présent règlement.
- 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 couleurs des façades doivent être déterminées conformément aux prescriptions du nuancier annexé au présent règlement.

Pour les ouvertures à créer

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

- **Les matériaux**

- Le bardage métal et les tôles ondulées sont interdits pour les abris de jardin. Les matériaux comme le bois et la brique seront autorisés.

- **Les clôtures**

Non réglementé.

- **Antennes, 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 antennes seront implantées sur le toit. Leur implantation sur les loggias et sur les balcons est interdite.
- 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

Les prescriptions applicables aux éléments paysagers à protéger identifiés au règlement graphique au titre de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme sont définies dans la partie 1 traitant des dispositions générales (chapitre prescriptions graphiques du règlement, page 11).

c. Performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

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

a. Mesures environnementales et paysagères

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

4. Stationnement

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues 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

- Un assainissement non collectif, conforme à la réglementation en vigueur, est autorisé dans les conditions fixées par le zonage d'assainissement de la commune (se reporter aux pièces annexes du dossier de PLU).et sous réserve de l'obtention des autorisations nécessaires auprès du SPANC.

d. Assainissement des Eaux Pluviales

- **Pour les constructions déjà existantes** : le raccordement au réseau est obligatoire s'il existe. En cas d'absence de réseau, la gestion se fera via une rétention à la parcelle avec un débit de fuite de 10/l/s/ha puis infiltration.
- **Pour les nouvelles constructions** : La gestion des eaux pluviale se fera via une rétention à la parcelle avec un débit de fuite de 10/l/s/ha puis infiltration.

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.

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 appelé 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.

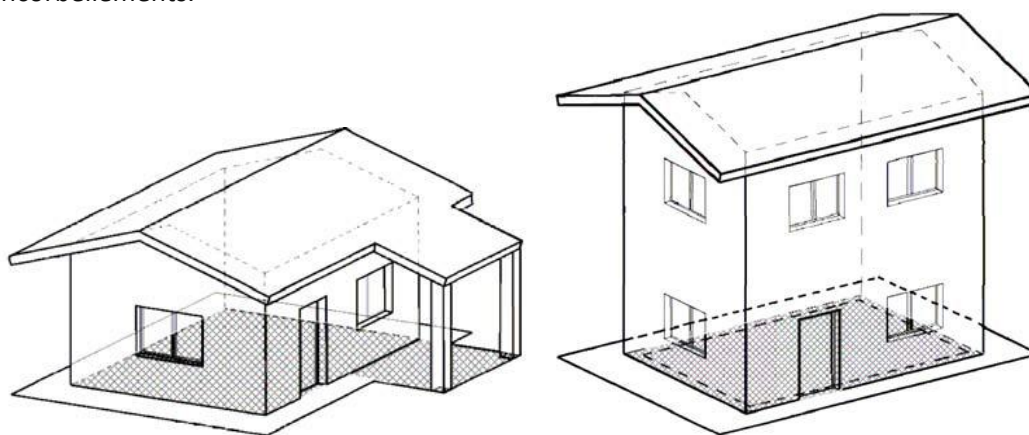
Ex : dépôt de véhicules neufs, d'occasion ou hors d'usage près d'un garage en vue de leur réparation ou de leur vente ; aires de stockage, d'exposition, de vente de caravanes, de véhicules ou de bateaux ; garages collectifs de caravanes.

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 évènement pluvieux de réduire le rejet des eaux pluviales du projet au milieu naturel. Un orifice de régulation assure une évacuation permanente des eaux collectées à un débit défini. 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.

Annexe

1. Nuancier communal

NUANCIER COMMUNAL

Document annexe au règlement du Plan Local d'Urbanisme

Les documents originaux sont à consulter auprès des services instructeurs de la mairie

Cressin Rochefort



© BBST

Massignieu de Rives



Identité Chromatique - teintes dominantes d'enduits



Ce nuancier a été réalisé à partir de relevés chromatiques dans les centres villages.

Le relevé a repéré les teintes d'enduits présentes.



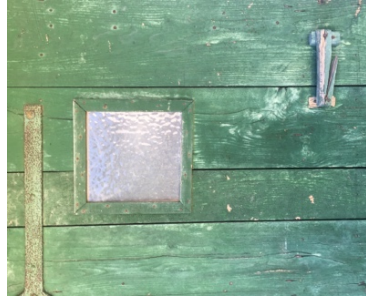
C'est à partir de cet échantillon complété des relevés des teintes des pierres locales qu'a été définie la base du nuancier, la palette globale.



Identité Chromatique - teintes ponctuelles



Des teintes ponctuelles ont aussi été relevées. Elles apportent une complémentarité par des contrastes de saturation ou de luminosité.



COULEURS ET MATERIAUX.

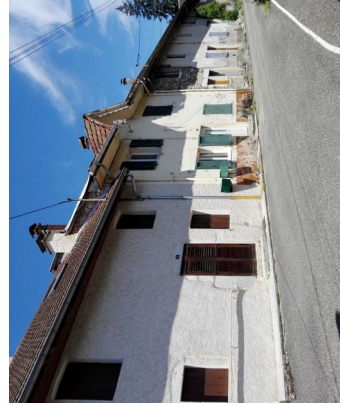
La couleur est un élément très important de l'aspect du bâtiment. Elle permet de renforcer son identité, et contribue à écrire l'histoire du village. Choisir une coloration, c'est comprendre l'organisation, le style, les matériaux de la façade, c'est en assortir les différents éléments constitutifs et les confronter à la rue, au paysage.

Ambiance Chromatique globale

Actuellement la présence de pierres, apporte une harmonie chromatique à l'ensemble des façades, elles influencent les teintes des enduits, qui s'harmonisent dans différents tons de blancs cassé et gris légèrement colorés, favorisant une perception globale harmonieuse. Il est important de conserver cette unité.



Il faudra conserver cette harmonie lors du traitement des façades en alignement. Les tons trop clairs sont à utiliser pour les modénatures, les valeurs des façades sont de moyen clair à moyen foncé. En cas d'habitat isolé ou en lotissement on pourra de façon ponctuelle être plus saturé.



COULEURS DANS LE PAYSAGE

Pour choisir la couleur du bâti, on se reportera au nuancier communal.

Principes généraux

La couleur se perçoit sur deux échelles, une lointaine, qui garantit la qualité des couleurs du paysage, une élémentaire qui offre une vision plus détaillée, permettant de discerner, matériaux, textures, compositions architecturales.

Les effets de surfaces.

Le relief et la matière du support, vont influencer la valeur (luminosité) de la couleur. Une surface lisse réfléchit la lumière et fait percevoir la couleur plus claire et plus colorée (saturée) qu'un support rugueux et texturé. Il faudra en tenir compte au moment du choix des enduits. Le choix fera l'objet d'échantillons en grand format au moins 1m² bien avant le début des travaux. Il sera réalisé à proximité des matériaux conservés, type pierres.

La couleur est très changeante suivant la peau de la façade et la lumière. Il conviendra de regarder les échantillons sur plusieurs jours afin de l'observer sous différents éclairages.

Équilibrer les valeurs

L'appréciation des couleurs se fait par contraste. Une teinte n'est jamais isolée, mais en contact avec d'autres.

Pour équilibrer la répartition des valeurs, il convient de repartir sur les différents éléments de la façade : Fond de façade, volets, fenêtres, tablettes, serrurerie...

- Une valeur claire
- Une valeur moyenne
- Une valeur foncée



Modénatures.

Les modénatures et chaînage d'angle sont liés au type d'architecture. L'habitat traditionnel recouvre les encadrements avec l'enduit sans les redessiner.

L'encadrement peut éventuellement être redessiné en peinture ou par un marquage lisse de l'enduit.

Lorsque l'encadrement est saillant, ou travaillé en moulure, l'enduit doit venir en affleurement.

Par principe, un encadrement de fenêtre est **rectiligne** et ne doit en aucun cas suivre une forme aléatoire.



Encadrement
Enduit et redessiné



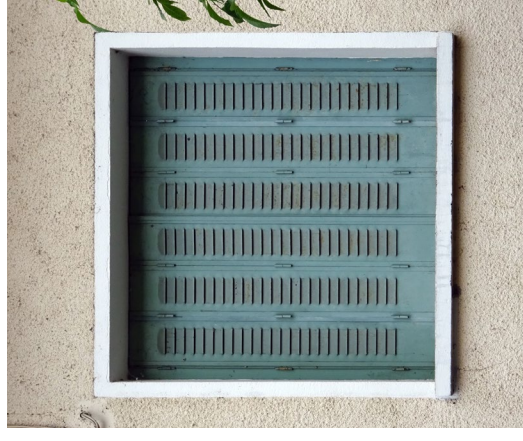
Encadrement pierre destiné à
être enduit en partie.



Encadrement moulure vi-
sible.



Encadrement pierre laissée
apparente.



Encadrement en creux enduit
lisse



Les éléments de serrurerie (garde-corps, barreaux)

Pour choisir la couleur du bâti, on se reportera au nuancier communal.

Ils sont au premier plan, et peuvent être plus foncés et/ou plus colorés.

Les volets ou persiennes

Ils permettent souvent de jouer avec une couleur plus vive (saturée) que la façade. Ils ne sont pas systématiquement de la même couleur que les menuiseries des fenêtres. Ils peuvent :

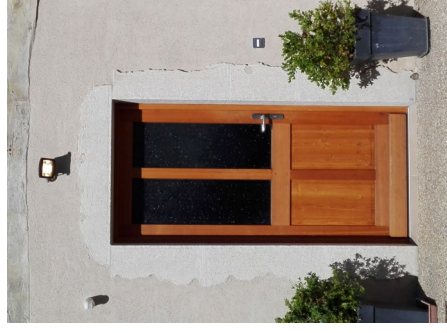
- se fonder dans la valeur de l'encadrement lorsqu'il existe
- être plus foncés ou plus clairs que la façade
- être plus saturés (ton plus vif) que la façade si elle est neutre, grisée
- être moins saturés (ton plus gris) que la façade si elle est d'un ton soutenu

Le choix de la couleur des menuiseries, serrureries, intervient après celle de la façade.

Les teintes dérivées des tons type bois sont à privilégier. D'autres teintes plus saturées

Différencier la porte d'entrée

La porte d'entrée a un rôle unique par rapport aux autres éléments de la façade, son traitement marquera cette différence. Sa valeur sera moyennement foncée à foncée, en bois vernis ou en peinture.



NUANCIER COMMUNAL- Palette globale Façades et mur.

La teinte de la façade ou du volume principal est à déterminer en premier. Elle sera choisie en fonction des éléments déjà présents sur la façade comme la couleur des pierres ou de la toiture si elle est bien en vue. Les couleurs des éléments d'accompagnements (encadrement, corniche, tablette, volet, ferronneries....) *(Le choix des couleurs envisagées fera l'objet d'échantillons en grand format au moins 1m2 bien avant le début des travaux. Et à proximité des matériaux permanents, type pierres. La couleur est très changeante suivant la peau de la façade et la lumière, il convient de regarder les échantillons, un jour de soleil et par temps plus couvert.)*

La façade lorsqu'elle est en alignement d'autres façades doit se choisir dans des tons proches, plus ou moins foncés. La façade de ton plus soutenu est à privilégier occasionnellement, lors d'un décroché, sur une façade plus petite...

Modénatures				Fond de façade				Sur prescription			
Fa01_ Fa02_ Fa03_ Fa04_				Fb01_	Fc01_	Fd01_	Fe01_	Ff01_		Fg01_	
				Fb02_	Fc02_	Fd02_	Fe02_	Ff02_		Fg02_	
				Fb03_	Fc03_	Fd03_	Fe03_	Ff03_		Fg03_	
				Fb04_	Fc04_	Fd04_	Fe04_			Fg04_	
Fa01_ S 1005 Y30R Fa02_ S 0500 N Fa03_ S 1502 Y50R Fa04_ S 1510 Y30R				Fb01_ S 1005 Y20R Fb02_ S 3010 G90Y Fb03_ S 1520 Y10R Fb04_ S 3030 Y30R	Fc01_ S 2005 Y50R Fc02_ S 1010 Y30R Fc03_ S 2010 Y 20R Fc04_ S 3520 Y20R	Fd01_ S 2010 Y Fd02_ S 2109 G98Y Fd03_ S 2030 Y20R Fd04_ S 2010 Y30R	Fe01_ S 2502 Y Fe02_ S 2520 Y30R Fe03_ S 2608 Y25R Fe04_ S 2005 Y40R	Ff01_ S 3010 Y25R Ff02_ S 3020 Y20R Ff03_ S 2020 Y20R	Fg01_ S 2040 Y40R Fg02_ S 2020 Y40R Fg03_ S 2040 Y60R Fg04_ S 1030 Y30R		

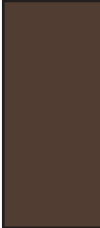
Attention:

- Veuillez tenir compte du fait, que suivant l'écran ou l'impression, les couleurs représentées peuvent varier dans leur version originale! Nous vous recommandons de consulter en mairie le nuancier communal et le tableau de concordance ainsi que les nuanciers fabriquants.

NUANCIER COMMUNAL - Palette toiture

Les toitures sont en co-visibilité avec le plan horizontal: les terres, et le fond paysager. Elles ne doivent pas produire de contrastes forts entre elles ou avec le paysage.
Les couleurs autorisées sont moyennées à moyennes foncées.
Les bandes de rives permettent la transition entre toiture et façades.



				
Rouge brun	Rouge tuile	Rouge Brun	Brun	Sépia

Sont exclus: gris foncé, noir, gris bleu et bleu, rouge rosé, rouge orangé.

NUANCIER COMMUNAL - Palette ponctuelle

C'est elle qui anime la façade. Elle est à utiliser pour les menuiseries (fenêtres, portes, volets), les serrureries (les tons les plus foncés)
Pour les volets, les teintes dérivées des tons type bois sont à privilégier. D'autres teintes plus saturées peuvent s'intercaler.

							
Ma01_	Mb01_	Mc01_	Md01_	Me01_	Mf01_	Mg01_	Mh01_
							
Ma02_	Mb02_	Mc02_	Md02_	Me 02_	Mf02_	Mg02_	Mh02_
							
Ma03_	Mb03_	Mc03_	Md03_	Me03_	Mf03_	Mg03_	Mh03_
Ma01_S 5030-B70G	Mb01_S 5005-Y50R	Mc01_S 5030-G	Md01_S 4040-G90Y	Me01_S 4550-Y90R	Mf01_RAL 8003	Mg01_RAL 8004	Mh01_RAL 7022
Ma02_RAL 1013	Mb02_S 7010-G30Y	Mc02_RAL 7043	Md02_RAL 1024	Me 02_RAL 3013	Mf02_RAL 8028	Mg02_RAL 8001	Mh02_RAL 8017
Ma03_RAL 7016	Mb03_RAL 7010	Mc03_S 3010-Y20R	Md03_S 2005-G70Y	Me03_S 3050-Y70R	Mf03_RAL 8022	Mg03_RAL 7002	Mh03_RAL 8002

Attention:

- Veuillez tenir compte du fait, que suivant l'écran ou l'impression, les couleurs représentées peuvent varier dans leur version originale! Nous vous recommandons de consulter en mairie le nuancier communal et le tableau de concordance ainsi que les nuanciers fabriquants.

COMMUNE DE CRESSIN ROCHEFORT - Un exemple des possibilités.

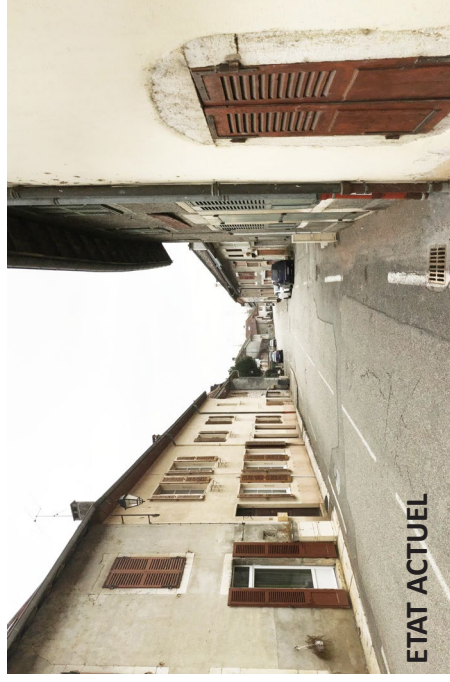
Fe02_		Fe02_	
Fa01_		Fa01_	
Ma01_		Mh03_	
		Mg01_	
		Mc01_	

Fe02_		Fg01_	
Fc02_		Fa02_	
Me01_		Mf02_	

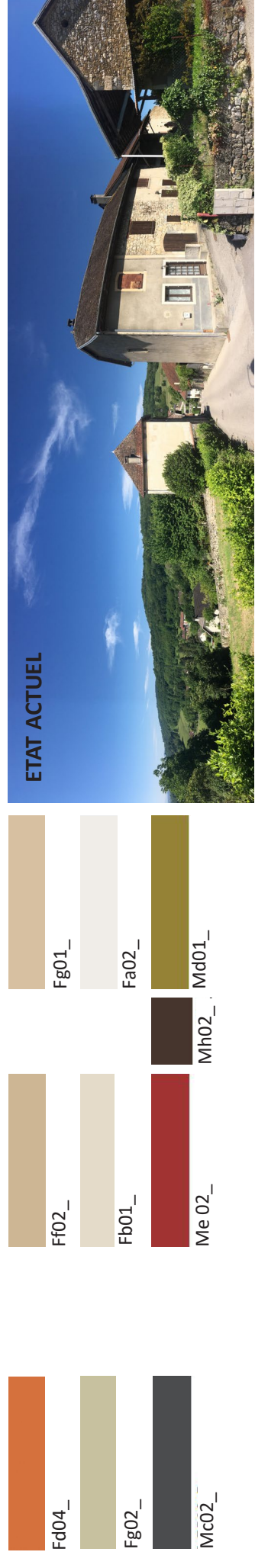


Attention:

- Veuillez tenir compte du fait, que suivant l'écran ou l'impression, les couleurs représentées peuvent varier dans leur version originale! Nous vous recommandons de consulter en mairie le nuancier communal.



COMMUNE DE MASSIGNIEU DE RIVES - Un exemple des possibilités.



Fd04_	Ff02_	Fg01_
Fg02_	Fb01_	Fa02_
Mc02_	Me 02_	Mh02_
		Md01_

Attention:

- Veuillez tenir compte du fait, que suivant l'écran ou l'impression, les couleurs représentées peuvent varier dans leur version originale! Nous vous recommandons de consulter en mairie le nuancier communal .



CAUE de l'Ain
Conseil d'Architecture,
d'Urbanisme et de l'Environnement
de l'Ain

34, rue Général Delestraint
01000, Bourg-en-Bresse

www.caue01.org

Veronique Godefroy
Coloriste

6b rue du Docteur TERVER
69130 Ecully



Véronique Godefroy
Coloriste

TABLEAUX DE CONCORDANCE DES TEINTES.

Permet de trouver des équivalences aux teintes NCS dans certains nuanciers fabriquant, la liste n'est pas exhaustive.

La concordance peut être cherchée dans d'autres nuanciers fabriquant, non cité ici.

Attention:

- *Veillez tenir compte du fait, que les concordances sont données à titre indicatif, et qu'il faut vérifier la bonne concordance avec un échantillon en pied de façade.*

NUANCIER COMMUNAL	NCS	WB	PAREX	SIKKENS	RAL
Fa01	1005-Y30R	001 Blanc cassé			
Fa02	0500-N	500 Blanc kaolin		FN.02.88	
Fa03	1502-Y50R	091 Gris perle	G30		
Fa04	1510-Y30R	041 Crème			
Fb01	1005-Y20R	207 Beige clair	G20		
Fb02	3010-G90Y			G4.07.66	7032
Fb03	1624-Y13R	310 Terre jaune			
Fb04	3030-Y30R	312 Terre orangé		E4.25.55	
Fc01	2005-Y50R	202 Cendre beige foncé		E8.10.60	
Fc02	1010-Y30R	009 Beige	T50		
Fc03	2010-Y20R	212 Terre beige	T30		
Fc04	3520-Y20R	013 Brun foncé			
Fd01	2010-Y	600 Beige sisal	T60		
Fd02	2109-G98Y	377 Roche verte		G0.10.70	
Fd03	2030-Y20R	297 Ocre chaud			
Fd04	2010-Y30R	044 Brun clair		E8.10.70	
Fe01	2502-Y	276 Gris vert			
Fe02	2520-Y30R	304 Ocre doré		E4.20.60	
Fe03	2608-Y25R	545 Terre d'arène		F6.10.70	
Fe04	2005-Y40R	203 Cendre beige clair			
Ff01	3010-Y25R	215 Ocre rompu			
Ff02	3020-Y20R	012 Brun		E8.15.65	
Ff03	2020-Y20R	232 Mordoré			
Fg01	2040-Y40R	103 Orange flamboyant			
Fg02	2020-Y40R	006 Rose foncé		E8.15.75	
Fg03	2040-Y60R	106 Rouge tuile	O90		
Fg04	1030-Y30R	301 Doré chaud		E4.25.65	

NUANCIER COMMUNAL	NCS	SIKKENS	RAL
Ma01	5030-B70G	N0.30.40	
Ma02		S0.06.21	7016
Ma03		F9.07.80	1013
Mb01	5005-Y50R	E4.05.45	
Mb02	7010-G30Y	J4.11.30	
Mb03	6502-Y	K1.04.32	7010
Mc01	5030-G	K8.27.36	
Mc02	7502-B	MN.02.09	7043
Mc03	3010-Y20R	F3.12.67	
Md01	4040-G90Y	G0.30.50	
Md02		F2.37.55	1024
Md03	2005-G70Y	H3.04.72	
Me01	4550-Y90R	B9.42.20	
Me02	3060-Y90R	C3.50.29	3013
Me03	3050-Y70R	C4.41.40	
Mf01		D8.38.32	8003
Mf02	7020-Y70R	D9.20.20	8028
Mf03		C2.04.06	8022
Mg01		D0.36.33	8004
Mg02		E3.44.41	8001
Mg03	5010-G90Y	G0.13.45	7002
Mh01		G2.04.26	7022
Mh02		C6.14.16	8017
Mh03		D2.28.29	8002