



# Montmerle -sur Saône

Plan

Local

d'Urbanisme

Règlement



Urbanisme - Environnement - Paysage





Sommaire

<b>Partie 1 : Rappels et définitions</b> .....	<b>4</b>
N °1 - Champ d'application territoriale .....	4
N° 2- Division du territoire en zones.....	4
N° 3 - Autres éléments portés sur le document graphique.....	5
N° 4 - Règles applicables aux secteurs présentant des risques naturels.....	5
N°5- Droit de préemption urbain .....	5
N° 6- Classement des infrastructures bruyantes.....	5
N° 7 - Définitions .....	6
N°8 - Vocabulaire.....	12
N°9 : Destinations et sous-destinations .....	12
<b>Partie 2 : Règlement</b> .....	<b>15</b>
Éléments identifiés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme.....	15
<b>TITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</b> .....	<b>18</b>
<b>Chapitre 1- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ua</b> .....	<b>19</b>
Ua / 1- Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité .....	19
Ua / 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale et paysagère .....	21
Ua / 3 Équipement et réseaux .....	30
<b>Chapitre 2- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ub</b> .....	<b>32</b>
Ub / 1- Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité.....	32
Ub / 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale et paysagère .....	33
Ub / 3 Équipement et réseaux .....	40
<b>Chapitre 3- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Uc</b> .....	<b>42</b>
Uc / 1- Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité .....	42
Uc / 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale et paysagère .....	44
Uc / 3 Equipement et réseaux .....	49
<b>Chapitre 4- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES Ue</b> .....	<b>52</b>
Ue / 1- Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité.....	52
Ue / 2 Caractéristiques urbaine, architecturale et paysagère .....	54
Ue / 3 Equipement et réseaux .....	57
<b>Chapitre 5- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES Ui</b> .....	<b>59</b>
Ui / 1- Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité .....	59
Ui / 2 Caractéristiques urbaine, architecturale et paysagère .....	60
Ui 3 / Equipement et réseaux.....	66
<b>Chapitre 6- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES Up</b> .....	<b>69</b>
Up / 1- Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité.....	69
Up / 2 Caractéristiques urbaine, architecturale et paysagère .....	70
Up / 3 Équipement et réseaux .....	76



<b>Chapitre 7- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Uf.....</b>	<b>78</b>
Ut / 1- Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité .....	78
Ut / 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale et paysagère .....	80
Ut / 3 Équipement et réseaux .....	83
<b>TITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER .....</b>	<b>85</b>
<b>Chapitre 1- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUa .....</b>	<b>86</b>
1AUa / 1- Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité .....	86
1AUa / 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale et paysagère .....	86
1AUa / 3 Équipement et réseaux .....	92
<b>Chapitre 2- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES 2AUi.....</b>	<b>94</b>
<b>TITRE 3 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES .....</b>	<b>95</b>
A / 1- Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités .....	95
A / 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale et paysagère .....	97
A / 3 Équipement et réseaux .....	103
<b>TITRE 4 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES .....</b>	<b>105</b>
N / 1- Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités .....	105
N / 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale et paysagère .....	106
N / 3 Équipement et réseaux .....	111
<b>Annexes.....</b>	<b>113</b>
Nuancier de couleurs applicable sur la commune.....	113
Plan de zonage du réseau d'assainissement .....	114
Rappel de la réglementation nationale applicables à la publicité, aux enseignes et pré enseignes	115
La palette végétale préférentielle et les préconisations paysagères .....	117



## Partie 1 : Rappels et définitions

### N°1 - Champ d'application territoriale

Ce règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Montmerle-sur-Saône.

### N°2- Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones délimitées et repérées au plan de la façon suivante :

#### **Article R151-18 du code de l'urbanisme**

**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.

#### **Article R151-20 du code de l'urbanisme**

**Les zones à urbaniser sont dites " zones AU "**. Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs 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 existants 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 existants 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.

#### **Article R151-22 du code de l'urbanisme**

**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.

#### **Article R151-23 du code de l'urbanisme**

Peuvent être autorisées, en zone A :

1° 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 ;

2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci.



### **Article R151-24 du code de l'urbanisme**

**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 :

- 1° 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 ;
- 2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- 3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- 4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- 5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

### **Article R151-25 du code de l'urbanisme**

Peuvent être autorisées en zone N :

- 1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, 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 ;
- 2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci.

### **N° 3 - Autres éléments portés sur le document graphique**

Le plan comporte aussi :

- Les terrains classés comme espaces boisés à conserver à protéger ou à créer en application des articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme,
- Les sites et éléments identifiés au titre des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme,
- Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts ou en vue de la réalisation de programmes de logements dans le respect des objectifs de mixité sociale,
- Des voies dans lesquelles doit être préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, identifiées au titre de l'article R151-37 4° du code de l'urbanisme.

### **N° 4 - Règles applicables aux secteurs présentant des risques naturels**

Le territoire du PLU est concerné par un PPRI approuvé. Ce document est annexé au PLU conformément à l'article R151-51 du code de l'urbanisme.

**Ce dernier vaut servitude d'utilité publique. Les mesures d'interdictions et les prescriptions applicables à chacune des zones du PPRI prévalent sur les prescriptions du présent règlement.**

### **N°5- Droit de préemption urbain**

Le droit de préemption urbain s'applique sur l'ensemble des zones U et AU du territoire du PLU.

### **N° 6- Classement des infrastructures bruyantes**

Le territoire du PLU est concerné par des infrastructures faisant l'objet d'un classement sonore par arrêté préfectoral. Ces arrêtés sont annexés au PLU.

## **N° 7 - Définitions**

### **Limite du domaine public :**

L'alignement est la détermination, par l'autorité administrative compétente, de la limite du domaine public routier au droit des propriétés riveraines. Le domaine public routier comprend l'ensemble des biens du domaine public de l'Etat, des Départements et des Communes, affectés aux besoins de la circulation terrestre, à l'exception des voies ferrées. (Art. L 111-1 et L 112-1 et suivants du Code de la Voirie Routière).

Le terme « alignement » employé dans le présent règlement désigne :

- la limite entre le domaine public et le domaine privé actuel ou futur.
- la limite d'un emplacement réservé ou d'une localisation prévus pour la création d'une voie, d'une place, d'un cheminement ou d'un élargissement.

### **Aménagement :**

Tous travaux (même créateurs de surface de plancher) n'ayant pas pour effet de modifier le volume existant.

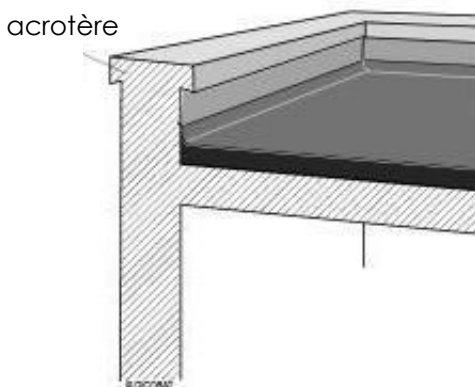
### **Annexe ou local accessoire à l'habitation :**

Il s'agit des constructions détachées de la construction principale d'habitation dont l'usage est lié à l'habitation, de type : abris de jardins, bûchers, garages non intégrés à la construction d'habitation, ...

Elles ne comprennent pas les piscines.

### **Acrotère**

Prolongement du mur de façade masquant un toit plat.

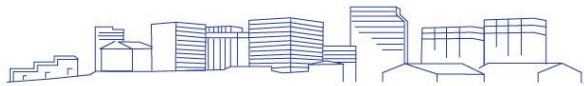


### **Caravane**

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.

### **Clôture**

Toute enceinte qui ferme l'accès d'un terrain (mur, haie, grillage, palissade, ...).



### Constructions à usage de stationnement

Il s'agit de parcs de stationnement en silo ou souterrain, qui ne constituent pas de surface de plancher, mais qui comportent une ou plusieurs constructions ou ouvrages soumis au permis de construire. Ils concernent tant les garages nécessaires à la construction que les parcs indépendants d'une construction à usage d'habitation ou d'activités.

### Emplacement Réservé (Article L.151-41 du code de l'urbanisme) :

Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;

2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;

3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;

4° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;

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

En outre, dans les zones urbaines et à urbaniser, le règlement peut instituer des servitudes consistant à indiquer la localisation prévue et les caractéristiques des voies et ouvrages publics, ainsi que les installations d'intérêt général et les espaces verts à créer ou à modifier, en délimitant les terrains qui peuvent être concernés par ces équipements.

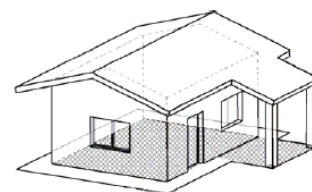
### Emprise au sol (Art. R.420-1. Code de l'urbanisme)

L'emprise au sol au sens du présent livre est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

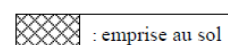
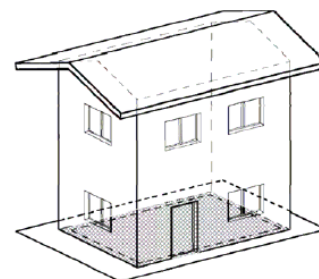
Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Se référer à la circulaire du 3 février 2012, relative au respect des modalités de calcul de la surface de plancher des constructions définie par le livre I du code de l'urbanisme

Croquis 18



Croquis 19





## Espaces boisés classés

### Article L113-1 du code de l'urbanisme :

Les plans locaux d'urbanisme 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 ou des plantations d'alignements.

### Article L113-2 du code de l'urbanisme

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier. Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent alinéa.

## Exploitation agricole et SMA (surface minimale d'assujettissement)

L'exploitation agricole est une unité économique dirigée sous forme individuelle ou collective. Une exploitation agricole est définie selon deux critères cumulatifs :

- une activité de production agricole (cf. ci-après).
- un caractère professionnel. (Cf. ci-après).

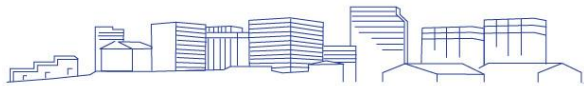
### Activité de production agricole :

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. Elles correspondent à des activités nécessairement et matériellement situées sur l'exploitation et exercées par les agriculteurs eux-mêmes à savoir :

- les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation : transformation, conditionnement, commercialisation des produits animaux et végétaux de l'exploitation (production fromagère, viande, conserve, jus, vin, etc...)  
*NB : la vente sur site des produits est une activité tenue pour agricole. En revanche, une installation dont l'objet principal est de vendre des articles agricoles, produits dans un autre lieu est une activité commerciale.*
- les activités de support de l'exploitation agricole telles que : dressage, débouillage des chevaux, enseignement du dressage, chenil classé (plus de 10 chiens sevrés), agrotourisme et activité culturelle ou pédagogique autour de l'activité agricole (ferme auberge, chambre d'hôtes, camping à la ferme, visite d'exploitation), production le cas échéant, commercialisation, par un ou plusieurs exploitants agricoles, de biogaz, d'électricité et de chaleur par la méthanisation, lorsque cette production est issue pour au moins 50 % de matières provenant de ces exploitations.

*NB : les activités suivantes ne sont pas considérées comme agricoles :*

- paysagiste
- entretien des parcs et jardins et élagage
- prestations en travaux ou services agricoles
- travaux de terrassement
- vente de bois ou bûcheronnage



- pension exclusive de chevaux
- gardiennage d'animaux de compagnie ou spectacle.

Le caractère professionnel de l'exploitation est conditionné à l'exercice d'une activité agricole sur une exploitation :

- au moins égale à la SMA.
- ou représentant au moins 1200 heures annuelles de temps de travail.

**NB : Cette définition correspond à la réglementation en vigueur au moment de l'établissement du PLU. Si la réglementation devait à l'avenir redéfinir l'exploitation agricole, la nouvelle définition sera à prendre en considération.**

### Extension

Tous travaux ayant pour effet de modifier le volume existant par addition contiguë ou surélévation.

### Limites séparatives :

Les limites séparatives s'entendent comme les limites entre la propriété constituant le terrain d'assiette de la construction et la ou les propriétés qui la jouxtent.

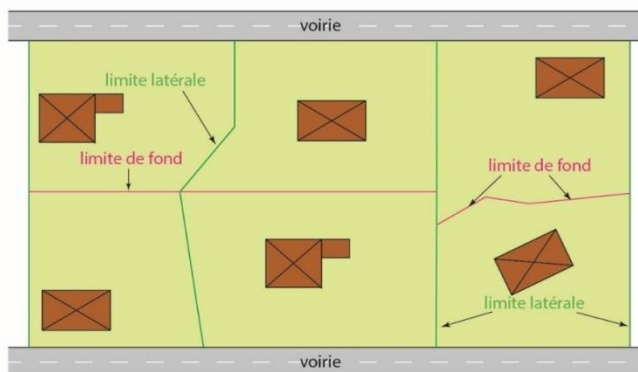
- **Limites latérales :**

Une limite latérale est la limite entre deux propriétés situées en bordure d'une même voie ou une limite aboutissant à une voie.

- **Limites de fond :**

Une limite de fond de parcelle est la limite opposée à la voie

**Les limites séparatives peuvent être des limites latérales ou de fond :**



**Installations classées** pour la protection de l'environnement ou ICPE (soumise à déclaration, enregistrement ou autorisation) :

Exploitation industrielle ou agricole susceptible de créer des risques ou de provoquer des pollutions ou nuisances, notamment pour la sécurité et la santé des riverains.

Les activités relevant de la législation des installations classées sont énumérées dans une nomenclature qui les soumet à un régime d'autorisation ou de déclaration en fonction de l'importance des risques ou des inconvénients qui peuvent être engendrés :

- **Déclaration** : pour les activités les moins polluantes et les moins dangereuses. Une simple déclaration en préfecture est nécessaire
- **Enregistrement** : conçu comme une autorisation simplifiée visant des secteurs pour lesquels les mesures techniques pour prévenir les inconvénients sont bien connues et standardisées. Ce régime a été introduit par l'ordonnance n°2009-663 du 11 juin 2009 et mis en œuvre par un ensemble de dispositions publiées au JO du 14 avril 2010.



- **Autorisation** : pour les installations présentant les risques ou pollutions les plus importants. L'exploitant doit faire une demande d'autorisation avant toute mise en service, démontrant l'acceptabilité du risque. Le préfet peut autoriser ou refuser le fonctionnement.

La nomenclature des installations classées est divisée en deux catégories de rubriques :

- l'emploi ou le stockage de certaines substances (ex. toxiques, dangereux pour l'environnement, ...).
- le type d'activité (ex. : agroalimentaire, bois, déchets, ...).

La législation des installations classées confère à l'Etat des pouvoirs :

- d'autorisation ou de refus d'autorisation de fonctionnement d'une installation ;
- de réglementation (imposer le respect de certaines dispositions techniques, autoriser ou refuser le fonctionnement d'une installation) ;
- de contrôle ;
- de sanction.

Sous l'autorité du Préfet, ces opérations sont confiées à l'Inspection des Installations Classées qui sont des agents assermentés de l'Etat.

### **Modénature**

Proportion et disposition de l'ensemble des éléments, des moulures et des membres d'architecture qui caractérisent une façade (par exemple : corniches, moulures, dessin des menuiseries, éléments d'ornement, etc.).

### **Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics**

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

**Pan** : Chacun des côtés de la couverture d'une construction.

**Pignon** : Mur extérieur qui porte les pans d'un comble et dont les contours épousent la forme des pentes de ces combles.

### **Résidence démontable ou mobiles constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs :**

C'est une habitation sans fondations, transportable ou démontable facilement de manière à ce que son implantation soit réversible. On compte par exemple les mobil homes, caravanes, yourtes, tipis, roulottes, « micromaisons mobiles », péniches, HLL...

### **Rive de toit :**

La rive de toit est l'extrémité du toit côté pignon ; elle suit en général la ligne de plus grande pente.

### **Servitude (au titre de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme)**

Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

- 1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;
- 2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;
- 3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;
- 4° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;

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

### Surface de plancher (Art. R112-2 du code de l'urbanisme)

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

1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;

2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;

3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;

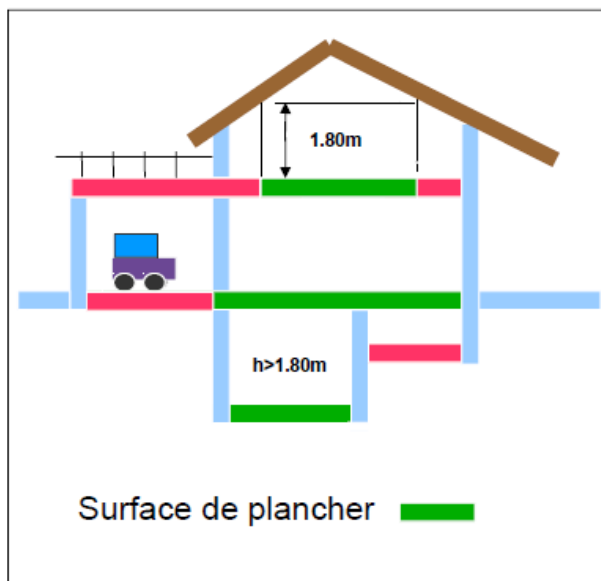
4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;

5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;

6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autres qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;

7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;

8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures. »



### La surface taxable procède d'un autre calcul :

La surface qui sert de base de calcul à la taxe d'aménagement correspond à la somme des surfaces closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades.

Il faut en déduire :

- l'épaisseur des murs qui donnent sur l'extérieur,
- les trémies des escaliers et ascenseurs.

Constituent donc de la surface taxable :

- tous les bâtiments (y compris les combles, celliers, caves, dès lors qu'ils dépassent 1,80 m de hauteur sous plafond),
- ainsi que leurs annexes (abri de jardin notamment).



Un bâtiment non clos (ouvert sur l'extérieur avec une cloison de façade en moins, pergola ou tonnelle par exemple) ou une installation découverte (une terrasse par exemple) n'est pas compris dans la surface taxable. Par contre, une véranda couverte et close est taxable.

Si certains ouvrages sont exclus de la surface taxable, ils sont cependant soumis à la taxe de façon forfaitaire par emplacement (aire de stationnement, piscine découverte, panneau solaire au sol, éolienne, etc...).

### **Teinte dans la masse**

Couleur intégrée dans le matériau et non appliquée en surface.

### **Voie et Accès**

La voie au sens du PLU intègre les trottoirs, les bas-côtés et la chaussée.

La voie constitue la desserte du terrain sur lequel est projetée l'opération ; elle peut être de statut privé ou public.

Une voie privée est une voie de circulation desservant, à partir d'une voie publique, une ou plusieurs propriétés, dont elle fait juridiquement partie.

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

## **N°8 - Vocabulaire**

### **Enduits**

- **Enduit taloché** : appliqué à la taloche, d'où son nom, l'enduit taloché offre une surface lisse, mais qui laisse deviner certaines traces d'application.
- **Enduit gratté** : d'abord taloché, puis gratté, au gratton.
- **Enduit lissé** : appliqué à l'aide d'une lisseuse, l'enduit lissé offre une surface parfaitement lisse.
- **Enduit ribbé** : un enduit ribbé laisse apparaître les granulats, pour offrir une façade à l'aspect plus traditionnel.
- **Enduit projeté** : appliqué à l'aide d'une machine à projeter, l'enduit projeté offre un aspect brut, qui laisse apparaître les granulés.

## **N°9 : Destinations et sous-destinations**

**Les destinations** des constructions sont :

1° Habitation

2° Commerce et activités de service

3° Équipements d'intérêt collectif et services publics

4° Exploitation agricole et forestière

5° Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

**Les sous-destinations** sont :



La destination de construction « habitation » prévue au 2° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les deux sous-destinations suivantes : logement, hébergement.

- 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.
- 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.

La destination de construction « commerce et activités de service » prévue au 3° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme, comprend les six sous-destinations suivantes : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma.

- La sous-destination « artisanat et commerce de détail » recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de biens directement à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.
- La sous-destination « restauration » recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directement pour une clientèle commerciale.
- La sous-destination « commerce de gros » recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.
- La sous-destination « activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.
- La sous-destination « hébergement hôtelier et touristique » recouvre les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.
- 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.

La destination de construction « équipements d'intérêt collectif et services publics » prévue au 4° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les six sous-destinations suivantes : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public.

- 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. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'État, des collectivités territoriales, de leurs groupements, ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.
- La sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.
- 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.



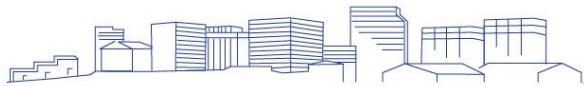
- La sous-destination « salles d'art et de spectacles » recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
- La sous-destination « équipements sportifs » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinées à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.
- 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 « Équipement 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.

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 : exploitation agricole, exploitation forestière.

- 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.
- 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.

La destination de construction « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » prévue au 5° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les quatre sous-destinations suivantes : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.

- 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.
- La sous-destination « entrepôt » recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.
- La sous-destination « bureau » recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaire, secondaire et tertiaire.
- 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.



## Partie 2 : Règlement

### Éléments identifiés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme

Sur le document graphique apparaissent des éléments identifiés au titre de l'article L151-19 et de l'article L151-23 du code de l'urbanisme.

#### Éléments identifiés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme

En référence à l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, le PLU peut « identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation ».

**Sur le territoire du PLU des secteurs ont été identifiés à ce titre. Ils concernent :**

- **du patrimoine bâti**
- **des ensembles patrimoniaux remarquables de maisons et de parcs d'intérêt patrimonial**
- **des éléments végétaux : alignements arborés, haies, arbres remarquables, ...**

Les prescriptions suivantes s'appliquent :

- **Patrimoine bâti**

Les éléments bâtis identifiés, ne doivent pas être détruits. Dans le cadre des travaux d'aménagement, de réhabilitation portant sur ces éléments identifiés, ceux-ci doivent être réalisés dans le respect des matériaux et de l'architecture d'origine.

- **Les ensembles patrimoniaux remarquables de maisons et de parcs d'intérêt patrimonial**

Les éléments bâtis et végétaux identifiés, ne doivent pas être détruits. Dans le cadre des travaux d'aménagement, de réhabilitation portant sur ces éléments identifiés, ceux-ci doivent être réalisés dans le respect des matériaux et de l'architecture d'origine pour le bâti et pour les murs de clôture.

Les arbres des parcs doivent être maintenus. Dans les parcs et jardins identifiés, les défrichements sont interdits. Il est rappelé que cette protection laisse la possibilité de bâtir tant que les éléments identifiés sont préservés. Ainsi il est possible d'implanter des annexes aux habitations, des piscines dans ces espaces à condition de ne pas détruire les arbres existants.

#### **Pour les parcs**

Faisant partie du patrimoine arboré de l'espace urbain, ces éléments ne doivent pas être détruits lors d'aménagements ou de constructions. Toutefois, de façon dérogatoire, une destruction partielle peut être autorisée uniquement si cette destruction est nécessitée par des aménagements ou des travaux rendus obligatoires par des impératifs techniques ou par des problèmes phytosanitaires. Dans ce cas, ils doivent être remplacés par des arbres d'essences équivalentes à l'emplacement ou à proximité de l'arbre abattu. La notion d'essences équivalentes est définie ci-après.

Toute intervention sur ces éléments est soumise à une déclaration préalable.

#### **Notion de remplacement d'arbres par des essences équivalentes**

La notion d'essence équivalente dans le PLU est la suivante :

- Des feuillus peuvent remplacer des conifères et des feuillus,
- Les conifères peuvent remplacer des conifères, mais ne peuvent pas remplacer des feuillus ;
- Les « essences nobles » ne peuvent être remplacées que par des essences nobles et autres essences de parc. Sont considérées comme essences « nobles » ou essences de parcs : tilleul, cèdre, marronnier, catalpa, magnolia, hêtre, platane, tulipier, chêne, orme, charme, séquoia, pin, muriers, ginkgo biloba, ...

## Les éléments végétaux

Ces éléments végétaux doivent être maintenus ou reconstitués avec les essences équivalentes en cas de travaux de la façon suivante :

### Notion de remplacement d'arbres par des essences équivalentes

La notion d'essence équivalente dans le PLU est la suivante :

- Des feuillus peuvent remplacer des conifères et des feuillus ;
- Les conifères peuvent remplacer des conifères, mais ne peuvent pas remplacer des feuillus ;
- Les « essences nobles » ne peuvent être remplacées que par des essences nobles et autres essences de parc. Sont considérées comme essences « nobles » ou essences de parcs : tilleul, cèdre, marronnier, catalpa, magnolia, hêtre, platane, tulipier, chêne, orme, charme, séquoia, pin, muriers, ginkgo biloba...

### Éléments identifiés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme

En référence à l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, « le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.

*Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent. »*

**Sur le territoire du PLU, des "éléments remarquables à protéger" sont délimités sur plusieurs secteurs de la commune afin d'établir une protection des continuums végétaux (haies, ripisylves, ...), des zones humides et des corridors écologiques**

Cette identification implique les dispositions suivantes :

### Les continuums végétaux

Les continuums végétaux (haies et ripisylves) identifiés, ne doivent pas être détruits. Toutefois de façon dérogatoire, une destruction partielle peut être autorisée uniquement si cette destruction est rendue inévitable par des aménagements ou des travaux rendus indispensables par des nécessités techniques ou par des problèmes phytosanitaires.

Dans ce cas, toute intervention détruisant un de ces éléments est soumise à déclaration préalable. En cas d'intervention (abattage partiel) sur ces continuums végétaux (haies et ripisylves) protégés au titre de l'article L.151-23, une replantation est obligatoire de façon à reconstituer les continuités végétales. Elles devront être replantées en respectant les préconisations suivantes.

Les haies comprendront plusieurs strates et seront constituées d'essences locales et variées (excluant les thuyas, cyprès et laurier cerise) :

- une strate herbacée,
- une strate arbustive comportant au moins trois espèces différentes d'essences locales
- une strate arborescente comportant au moins trois espèces différentes d'essences locales

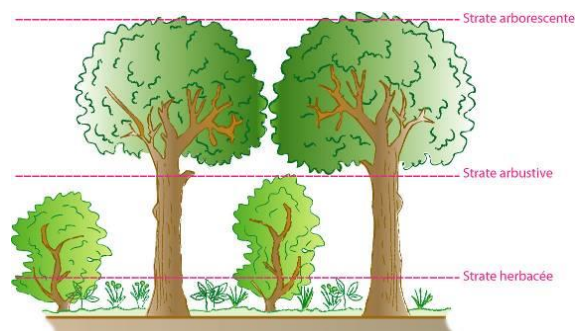


Schéma à valeur illustrative



**Les zones humides :**

Toute zone humide identifiée au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme ne devra être ni comblée, ni drainée, ni être le support d'une construction. Elle ne pourra faire l'objet d'aucun aménagement, d'aucun affouillement pouvant détruire les milieux présents. Aucun dépôt (y compris de terre) n'est admis. Seuls les travaux nécessaires à la restauration de la zone humide, ou ceux nécessaires à sa valorisation (sentiers parcours de découverte, ...) sont admis sous réserve de ne pas détruire les milieux naturels présents.



## TITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Les zones U sont des zones urbaines. Sont classés ainsi 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.

La zone U comporte plusieurs secteurs :

- Ua : zone centrale historique
- Ub : centralité élargie
- Uc : dominante pavillonnaire
- Ue : zone d'équipements d'intérêt collectif
- Ui : zone économique
- Up : zone d'intérêt patrimonial à préserver
- Ut : zone d'hébergements et d'activités touristiques

*NB- on rappellera que dans les zones U les occupations non listées comme interdites ou soumises à conditions sont autorisées.*

## Chapitre 1- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ua

### Ua / 1- Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

#### 1-1-Destinations et sous-destinations

Légende :

- X : interdit.
- V : autorisé sans condition particulière.
- V\* : autorisé sous condition. Dans ce cas, les numéros figurant sous le symbole V\* renvoient aux conditions particulières s'appliquant à la destination ou à la sous-destination concernée.

#### Les destinations et sous destinations

Destination	Sous destination	Ua
Habitation	Logement	V
	Hébergement	V
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	V
	Restauration	V
	Commerce de gros	X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V
	Hébergement hôtelier et touristique	V
	Cinéma	V
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires	V
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires	V
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	V
	Salles d'art et de spectacles	V
	Équipements sportifs	V
	Autres équipements recevant du public	V
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X
	Exploitation forestière	X
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X
	Entrepôt	X
	Bureau	V



	Centre de congrès et d'exposition	V

**Les autres usages et occupations**

	Ua
Les dépôts de matériaux, les affouillements et exhaussements non liés à l'assise des constructions et aménagements autorisées, les déblais, remblais, dépôts de toute nature	X
Les garages collectifs de caravanes de gardiennage ou d'hivernage	X
Les terrains de camping, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs, les résidences démontables	X
Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.	X
Les ICPE soumise à autorisation	X

**1-2-Les conditions d'autorisation des destinations et sous-destinations**

**Sans objet**

**1-3 Mixité fonctionnelle et sociale**

**Mixité fonctionnelle**

Au titre de l'article L151-16 du code de l'urbanisme, le PLU comporte des linéaires identifiés et délimités au règlement graphique le long des voies dans lesquelles doit être préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité.

Dans ces secteurs, le rez-de-chaussée des constructions doit obligatoirement être affecté aux sous-destinations artisanat et commerce de détail, restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, cinéma hébergement hôtelier et touristique. Ces dispositions s'appliquent aux rez-de-chaussée des constructions ayant une façade sur la voie concernée par le linéaire et s'établissent sur une profondeur minimale de 10 m. Toutefois, ne sont pas comprises les parties communes des constructions nécessaires à leur fonctionnement telles que halls d'entrée, accès au stationnement, locaux techniques.

## Mixité sociale

La zone Ua, est soumise dans son intégralité à l'article L151-15 du code de l'urbanisme. A ce titre, dans tout programme, à partir de 4 logements construits ou de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher de logement créée, 25 % au minimum du nombre de logements, représentant au moins 20 % de la surface totale de plancher des logements créés, devront être affectés à des logements tels que décrits à l'article L.302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation en vigueur. Cette proportion de logements locatifs sociaux est arrondie à l'entier supérieur.

## Ua / 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale et paysagère

### 2-1- Volumétrie et implantations des constructions

#### 2-1-1- Volumétries des constructions

##### Hauteur

La hauteur est mesurée à partir du terrain naturel avant travaux.

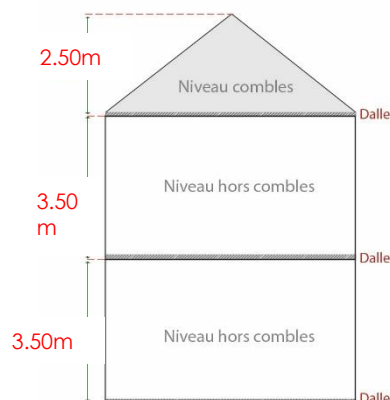
Dans une bande de 20 m à compter de l'alignement de la voie :

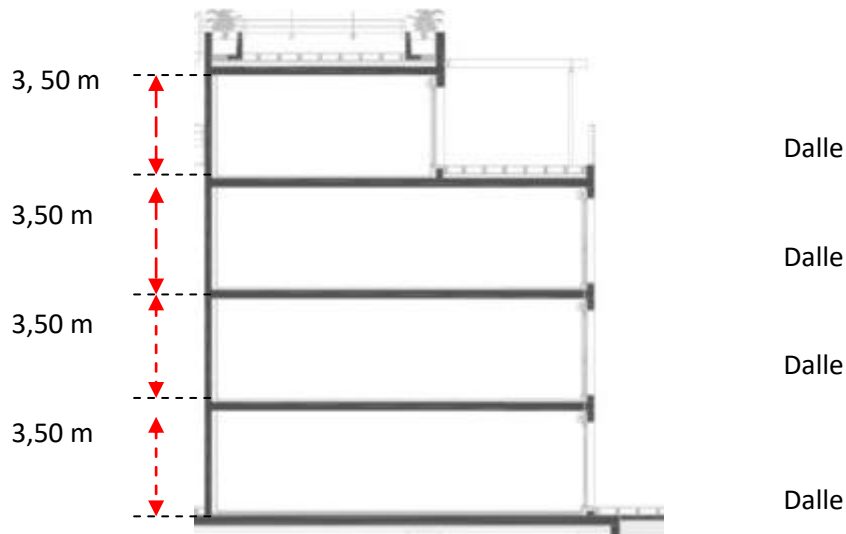
- Les hauteurs des constructions seront au minimum de R+1 pour les toitures terrasse et R+1+combles pour les toitures avec pentes et au maximum de R+3 pour les toitures terrasse et de R+3+combles pour les toitures à pentes. La hauteur maximale d'un niveau est de 3.50 m y compris la dalle inférieure pour un niveau courant et de 2.50 m y compris la dalle inférieure pour le niveau des combles. Dans le cas d'une hauteur à R+3 ou R+3+combles, le niveau R+3 sera en attique.

Au-delà de la bande de 20 m à compter de l'alignement de la voie :

- Les hauteurs des constructions seront au maximum de R+1+combles. La hauteur maximale d'un niveau est de 3.50 m y compris la dalle inférieure pour un niveau courant et de 2.50 m y compris la dalle inférieure pour le niveau des combles.

**Schéma à valeur illustrative**





**Schéma à valeur illustrative**

### **Dispositions particulières**

La hauteur n'est pas réglementée pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics.

En cas d'aménagement ou d'extension d'une construction existante dépassant la hauteur maximale, ou inférieure à la hauteur minimale définies ci-dessus, cette hauteur peut être portée à la hauteur du bâtiment existant.

Les éléments techniques ne sont pas comptabilisés dans le calcul de la hauteur.

Les annexes ou locaux accessoires à l'habitation sont limités à 3.50 m de hauteur à l'égout du toit de la construction.

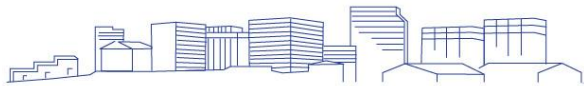
### **2-1-2 – Implantation**

Dans une bande de 20 m à compter de l'alignement de la voie :

- Les constructions s'implanteront à l'alignement de la voie et sur au moins une limite séparative latérale donnant sur la voie. En cas d'implantation sur une seule limite latérale donnant sur la voie, la distance minimale de la construction mesurée au nu du mur extérieur jusqu'à la limite séparative latérale opposée est de 3 m.
- Le sens du faîtage des constructions principales (ou la plus grande longueur de la construction en cas de toiture terrasse), sera parallèle ou perpendiculaire à la voie en tenant compte des implantations bâties existantes sur les parcelles limitrophes donnant sur la voie.
- Les piscines s'implanteront avec un retrait minimal de 2 m par rapport à l'alignement de la voie et par rapport aux limites séparatives. Cette distance est mesurée à partir du bassin.
- Les annexes ou locaux accessoires à l'habitation s'implanteront avec un retrait minimal de 2 m de l'alignement de la voie, ou à l'alignement de la voie. Cette distance est mesurée au nu extérieur du mur de façade. Ils s'implanteront avec un retrait minimum de 0,80 m des limites séparatives, ou en limites séparatives.

Au-delà de la bande de 20 m à compter de l'alignement de la voie :

- Les constructions s'implanteront sur au moins une limite séparative.
- L'implantation des annexes ou locaux accessoires à l'habitation se fera avec un retrait minimum de 0,80 m des limites séparatives, ou en limites séparatives.
- Les piscines s'implanteront avec un retrait minimal de 2m par rapport aux limites séparatives. Cette distance est mesurée à partir du bassin.



## Dispositions particulières

Des implantations différentes sont autorisées lorsqu'il s'agit d'équipements d'intérêt collectif.

## 2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### 2.2.1 Bâti existant

Toute intervention sur le bâti existant devra proposer un parti respectueux de l'identité architecturale de l'édifice concerné, notamment :

- Les ouvertures respecteront la proportion des ouvertures traditionnelles, et devront être plus hautes que larges.
- Les finitions d'enduit écrasées, rustiques, ou projetées sont exclues. Les finitions fines sont à mettre en œuvre (taloché, gratté, lissé).
- Aucune canalisation (eau, vidange, ...) ne devra être visible en façade à l'exception des descentes d'eaux pluviales qui seront obligatoirement verticales, sauf réglementation particulière.

### Façades (ensemble des façades de la construction)

Les couleurs des façades doivent correspondre à la typologie et à l'époque de construction de l'édifice, s'harmoniser entre elles et avec celles des façades voisines. L'homogénéité des fronts bâtis doit être préservée.

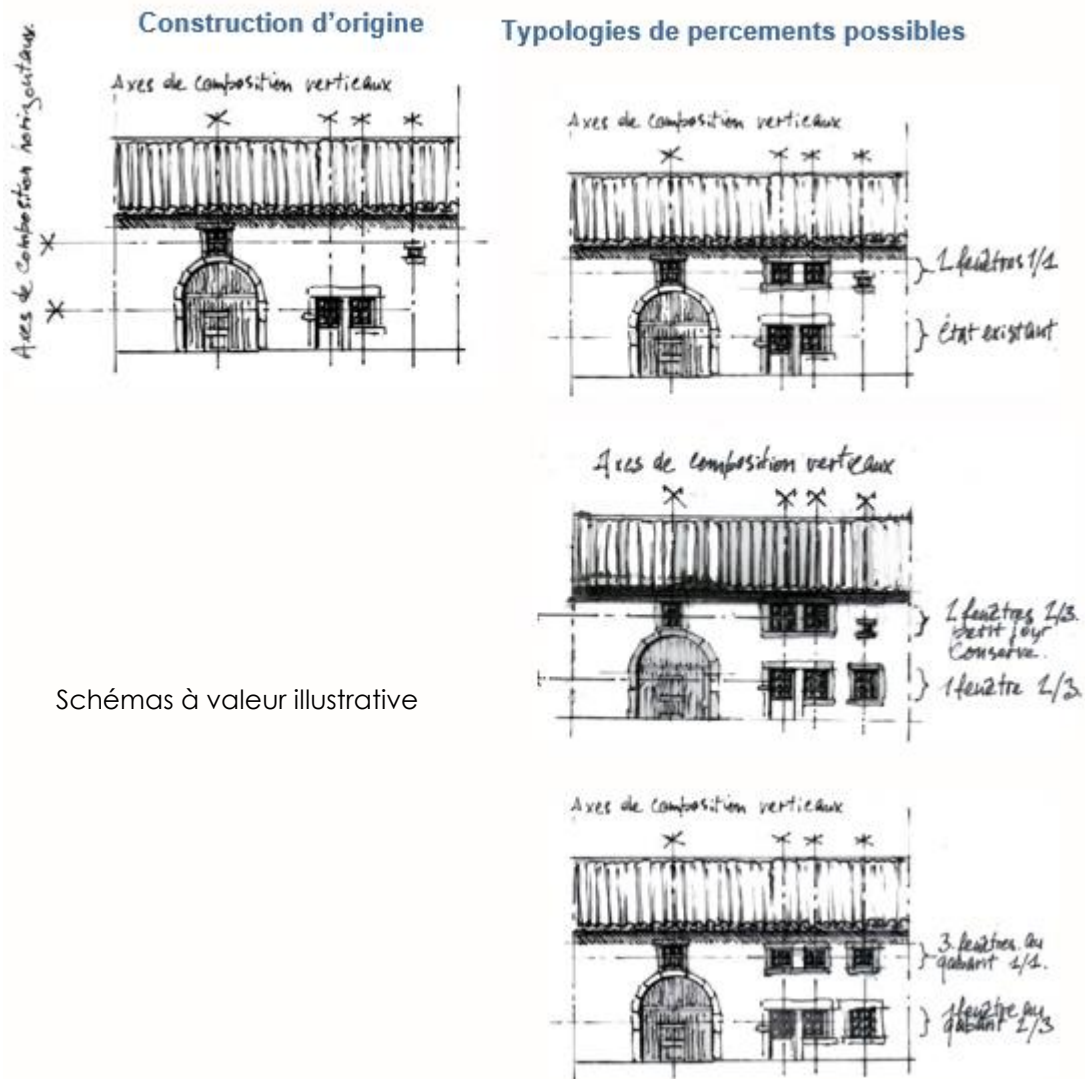
- Les tons pierre et sable qui rappellent la couleur du pisé utilisé localement sont à privilégier
- Les façades en maçonnerie de petit moellon et plâtre doivent être enduites et retrouver l'aspect et la couleur du revêtement traditionnel,
- Les couleurs des façades devront respecter le nuancier annexé au règlement.
- Les façades et éléments en pierre de taille à l'origine, doivent rester apparents à l'exception des murs hétérogènes (maçonnerie de tout-venant avec des éléments de structure en pierre) auxquels un enduit sera appliqué pour dissimuler notamment les queues des blocs taillés des encadrements des baies.

### Commerces dans le bâti ancien et percements

Le traitement des commerces en rez-de-chaussée ne doit porter atteinte ni aux perspectives urbaines ni à l'architecture de la façade d'immeuble.

Les portes d'accès à l'immeuble doivent être distinctes de celles d'entrée du commerce. Les percements doivent respecter la structure du bâtiment et la composition de la façade. Les éléments de modénature et de décor doivent être conservés.

Généralement la façade était composée selon des axes verticaux (alignements des ouvertures les unes au-dessus des autres) et horizontaux (alignements des ouvertures sur un même plan). Les nouvelles ouvertures devront le plus possible s'inscrire dans ces axes.



Schémas à valeur illustrative

Les climatiseurs et pompes à chaleur sont interdits saillants sur rue. Leur intégration à l'intérieur du mur ou du local avec sortie en devanture, vitrine ou façade est obligatoire. Un habillage de la sortie est imposé.

Les devantures et vitrines : les couleurs doivent correspondre à l'ensemble de la façade et ne pas nuire à son harmonie.

### Toitures

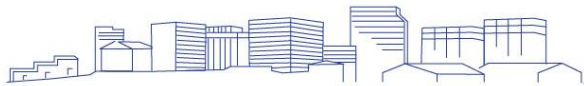
Le principe général est de maintenir l'homogénéité des toitures

Les toitures présentant charpente ou couverture à valeur patrimoniale et celles dont la typologie présente un intérêt en rapport avec l'architecture de l'immeuble (ouvertures, cheminées y compris) sont à conserver.

Les toitures doivent être simples, la pente est comprise entre 25% et 35%. Des pentes différentes sont admises en cas d'extension ou de reconstruction de bâtiments ayant une pente différente.

Les débords de toit (débords bois, corniches, génoises, forgets) en couronnement d'immeuble sont conservés, ou restitués dans leurs formes et aspects de l'époque de construction.

Les verrières (fermetures vitrées des puits de lumière, fenêtres de toits, mansardes et verrières) sont autorisées à condition d'être intégrées à la composition de l'ensemble et de faire l'objet d'un projet



mettant en valeur l'édifice. Elles devront être plus hautes que larges et non visibles depuis l'espace public proche. Les joints d'étanchéité devront être en harmonie avec la couleur de la couverture.

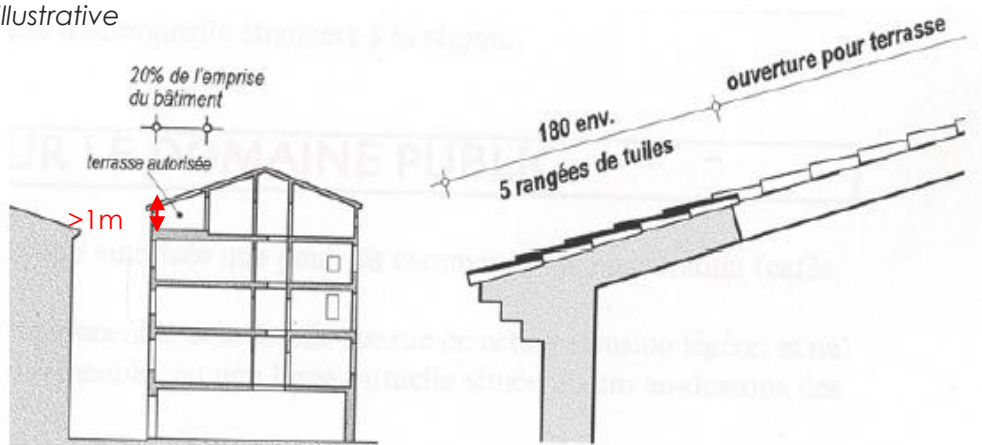
En cas de construction neuve, les débords de toit devront respecter les perspectives urbaines et être en harmonie avec les constructions avoisinantes.

La couverture doit prédominer sur les ouvertures (dans le rapport plein/vider : le plein reste dominant), les crevées de toit (grands évidements) sont interdites.

Les terrasses partielles et accessibles, ouvertes dans un pan de toiture et inscrites dans le volume sont autorisées si elles respectent les conditions suivantes :

- L'ouverture dans la toiture ne doit pas excéder 20% de l'emprise du corps du bâtiment,
- Les terrasses doivent être accessibles de plain-pied à une marche près depuis un niveau existant du logement,
- Les rives latérales, basses (égout) et hautes (faîtage) de toiture doivent être maintenues selon les règles suivantes :
  - Entre la rive de toiture et l'ouverture de la terrasse, cote de 1.80 m minimum dans le plan de la toiture,
  - Entre l'épaisseur de la corniche et la terrasse, 5 rangées de tuile au minimum,
  - Aucun élément, garde-corps en particulier, ne doit être saillant par rapport au plan de la toiture dans laquelle a été aménagée la terrasse,
  - En partie basse de l'ouverture ménagée dans le plan de la toiture, la cote verticale ne doit pas être inférieure à 1m.

Schéma à valeur illustrative



La couverture est la tuile canal ou la tuile romaine. Toutefois, si cela est justifié, peuvent être utilisés : zinc, tuile plate. Aucune partie éventuelle de plaque de support ne doit rester apparente (en sous face, égout, arêtier, rive etc, ...). La couleur est soit rouge, soit rouge vieilli, soit rouge nuancé.

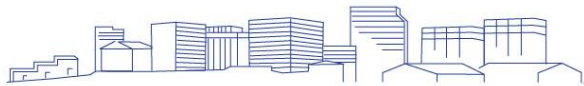
Dans le cas d'une surface de toiture inférieure à 20 m<sup>2</sup>, les couvertures en imitation tuile rouge sont autorisées.

## Clôtures

Elles sont obligatoirement – sauf prescriptions contraires en application d'une servitude d'utilité publique - constituées de comme suit :

En limites de voie :

- un mur d'un mètre surmonté d'une grille en métal, conférant un caractère urbain et patrimonial à l'ensemble de la rue et aux mêmes caractéristiques que celles des murs de façades présentes sur le tènement avec une hauteur maximale de 1,80 m.



En limites séparatives :

- un mur plein d'une hauteur maximale de 1,80 m ;
- un mur d'un mètre environ surmonté d'une grille en métal, conférant un caractère urbain et patrimonial à l'ensemble et aux mêmes caractéristiques que celles des murs de façades présentes sur le tènement avec une hauteur maximale de 1,80 m.

Les murs devront obligatoirement être enduits dans les mêmes caractéristiques que celles des murs de façades présentes sur le tènement et/ou conformément au nuancier.

### **Volets**

Ils seront de préférence pleins ou persiennés. Les caissons de volets roulants ne seront pas visibles sauf en cas d'impossibilité technique, à condition d'être compatibles avec l'architecture et de garder une proportion verticale des ouvertures ; ils devront être masqués par un élément de décor architectural (type lambrequin).

En cas d'installation de volets roulants, les volets traditionnels devront être conservés pour garder le caractère patrimonial du bâti.

En cas de matières en plastique, ils devront être teintés dans la masse et de teinte conforme au nuancier.

### **Menuiseries**

Les menuiseries anciennes (portes, fenêtres, volets, bandes de rives, lambrequins, ...) doivent être conservées, restaurées ou restituées dans l'esprit d'origine si leur restauration n'est pas possible.

Le type et la couleur des menuiseries dépendent de l'ensemble du décor et doivent être homogènes pour l'ensemble des baies d'une même façade. Des exceptions sont possibles pour le rez-de-chaussée (commerce, bureaux etc, ...).

Les teintes ne doivent pas être saturées. Le blanc pur et les brillances des peintures ou des lasures sont interdits. Les teintes devront respecter le nuancier annexé au présent règlement. La porte d'entrée sera d'une couleur en accord avec les menuiseries des fenêtres.

### **Ferronneries (ouvrages en fer en décor, gardes corps, des menuiseries ou en clôture)**

- Les ferronneries et serrureries doivent correspondre à la typologie et à l'époque de construction de l'édifice.
- Les ferronneries et serrureries anciennes seront de couleur noir ou brun.

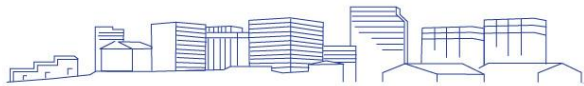
## **2.2.2 Construction neuve**

### **Façades**

Toute façade doit s'inscrire dans la composition des façades de la rue :

- Elle doit être composée en accord avec les hauteurs des rez-de-chaussée et les niveaux des façades voisines, si celles-ci présentent un caractère patrimonial ou une bonne qualité d'intégration.
- Afin de s'insérer dans le tissu, soit la façade respecte les règles précitées du bâti existant, soit elle propose un parti architectural contemporain aux formes et matériaux contemporains.

Dans tous les cas :



- L'adéquation du rapport de plein et de vide dans les percements de façade sera recherchée,
- L'implantation sur le terrain devra prendre en compte la topographie,
- Les teintes vives comme le blanc pur, les pastels (blanc coloré), les teintes primaires (rouge, jaune, bleu) sont proscrites quel que soit le matériau de support (fenêtres, portail, gouttière, grille, volets, murs, ...).
- En cas de construction neuve, les débords de toit devront respecter les perspectives urbaines et être en harmonie avec les constructions avoisinantes.
- Les caractéristiques des commerces, des toitures, des volets, des menuiseries et des ferronneries soit respecteront les règles précitées du bâti existant, soit proposeront un parti architectural contemporain.

### Clôtures

Elles sont obligatoirement – sauf prescriptions contraires en application d'une servitude d'utilité publique - constituées de comme suit :

En limites de voie :

- un mur d'un mètre surmonté d'une grille en métal, conférant un caractère urbain et patrimonial à l'ensemble de la rue et aux mêmes caractéristiques que celles des murs de façades présentes sur le tènement avec une hauteur maximale de 1,80 m.

En limites séparatives :

- un mur plein d'une hauteur maximale de 1,80 m ;
- un mur d'un mètre environ surmonté d'une grille en métal, conférant un caractère urbain et patrimonial à l'ensemble et aux mêmes caractéristiques que celles des murs de façades présentes sur le tènement avec une hauteur maximale de 1,80 m.

Les murs devront obligatoirement être enduits dans les mêmes caractéristiques que celles des murs de façades présentes sur le tènement et/ou conformément au nuancier.

### 2.2.3 Accessoires

#### Equipement techniques

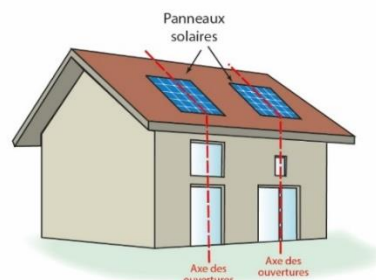
Les équipements techniques (boîtiers de raccordement, antennes paraboliques, cheminées, machineries d'ascenseurs, d'aération ou de réfrigération, sorties de secours, postes électriques, citernes à gaz ou à mazout, installations sanitaires ou autres Installations de service, etc, ...), devront être implantés dans des endroits peu visibles, intégrés aux volumes principaux ou inclus dans une construction annexe. Il est possible d'encaster les blocs de climatiseur en façade derrière une grille, ou les placer sous les toits dans les combles. Les portes des coffrets techniques seront en harmonie avec les façades.

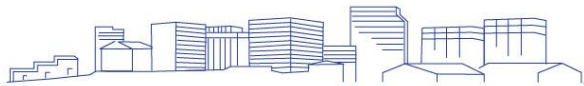
Il faut éviter les sorties de ventilation en façade.

Les capteurs solaires photovoltaïques et thermiques seront peu visibles depuis l'espace public, positionnés de préférence sur une toiture annexe, ou le cas échéant sur une seule rangée en bande d'égout ou sous faitage de la toiture principale. Les cadres seront de couleur foncée.

Dans le bâti existant, ils sont autorisés à condition qu'ils s'intègrent dès la conception du projet ou de manière discrète et homogène à l'architecture existante.

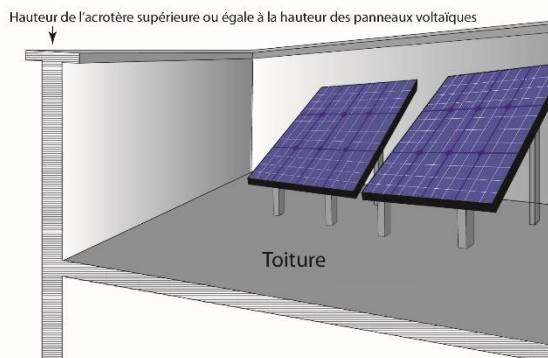
Ils devront s'intégrer dans l'épaisseur de la toiture sans effet de superstructure surajoutée et être posés parallèlement à la pente du toit. Ils ne doivent pas représenter plus de 40% de la surface du pan de toiture. Ils devront le plus possible être axés avec les ouvertures de façade.





- Sur les toitures plates : Les panneaux solaires disposés sur les toitures plates ne devront pas dépasser le niveau haut de l'acrotère.

Schéma à valeur illustrative



### Enseignes

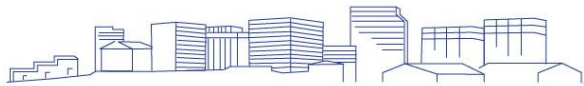
Les caissons, les panneaux plaqués sur les façades ne dépasseront pas le niveau de l'acrotère. Les enseignes doivent être simples, bien proportionnées et intégrées à l'ambiance générale. Toute installation en saillie du bâtiment est proscrite.

Les règles d'installation d'enseignes, de pré-enseignes ou de publicité sont déterminées par la réglementation du code de l'Environnement. (Voir annexe)

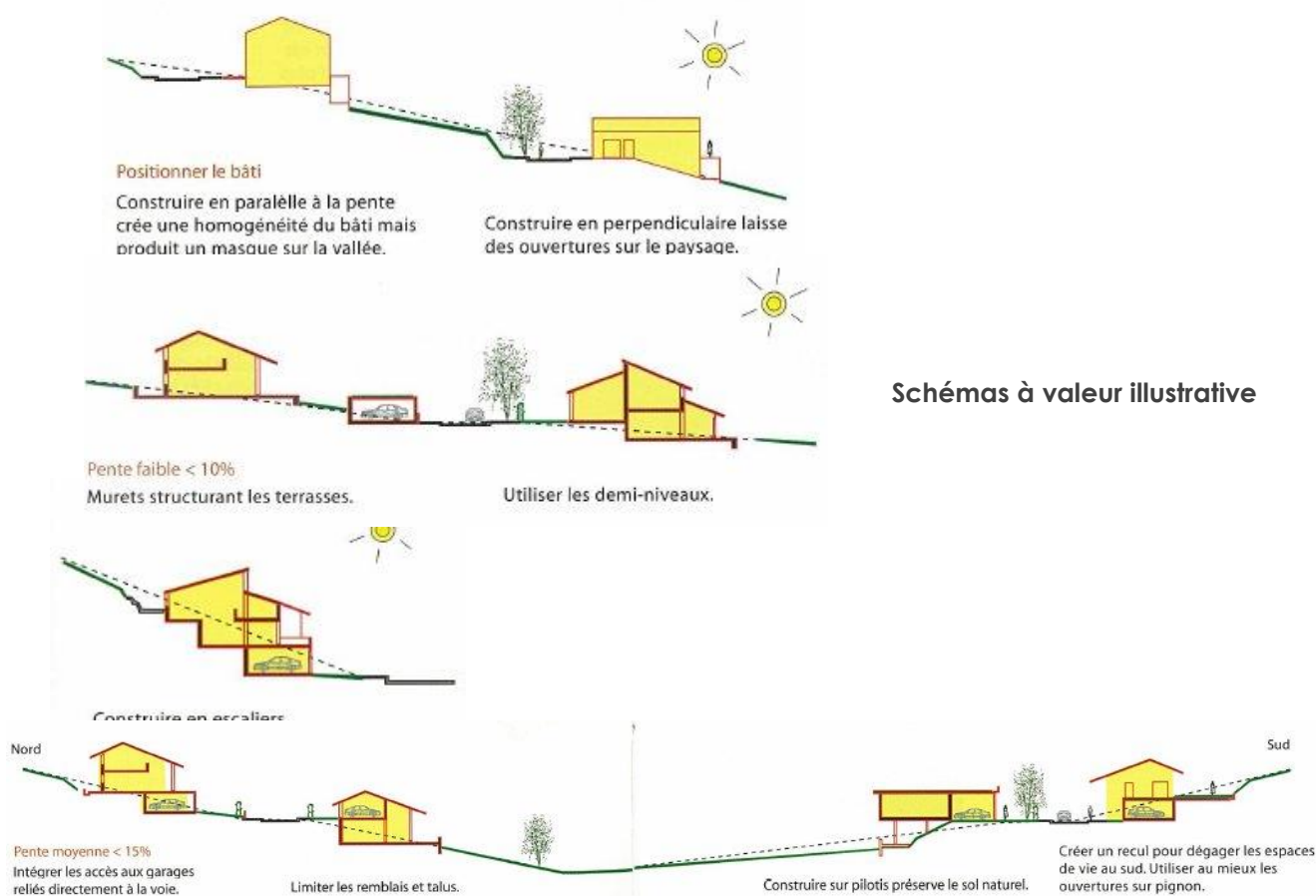
### 2.2.4 Mouvements de sols

Les constructions respecteront la topographie du site d'implantation. La construction sera adaptée à la pente et non l'inverse.

Les murs de soutènement, les enrochements sont interdits, sauf dans les terrains en pente où ils sont limités à 1.50 m de haut. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux accès. Les enrochements seront obligatoirement végétalisés. Les pierres seront de couleur pisé, ocre, pierre dorée. Leur taille est limitée à un Ø100-130 cm par pierre (600kg à 1000 kg).



Les schémas suivants identifient les différentes typologies d'implantation dans la pente à mettre en œuvre :



Les mouvements de terre sont interdits, sauf pour les accès au droit des voies.

### 2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Dans l'ensemble de la zone Ua, les opérations d'aménagement et de construction devront réserver au minimum 10% de la surface du tènement objet de l'opération à des surfaces de pleine terre végétalisée.

Si les stationnements sont végétalisés au sol, 20 % de la partie végétalisée peuvent être comptabilisés dans ces 10%.

En cas de toiture végétalisée, 30% de la surface végétalisée de toiture peuvent être comptabilisés dans ces 10% avec le coefficient d'équivalence suivant : 10 m<sup>2</sup> de toiture végétalisée équivalent à 1m<sup>2</sup> de sol de pleine terre végétalisée.

Il est exigé 1 arbre pour 4 places de stationnement créées.

Les ouvrages de rétention des eaux pluviales en plein air seront intégrés dans un espace paysager planté d'arbres et arbustes. Les ouvrages de rétention des eaux pluviales seront végétalisés.

## 2. 4 Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et des activités doit être assuré en dehors des voies publiques.

Il est exigé la création d'au moins :

- 2 places de stationnement sur le tènement de l'opération par unité de logement créée par construction neuve
- 1.5 place de stationnement sur le tènement de l'opération par unité de logement créée par réhabilitation ou changement de destination.

Concernant les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il est exigé une place de stationnement par logement.

Pour les opérations de construction neuve à partir de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher de logements créés, des stationnements abrités pour deux roues sont obligatoires, avec un minimum d'1.5 m<sup>2</sup> de stationnement deux roues par logement.

## Ua / 3 Équipement et réseaux

### 3.1 Desserte par les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique

#### ACCES :

L'accès des constructions doit être assuré par une voie, publique ou privée, et aménagé de façon à ne pas présenter de risques pour la sécurité des biens et des usagers des voies ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions ne peuvent 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. Le gestionnaire de la voie devra être consulté pour tout aménagement.

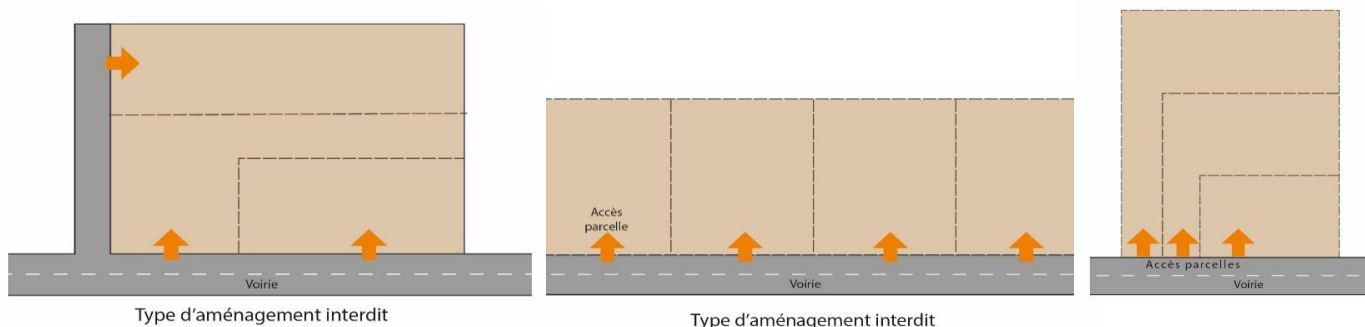
#### VOIRIE :

Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, comme aux véhicules de service.

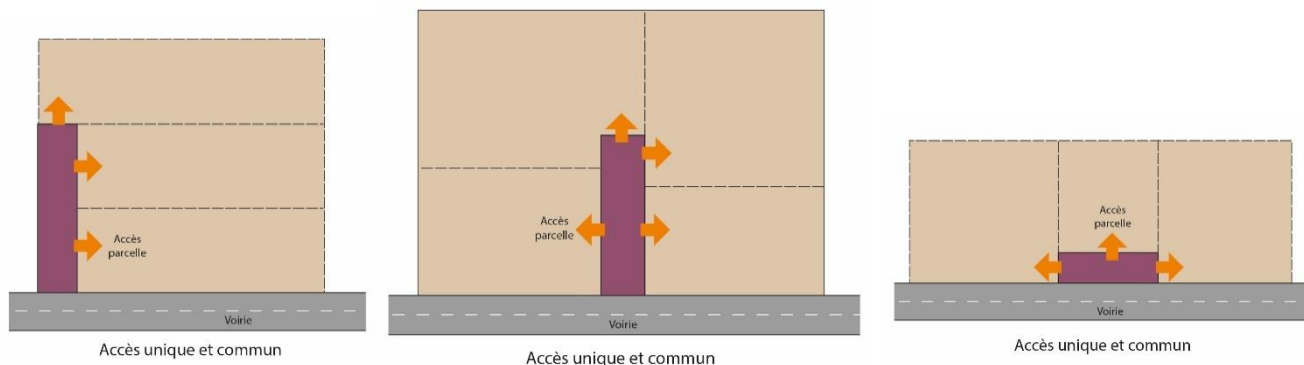
Pour les voies en impasse, un espace de retournement est obligatoire, à partir de 2 lots desservis.

De plus pour les voies nouvelles il est exigé une chaussée de 5 m d'emprise minimale et l'aménagement sur au moins un côté de la voie d'un parcours matérialisé adapté aux modes doux de déplacement d'une largeur minimale d'1.40 m dégagée de tout obstacle.

En cas de division parcellaire, il est exigé un accès commun pour l'ensemble des parcelles issues de la division.



**Schémas à valeur réglementaire concernant les types d'accès interdits en cas de division parcellaire**



**Schémas à valeur illustrative concernant les types d'accès préconisés en cas de division parcellaire**

### 3. 2 Desserte par les réseaux

#### **1 - Eau :**

Toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

#### **2 - Assainissement :**

##### **Eaux usées :**

Dans les secteurs zonés en assainissement collectif, le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire pour les eaux usées domestiques.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques que les effluents doivent présenter pour être reçus. Elle peut donner lieu à une convention de rejet qui précise les conditions techniques et financières du rejet.

Les eaux de vidange de piscine devront être infiltrées à débit limité et après neutralisation des agents chimiques de traitement (chlore, désinfectant, ...). Elles pourront être dirigées vers le réseau pluvial après accord du gestionnaire du réseau. Seules les eaux de lavage des filtres seront rejetées dans le système d'évacuation des eaux usées en domaine privé.

Dans les secteurs zonés en assainissement non collectif, toute construction doit être équipée d'une installation d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur et régulièrement entretenue. Cette installation fait l'objet d'un contrôle périodique du service public pour l'assainissement non collectif (SPANC).

##### **Eaux pluviales**

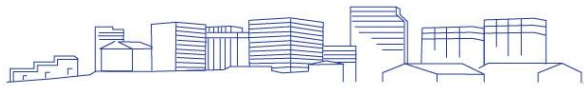
Un zonage pluvial est mis en place sur la commune. Il est annexé au PLU, ses prescriptions devront être respectées.

#### **3- Electricité, téléphone et réseaux numériques :**

Toute construction nécessitant une alimentation électrique doit être raccordée au réseau électrique.

Dans les nouvelles opérations d'ensemble, tous les réseaux doivent être enfouis sur fonds privés et publics.

Afin de faciliter le déploiement des réseaux numériques, sur fonds privés et dans les opérations d'ensemble, des fourreaux permettant le passage de la fibre optique sont exigés. Ces fourreaux doivent être compatibles avec les contraintes techniques de la fibre.



## Chapitre 2- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ub

### Ub / 1- Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

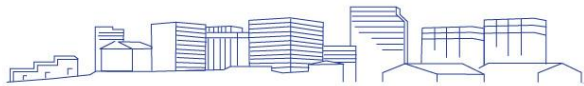
#### 1-1-Destinations et sous-destinations

Légende :

- X : interdit.
- V : autorisé sans condition particulière.
- V\* : autorisé sous condition. Dans ce cas, les numéros figurant sous le symbole V\* renvoient aux conditions particulières s'appliquant à la destination ou à la sous destination concernée.

#### Les destinations et sous destinations

Destination	Sous destination	Ub
<b>Habitation</b>	Logement	V
	Hébergement	V
<b>Commerce et activités de service</b>	Artisanat et commerce de détail	V
	Restauration	V
	Commerce de gros	X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V
	Hébergement hôtelier et touristique	V
	Cinéma	V
<b>Équipements d'intérêt collectif et services publics</b>	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires	V
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires	V
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	V
	Salles d'art et de spectacles	V
	Équipements sportifs	V
	Autres équipements recevant du public	V
<b>Exploitation agricole et forestière</b>	Exploitation agricole	X
	Exploitation forestière	X
<b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b>	Industrie	X
	Entrepôt	X
	Bureau	V



	Centre de congrès et d'exposition	V

### Les autres usages et occupations

	Ub
Les dépôts de matériaux, les affouillements et exhaussements non liés à l'assise des constructions et aménagements autorisées, les déblais, remblais, dépôts de toute nature	X
Les garages collectifs de caravanes de gardiennage ou d'hivernage	X
Les terrains de camping, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs, les résidences démontables	X
Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.	X
Les ICPE soumise à autorisation	X

## 1-2-Les conditions d'autorisation des destinations et sous-destinations

### Sans objet

### 1-3 Mixité fonctionnelle et sociale

#### Mixité fonctionnelle

Au titre de l'article L151-16 du code de l'urbanisme, Le PLU comporte des linéaires identifiés et délimités au règlement graphique le long des voies dans lesquelles doit être préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité.

Dans ces secteurs, le rez-de-chaussée des constructions doit obligatoirement être affecté aux sous-destinations artisanat et commerce de détail, restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, cinéma hébergement hôtelier et touristique. Ces dispositions s'appliquent aux rez-de-chaussée des constructions ayant une façade sur la voie concernée par le linéaire et s'établissent sur une profondeur minimale de 10 m. Toutefois, ne sont pas comprises les parties communes des constructions nécessaires à leur fonctionnement telles que halls d'entrée, accès au stationnement, locaux techniques.

#### Mixité sociale

La zone Ub, est soumise dans son intégralité à l'article L151-15 du code de l'urbanisme. A ce titre dans tout programme à partir de 4 logements construits ou de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher de logement créée, 25 % au minimum du nombre de logements, représentant au moins 20 % de la surface totale de plancher des logements créés, devront être affectés à des logements tels que décrits à l'article L.302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation en vigueur. Cette proportion de logements locatifs sociaux est arrondie à l'entier supérieur.

## Ub / 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale et paysagère

### 2-1- Volumétrie et implantations des constructions

#### 2-1-1- Volumétries des constructions

##### Hauteur



La hauteur est mesurée à partir du terrain naturel avant travaux.

- La hauteur des constructions sera au minimum de R+1 pour les toitures terrasse et R+1+combles pour les toitures avec pentes et sera au maximum de R+3 pour les toitures terrasses et de R+3 +combles pour les toitures avec pentes. La hauteur maximale d'un niveau est de 3.50 m y compris la dalle inférieure pour un niveau courant, et de 2.50 m y compris la dalle inférieure pour le niveau de combles. Dans le cas d'une hauteur à R+3 ou R+3+combles, le niveau R+3 sera en attique.

Schéma à valeur illustrative

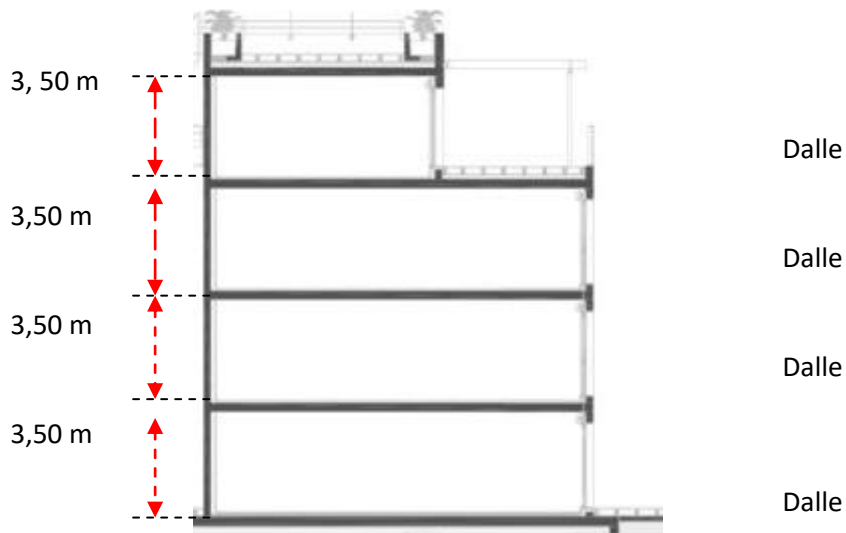
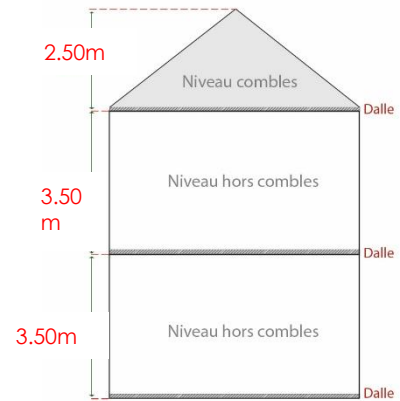


Schéma à valeur illustrative



### Dispositions particulières

La hauteur n'est pas réglementée pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics.

En cas d'aménagement ou d'extension d'une construction existante dépassant la hauteur maximale définie ci-dessus, cette hauteur peut être portée à la hauteur du bâtiment existant.

Les éléments techniques ne sont pas comptabilisés dans le calcul de la hauteur.

Les annexes ou locaux accessoires à l'habitation sont limités à 3.50 m de hauteur à l'égout du toit de la construction.

### 2-1-2 – Implantation

- Les constructions avec la façade donnant sur la rue s'implanteront dans une bande de 0 à 4 m à compter de l'alignement de la voie. Cette distance est mesurée au nu extérieur du mur de façade.
- Les constructions pourront s'implanter sur limite séparative ou en retrait de 3 m.
- Les annexes ou locaux accessoires à l'habitation s'implanteront avec un retrait minimal de 2m de l'alignement de la voie ou à l'alignement de la voie. Cette distance est mesurée au nu extérieur du mur de façade. Ils s'implanteront avec un retrait minimum de 0,80 m des limites séparatives, ou en limites séparatives.
- Les piscines s'implanteront avec un retrait minimal de 2m par rapport à l'alignement de la voie et par rapport aux limites séparatives. Cette distance est mesurée à partir du bassin.

### Dispositions particulières

Des implantations différentes sont autorisées lorsqu'il s'agit d'équipements d'intérêt collectif.

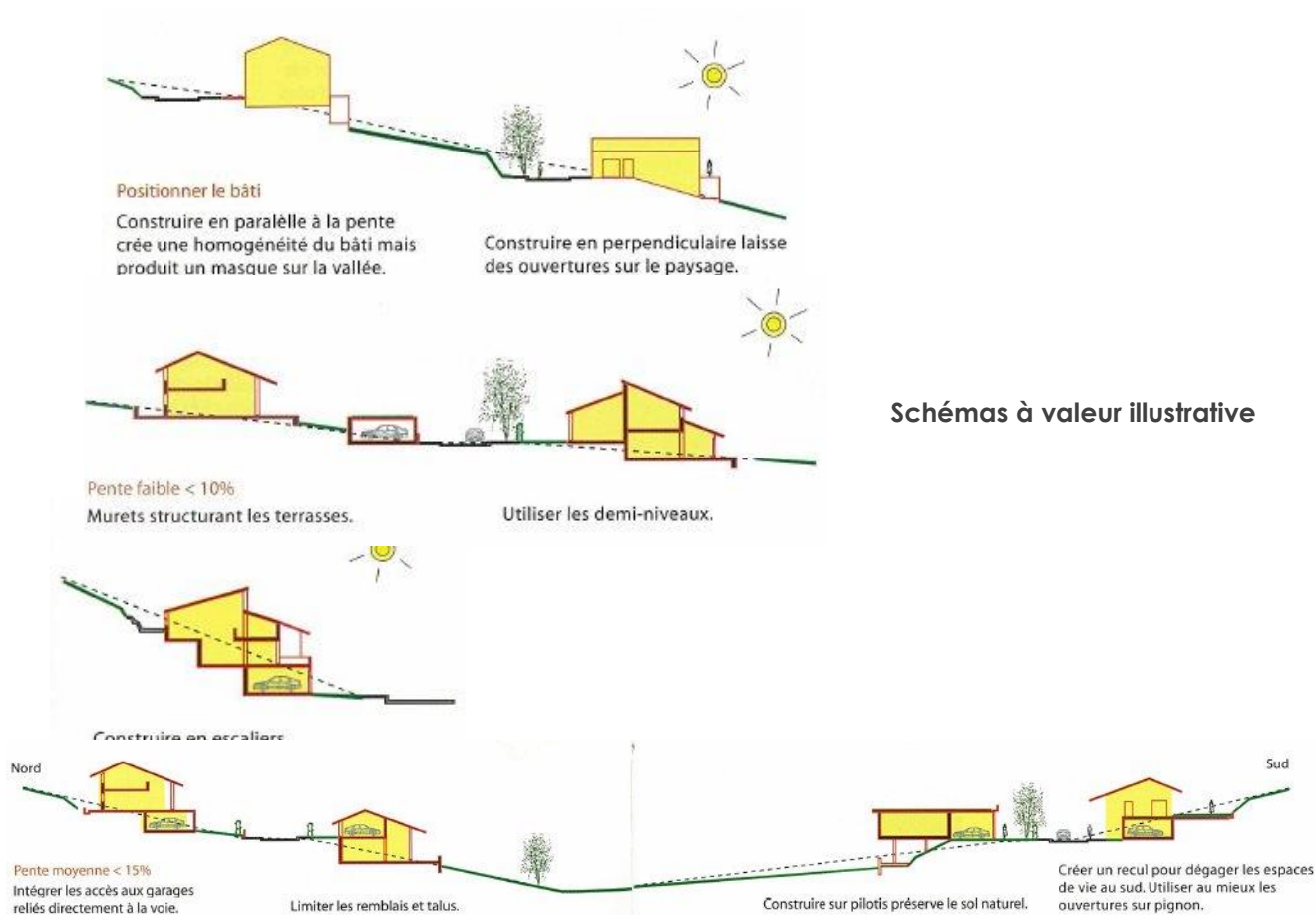
## 2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### 2.2.1- Mouvements de sols

Les constructions respecteront la topographie du site d'implantation. La construction sera adaptée à la pente et non l'inverse.

Les murs de soutènement, les enrochements sont interdits, sauf dans les terrains en pente où ils sont limités à 1.50 m de haut. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux accès. Les enrochements seront obligatoirement végétalisés. Les pierres seront de couleur pisé, ocre, pierre dorée. Leur taille est limitée à un Ø100-130 cm par pierre (600kg à 1000 kg).

Les schémas suivants identifient les différentes typologies d'implantation dans la pente à mettre en œuvre :



Les mouvements de terre sont interdits, sauf pour les accès au droit des voies.

### 2.2.2 : Clôtures

Elles sont obligatoirement – sauf prescriptions contraires en application d'une servitude d'utilité publique - constituées de comme suit :

Les murs et murets traditionnels doivent être conservés et restaurés dans le respect de l'aspect d'origine, sauf en cas de création d'un nouvel accès.

Pour les clôtures nouvelles, elles doivent être édifiées à l'alignement des voies et des limites de fait, sauf contrainte technique particulière.

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1.60 m.

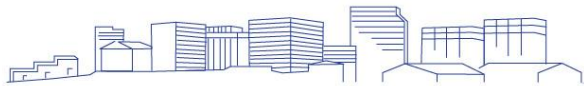
Les clôtures seront constituées :

- Soit d'un système à claire-voie.
- Soit d'un muret surmonté d'un système à claire-voie ou d'une palissade.
- Les murs pleins sont autorisés jusqu'à une hauteur maximale de 1.60 m et sur un linéaire maximal de 30% du total du périmètre de la parcelle.

Les murs devront obligatoirement être enduits dans les mêmes caractéristiques que celles des murs de façades présentes sur le tènement et/ou conformément au nuancier.

Sont interdits tant sur les limites avec les voies et emprises publiques que sur les limites séparatives :

- Les associations de matériaux hétéroclites,



- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts : carreaux de plâtre, agglomérés, parpaings, fibrociment, enduit ciment gris...
- Les pare-vue plaqués (bâches, fausses haies, imitations de palissades),
- Les fausses briques, les fausses pierres.

Illustrations des types de clôtures interdites :

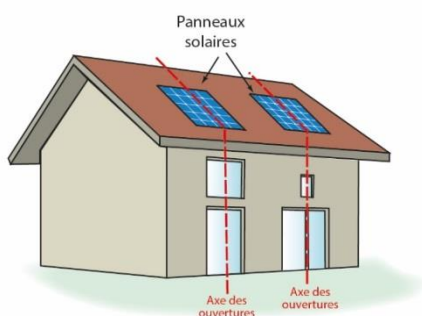


### 2.2.3 : Panneaux solaires, paraboles, climatiseurs, pompes à chaleur et autres éléments techniques

#### Panneaux solaires

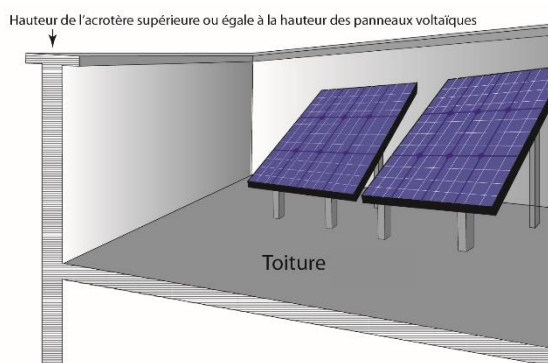
Les panneaux solaires doivent :

- S'intégrer en façades
- Sur les toitures à pentes des constructions traditionnelles : s'intégrer dans l'épaisseur de la toiture sans effet de superstructure surajoutée et être posés parallèlement à la pente du toit. Ils ne doivent pas représenter plus de 80% de la surface du pan de toiture. Ils devront le plus possible être axés avec les ouvertures de façade.



- Sur les toitures plates :\_Les panneaux solaires disposés sur les toitures plates ne devront pas dépasser le niveau haut de l'acrotère.

Schéma à valeur illustrative



### Climatiseurs et pompes à chaleur

Les climatiseurs, pompes à chaleur devront être implantés dans les espaces privatifs (cours, jardins, ...). En cas d'impossibilité technique, un habillage ou un encastrement en façade derrière une grille devront être réalisés.

### Equipement techniques

Les équipements techniques (boîtiers de raccordement, antennes paraboliques, cheminées, machineries d'ascenseurs, d'aération ou de réfrigération, sorties de secours, postes électriques, citernes à gaz ou à mazout, installations sanitaires ou autres Installations de service, etc, ...), devront être implantés dans des endroits peu visibles, intégrés aux volumes principaux ou inclus dans une construction annexe. Les portes des coffrets techniques seront en harmonie avec les façades.

Il faut éviter les sorties de ventilation en façade.

### **2.2.4 Menuiseries extérieures**

Les caissons de volets roulants seront non saillants en façade et masqués par un lambrequin.

Les couleurs respecteront la palette annexée au présent règlement.

### **2.2.5 - Toitures**

#### **Toitures à pentes :**

Les toitures avec des pentes doivent être composées au minimum de deux pans.

La pente doit être au minimum de 25 % et au maximum de 35%.

Les toitures à pentes doivent avoir un débord minimal de 0.4 m en façade et en pignon (sauf en limite de propriété). Les casquettes solaires et les brise-soleils ne sont pas concernés par ce dimensionnement des débords.

#### • Extensions :

- Les toitures à un pan sont autorisées.
- La pente et les débords seront identiques à la construction existante.

#### **Toitures plates :**

Les toitures plates seront obligatoirement végétalisées.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les toitures plates qui constituent un espace prolongeant horizontalement des locaux à usage d'habitation ou ceux dans lesquels il s'exerce une activité (terrasses accessibles).



### **Concernant les annexes, vérandas, couvertures de piscine :**

Pour ces constructions : l'aspect, les pentes et la couleur des toitures ne sont pas réglementés.

#### **2.2.6 - Enduits et couleurs des façades**

La couleur « blanc pur », les couleurs primaires sont interdites. Les couleurs respecteront la palette annexée au présent règlement.

Les façades végétalisées sont admises.

#### **Commerces**

Le traitement des commerces en rez-de-chaussée ne doit porter atteinte ni aux perspectives urbaines ni à l'architecture de la façade d'immeuble.

Les portes d'accès à l'immeuble doivent être distinctes de celles d'entrée du commerce. Les percements doivent respecter la structure du bâtiment et la composition de la façade. Les éléments de modénature et de décor doivent être conservés.

#### **Enseignes**

Les caissons, les panneaux plaqués sur les façades ne dépasseront pas le niveau de l'acrotère. Les enseignes doivent être simples, bien proportionnées et intégrées à l'ambiance générale. Une installation en saillie du bâtiment est proscrite.

Les règles d'installation d'enseignes, de pré-enseignes ou de publicité sont déterminées par la réglementation du code de l'Environnement. (Voir annexe)

### **2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

Dans l'ensemble de la zone Ub, les opérations d'aménagement et de construction devront réserver au minimum 15% de la surface du tènement objet de l'opération à des surfaces de pleine terre végétalisée.

Si les stationnements sont végétalisés au sol, 20 % de la partie végétalisée peuvent être comptabilisés dans ces 15%.

En cas de toiture végétalisée, 30% de la surface végétalisée de toiture peuvent être comptabilisés dans ces 15 % avec le coefficient d'équivalence suivant : 10 m<sup>2</sup> de toiture végétalisée équivalent à 1 m<sup>2</sup> de sol de pleine terre végétalisée.

Il est exigé 1 arbre pour 4 places de stationnement créées.

Les ouvrages de rétention des eaux pluviales en plein air seront intégrés dans un espace paysager planté d'arbres et d'arbustes. Les ouvrages de rétention des eaux pluviales seront végétalisés.

### **2. 4 Stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et des activités doit être assuré en dehors des voies publiques.

Il est exigé la création d'au moins :

- 2 places de stationnement sur le tènement de l'opération par unité de logement créée par construction neuve.
- 2 places de stationnement sur le tènement de l'opération par unité de logement créée par réhabilitation ou changement de destination.
- 1 place de stationnement visiteur pour 2 logements créés

Concernant les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il est exigé une place de stationnement par logement.



Pour les opérations de construction neuve à partir de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher de logements créés, des stationnements abrités pour deux roues sont obligatoires, avec un minimum d'1.5 m<sup>2</sup> de stationnement deux roues par logement.

## Ub / 3 Équipement et réseaux

### 3.1 Desserte par les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique

#### ACCES :

L'accès des constructions doit être assuré par une voie, publique ou privée, et aménagé de façon à ne pas présenter de risques pour la sécurité des biens et des usagers des voies ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions ne peuvent 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. Le gestionnaire de la voie devra être consulté pour tout aménagement. Les accès automobiles donnant sur le domaine public devront être aménagés avec un retrait de la voie de 5m et sur une largeur de 5m.

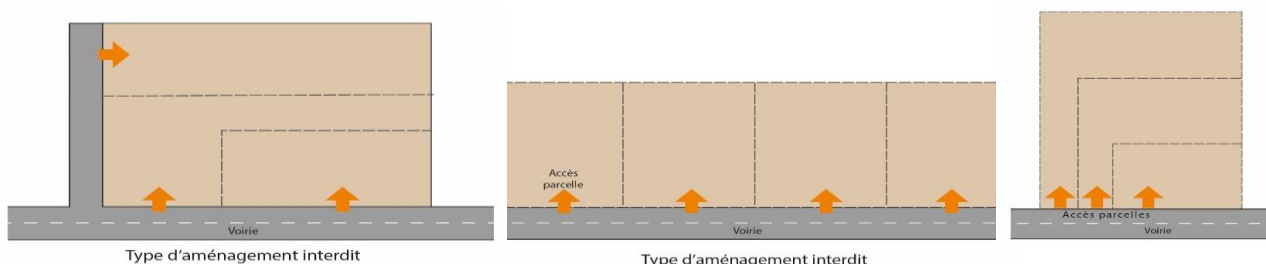
#### VOIRIE :

Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, comme aux véhicules de service.

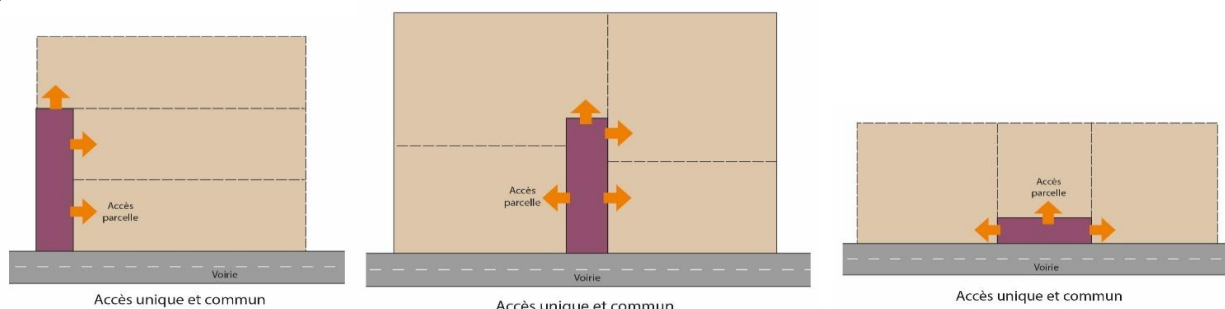
Pour les voies en impasse, un espace de retournement est obligatoire, à partir de 2 lots desservis.

De plus pour les voies nouvelles il est exigé une chaussée de 5 m d'emprise minimale et l'aménagement sur au moins un côté de la voie d'un parcours matérialisé adapté aux modes doux de déplacement d'une largeur minimale d'1.40m dégagée de tout obstacle.

En cas de division parcellaire, il est exigé un accès commun pour l'ensemble des parcelles issues de la division.



Schémas à valeur réglementaire concernant les types d'accès interdits en cas de division parcellaire



Schémas à valeur illustrative concernant les types d'accès préconisés en cas de division parcellaire



### 3. 2 Desserte par les réseaux

#### **1 - Eau :**

Toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

#### **2 - Assainissement :**

##### **Eaux usées :**

Dans les secteurs zonés en assainissement collectif, le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire pour les eaux usées domestiques.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques que les effluents doivent présenter pour être reçus. Elle peut donner lieu à une convention de rejet qui précise les conditions techniques et financières du rejet.

Les eaux de vidange de piscine devront être infiltrées à débit limité et après neutralisation des agents chimiques de traitement (chlore, désinfectant, ...). Elles pourront être dirigées vers le réseau pluvial après accord du gestionnaire du réseau. Seules les eaux de lavage des filtres seront rejetées dans le système d'évacuation des eaux usées en domaine privé.

Dans les secteurs zonés en assainissement non collectif, toute construction doit être équipée d'une installation d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur et régulièrement entretenue. Cette installation fait l'objet d'un contrôle périodique du service public pour l'assainissement non collectif (SPANC).

##### **Eaux pluviales**

Un zonage pluvial est mis en place sur la commune. Il est annexé au PLU, ses prescriptions devront être respectées.

#### **3- Electricité, téléphone et réseaux numériques :**

Toute construction nécessitant une alimentation électrique doit être raccordée au réseau électrique.

Dans les nouvelles opérations d'ensemble, tous les réseaux doivent être enfouis sur fonds privés et publics.

Afin de faciliter le déploiement des réseaux numériques, sur fonds privés et dans les opérations d'ensemble, des fourreaux permettant le passage de la fibre optique sont exigés. Ces fourreaux doivent être compatibles avec les contraintes techniques de la fibre.

## Chapitre 3- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Uc

### Uc / 1- Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

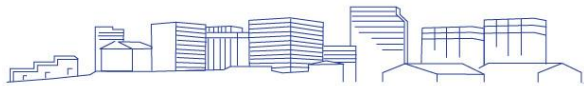
#### 1-1-Destinations et sous-destinations

Légende :

- X : interdit.
- V : autorisé sans condition particulière.
- V\* : autorisé sous condition. Dans ce cas les numéros figurant sous le symbole V\* renvoient aux conditions particulières s'appliquant à la destination ou à la sous destination concernée.

#### Les destinations et sous destinations

Destination	Sous destination	Uc
<b>Habitation</b>	Logement	V
	Hébergement	X
<b>Commerce et activités de service</b>	Artisanat et commerce de détail	V* N°3
	Restauration	X
	Commerce de gros	X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X
	Hébergement hôtelier et touristique	X
	Cinéma	X
<b>Équipements d'intérêt collectif et services publics</b>	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires	V
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires	V
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	V
	Salles d'art et de spectacles	X
	Équipements sportifs	V
	Autres équipements recevant du public	V
<b>Exploitation agricole et forestière</b>	Exploitation agricole	X
	Exploitation forestière	X
<b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b>	Industrie	X
	Entrepôt	X



	Bureau	V*
		N°7
	Centre de congrès et d'exposition	X

### Les autres usages et occupations

	Uc
Les dépôts de matériaux, les affouillements et exhaussements non liés à l'assise des constructions et aménagements autorisées, les déblais, remblais, dépôts de toute nature	X
Les garages collectifs de caravanes de gardiennage ou d'hivernage	X
Les terrains de camping, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs, les résidences démontables	X
Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.	X
Les ICPE soumise à autorisation	X

### 1-2-Les conditions d'autorisation des destinations et sous-destinations

**N°3** : Les constructions de la sous-destination « Artisanat et commerce de détail » sont autorisées uniquement pour l'extension des constructions existantes à usage d'artisanat et de commerce de détail et dans la limite d'une extension de 15m<sup>2</sup> de surface de plancher à usage d'artisanat et commerce de détail.

**N°7** : Les constructions de la sous-destination « Bureau » sont admises uniquement pour l'extension des constructions existantes à usage de bureau et dans la limite d'une extension de 15 m<sup>2</sup> de surface de plancher de bureau.

De plus la zone Uc est concernée par un périmètre (Cf règlement graphique) concerné par l'article R151-31 du code de l'urbanisme qui stipule :

« Dans les zones U, AU, A et N, les documents graphiques du règlement font apparaître, s'il y a lieu :

1° Les espaces boisés classés définis à l'article L. 113-1 ;

2° **Les secteurs où les nécessités du fonctionnement des services publics, de l'hygiène, de la protection contre les nuisances et de la préservation des ressources naturelles ou l'existence de risques naturels, de risques miniers ou de risques technologiques justifient que soient interdites les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols. »**

Cette zone bâtie ne dispose pas actuellement des équipements d'assainissement et d'eaux pluviales suffisants pour son développement.

Dans ce secteur, et jusqu'à la réalisation des réseaux d'assainissement et d'eaux pluviales nécessaires, seules sont autorisées :

- Les annexes, les piscines des habitations existantes.
- Les extensions des habitations existantes dans la limite de 30% de la surface de plancher existante avant travaux et sous réserve qu'elle ne conduise pas à la création de nouveau logement.

## 1-3 Mixité sociale

### Mixité sociale

La zone Uc, est soumise dans son intégralité à l'article L151-15 du code de l'urbanisme. A ce titre dans tout programme à partir de 5 logements construits ou de 400 m<sup>2</sup> de surface de plancher de logement créée, 20 % au minimum du nombre de logements, représentant au moins 25 % de la surface totale de plancher de logements créés, devront être affectés à des logements tels que décrits à l'article L.302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation en vigueur. Cette proportion de logements locatifs sociaux est arrondie à l'entier supérieur.

## Uc / 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale et paysagère

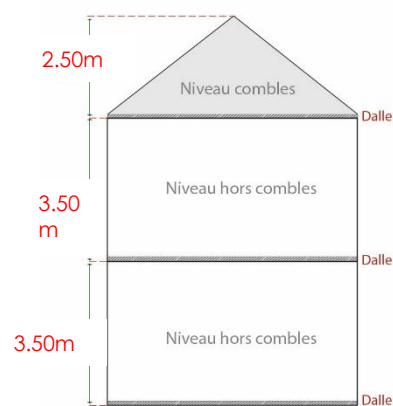
### 2-1- Volumétrie et implantations des constructions

#### 2-1-1- Volumétries des constructions

##### Les hauteurs

La hauteur est mesurée à partir du terrain naturel avant travaux.

- Les hauteurs des constructions seront au maximum de R+1 pour les toitures terrasses et de R+1+combles pour les toitures avec pentes. La hauteur maximale d'un niveau est de 3.50 m y compris la dalle inférieure pour un niveau courant et de 2.50 m y compris la dalle inférieure pour le niveau de combles.



**Schéma à valeur illustrative**

##### Dispositions particulières

La hauteur n'est pas réglementée pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics.

En cas d'aménagement ou d'extension d'une construction existante dépassant la hauteur maximale définie ci-dessus, cette hauteur peut être portée à la hauteur du bâtiment existant.

Les éléments techniques ne sont pas comptabilisés dans le calcul de la hauteur.

Les annexes ou locaux accessoires à l'habitation sont limités à 3.50 m de hauteur à l'égout du toit de la construction.

#### 2-1-2 – Implantation

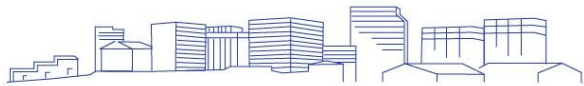
Par rapport aux voies :

- Les constructions s'implanteront à une distance minimale de 4 m à compter de l'alignement de la voie. Cette distance est mesurée au nu extérieur du mur de façade.
- Cette distance est portée à 15 m le long de la route départementale 933. Cette distance est mesurée au nu extérieur du mur de façade.
- Les piscines s'implanteront avec un retrait minimal de 2 m par rapport à l'alignement de la voie. Cette distance est mesurée à partir du bassin.
- Les annexes ou locaux accessoires à l'habitation s'implanteront avec un retrait minimal de 2 m de l'alignement de la voie. Cette distance est mesurée au nu extérieur du mur de façade.

Par rapport aux limites séparatives :

Les constructions s'implanteront de la façon suivante :

- Soit avec un retrait minimal de 3 m des limites séparatives. Cette distance est mesurée au nu extérieur du mur de façade.
- Soit sur limite séparative. Dans ce cas, la hauteur mesurée sur la limite séparative et sur une profondeur de 3 m vis-à-vis de la limite, ne peut excéder 3.50 m.



- Les annexes ou locaux accessoires à l'habitation s'implanteront avec un retrait minimum de 0,80 m des limites séparatives, ou en limites séparatives.
- Les piscines s'implanteront avec un retrait minimal de 2 m par rapport aux limites séparatives. Cette distance est mesurée à partir du bassin.

### Dispositions particulières

Des implantations différentes sont autorisées lorsqu'il s'agit d'équipements d'intérêt collectif.

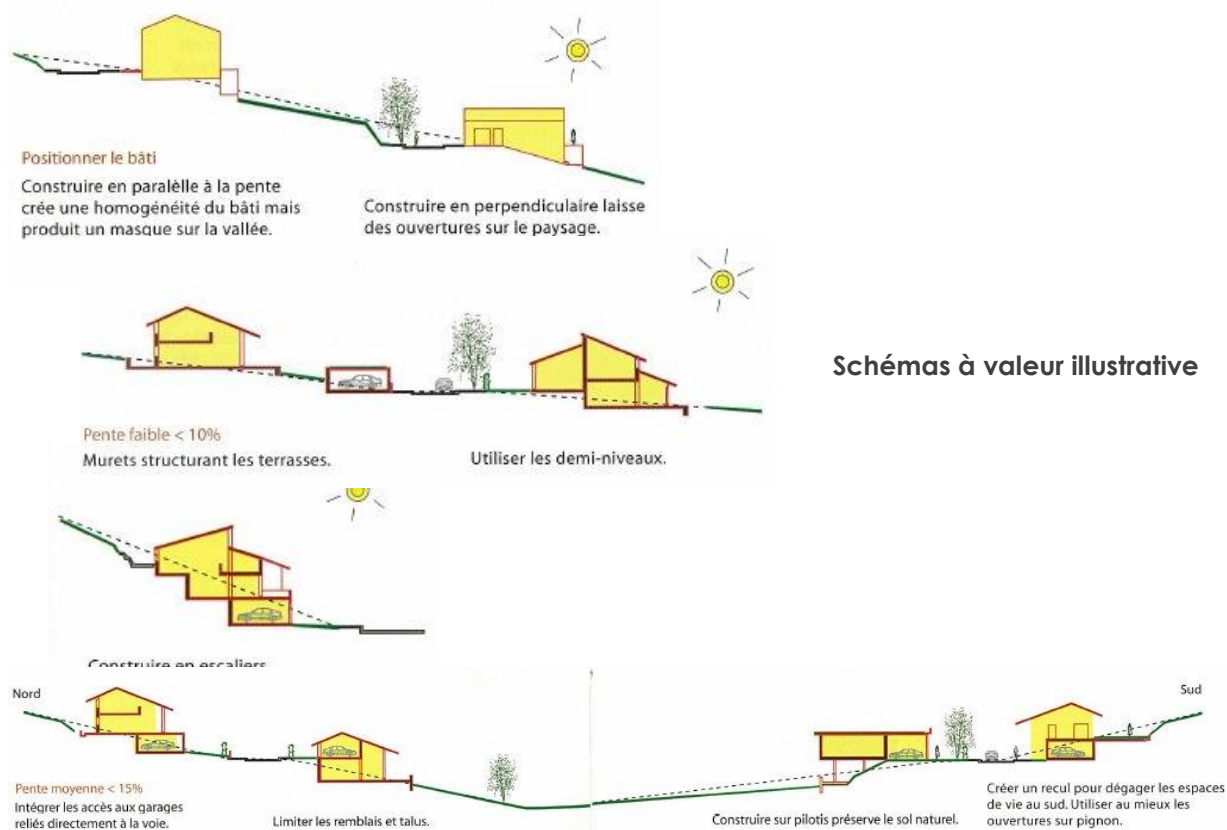
## 2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### 2.2.1- Mouvements de sols

Les constructions respecteront la topographie du site d'implantation. La construction sera adaptée à la pente et non l'inverse.

Les murs de soutènement, les enrochements sont interdits, sauf dans les terrains en pente où ils sont limités à 1.50 m de haut. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux accès. Les enrochements seront obligatoirement végétalisés. Les pierres seront de couleur pisé, ocre, pierre dorée. Leur taille est limitée à un Ø100-130 cm par pierre (600kg à 1000 kg).

Les schémas suivants identifient les différentes typologies d'implantation dans la pente à mettre en œuvre :



Les mouvements de terre sont interdits, sauf pour les accès au droit des voies.

### 2.2.2 : Clôtures

Elles sont obligatoirement – sauf prescriptions contraires en application d'une servitude d'utilité publique - constituées de comme suit :

Les murs et murets traditionnels doivent être conservés et restaurés dans le respect de l'aspect d'origine, sauf en cas de création d'un nouvel accès.

Pour les clôtures nouvelles, elles doivent être édifiées à l'alignement des voies et des limites de fait, sauf contrainte technique particulière.

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1.80 m en limites séparatives et 1,60 m en limite de voie.

Les clôtures seront constituées :

- Soit de système à claire-voie.
- Soit d'un muret surmonté d'un système à claire-voie ou d'une palissade.
- Les murs pleins sont autorisés jusqu'à une hauteur maximale de 1.60 m et sur un linéaire maximal de 30% du total du périmètre de la parcelle.

Les murs devront obligatoirement être enduits dans les mêmes caractéristiques que celles des murs de façades présentes sur le tènement et/ou conformément au nuancier.

Sont interdits tant sur les limites avec les voies et les emprises publiques que sur les limites séparatives :

- Les associations de matériaux hétéroclites,
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts : carreaux de plâtre, agglomérés, parpaings, fibrociment, enduit ciment gris...
- Les pare-vue plaqués (bâches, fausses haies, imitations de palissades),
- Les fausses briques, les fausses pierres.

Illustrations des types de clôtures interdites :



### 2.2.3 : Panneaux solaires, paraboles, climatiseurs, pompes à chaleur et autres éléments techniques

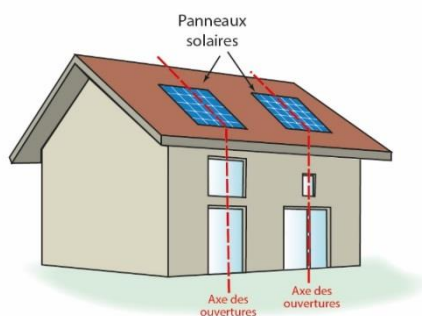
#### Panneaux solaires

Les panneaux solaires doivent :

- S'intégrer en façades



- Sur les toitures à pentes des constructions traditionnelles : s'intégrer dans l'épaisseur de la toiture sans effet de superstructure surajoutée et être posés parallèlement à la pente du toit. Ils devront le plus possible être axés avec les ouvertures de façade.



- Sur les toitures plates : les panneaux solaires disposés sur les toitures plates ne devront pas dépasser le niveau haut de l'acrotère.

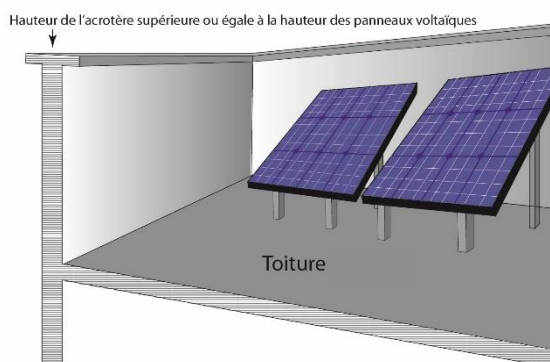


Schéma à valeur illustrative

### Climatiseurs et pompes à chaleur

Les climatiseurs, pompes à chaleur devront être implantés dans les espaces privatifs (cours, jardins...). En cas d'impossibilité technique, un habillage ou un encastrement en façade derrière une grille devront être réalisés.

### Equipement techniques

Les équipements techniques (boîtiers de raccordement, antennes paraboliques, cheminées, machineries d'ascenseurs, d'aération ou de réfrigération, sorties de secours, postes électriques, citernes à gaz ou à mazout, installations sanitaires ou autres Installations de service, etc, ...), devront être implantés dans des endroits peu visibles, intégrés aux volumes principaux ou inclus dans une construction annexe. Les portes des coffrets techniques seront en harmonie avec les façades.

Il faut éviter les sorties de ventilation en façade.



### 2.2.4 Menuiseries extérieures

Les caissons de volets roulants seront non saillants en façade et masqués par un lambrequin.  
Les couleurs respecteront la palette annexée au présent règlement.

### 2.2.5 - Toitures

#### **Toitures à pentes :**

Les toitures avec des pentes doivent être composées au minimum de deux pans.  
La pente doit être au minimum de 25 % et au maximum de 35%.

Les toitures à pentes doivent avoir un débord minimal de 0.40 m en façade et en pignon (sauf en limite de propriété). Les casquettes solaires et les brise-soleils ne sont pas concernés par ce dimensionnement des débords.

#### • Extensions :

- Les toitures à un pan sont autorisées.
- La pente et les débords seront identiques à la construction existante.

#### **Toitures plates :**

Les toitures plates seront obligatoirement végétalisées.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les toitures plates qui constituent un espace prolongeant horizontalement des locaux à usage d'habitation ou ceux dans lesquels il s'exerce une activité (terrasses accessibles).

#### **Concernant les annexes, vérandas, couvertures de piscine :**

Pour ces constructions : l'aspect, les pentes et la couleur des toitures ne sont pas réglementés.

### 2.2.6 - Enduits et couleurs des façades

La couleur « blanc pur », les couleurs primaires sont interdites. Les couleurs respecteront la palette annexée au présent règlement.

Les façades végétalisées sont admises.

#### **Commerces existants**

Le traitement des commerces en rez-de-chaussée ne doit porter atteinte ni aux perspectives urbaines ni à l'architecture de la façade d'immeuble.

Les portes d'accès à l'immeuble doivent être distinctes de celles d'entrée du commerce. Les percements doivent respecter la structure du bâtiment et la composition de la façade. Les éléments de modénature et de décor doivent être conservés.

#### **Enseignes**

Les caissons, les panneaux plaqués sur les façades ne dépasseront pas le niveau de l'acrotère. Les enseignes doivent être simples, bien proportionnées et intégrées à l'ambiance générale. Une installation en saillie du bâtiment est proscrite.

Les règles d'installation d'enseignes, de pré-enseignes ou de publicité sont déterminées par la réglementation du code de l'Environnement. (Voir annexe)



### 2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Dans l'ensemble de la zone Uc1 : les opérations d'aménagement et de construction devront réserver au minimum 40% de la surface du tènement objet de l'opération à des surfaces de pleine terre végétalisée avec un minimum de 200 m<sup>2</sup> de pleine terre végétalisée.

Dans l'ensemble de la zone Uc2 : les opérations d'aménagement et de construction devront réserver au minimum 40% de la surface du tènement objet de l'opération à des surfaces de pleine terre végétalisée avec un minimum de 240 m<sup>2</sup> de pleine terre végétalisée.

Dans l'ensemble de la zone Uc3 : les opérations d'aménagement et de construction devront réserver au minimum 40% de la surface du tènement objet de l'opération à des surfaces de pleine terre végétalisée avec un minimum de 260 m<sup>2</sup> de pleine terre végétalisée.

Dans l'ensemble des zones Uc1, Uc 2 Uc3 :

- Si les stationnements sont végétalisés au sol, 20 % de la partie végétalisée peuvent être comptabilisés dans ces 40%.
- En cas de toiture végétalisée, 30% de la surface végétalisée de toiture peuvent être comptabilisés dans ces 40% avec le coefficient d'équivalence suivant : 10 m<sup>2</sup> de toiture végétalisée équivalent à 1m<sup>2</sup> de sol de pleine terre végétalisée.
- Il est exigé 1 arbre pour 4 places de stationnement créées.
- Les ouvrages de rétention des eaux pluviales en plein air seront intégrés dans un espace paysager planté d'arbres et arbustes. Les ouvrages de rétention des eaux pluviales seront végétalisés.

### 2. 4 Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et des activités doit être assuré en dehors des voies publiques.

Il est exigé la création d'au moins :

- 2 places de stationnement sur le tènement de l'opération par unité de logement créée par construction neuve.
- 2 places de stationnement sur le tènement de l'opération par unité de logement créée par réhabilitation ou changement de destination.
- 1 place de stationnement visiteur pour 2 logements.

Concernant les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il est exigé une place de stationnement par logement.

Pour les opérations de construction neuve à partir de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher de logements créés, des stationnements abrités pour deux roues sont obligatoires, avec un minimum d'1.5 m<sup>2</sup> de stationnement deux roues par logement.

## Uc / 3 Equipement et réseaux

### 3.1 Desserte par les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique

#### ACCES :

L'accès des constructions doit être assuré par une voie, publique ou privée, et aménagé de façon à ne pas présenter de risques pour la sécurité des biens et des usagers des voies ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions ne peuvent 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. Le gestionnaire de la voie devra être consulté pour tout aménagement. Les accès automobiles donnant sur le domaine public devront être aménagés avec un retrait de la voie de 5m et sur une largeur de 5m.

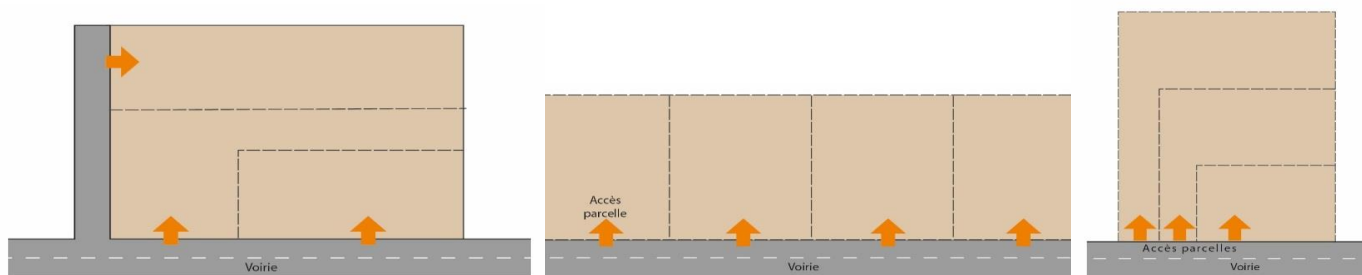
**VOIRIE :**

Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, comme aux véhicules de service.

Pour les voies en impasse, un espace de retournement est obligatoire, à partir de 2 lots desservis.

De plus, pour les voies nouvelles, il est exigé une chaussée de 5 m d'emprise minimale et l'aménagement, sur au moins un côté de la voie, d'un parcours matérialisé adapté aux modes doux de déplacement d'une largeur minimale d'1.40 m dégagée de tout obstacle.

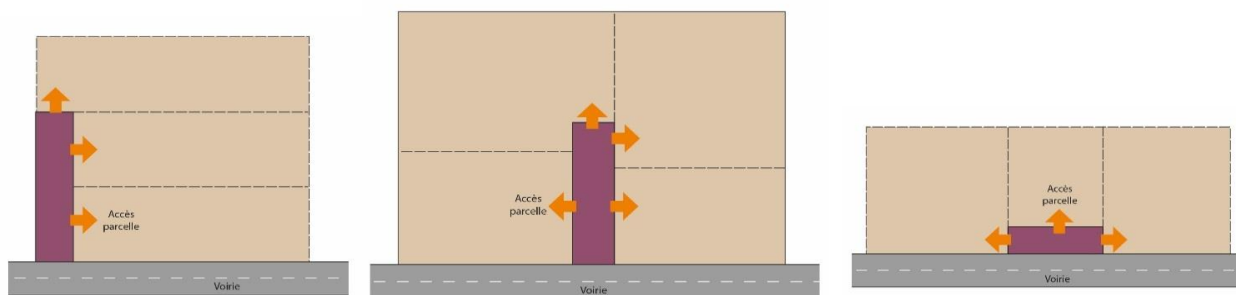
En cas de division parcellaire, il est exigé un accès commun pour l'ensemble des parcelles issues de la division.



Type d'aménagement interdit

Type d'aménagement interdit

**Schémas à valeur réglementaire concernant les types d'accès interdits en cas de division parcellaire**



Accès unique et commun

Accès unique et commun

Accès unique et commun

**Schémas à valeur illustrative concernant les types d'accès préconisés en cas de division parcellaire**

**3. 2 Desserte par les réseaux**

**1 - Eau :**

Toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

**2 - Assainissement :**

**Eaux usées :**

Dans les secteurs zonés en assainissement collectif, le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire pour les eaux usées domestiques.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques que les effluents doivent présenter pour être reçus. Elle peut donner lieu à une convention de rejet qui précise les conditions techniques et financières du rejet.



Les eaux de vidange de piscine devront être infiltrées à débit limité et après neutralisation des agents chimiques de traitement (chlore, désinfectant, ...). Elles pourront être dirigées vers le réseau pluvial après accord du gestionnaire du réseau. Seules les eaux de lavage des filtres seront rejetées dans le système d'évacuation des eaux usées en domaine privé.

Dans les secteurs zonés en assainissement non collectif, toute construction doit être équipée d'une installation d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur et régulièrement entretenue. Cette installation fait l'objet d'un contrôle périodique du service public pour l'assainissement non collectif (SPANC).

### **Eaux pluviales**

Un zonage pluvial est mis en place sur la commune. Il est annexé au PLU, ses prescriptions devront être respectées.

### **3- Electricité, téléphone et réseaux numériques :**

Toute construction nécessitant une alimentation électrique doit être raccordée au réseau électrique.

Dans les nouvelles opérations d'ensemble, tous les réseaux doivent être enfouis sur fonds privés et publics.

Afin de faciliter le déploiement des réseaux numériques, sur fonds privés et dans les opérations d'ensemble, des fourreaux permettant le passage de la fibre optique sont exigés. Ces fourreaux doivent être compatibles avec les contraintes techniques de la fibre.

## Chapitre 4- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES Ue

### Ue / 1- Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

#### 1-1-Destinations et sous-destinations

Légende :

- X : interdit.
- V : autorisé sans condition particulière.
- V\* : autorisé sous condition. Dans ce cas, les numéros figurant sous le symbole V\* renvoient aux conditions particulières s'appliquant à la destination ou à la sous destination concernée.

#### Les destinations et sous destinations

Destination	Sous destination	Ue
<b>Habitation</b>	Logement	X
	Hébergement	X
<b>Commerce et activités de service</b>	Artisanat et commerce de détail	X
	Restauration	X
	Commerce de gros	X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X
	Hébergement hôtelier et touristique	X
	Cinéma	V
<b>Équipements d'intérêt collectif et services publics</b>	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires	V
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires	V
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	V
	Salles d'art et de spectacles	V
	Équipements sportifs	V
	Autres équipements recevant du public	V
<b>Exploitation agricole et forestière</b>	Exploitation agricole	X
	Exploitation forestière	X
<b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b>	Industrie	X
	Entrepôt	V



	Bureau	X
	Centre de congrès et d'exposition	V

### Les autres usages et occupations

	Ue
Les dépôts de matériaux, les affouillements et exhaussements non liés à l'assise des constructions et aménagements autorisées, les déblais, remblais, dépôts de toute nature	X
Les garages collectifs de caravanes de gardiennage ou d'hivernage	X
Les terrains de camping, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs, les résidences démontables	X
Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.	X
Les ICPE soumise à autorisation	X

### 1-2-Les conditions d'autorisation des destinations et sous-destinations

Sans objet

### 1-3 Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

## Ue / 2 Caractéristiques urbaine, architecturale et paysagère

### 2-1- Volumétrie et implantations des constructions

#### 2-1-1- Volumétries des constructions

Non réglementé

#### 2-1-2 – Implantation

Non réglementé

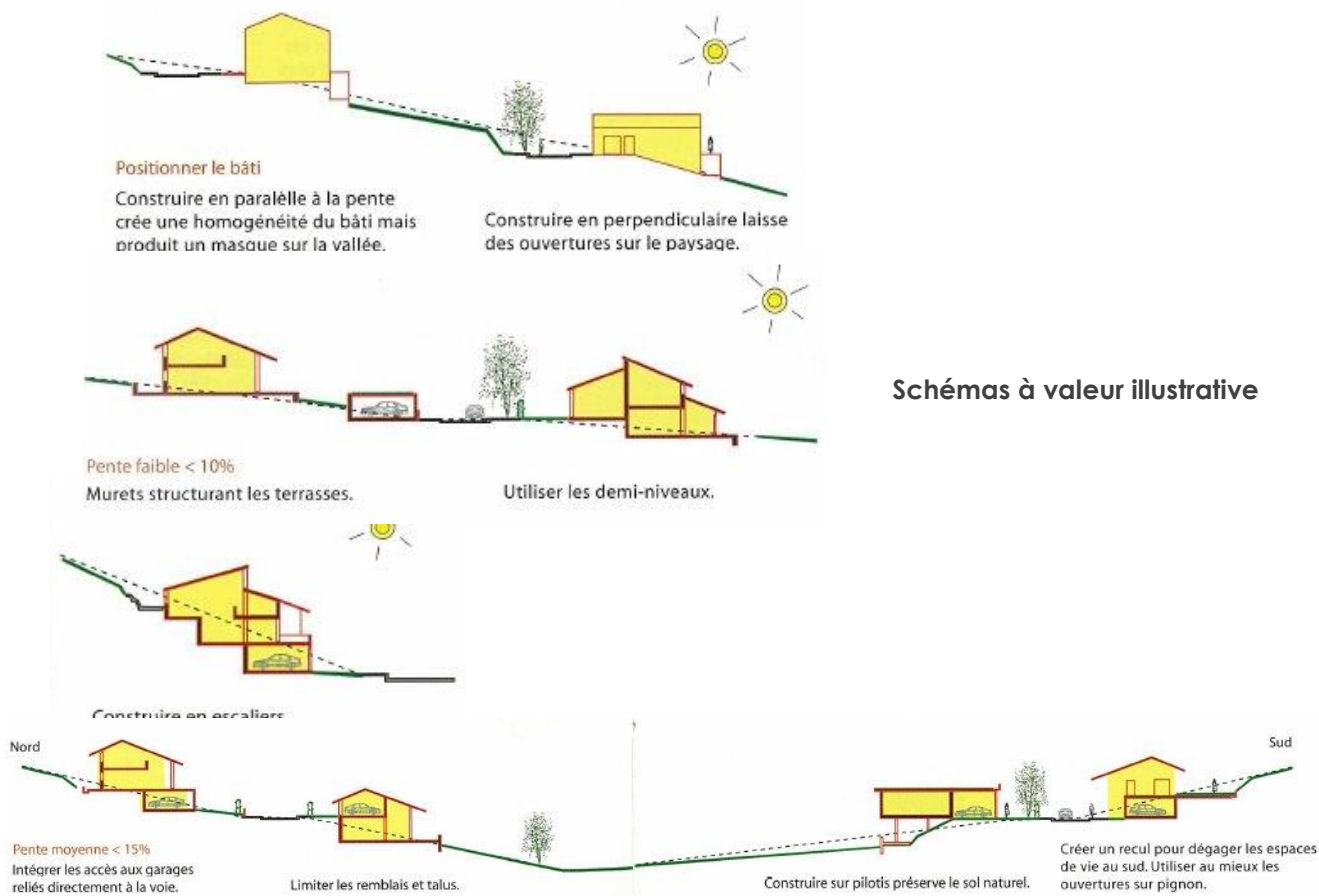
### 2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

#### 2.2.1- Mouvements de sols

Les constructions respecteront la topographie du site d'implantation. La construction sera adaptée à la pente et non l'inverse.

Les murs de soutènement, enrochements sont interdits, sauf dans les terrains en pente où ils sont limités à 1.50 m de haut. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux accès. Les enrochements seront obligatoirement végétalisés. Les pierres seront de couleur pisé, ocre, pierre dorée. Leur taille est limitée à un Ø100-130 cm par pierre (600kg à 1000 kg).

Les schémas suivants identifient les différentes typologies d'implantation dans la pente à mettre en œuvre :



Les mouvements de terre sont interdits, sauf pour les accès au droit des voies.

### 2.2.2 : Clôtures

Elles sont obligatoirement – sauf prescriptions contraires en application d'une servitude d'utilité publique - constituées de comme suit :

Les murs et murets traditionnels doivent être conservés et restaurés dans le respect de l'aspect d'origine, sauf en cas de création d'un nouvel accès.

Pour les clôtures nouvelles, elles doivent être édifiées à l'alignement des voies et des limites de fait, sauf contrainte technique.

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1.60 m.

Les clôtures seront constituées :

- Soit d'un système à claire-voie.
- Soit d'un muret surmonté d'un système à claire-voie ou d'une palissade.
- Les murs pleins sont autorisés jusqu'à une hauteur maximale de 1.60 m et sur un linéaire maximal de 30% du total du périmètre de la parcelle.

Les murs devront obligatoirement être enduits dans les mêmes caractéristiques que celles des murs de façades présentes sur le tènement et/ou conformément au nuancier.

Sont interdits tant sur les limites avec les voies et emprises publiques que sur les limites séparatives :

- Les associations de matériaux hétéroclites,
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts : carreaux de plâtre, agglomérés, parpaings, fibrociment, enduit ciment gris...
- Les pare-vue plaqués (bâches, fausses haies, imitations de palissades),
- Les fausses briques, les fausses pierres.

Illustrations des types de clôtures interdites :

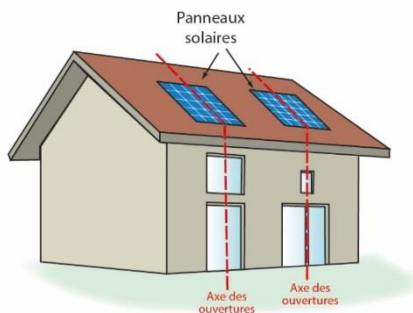


### 2.2.3 : Panneaux solaires, paraboles, climatiseurs, pompes à chaleur et autres éléments techniques

#### Panneaux solaires :

Les panneaux solaires doivent :

- S'intégrer en façades
- Sur les toitures à pentes des constructions traditionnelles : s'intégrer dans l'épaisseur de la toiture sans effet de superstructure surajoutée et être posés parallèlement à la pente du toit. Ils devront le plus possible être axés avec les ouvertures de façade.



- Sur les toitures plates : les panneaux solaires disposés sur les toitures plates ne devront pas dépasser le niveau haut de l'acrotère.

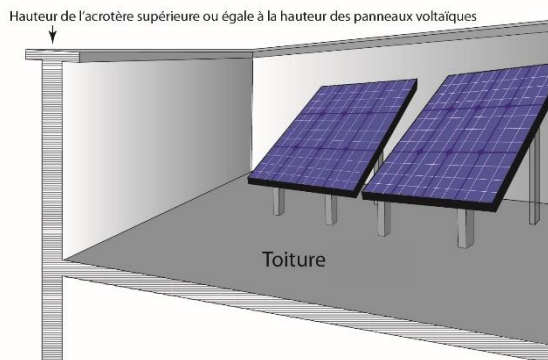


Schéma à valeur illustrative

#### Climatiseurs et pompes à chaleur

Les climatiseurs, les pompes à chaleur devront être implantés dans les espaces privatifs (cours, jardins, ...). En cas d'impossibilité technique, un habillage ou un encastrement en façade derrière une grille devront être réalisés.

#### Equipement techniques

Les équipements techniques (boîtiers de raccordement, antennes paraboliques, cheminées, machineries d'ascenseurs, d'aération ou de réfrigération, sorties de secours, postes électriques, citernes à gaz ou à mazout, installations sanitaires ou autres Installations de service, etc, ...), devront être implantés dans des endroits peu visibles, intégrés aux volumes principaux ou inclus dans une construction annexe. Les portes des coffrets techniques seront en harmonie avec les façades.

Il faut éviter les sorties de ventilation en façade.

### 2.2.4 Menuiseries extérieures

Les caissons de volets roulants seront non saillants en façade et masqués par un lambrequin.

Les couleurs respecteront la palette annexée au présent règlement.



### 2.2.5 - Toitures

Les toitures peuvent être réalisées librement.

### 2.2.6 - Enduits et couleurs des façades

La couleur « blanc pur », les couleurs primaires sont interdites. Les couleurs respecteront la palette annexée au présent règlement.

Les façades végétalisées sont admises.

## 2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

- Il est exigé 1 arbre pour 4 places de stationnement créées.
- Les ouvrages de rétention des eaux pluviales en plein air seront intégrés dans un espace paysager planté d'arbres et arbustes. Les ouvrages de rétention des eaux pluviales seront végétalisés.

## 2.4 Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et des activités doit être assuré en dehors des voies publiques.

Pour les opérations de construction neuve à partir de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher, des stationnements abrités pour deux roues sont obligatoires, avec un minimum d'1.5 m<sup>2</sup> de stationnement deux roues pour 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher créée.

## Ue / 3 Equipement et réseaux

### 3.1 Desserte par les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique

#### ACCES :

L'accès des constructions doit être assuré par une voie, publique ou privée, et aménagé de façon à ne pas présenter de risques pour la sécurité des biens et des usagers des voies ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions ne peuvent 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. Le gestionnaire de la voie devra être consulté pour tout aménagement.

#### VOIRIE :

Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, comme aux véhicules de service.

De plus pour les voies nouvelles, il est exigé une chaussée de 6 m d'emprise minimale et l'aménagement, sur au moins un côté de la voie, d'un parcours matérialisé adapté aux modes doux de déplacement d'une largeur minimale d'1.40 m dégagée de tout obstacle.

### 3.2 Desserte par les réseaux

#### 1 - Eau :

Toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.



## **2 - Assainissement :**

### **Eaux usées :**

Dans les secteurs zonés en assainissement collectif, le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire pour les eaux usées domestiques.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques que les effluents doivent présenter pour être reçus. Elle peut donner lieu à une convention de rejet qui précise les conditions techniques et financières du rejet.

Les eaux de vidange de piscine devront être infiltrées à débit limité et après neutralisation des agents chimiques de traitement (chlore, désinfectant, ...). Elles pourront être dirigées vers le réseau pluvial après accord du gestionnaire du réseau. Seules les eaux de lavage des filtres seront rejetées dans le système d'évacuation des eaux usées en domaine privé.

Dans les secteurs zonés en assainissement non collectif, toute construction doit être équipée d'une installation d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur et régulièrement entretenue. Cette installation fait l'objet d'un contrôle périodique du service public pour l'assainissement non collectif (SPANC).

### **Eaux pluviales**

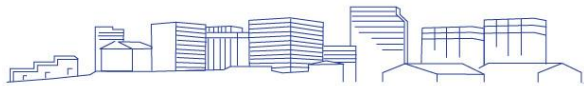
Un zonage pluvial est mis en place sur la commune. Il est annexé au PLU, ses prescriptions devront être respectées.

## **3- Électricité, téléphone et réseaux numériques :**

Toute construction nécessitant une alimentation électrique doit être raccordée au réseau électrique.

Dans les nouvelles opérations d'ensemble, tous les réseaux doivent être enfouis sur fonds privés et publics.

Afin de faciliter le déploiement des réseaux numériques, sur fonds privés et dans les opérations d'ensemble, des fourreaux permettant le passage de la fibre optique sont exigés. Ces fourreaux doivent être compatibles avec les contraintes techniques de la fibre.



## Chapitre 5- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES Ui

### Ui / 1- Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

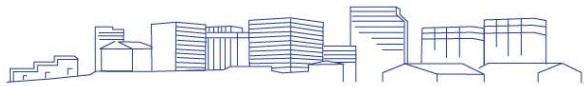
#### 1-1-Destinations et sous-destinations

Légende :

- X : interdit.
- V : autorisé sans condition particulière.
- V\* : autorisé sous condition. Dans ce cas, les numéros figurant sous le symbole V\* renvoient aux conditions particulières s'appliquant à la destination ou à la sous destination concernée.

#### Les destinations et sous destinations

Destination	Sous destination	Ui
<b>Habitation</b>	Logement	X
	Hébergement	X
<b>Commerce et activités de service</b>	Artisanat et commerce de détail	V* N°4
	Restauration	X
	Commerce de gros	V
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X
	Hébergement hôtelier et touristique	X
	Cinéma	X
<b>Équipements d'intérêt collectif et services publics</b>	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires	V
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires	V
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	V
	Salles d'art et de spectacles	X
	Équipements sportifs	V
	Autres équipements recevant du public	V
<b>Exploitation agricole et forestière</b>	Exploitation agricole	X
	Exploitation forestière	X
<b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b>	Industrie	V



	Entrepôt	V
	Bureau	V
	Centre de congrès et d'exposition	V

**Les autres usages et occupations**

	Ui
Les dépôts de matériaux, les affouillements et exhaussements non liés à l'assise des constructions et aménagements autorisées, les déblais, remblais, dépôts de toute nature	V* N°9
Les garages collectifs de caravanes de gardiennage ou d'hivernage	X
Les terrains de camping, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs, les résidences démontables	X
Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.	X
Les ICPE soumises à autorisation	V* N°12

**1-2-Les conditions d'autorisation des destinations et sous-destinations**

**Conditions apparaissant selon les zones du PLU :**

**N°4 :** La sous-destination « Artisanat et commerce de détail » est autorisée uniquement pour les locaux d'exposition/vente nécessaires aux activités de production présentes dans la zone. Les surfaces de plancher destinées à cette sous-destination sont limitées à 80 m² et doivent être intégrées dans le volume de la construction principale.

**N°9 :** Les dépôts de matériaux sont autorisés s'ils sont nécessaires à l'activité présente sur le site. Les dépôts et stockage extérieurs devront être structurés et organisés afin de respecter l'ambiance du quartier, et devront être masqués par une haie vive panachée paysagère qui sera planté en bordure.

**N°12 :** Autorisées en dehors de la zone de VISIONIS 5 où elles sont interdites.

**1-3 Mixité fonctionnelle et sociale**

**Non réglementé.**

**Ui / 2 Caractéristiques urbaine, architecturale et paysagère**

**2-1- Volumétrie et implantations des constructions**

**2-1-1- Volumétries des constructions**

**Les hauteurs**

*La hauteur est mesurée à partir du terrain naturel avant travaux.*

La hauteur des constructions est limitée à 15 m au plus haut de la construction hors éléments techniques.



### Dispositions particulières

La hauteur n'est pas réglementée pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics.

En cas d'aménagement ou d'extension d'une construction existante dépassant la hauteur maximale définie ci-dessus, cette hauteur peut être portée à la hauteur du bâtiment existant.

Les éléments techniques ne sont pas comptabilisés dans le calcul de la hauteur.

### 2-1-2 – Implantation

Par rapport aux voies :

- Les constructions s'implanteront à une distance minimale de 5 m à compter de l'alignement de la voie. Cette distance est mesurée au nu extérieur du mur de façade.

Par rapport aux limites séparatives :

Les constructions s'implanteront de la façon suivante :

- Lorsque la limite séparative constitue une limite de la zone Ui, les constructions s'implanteront avec un retrait minimal de 5 m de la limite séparative. Cette distance est mesurée au nu extérieur du mur de façade.
- Lorsque la limite séparative ne constitue pas une limite de la zone Ui, l'implantation se fera avec un retrait minimum de 3 m des limites séparatives, ou en limites séparatives.

### Dispositions particulières

Des implantations différentes sont autorisées lorsqu'il s'agit d'équipements d'intérêt collectif.

Les extensions des constructions existantes implantées dans la bande de recul, définie dans les paragraphes précédents par rapport aux voies ou par rapport aux limites séparatives pourront être réalisées dans la continuité de l'existant.

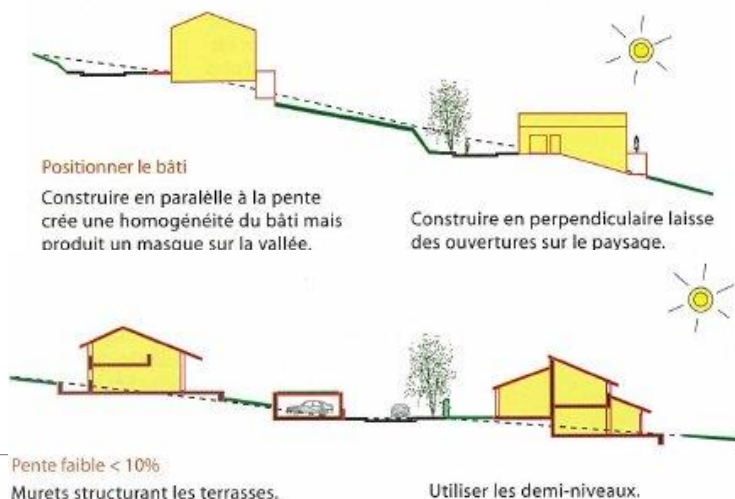
## 2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### 2.2.1- Mouvements de sols

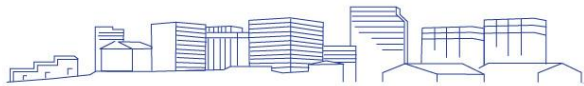
Les constructions respecteront la topographie du site d'implantation. La construction sera adaptée à la pente et non l'inverse.

Les murs de soutènement, les enrochements sont interdits, sauf dans les terrains en pente où ils sont limités à 1.50 m de haut. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux accès. Les enrochements seront obligatoirement végétalisés. Les pierres seront de couleur pisé, ocre, pierre dorée. Leur taille est limitée à un Ø100-130 cm par pierre (600kg à 1000 kg).

Les schémas suivants identifient les différentes typologies d'implantation dans la pente à mettre en œuvre :



Schémas à valeur illustrative



Les mouvements de terre sont interdits, sauf pour les accès au droit des voies.

### 2.2.2 : Clôtures

Elles sont obligatoirement – sauf prescriptions contraires en application d'une servitude d'utilité publique - constituées de comme suit :

Les murs et murets traditionnels doivent être conservés et restaurés dans le respect de l'aspect d'origine, sauf en cas de création d'un nouvel accès.

Pour les clôtures nouvelles, elles doivent être édifiées à l'alignement des voies et des limites de fait sauf contrainte technique.

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1.60 m. Cette hauteur peut être portée à 2 m si l'ensemble de la clôture est à claire-voie.

Les clôtures seront constituées :

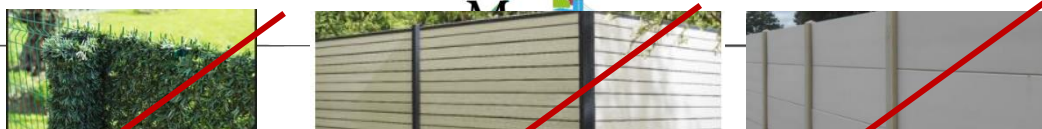
- Soit d'un système à claire-voie.
- Soit d'un muret surmonté d'un système à claire-voie ou d'une palissade.
- Les murs pleins sont autorisés jusqu'à une hauteur maximale de 1.60 m et sur un linéaire maximal de 5 m de part et d'autre de l'entrée charretière.

Les murs devront obligatoirement être enduits dans les mêmes caractéristiques que celles des murs de façades présentes sur le tènement et/ou conformément au nuancier.

Sont interdits tant sur les limites avec les voies et les emprises publiques que sur les limites séparatives :

- Les associations de matériaux hétéroclites,
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts : carreaux de plâtre, agglomérés, parpaings, fibrociment, enduit ciment gris, ...
- Les pare-vue plaqués (bâches, fausses haies, imitations de palissades),
- Les fausses briques, les fausses pierres.

Illustrations des types de clôtures interdites :

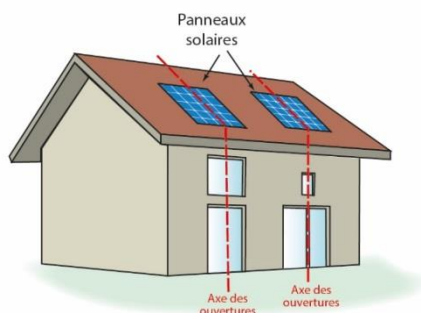


### 2.2.3 : Panneaux solaires, paraboles, climatiseurs, pompes à chaleur et autres éléments techniques

#### Panneaux solaires

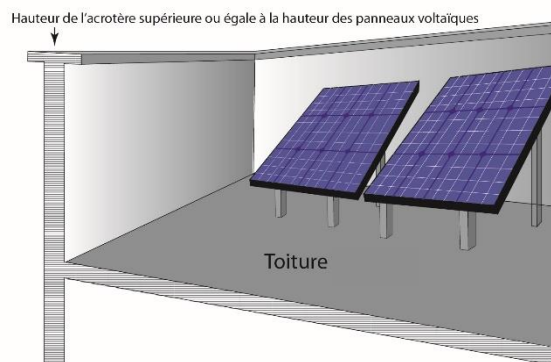
Les panneaux solaires doivent :

- S'intégrer en façades
- Sur les toitures à pentes des constructions traditionnelles : s'intégrer dans l'épaisseur de la toiture sans effet de superstructure surajoutée et être posés parallèlement à la pente du toit. Ils devront le plus possible être axés avec les ouvertures de façade.



- Sur les toitures plates : Les panneaux solaires disposés sur les toitures plates ne devront pas dépasser le niveau haut de l'acrotère.

Schéma à valeur illustrative



#### Climatiseurs et pompes à chaleur

Les climatiseurs, les pompes à chaleur devront être implantés dans les espaces privatifs (cours, jardins, ...). En cas d'impossibilité technique, un habillage ou un encastrement en façade derrière une grille, devront être réalisés.

#### Equipement techniques

Les équipements techniques (boîtiers de raccordement, antennes paraboliques, cheminées, machineries d'ascenseurs, d'aération ou de réfrigération, sorties de secours, postes électriques, citernes à gaz ou à mazout, installations sanitaires ou autres Installations de service, etc, ...), devront



être implantés dans des endroits peu visibles, intégrés aux volumes principaux ou inclus dans une construction annexe. Les portes des coffrets techniques seront en harmonie avec les façades.

Il faut éviter les sorties de ventilation en façade.

#### **2.2.4 Menuiseries extérieures**

Les caissons de volets roulants seront non saillants en façade et masqués par un lambrequin.

Les couleurs respecteront la palette annexée au présent règlement.

#### **2.2.5 - Toitures**

Leur pente doit être au maximum de 35% avec un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction. Lorsque que les toitures à pentes sont couvertes de tuiles, elles seront recouvertes de tuiles type grandes ondulations. Le panachage de couleur de tuiles est interdit.

Les toitures-terrasses sont admises.

Les ouvrages techniques en toiture seront intégrés ou masqués par un élément architectural.

#### **2.2.6 - Enduits et couleurs des façades**

L'utilisation de bardages est autorisée. Leur couleur respectera les tons neutres (gris, brun) ou de bois. La couleur blanche, les couleurs primaires et les couleurs vives sont interdites.

Sinon, les murs seront enduits et respecteront la palette de couleur annexée au présent règlement.

Les façades végétalisées sont admises.

#### **2.2.7 Implantation des stockages et des stationnements**

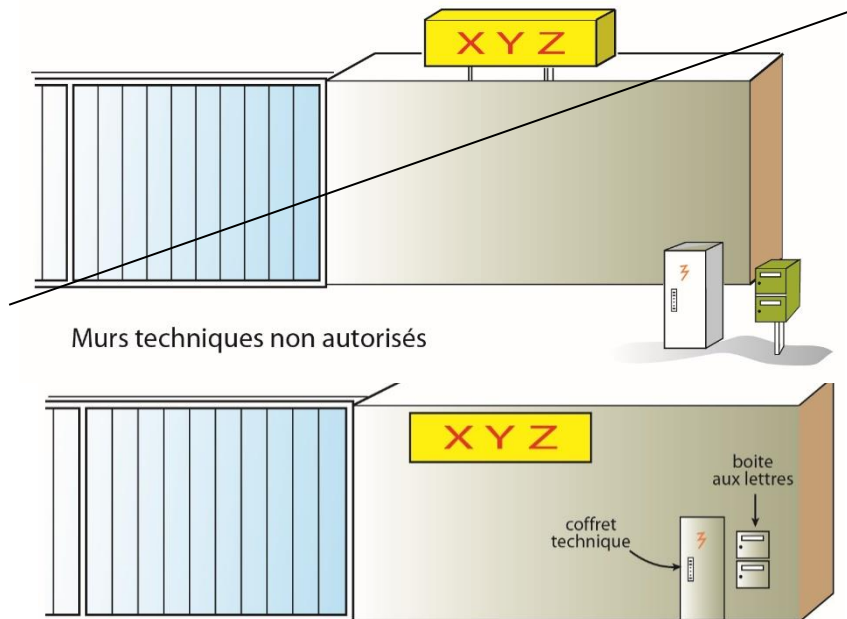
Les stockages de plein air ainsi que les stationnements sont interdits le long des voies. Des espaces moins perceptibles (arrières, et secteurs latéraux des parcelles) leur seront réservés. Les espaces proches des voies et des accès seront traités en espaces d'accueil : engazonnement, plantations, etc.

Les aires de stockage feront l'objet d'un traitement soigné : plantations d'écrans végétaux autour des stockages de plein air (ces écrans végétaux comporteront des essences variées et au moins deux strates arbustive et arborescente).

En limite de zone Ui et dans une bande de 2m à compter de la limite de la zone UI, aucune construction, aucun stationnement aucune installation aucun dépôt ou entreposage n'est autorisé.

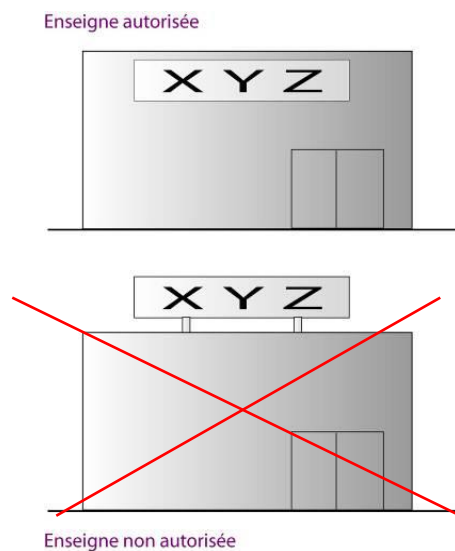
### 2.2.8 Les entrées des parcelles d'activité économique

Les entrées seront soignées : l'entrée principale devra intégrer les éléments techniques : boîtes aux lettres, logettes électriques, télécommunication, gaz, ... Ces éléments seront intégrés aux murs techniques (les dispositions en retrait ou en avant du mur sont proscrites).



### 2.2.9 Enseignes

Les caissons, les panneaux plaqués sur les façades ne dépasseront pas le niveau de l'acrotère. Les enseignes doivent être simples, bien proportionnées, et intégrées à l'ambiance générale. Les installations en saillie du bâtiment sont proscrites.



Les règles d'installation d'enseignes, de pré-enseignes ou de publicité sont déterminées par la réglementation du code de l'Environnement. (Voir annexe)

### 2.2.10 Les bâtiments techniques

Les transformateurs, les installations techniques seront intégrés au volume des bâtiments. Des cache-conteneurs seront intégrés à l'aménagement de l'entrée charretière.



### 2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

- Il est exigé 1 arbre pour 4 places de stationnement créées
- Les ouvrages de rétention des eaux pluviales en plein air seront intégrés dans un espace paysager planté d'arbres et arbustes. Les ouvrages de rétention des eaux pluviales seront végétalisés.
- En limite de la zone Ui et en front de voie (hors accès), une bande d'une largeur minimale de 2m sera végétalisée dans un aménagement paysager. Les plantations seront d'espèces variées et de hauteurs étagées : végétalisation au sol, arbres et arbustes. Dans cette bande aucune construction, aucun stationnement aucune installation aucun dépôt ou entreposage n'est autorisé.

### 2. 4 Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et des activités doit être assuré en dehors des voies publiques.

Pour les opérations de construction neuve à partir de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher de surface de plancher, des stationnements abrités pour deux roues sont obligatoires, avec un minimum d'1.5 m<sup>2</sup> de stationnement deux roues pour 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher créée.

## Ui 3 / Equipement et réseaux

### 3.1 Desserte par les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique

#### ACCES :

L'accès des constructions doit être assuré par une voie, publique ou privée, et aménagé de façon à ne pas présenter de risques pour la sécurité des biens et des usagers des voies ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

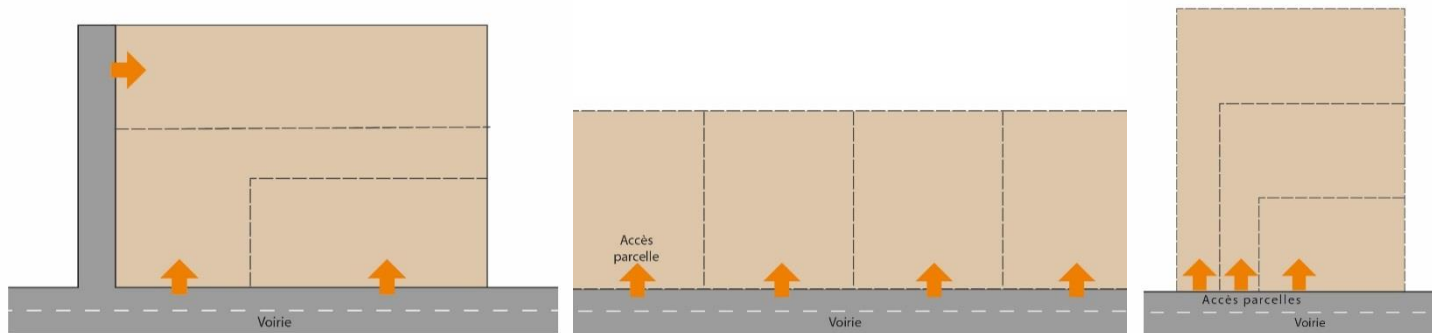
En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions ne peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée, notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie. Le gestionnaire de la voie devra être consulté pour tout aménagement.

#### VOIRIE :

Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, comme aux véhicules de service.

De plus pour les voies nouvelles il est exigé une chaussée de 6 m d'emprise minimale et l'aménagement, sur au moins un côté de la voie, d'un parcours matérialisé adapté aux modes doux de déplacement d'une largeur minimale de 3 m dégagée de tout obstacle.

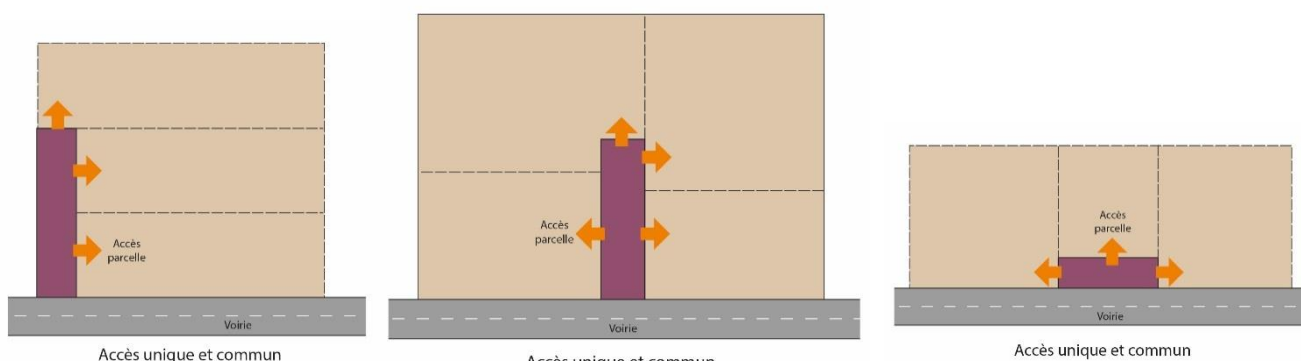
En cas de division parcellaire, il est exigé un accès commun pour l'ensemble des parcelles issues de la division.



Type d'aménagement interdit

Type d'aménagement interdit

Schémas à valeur réglementaire concernant les types d'accès interdits en cas de division parcellaire



Accès unique et commun

Accès unique et commun

Accès unique et commun

Schémas à valeur illustrative concernant les types d'accès préconisés en cas de division parcellaire

### 3. 2 Desserte par les réseaux

#### 1 - Eau :

Toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

#### 2 - Assainissement :

##### Eaux usées :

Dans les secteurs zonés en assainissement collectif, le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire pour les eaux usées domestiques.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques que les effluents doivent présenter pour être reçus. Elle peut donner lieu à une convention de rejet qui précise les conditions techniques et financières du rejet.

Les eaux de vidange de piscine devront être infiltrées à débit limité et après neutralisation des agents chimiques de traitement (chlore, désinfectant, ...). Elles pourront être dirigées vers le réseau pluvial après accord du gestionnaire du réseau. Seules les eaux de lavage des filtres seront rejetées dans le système d'évacuation des eaux usées en domaine privé.

Dans les secteurs zonés en assainissement non collectif, toute construction doit être équipée d'une installation d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur et régulièrement entretenue. Cette installation fait l'objet d'un contrôle périodique du service public pour l'assainissement non collectif (SPANC).



### **Eaux pluviales**

Un zonage pluvial est mis en place sur la commune. Il est annexé au PLU, ses prescriptions devront être respectées.

### **3- Électricité, téléphone et réseaux numériques :**

Toute construction nécessitant une alimentation électrique doit être raccordée au réseau électrique.

Dans les nouvelles opérations d'ensemble, tous les réseaux doivent être enfouis sur fonds privés et publics.

Afin de faciliter le déploiement des réseaux numériques, sur fonds privés et dans les opérations d'ensemble, des fourreaux permettant le passage de la fibre optique sont exigés. Ces fourreaux doivent être compatibles avec les contraintes techniques de la fibre.

## Chapitre 6- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES Up

### Up / 1- Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

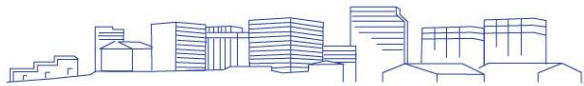
#### 1-1-Destinations et sous-destinations

Légende :

- X : interdit.
- V : autorisé sans condition particulière.
- V\* : autorisé sous condition. Dans ce cas, les numéros figurant sous le symbole V\* renvoient aux conditions particulières s'appliquant à la destination ou à la sous destination concernée.

#### Les destinations et sous destinations

Destination	Sous destination	Up
Habitation	Logement	V*
		N°2
	Hébergement	X
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X
	Restauration	X
	Commerce de gros	X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X
	Hébergement hôtelier et touristique	X
	Cinéma	X
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires	V*
		N°6 et N°8
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires	V*
		N°6 et N°8
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	V*
		N°6 et N°8
Salles d'art et de spectacles		V*
		N°6 et N°8
Équipements sportifs		V*
		N°6 et N°8
Autres équipements recevant du public		V*
		N°6 et N°8
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X
	Exploitation forestière	X
Autres activités	Industrie	X



des secteurs secondaire ou tertiaire		
	Entrepôt	X
	Bureau	V*
		N°6 et N°8
	Centre de congrès et d'exposition	X

**Les autres usages et occupations**

	Up
Les dépôts de matériaux, les affouillements et exhaussements non liés à l'assise des constructions et aménagements autorisées, les déblais, remblais, dépôts de toute nature	X
Les garages collectifs de caravanes de gardiennage ou d'hivernage	X
Les terrains de camping, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs, les résidences démontables	X
Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.	X
Les ICPE soumise à autorisation	X

**1-2-Les conditions d'autorisation des destinations et sous-destinations**

**Conditions apparaissant selon les zones du PLU :**

**N°2 :** Les constructions à usage de logements sont autorisées dans le cadre des changements de destination des constructions existantes, et/ou des extensions des constructions d'habitation existantes. Dans ce dernier cas, les extensions sont limitées à 30% de la surface de plancher existante au moment de l'approbation du PLU. Les annexes ou locaux accessoires à l'habitation et les piscines sont autorisés dans la limite de ne pas abattre d'arbres remarquables identifiés au titre d'article L151-19. Les annexes ou locaux accessoires à l'habitation (hors piscines) sont limités à une emprise au sol maximale de 45 m² au total des annexes ou locaux accessoires à l'habitation.

**N°6 :** Les constructions de la sous-destination indiquée dans le tableau sont admises uniquement par changement de destination des constructions existantes (elles ne sont pas admises par construction nouvelle).

**N°8 :** L'extension des activités et équipements est autorisée dans la limite de 30% de la surface de plancher existante avant travaux et sous réserve de respecter la qualité architecturale et paysagère du site.

**1-3 Mixité fonctionnelle et sociale**

Non réglementé.

**Up / 2 Caractéristiques urbaine, architecturale et paysagère**

**2-1- Volumétrie et implantations des constructions**

**2-1-1- Volumétries des constructions**



## Les hauteurs

La hauteur est mesurée à partir du terrain naturel avant travaux.

La hauteur des extensions des constructions existantes est limitée à la hauteur du bâtiment existant.

Les annexes ou locaux accessoires à l'habitation sont limités à 3,50 m de hauteur à l'égout du toit de la construction.

Les éléments techniques ne sont pas comptabilisés dans le calcul de la hauteur.

## 2-1-2 – Implantation

Par rapport aux voies :

- Les extensions des constructions existantes s'implanteront dans la continuité du bâti existant ou avec un retrait minimal de 5 m de l'alignement de la voie. Cette distance est mesurée au nu extérieur du mur de façade.
- Les piscines s'implanteront avec un retrait minimal de 2 m par rapport à l'alignement de la voie. Cette distance est mesurée à partir du bassin.
- Les annexes ou locaux accessoires à l'habitation s'implanteront avec un retrait minimal de 2 m de l'alignement de la voie. Cette distance est mesurée au nu extérieur du mur de façade.

Par rapport aux limites séparatives :

Les constructions s'implanteront de la façon suivante :

- Les extensions des constructions existantes s'implanteront dans la continuité du bâti existant avec un retrait minimal de 3 m des limites séparatives, ou en limites séparatives. Cette distance est mesurée au nu extérieur du mur de façade.
- Les annexes ou locaux accessoires à l'habitation s'implanteront avec un retrait minimum de 0,80 m des limites séparatives, ou en limites séparatives. Cette distance est mesurée au nu extérieur du mur de façade.
- Les piscines s'implanteront avec un retrait minimal de 2 m par rapport aux limites séparatives. Cette distance est mesurée à partir du bassin.



## 2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Toute intervention sur le bâti existant devra proposer un parti respectueux de l'identité architecturale de l'édifice concerné, notamment :

- Les ouvertures respecteront la proportion des ouvertures traditionnelles, et devront être plus hautes que larges.
- Les finitions d'enduit écrasées, rustiques, ou projetées sont exclues. Les finitions fines sont à mettre en œuvre (taloché, gratté, lissé).
- Aucune canalisation (eau, vidange, ...) ne devra être visible en façade à l'exception des descentes d'eaux pluviales qui seront obligatoirement verticales, sauf réglementation particulière.

### Façades (ensemble des façades de la construction)

- Les couleurs de façade doivent correspondre à la typologie et à l'époque de construction de l'édifice, s'harmoniser entre elles et avec les façades voisines. L'homogénéité des fronts bâtis doit être préservée.
- Les tons pierre et sable qui rappellent la couleur du pisé utilisé localement sont à privilégier.
- Les façades en maçonnerie de petit moellon et plâtre doivent être enduites et retrouver l'aspect et la couleur du revêtement traditionnel.
- Les couleurs des façades devront respecter le nuancier annexé au règlement.
- Les façades et éléments en pierre de taille à l'origine, doivent rester apparents à l'exception des murs hétérogènes (maçonnerie de tout-venant avec des éléments de structure en pierre) auxquels un enduit sera appliqué pour dissimuler notamment les queues des blocs taillés des encadrements des baies.

### Toitures

Le principe général est de maintenir l'homogénéité des toitures

Les toitures présentant charpente ou couverture à valeur patrimoniale et celles dont la typologie présente un intérêt en rapport avec l'architecture de l'immeuble (ouvertures, cheminées y compris) sont à conserver.

Les toitures doivent être simples, la pente est comprise entre 25% et 35%. Des pentes différentes sont admises en cas d'extension ou de reconstruction de bâtiments ayant une pente différente.

Les débords de toit (débords bois, corniches, génoises, forgets) en couronnement d'immeuble sont conservés, ou restitués dans leurs formes et aspects de l'époque de construction.

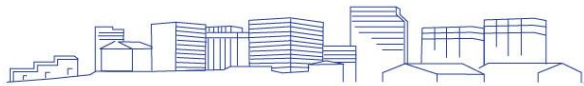
Les verrières (fermetures vitrées des puits de lumières, fenêtres de toits, mansardes et verrières) sont autorisées à condition d'être intégrées à la composition de l'ensemble et de faire l'objet d'un projet mettant en valeur l'édifice. Elles devront être plus hautes que larges et non visibles depuis l'espace public proche. Les joints d'étanchéité devront être en harmonie avec la couleur de la couverture.

En cas de construction neuve, les débords de toits devront respecter les perspectives urbaines et être en harmonie avec les constructions avoisinantes.

La couverture doit prédominer sur les ouvertures (dans le rapport plein/vidé : le plein reste dominant), les crevées de toit (grands évidements) sont interdites

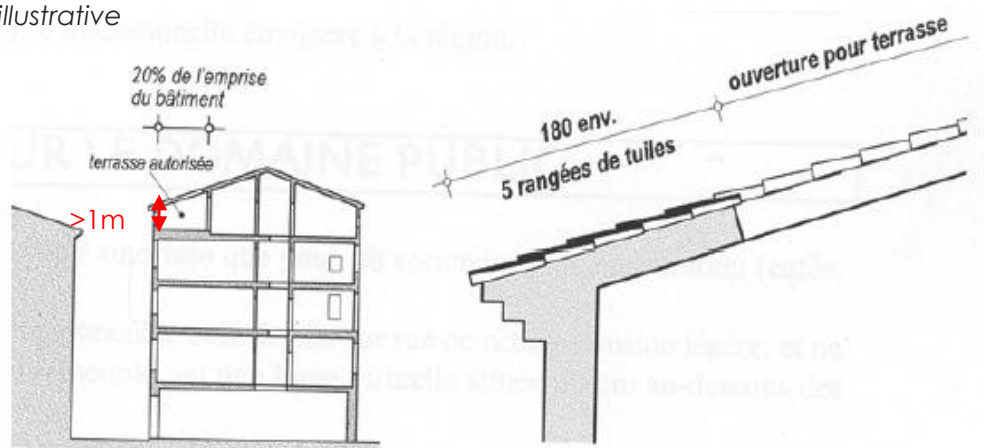
Les terrasses partielles et accessibles, ouvertes dans un pan de toiture et inscrites dans le volume, sont autorisées si elles respectent les conditions suivantes :

- L'ouverture dans la toiture ne doit pas excéder 20% de l'emprise du corps du bâtiment.
- Les terrasses doivent être accessibles de plain-pied à une marche près depuis un niveau existant du logement.



- Les rives latérales, basses (égout) et hautes (faîtage) de toiture doivent être maintenues selon les règles suivantes :
  - Entre la rive de toiture et l'ouverture de la terrasse, cote de 1.80 m minimum dans le plan de la toiture,
  - Entre l'épaisseur de la corniche et la terrasse, 5 rangées de tuile au minimum,
  - Aucun élément, garde-corps en particulier, ne doit être saillant par rapport au plan de la toiture dans laquelle a été aménagée la terrasse,
  - En partie basse de l'ouverture ménagée dans le plan de la toiture, la cote verticale ne doit pas être inférieure à 1 m.

Schéma à valeur illustrative



La couverture est la tuile canal ou romaine, toutefois, si cela est justifié, peuvent être utilisés : zinc, tuile plate. Aucune partie éventuelle de plaque de support ne doit rester apparente (en sous face, égout, arêtier, rive, etc. . La couleur est soit rouge, soit rouge vieilli, soit rouge nuancé.

Dans le cas d'une surface de toiture inférieure à 20 m<sup>2</sup>, les couvertures en imitations tuiles rouges sont autorisées.

### Clôtures

Elles sont obligatoirement – sauf prescriptions contraires en application d'une servitude d'utilité publique - constituées de comme suit :

En limites de voie :

- un mur d'un mètre surmonté d'une grille en métal, conférant un caractère urbain et patrimonial à l'ensemble de la rue et aux mêmes caractéristiques que celles des murs de façades présentes sur le tènement avec une hauteur maximale de 1,80 m.

En limites séparatives :

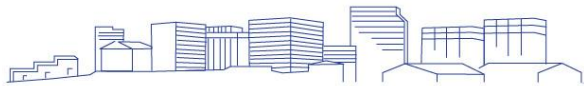
- un mur plein d'une hauteur maximale de 1,80 m.
- un mur d'un mètre environ surmonté d'une grille en métal, conférant un caractère urbain et patrimonial à l'ensemble et aux mêmes caractéristiques que celles des murs de façades présentés sur le tènement avec une hauteur maximale de 1,80 m.

Les murs devront obligatoirement être enduits dans les mêmes caractéristiques que celles des murs de façades présentes sur le tènement et/ou conformément au nuancier.

### Volets

Ils seront de préférence pleins ou persiennés. Les caissons de volets roulants ne seront pas visibles, sauf en cas d'impossibilité technique, à condition d'être compatibles avec l'architecture et de garder une proportion verticale des ouvertures. Ils devront être masqués par un élément de décor architectural (type lambrequin).

En cas d'installation de volets roulants, les volets traditionnels devront être conservés pour garder le



caractère patrimonial du bâti.

En cas de matières en plastique, ils devront être teintés dans la masse et de teinte conforme au nuancier.

### Menuiseries

Les menuiseries anciennes (portes, fenêtres, volets, bandes de rives, lambrequins...) doivent être conservées, restaurées ou restituées dans l'esprit d'origine si leur restauration n'est pas possible.

Le type et la couleur des menuiseries dépendent de l'ensemble du décor et doivent être homogènes pour l'ensemble des baies d'une même façade. Des exceptions sont possibles pour le rez-de-chaussée.

Les teintes ne doivent pas être saturées. Le blanc pur, et les brillances des peintures ou des lasures sont interdits. Les teintes devront respecter le nuancier annexé au présent règlement. La porte d'entrée sera d'une couleur en accord avec les menuiseries des fenêtres.

### Ferronneries (ouvrages en fer en décor, gardes corps, des menuiseries ou en clôture)

- Les ferronneries et serrureries doivent correspondre à la typologie et à l'époque de construction de l'édifice.
- Les ferronneries et serrureries anciennes seront de couleur noir ou brun.

### Equipement techniques

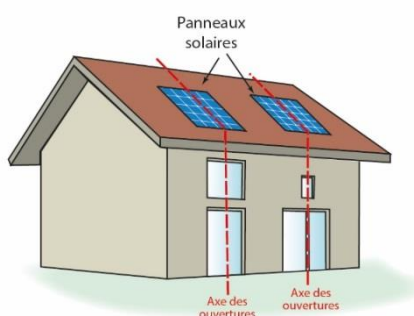
Les équipements techniques (boîtiers de raccordement, antennes paraboliques, cheminées, machineries d'ascenseurs, d'aération ou de réfrigération, sorties de secours, postes électriques, citernes à gaz ou à mazout, installations sanitaires ou autres Installations de service, etc, ...), devront être implantés dans des endroits peu visibles, intégrés aux volumes principaux ou inclus dans une construction annexe. Il est possible d'encaster les blocs de climatiseur en façade derrière une grille, ou les placer sous les toits dans les combles. Les portes des coffrets techniques seront en harmonie avec les façades.

Il faut éviter les sorties de ventilation en façade.

Les capteurs solaires photovoltaïques et thermiques seront peu visibles depuis l'espace public, positionnés de préférence sur une toiture annexe, ou le cas échéant sur une seule rangée en bande d'égout ou sous faîtage de la toiture principale. Les cadres seront de couleur foncée.

Dans le bâti existant, ils sont autorisés à condition qu'ils s'intègrent dès la conception du projet ou de manière discrète et homogène à l'architecture existante.

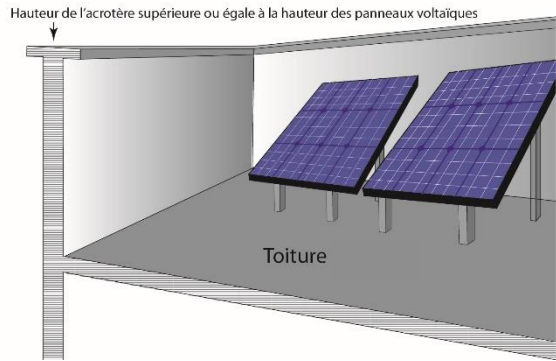
Ils devront s'intégrer dans l'épaisseur de la toiture sans effet de superstructure surajoutée et être posés parallèlement à la pente du toit. Ils ne doivent pas représenter plus de 80% de la surface du pan de toiture. Ils devront le plus possible être axés avec les ouvertures de façade.





- Sur les toitures plates :\_Les panneaux solaires disposés sur les toitures plates ne devront pas dépasser le niveau haut de l'acrotère.

Schéma à valeur illustrative

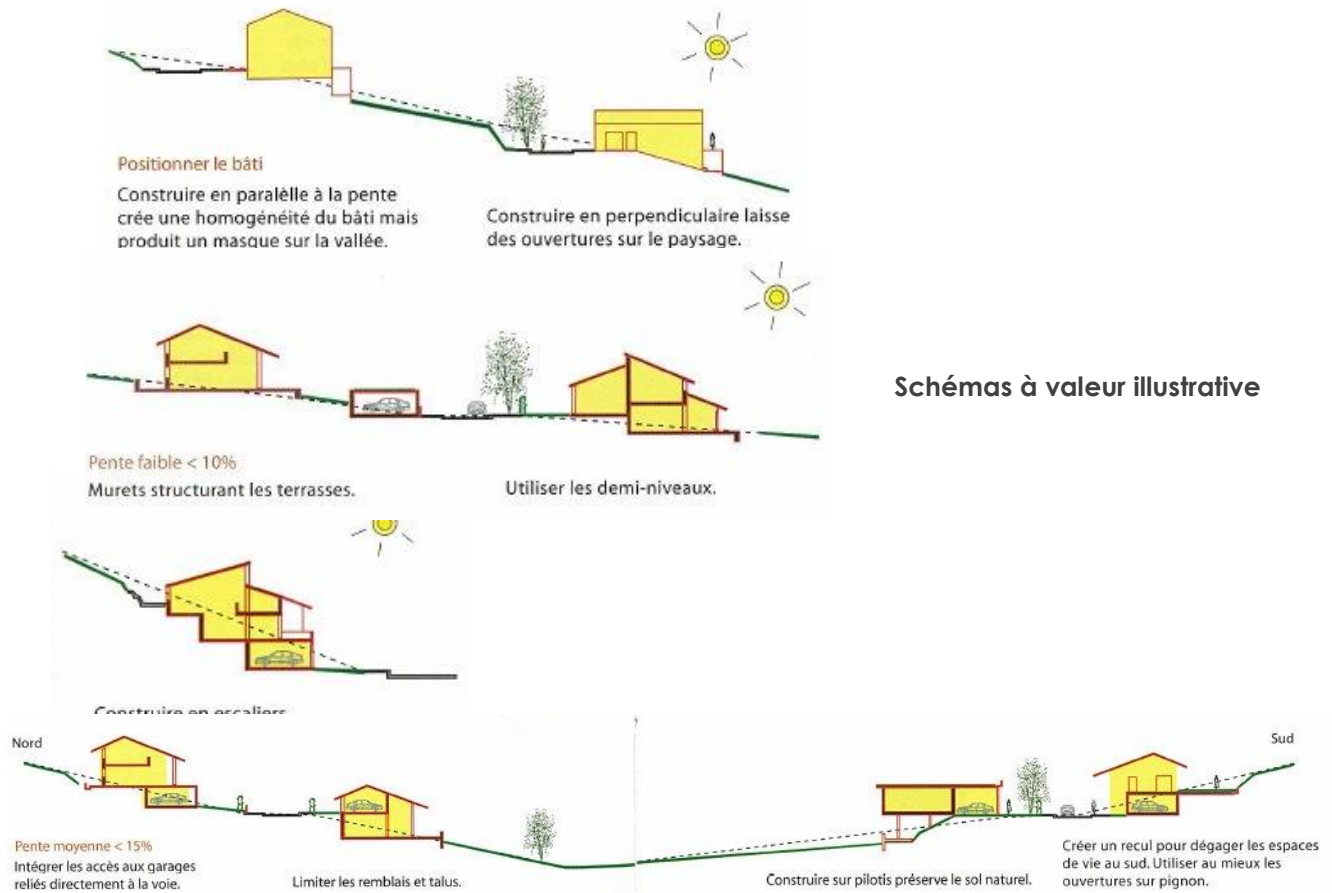


### Mouvements de sols

Les constructions respecteront la topographie du site d'implantation. La construction sera adaptée à la pente et non l'inverse.

Les murs de soutènement, les enrochements sont interdits, sauf dans les terrains en pente où ils sont limités à 1.50 m de haut. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux accès. Les enrochements seront obligatoirement végétalisés. Les pierres seront de couleur pisé, ocre, pierre dorée. Leur taille est limitée à un Ø100-130 cm par pierre (600kg à 1000 kg).

Les schémas suivants identifient les différentes typologies d'implantation dans la pente à mettre en œuvre :



Schémas à valeur illustrative

Les mouvements de terre sont interdits, sauf pour les accès au droit des voies.



### 2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

- Il est exigé 1 arbre pour 4 places de stationnement créées
- Les ouvrages de rétention des eaux pluviales en plein air seront intégrés dans un espace paysager planté d'arbres et arbustes. Les ouvrages de rétention des eaux pluviales seront végétalisés.
- Il est rappelé que les arbres remarquables sont identifiés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme et doivent être conservés (Cf prescriptions en début de règlement).

### 2.4 Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et des activités doit être assuré en dehors des voies publiques.

Il est exigé la création d'au moins :

- 2 places de stationnement sur le tènement de l'opération par unité de logement créée par réhabilitation ou changement de destination.
- 1 place de stationnement visiteur pour 2 logements

Concernant les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il est exigé une place de stationnement par logement.

Pour les opérations de construction neuve à partir de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher de logements créés, des stationnements abrités pour deux roues sont obligatoires, avec un minimum d'1.5 m<sup>2</sup> de stationnement deux roues par logement.

## Up / 3 Équipement et réseaux

### 3.1 Desserte par les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique

#### ACCES :

L'accès des constructions doit être assuré par une voie, publique ou privée, et aménagé de façon à ne pas présenter de risques pour la sécurité des biens et des usagers des voies ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions ne peuvent 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. Le gestionnaire de la voie devra être consulté pour tout aménagement.

#### VOIRIE :

Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, comme aux véhicules de service.

De plus pour les voies nouvelles il est exigé une chaussée de 5 m d'emprise minimale et l'aménagement, sur au moins un côté de la voie, d'un parcours matérialisé adapté aux modes doux de déplacement d'une largeur minimale d'1.40 m dégagée de tout obstacle.



### 3. 2 Desserte par les réseaux

#### **1 - Eau :**

Toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

#### **2 - Assainissement :**

##### **Eaux usées :**

Dans les secteurs zonés en assainissement collectif, le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire pour les eaux usées domestiques.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques que les effluents doivent présenter pour être reçus. Elle peut donner lieu à une convention de rejet qui précise les conditions techniques et financières du rejet.

Les eaux de vidange de piscine devront être infiltrées à débit limité et après neutralisation des agents chimiques de traitement (chlore, désinfectant, ...). Elles pourront être dirigées vers le réseau pluvial après accord du gestionnaire du réseau. Seules les eaux de lavage des filtres seront rejetées dans le système d'évacuation des eaux usées en domaine privé.

Dans les secteurs zonés en assainissement non collectif, toute construction doit être équipée d'une installation d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur et régulièrement entretenue. Cette installation fait l'objet d'un contrôle périodique du service public pour l'assainissement non collectif (SPANC).

##### **Eaux pluviales**

Un zonage pluvial est mis en place sur la commune. Il est annexé au PLU, ses prescriptions devront être respectées.

#### **3- Électricité, téléphone et réseaux numériques :**

Toute construction nécessitant une alimentation électrique doit être raccordée au réseau électrique.

Dans les nouvelles opérations d'ensemble, tous les réseaux doivent être enfouis sur fonds privés et publics.

Afin de faciliter le déploiement des réseaux numériques, sur fonds privés et dans les opérations d'ensemble, des fourreaux permettant le passage de la fibre optique sont exigés. Ces fourreaux doivent être compatibles avec les contraintes techniques de la fibre.

## Chapitre 7- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Uf

### Uf / 1- Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

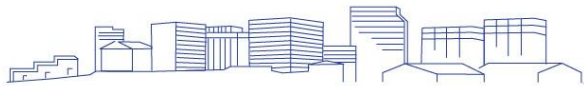
#### 1-1-Destinations et sous-destinations

Légende :

- X : interdit.
- V : autorisé sans condition particulière.
- V\* : autorisé sous condition. Dans ce cas, les numéros figurant sous le symbole V\* renvoient aux conditions particulières s'appliquant à la destination ou à la sous destination concernée.

#### Les destinations et sous destinations

Destination	Sous destination	Ut
Habitation	Logement	V*
		N°1
	Hébergement	X
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	V*
		N°5
	Restauration	V
	Commerce de gros	X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X
	Hébergement hôtelier et touristique	V
	Cinéma	X
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires	V
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires	V
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	V
	Salles d'art et de spectacles	X
	Équipements sportifs	V
	Autres équipements recevant du public	V
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X
	Exploitation forestière	X
Autres activités des secteurs secondaire ou	Industrie	X



tertiaire	Entrepôt	V
	Bureau	X
	Centre de congrès et d'exposition	X

**Les autres usages et occupations**

	Ut
Les dépôts de matériaux, les affouillements et exhaussements non liés à l'assise des constructions et aménagements autorisées, les déblais, remblais, dépôts de toute nature	X
Les garages collectifs de caravanes de gardiennage ou d'hivernage	X
Les terrains de camping, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs, les résidences démontables	V
Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.	X
Les ICPE soumise à autorisation	X

**1-2-Les conditions d'autorisation des destinations et sous-destinations**

**Conditions apparaissant selon les zones du PLU :**

**N°1 :** Les constructions à usage de logements sont autorisées si elles sont nécessaires aux activités d'hébergement touristique et de camping dans la limite de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour l'ensemble de la zone Ut considérée.

**N°5 :** Les constructions de la sous-destination « Artisanat et commerce de détail » sont autorisées si elles constituent un complément de l'activité touristique et dans la limite de 150m<sup>2</sup> de surface de plancher.

**1-3 Mixité fonctionnelle et sociale**

**Non réglementé.**



## **Ut / 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale et paysagère**

### **2-1- Volumétrie et implantations des constructions**

#### **2-1-1- Volumétries des constructions**

Non réglementé.

#### **2-1-2 – Implantation**

Non réglementé.

### **2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

#### **2.2.1- Mouvements de sols**

Les constructions respecteront la topographie du site d'implantation. La construction sera adaptée à la pente et non l'inverse.

Les murs de soutènement, enrochements sont interdits sauf dans les terrains en pente où ils sont limités à 1.50 m de haut. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux accès. Les enrochements seront obligatoirement végétalisés. Les pierres seront de couleur pisé, ocre, pierre dorée. Leur taille est limitée à un Ø100-130 cm par pierre (600kg à 1000 kg).

Les mouvements de terre sont interdits, sauf pour les accès au droit des voies.

#### **2.2.2 : Clôtures**

Elles sont obligatoirement – sauf prescriptions contraires en application d'une servitude d'utilité publique - constituées de comme suit :

Les murs et murets traditionnels doivent être conservés et restaurés dans le respect de l'aspect d'origine, sauf en cas de création d'un nouvel accès.

Pour les clôtures nouvelles, elles doivent être édifiées à l'alignement des voies et des limites de fait, sauf contrainte technique.

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1.60 m.

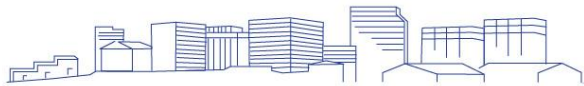
Les clôtures seront constituées :

- Soit d'un système à claire-voie.
- Soit d'un muret surmonté d'un système à claire-voie ou d'une palissade.
- Les murs pleins sont autorisés jusqu'à une hauteur maximale de 1.60 m et sur un linéaire maximal de 30% du total du périmètre de la parcelle.

Les murs devront obligatoirement être enduits dans les mêmes caractéristiques que celles des murs de façades présentes sur le tènement et/ou conformément au nuancier.

Sont interdits tant sur les limites avec les voies et emprises publiques que sur les limites séparatives :

- Les associations de matériaux hétéroclites,
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts : carreaux de plâtre, agglomérés, parpaings, fibrociment, enduit ciment gris...
- Les pare-vue plaqués (bâches, fausses haies, imitations de palissades),
- Les fausses briques, les fausses pierres.



Illustrations des types de clôtures interdites :

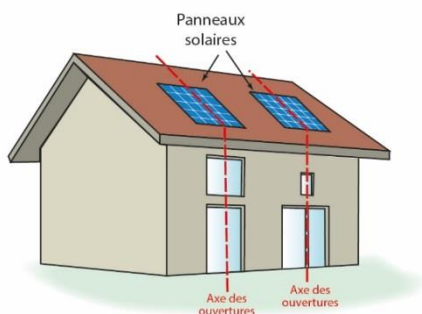


### 2.2.3 : Panneaux solaires, paraboles, climatiseurs, pompes à chaleur et autres éléments techniques

#### Panneaux solaires

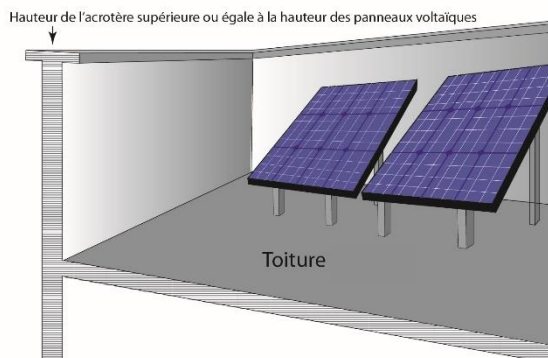
Les panneaux solaires doivent :

- S'intégrer en façades
- Sur les toitures à pentes des constructions traditionnelles : s'intégrer dans l'épaisseur de la toiture sans effet de superstructure surajoutée et être posés parallèlement à la pente du toit. Ils ne doivent pas représenter plus de 40% de la surface du pan de toiture. Ils devront le plus possible être axés avec les ouvertures de façade.



- Sur les toitures plates : Les panneaux solaires disposés sur les toitures plates ne devront pas dépasser le niveau haut de l'acrotère.

Schéma à valeur illustrative



### Climatiseurs et pompes à chaleur

Les climatiseurs, les pompes à chaleur devront être implantés dans les espaces privatifs (cours, jardins, ...). En cas d'impossibilité technique, un habillage ou un encastrement en façade derrière une grille devront être réalisés.

### Équipement techniques

Les équipements techniques (boîtiers de raccordement, antennes paraboliques, cheminées, machineries d'ascenseurs, d'aération ou de réfrigération, sorties de secours, postes électriques, citernes à gaz ou à mazout, installations sanitaires ou autres installations de service, etc, ...), devront être implantés dans des endroits peu visibles, intégrés aux volumes principaux ou inclus dans une construction annexe. Les portes des coffrets techniques seront en harmonie avec les façades.

Il faut éviter les sorties de ventilation en façade.

## **2.2.4 Menuiseries extérieures**

Les caissons de volets roulants seront non saillants en façade et masqués par un lambrequin.

Les couleurs respecteront la palette annexée au présent règlement.

## **2.2.5 - Toitures**

Les toitures peuvent être réalisées librement.

## **2.2.6 - Enduits et couleurs des façades**

La couleur « blanc pur », les couleurs primaires sont interdites. Les couleurs respecteront la palette annexée au présent règlement.

Les façades végétalisées sont admises.

### Commerces

Le traitement des commerces en rez-de-chaussée ne doit porter atteinte ni aux perspectives urbaines ni à l'architecture de la façade d'immeuble.

Les portes d'accès à l'immeuble doivent être distinctes de celles d'entrée du commerce. Les percements doivent respecter la structure du bâtiment et la composition de la façade. Les éléments de modénature et de décor doivent être conservés.



## Enseignes

Les caissons, les panneaux plaqués sur les façades ne dépasseront pas le niveau de l'acrotère. Les enseignes doivent être simples, bien proportionnées, et intégrées à l'ambiance générale. Une installation en saillie du bâtiment est proscrite.

Les règles d'installation d'enseignes, de pré-enseignes ou de publicité sont déterminées par la réglementation du code de l'Environnement. (Voir annexe)

### 2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

- Il est exigé 1 arbre pour 4 places de stationnement créées.
- Les ouvrages de rétention des eaux pluviales en plein air seront intégrés dans un espace paysager planté d'arbres et arbustes. Les ouvrages de rétention des eaux pluviales seront végétalisés.

### 2.4 Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et des activités doit être assuré en dehors des voies publiques.

## Ut / 3 Équipement et réseaux

### 3.1 Desserte par les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique

#### ACCES :

L'accès des constructions doit être assuré par une voie, publique ou privée, et aménagé de façon à ne pas présenter de risques pour la sécurité des biens et des usagers des voies ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

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. Le gestionnaire de la voie devra être consulté pour tout aménagement.

#### VOIRIE :

Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, comme aux véhicules de service.

De plus pour les voies nouvelles il est exigé une chaussée de 5 m d'emprise minimale et l'aménagement, sur au moins un côté de la voie, d'un parcours matérialisé adapté aux modes doux de déplacement d'une largeur minimale d'1.40 m dégagée de tout obstacle.

### 3.2 Desserte par les réseaux

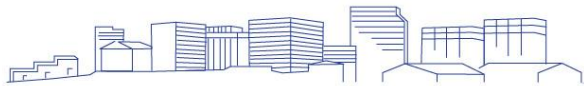
#### 1 - Eau :

Toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

#### 2 - Assainissement :

##### **Eaux usées :**

Dans les secteurs zonés en assainissement collectif, le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire pour les eaux usées domestiques.



Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques que les effluents doivent présenter pour être reçus. Elle peut donner lieu à une convention de rejet qui précise les conditions techniques et financières du rejet.

Les eaux de vidange de piscine devront être infiltrées à débit limité et après neutralisation des agents chimiques de traitement (chlore, désinfectant, ...). Elles pourront être dirigées vers le réseau pluvial après accord du gestionnaire du réseau. Seules les eaux de lavage des filtres seront rejetées dans le système d'évacuation des eaux usées en domaine privé.

Dans les secteurs zonés en assainissement non collectif, toute construction doit être équipée d'une installation d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur et régulièrement entretenue. Cette installation fait l'objet d'un contrôle périodique du service public pour l'assainissement non collectif (SPANC).

### **Eaux pluviales**

Un zonage pluvial est mis en place sur la commune. Il est annexé au PLU, ses prescriptions devront être respectées.

### **3- Électricité, téléphone et réseaux numériques :**

Toute construction nécessitant une alimentation électrique doit être raccordée au réseau électrique.

Dans les nouvelles opérations d'ensemble, tous les réseaux doivent être enfouis sur fonds privés et publics.

Afin de faciliter le déploiement des réseaux numériques, sur fonds privés et dans les opérations d'ensemble, des fourreaux permettant le passage de la fibre optique sont exigés. Ces fourreaux doivent être compatibles avec les contraintes techniques de la fibre.



## TITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Le PLU met en place les zones AU suivantes :

- Zones 2AUa : ces zones à vocation principale d'habitat ne disposent pas en périphérie de la zone 2AUa considérée des équipements et accès en capacité suffisante et sont fermées à l'urbanisation, et permettent uniquement la gestion des habitations existantes.
- Les zones 2AUi : ces zones à vocation principale économique ne disposent pas en périphérie de la zone 2AUi considérée des équipements et accès en capacité suffisante et sont fermées à l'urbanisation.

## Chapitre 1- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AUa

### 2AUa / 1- Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

#### 1-1-Destinations et sous-destinations

Toutes les constructions sont interdites sauf celles autorisées à l'article 2.

#### Les autres usages et occupations interdits

	2AUa
Les dépôts de matériaux, les affouillements et exhaussements non liés à l'assise des constructions et aménagements autorisées, les déblais, remblais, dépôts de toute nature	X
Les garages collectifs de caravanes de gardiennage ou d'hivernage	X
Les terrains de camping, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs, les résidences démontables	X
Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.	X
Les ICPE soumise à autorisation	X

#### 1-2-Les conditions d'autorisation des destinations et sous-destinations

Pour les habitations existantes sont autorisées les extensions dans la limite de 30% de la surface de plancher existante ainsi que les annexes aux habitations et les piscines sur le tènement de l'habitation principale.

#### 1-3 Mixité sociale

##### Mixité sociale

La zone 2AUa est soumise dans son intégralité à l'article L151-15 du code de l'urbanisme. A ce titre dans tout programme à partir de 4 logements construits ou de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher de logement créée, 30 % au minimum du nombre de logements et représentant au moins 30 % de la surface de plancher de logements créée, devront être affectés à des logements tels que décrits à l'article L.302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation en vigueur. Cette proportion de logements locatifs sociaux est arrondie à l'entier supérieur.

### 2AUa / 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale et paysagère

#### 2-1- Volumétrie et implantations des constructions

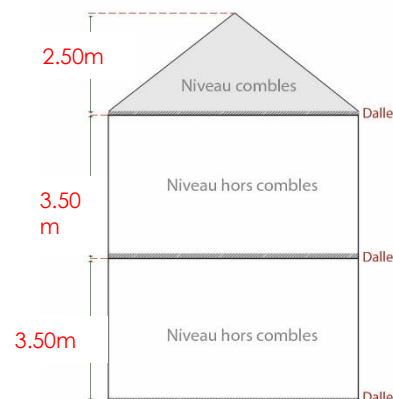
##### 2-1-1- Volumétries des constructions

##### Les hauteurs

La hauteur est mesurée à partir du terrain naturel avant travaux.

- Les hauteurs des extensions des constructions d'habitation seront au maximum de R+1 pour les toitures terrasses et de R+1+combles pour les toitures avec pentes. La hauteur maximale d'un niveau est de 3.50 m y compris la dalle inférieure pour un niveau courant et de 2.50 m y compris la dalle inférieure pour le niveau de combles.

Schéma à valeur illustrative





### Dispositions particulières

La hauteur n'est pas réglementée pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics.

En cas d'aménagement ou d'extension d'une construction existante dépassant la hauteur maximale définie ci-dessus, cette hauteur peut être portée à la hauteur du bâtiment existant.

Les éléments techniques ne sont pas comptabilisés dans le calcul de la hauteur.

Les annexes ou locaux accessoires à l'habitation sont limités à 3.50 m de hauteur à l'égout du toit de la construction.

### 2-1-2 – Implantation

Par rapport aux voies :

- Les constructions s'implanteront à une distance minimale de 4 m à compter de l'alignement de la voie. Cette distance est mesurée au nu extérieur du mur de façade.
- Les piscines s'implanteront avec un retrait minimal de 2 m par rapport à l'alignement de la voie. Cette distance est mesurée à partir du bassin.
- Les annexes ou locaux accessoires à l'habitation s'implanteront avec un retrait minimal de 2 m de l'alignement de la voie. Cette distance est mesurée au nu extérieur du mur de façade.

Par rapport aux limites séparatives :

Les constructions s'implanteront de la façon suivante :

- Soit avec un retrait minimal de 3 m des limites séparatives. Cette distance est mesurée au nu extérieur du mur de façade.
- Soit sur limite séparative. Dans ce cas, la hauteur, mesurée sur la limite séparative et sur une profondeur de 3 m vis-à-vis de la limite, ne peut excéder 3.50 m.
- Les annexes ou locaux accessoires à l'habitation s'implanteront avec un retrait minimum de 0,80 m des limites séparatives, ou en limites séparatives.
- Les piscines s'implanteront avec un retrait minimal de 2 m par rapport aux limites séparatives. Cette distance est mesurée à partir du bassin.

### Dispositions particulières

Des implantations différentes sont autorisées lorsqu'il s'agit d'équipements d'intérêt collectif.

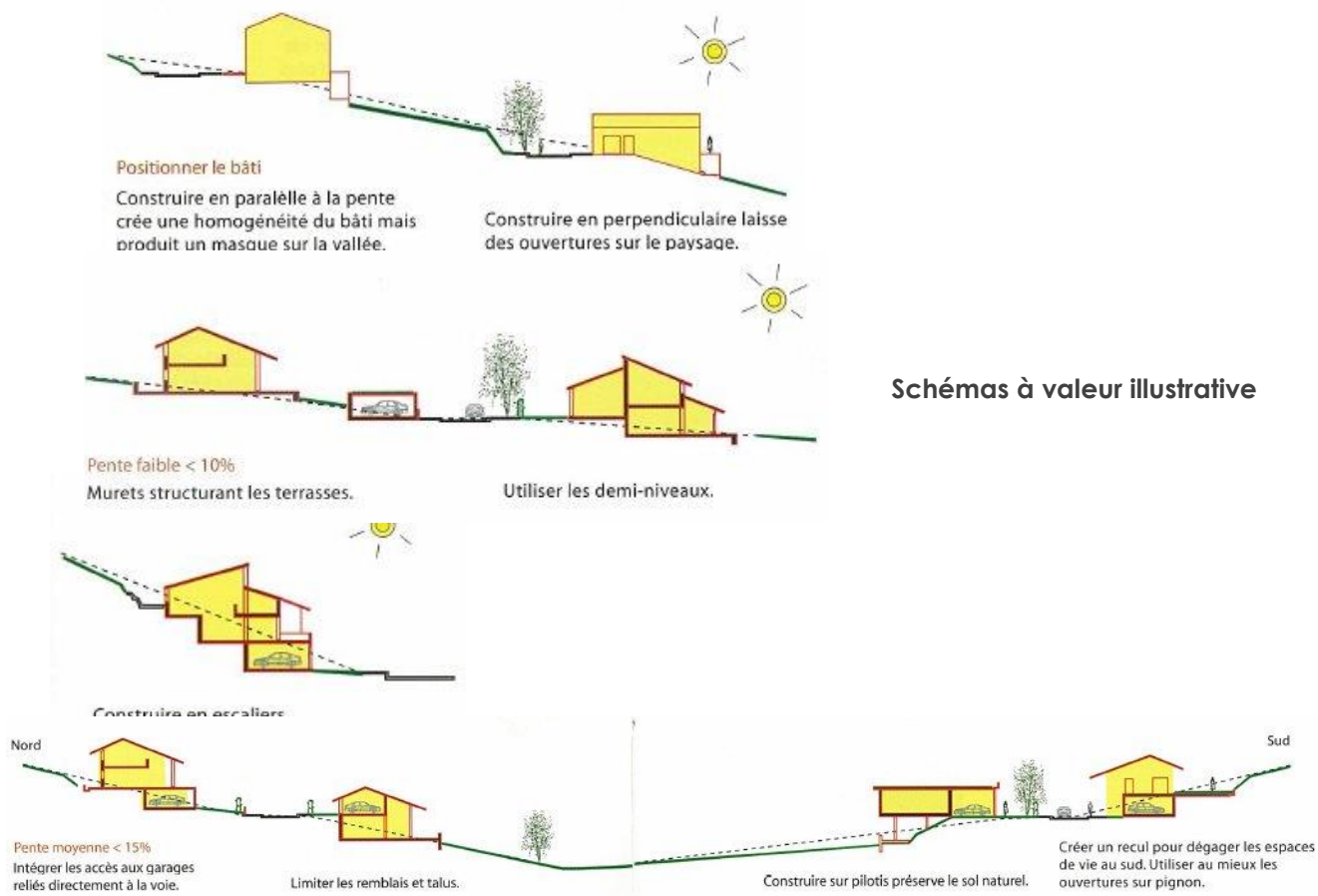
## 2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### 2.2.1- Mouvements de sols

Les constructions respecteront la topographie du site d'implantation. La construction sera adaptée à la pente et non l'inverse.

Les murs de soutènement, enrochements sont interdits sauf dans les terrains en pente où ils sont limités à 1.50 m de haut. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux accès. Les enrochements seront obligatoirement végétalisés. Les pierres seront de couleur pisé, ocre, pierre dorée. Leur taille est limitée à un Ø100-130 cm par pierre (600kg à 1000 kg).

Les schémas suivants identifient les différentes typologies d'implantation dans la pente à mettre en œuvre :



Les mouvements de terre sont interdits sauf pour les accès au droit des voies.

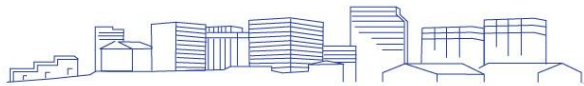
### 2.2.2 : Clôtures

Elles sont obligatoirement – sauf prescriptions contraires en application d'une servitude d'utilité publique - constituées de comme suit :

Les murs et murets traditionnels doivent être conservés et restaurés dans le respect de l'aspect d'origine, sauf en cas de création de nouvel accès.

Pour les clôtures nouvelles, elles doivent être édifiées à l'alignement des voies et des limites de fait, sauf contrainte technique particulière.

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1.60 m.



Les clôtures seront constituées :

- Soit d'un système à claire-voie.
- Soit d'un muret surmonté d'un système à claire-voie ou d'une palissade.
- Les murs pleins sont autorisés jusqu'à une hauteur maximale de 1.60 m et sur un linéaire maximal de 30% du total du périmètre de la parcelle.

Les murs devront obligatoirement être enduits dans les mêmes caractéristiques que celles des murs de façades présentes sur le tènement et/ou conformément au nuancier.

Sont interdits tant sur les limites avec les voies et emprises publiques que sur les limites séparatives :

- Les associations de matériaux hétéroclites,
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts : carreaux de plâtre, agglomérés, parpaings, fibrociment, enduit ciment gris...
- Les pare-vue plaqués (bâches, fausses haies, imitations de palissades),
- Les fausses briques, les fausses pierres.

Illustrations des types de clôtures interdites :

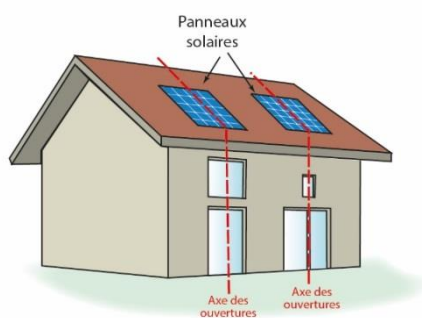


### 2.2.3 : Panneaux solaires, paraboles, climatiseurs, pompes à chaleur et autres éléments techniques

#### Panneaux solaires

Les panneaux solaires doivent :

- S'intégrer en façades
- Sur les toitures à pentes des constructions traditionnelles : s'intégrer dans l'épaisseur de la toiture sans effet de superstructure surajoutée et être posés parallèlement à la pente du toit. Ils devront le plus possible être axés avec les ouvertures de façade.



- Sur les toitures plates : Les panneaux solaires disposés sur les toitures plates ne devront pas dépasser le niveau haut de l'acrotère.

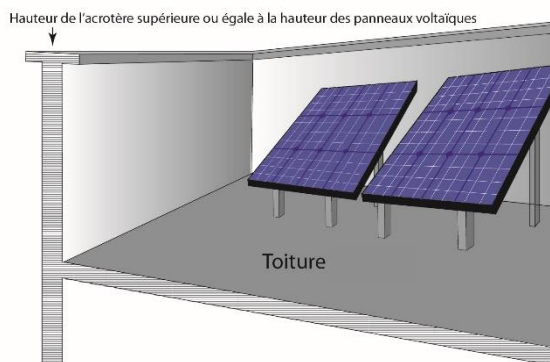


Schéma à valeur illustrative

#### Climatiseurs et pompes à chaleur

Les climatiseurs, les pompes à chaleur devront être implantés sur les espaces privatifs (cours, jardins, ...). En cas d'impossibilité technique, un habillage ou un encastrement en façade derrière une grille devront être réalisés.

#### Equipement techniques

Les équipements techniques (boîtiers de raccordement, antennes paraboliques, cheminées, machineries d'ascenseurs, d'aération ou de réfrigération, sorties de secours, postes électriques, citernes à gaz ou à mazout, installations sanitaires ou autres Installations de service, etc, ...), devront être implantés dans des endroits peu visibles, intégrés aux volumes principaux ou inclus dans une construction annexe. Les portes des coffrets techniques seront en harmonie avec les façades.

Il faut éviter les sorties de ventilation en façade.

### 2.2.4 Menuiseries extérieures

Les caissons de volets roulants seront non saillants en façade et masqués par un lambrequin.

Les couleurs respecteront la palette annexée au présent règlement.



## 2.2.5 - Toitures

### Toitures à pentes :

Les toitures avec des pentes doivent être composées au minimum de deux pans.

La pente doit être au minimum de 25 % et au maximum de 35%.

Les toitures à pentes doivent avoir un débord minimal de 0.4 m en façade et en pignon (sauf en limite de propriété). Les casquettes solaires et les brise-soleils ne sont pas concernés par ce dimensionnement des débords.

• Extensions :

- Les toitures à un pan sont autorisées.
- La pente et les débords seront identiques à la construction existante.

### Toitures plates :

Les toitures plates seront obligatoirement végétalisées.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les toitures plates qui constituent un espace prolongeant horizontalement des locaux à usage d'habitation ou ceux dans lesquels il s'exerce une activité (terrasses accessibles).

### Concernant les annexes, vérandas, couvertures de piscine :

Pour ces constructions : l'aspect, les pentes et la couleur des toitures ne sont pas réglementées.

## 2.2.6 - Enduits et couleurs des façades

La couleur « blanc pur », les couleurs primaires sont interdites. Les couleurs respecteront la palette annexée au présent règlement.

Les façades végétalisées sont admises.

## 2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Dans l'ensemble de la zone 2AUa : les opérations d'aménagement et de construction devront réserver au minimum 40% de la surface du tènement objet de l'opération à des surfaces de pleine terre végétalisée avec un minimum de 100 m<sup>2</sup> de pleine terre végétalisée par logement.

- Si les stationnements sont végétalisés au sol, 20 % de la partie végétalisée peuvent être comptabilisés dans ces 40 %.
- En cas de toiture végétalisée, 30% de la surface végétalisée de toiture peuvent être comptabilisés dans ces 40 % avec le coefficient d'équivalence suivant : 10 m<sup>2</sup> de toiture végétalisée équivalent à 1 m<sup>2</sup> de sol de pleine terre végétalisée.
- Il est exigé 1 arbre pour 4 places de stationnement créées.
- Les ouvrages de rétention des eaux pluviales en plein air seront intégrés dans un espace paysager planté d'arbres et arbustes. Les ouvrages de rétention des eaux pluviales seront végétalisés.

Des espaces végétalisés de pleine terre (jardins, aires de jeux, de loisirs) seront aménagés en séquençement entre chaque opération de construction selon les principes développés dans l'orientation d'aménagement et de programmation.

## 2.4 Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et des activités, doit être assuré en dehors des voies publiques.

Il est exigé la création d'au moins :

- 2 places de stationnement sur le tènement de l'opération par unité de logement créée par construction neuve.



- 2 places de stationnement sur le tènement de l'opération par unité de logement créée par réhabilitation ou changement de destination.
- 1 place de stationnement visiteur pour 1 logement.

Concernant les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il est exigé une place de stationnement par logement.

Pour les opérations de construction neuve à partir de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher de logements créée, des stationnements abrités pour deux roues sont obligatoires, avec un minimum d'1.5 m<sup>2</sup> de stationnement deux roues par logement.

## **2AUa / 3 Équipement et réseaux**

### **3.1 Desserte par les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique**

#### **ACCES :**

L'accès des constructions doit être assuré par une voie, publique ou privée, et aménagé de façon à ne pas présenter de risques pour la sécurité des biens et des usagers des voies ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions ne peuvent 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. Le gestionnaire de la voie devra être consulté pour tout aménagement. Les accès automobiles donnant sur le domaine public devront être aménagés avec un retrait de la voie de 5m et sur une largeur de 5m.

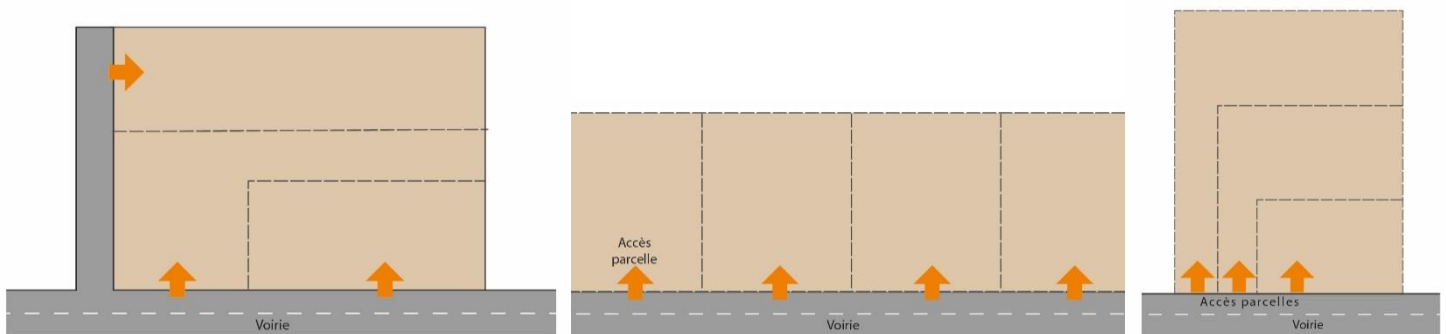
#### **VOIRIE :**

Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, comme aux véhicules de service.

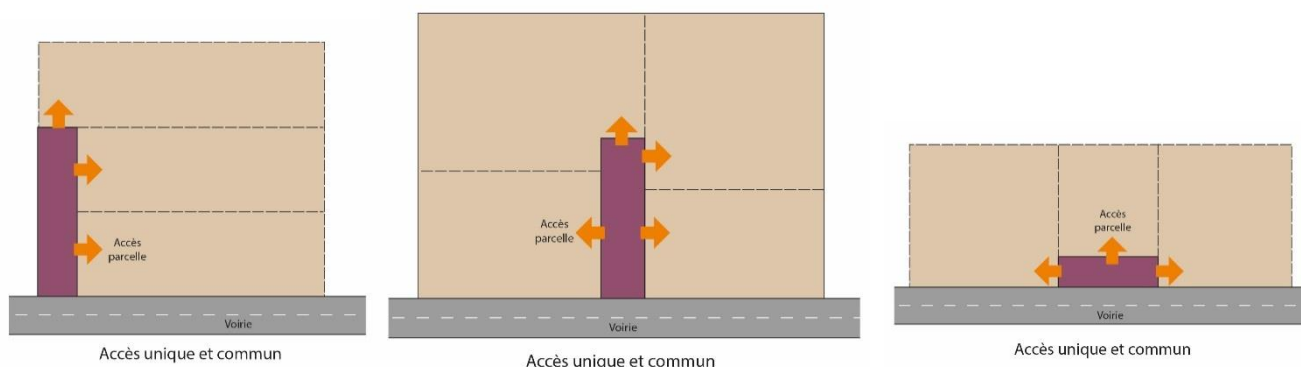
Pour les voies en impasse, un espace de retournement est obligatoire, à partir de 2 lots desservis.

De plus, pour les voies nouvelles et selon les principes définis dans l'orientation d'aménagement et de programmation, il est exigé :

- Pour la voie principale structurante, une chaussée de 5 m d'emprise minimale et l'aménagement, sur au moins un côté de la voie, d'un parcours matérialisé adapté aux modes doux de déplacement d'une largeur minimale de 3 m dégagée de tout obstacle.
- Pour les voies secondaires, une chaussée de 5 m d'emprise minimale et l'aménagement, sur au moins un côté de la voie, d'un parcours matérialisé adapté aux modes doux de déplacement d'une largeur minimale de 1.40 m dégagée de tout obstacle.
- En cas de division parcellaire, il est exigé un accès commun pour l'ensemble des parcelles issues de la division.



**Schémas à valeur réglementaire concernant les types d'accès interdits en cas de division parcellaire**



**Schémas à valeur illustrative concernant les types d'accès préconisés en cas de division parcellaire**

### 3. 2 Desserte par les réseaux

#### **1 - Eau :**

Toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

#### **2 - Assainissement :**

##### **Eaux usées :**

Dans les secteurs zonés en assainissement collectif, le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire pour les eaux usées domestiques.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques que les effluents doivent présenter pour être reçus. Elle peut donner lieu à une convention de rejet qui précise les conditions techniques et financières du rejet.

Les eaux de vidange de piscine devront être infiltrées à débit limité et après neutralisation des agents chimiques de traitement (chlore, désinfectant, ...). Elles pourront être dirigées vers le réseau pluvial après accord du gestionnaire du réseau. Seules les eaux de lavage des filtres seront rejetées dans le système d'évacuation des eaux usées en domaine privé.

Dans les secteurs zonés en assainissement non collectif, toute construction doit être équipée d'une installation d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur et régulièrement entretenue. Cette installation fait l'objet d'un contrôle périodique du service public pour l'assainissement non collectif (SPANC).

##### **Eaux pluviales**

Un zonage pluvial est mis en place sur la commune. Il est annexé au PLU, ses prescriptions devront être respectées.

#### **3- Electricité, téléphone et réseaux numériques :**

Toute construction nécessitant une alimentation électrique doit être raccordée au réseau électrique.

Dans les nouvelles opérations d'ensemble, tous les réseaux doivent être enfouis sur fonds privés et publics.

Afin de faciliter le déploiement des réseaux numériques, sur fonds privés et dans les opérations d'ensemble, des fourreaux permettant le passage de la fibre optique sont exigés. Ces fourreaux doivent être compatibles avec les contraintes techniques de la fibre.



## Chapitre 2- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES 2AUi

**Les zones 2AUi à vocation économique sont fermées à l'urbanisation.**

**Elles ne sont pas réglementées. Le règlement sera établi lors de leur ouverture à l'urbanisation.**

## TITRE 3 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

### A / 1- Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités

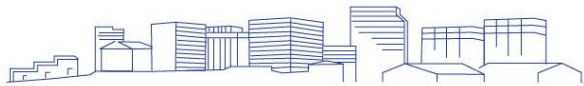
#### 1-1-Destinations et sous-destinations

Légende :

- X : interdit.
- V : autorisé sans condition particulière.
- V\* : autorisé sous condition. Dans ce cas, les numéros figurant sous le symbole V\* renvoient aux conditions particulières s'appliquant à la destination ou à la sous destination concernée.

#### Les destinations et sous destinations

Destination	Sous destination	A	Ae1	Ae2
Habitation	Logement	V*	X	X
		N°10		
	Hébergement	X	X	X
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X	X	X
	Restauration	X	X	X
	Commerce de gros	X	X	X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	X	X
	Hébergement hôtelier et touristique	X	X	X
	Cinéma	X	X	X
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégués	X	X	X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégués	V*	X	V
		N°14		
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	X	X
	Salles d'art et de spectacles	X	X	X
	Équipements sportifs	X	X	X
	Autres équipements recevant du public	X	V	X
Exploitation	Exploitation agricole	V	X	X



agricole et forestière				
	Exploitation forestière	X	X	X
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X	X	X
	Entrepôt	X	X	X
	Bureau	X	X	X
	Centre de congrès et d'exposition	X	X	X

**Les autres usages et occupations**

	A	Ae1 et 2
Les dépôts de matériaux, les affouillements et exhaussements non liés à l'assise des constructions et aménagements autorisées, les déblais, remblais, dépôts de toute nature	X	X
Les garages collectifs de caravanes de gardiennage ou d'hivernage	X	X
Les terrains de camping, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs, les résidences démontables	X	X
Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.	X	X
Les ICPE	V*	X
	N°11	

**1-2-Les conditions d'autorisation des destinations et sous-destinations**

**N°10 :**

Pour les habitations existantes :

- Les aménagements, réhabilitations sans changement de destination
- Pour les habitations ayant avant travaux au moins 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, les extensions sont admises dans la limite de 30 % de la surface de plancher existante avant travaux et jusqu'à 180 m<sup>2</sup> de surface de plancher totale (existant + extension). Pour les habitations existantes sont admises les annexes aux habitations hors piscines, dans la limite de 45 m<sup>2</sup> d'emprise au sol pour l'ensemble des annexes, avec une hauteur maximale limitée à 3.50 m mesurée à l'égout du toit de la construction. Elles devront être situées à moins de 20 m de la construction principale en tout point de l'annexe. Pour les habitations existantes sont admises les piscines si elles sont situées à moins de 20 m de la construction principale mesurés en tout point du bord du bassin.

Les nouvelles habitations ne sont autorisées que si elles sont strictement nécessaires à l'activité agricole dans la limite d'une habitation par exploitation, et jusqu'à 180m<sup>2</sup> de surface de plancher totale et si elles sont contiguës aux bâtiments techniques agricoles.

**N°11 :** Les ICPE sont admises si elles sont agricoles.



**N°14** : Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires sont autorisés lorsqu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité pastorale, agricole ou forestière du terrain.

### 1-3 Mixité fonctionnelle et sociale

**Non réglementé.**

## A / 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale et paysagère

### 2-1- Volumétrie et implantations des constructions

#### 2-1-1- Volumétries des constructions

##### Les hauteurs

*La hauteur est mesurée à partir du terrain naturel avant travaux.*

La hauteur des constructions agricoles est limitée à 12 m au plus haut de la construction hors éléments techniques.

La hauteur des extensions des constructions existantes est limitée à la hauteur du bâtiment existant.

##### Dispositions particulières

La hauteur n'est pas réglementée pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics.

En cas d'aménagement ou d'extension d'une construction existante dépassant la hauteur maximale définie ci-dessus, cette hauteur peut être portée à la hauteur du bâtiment existant.

Les éléments techniques ne sont pas comptabilisés dans le calcul de la hauteur.

Les annexes ou locaux accessoires à l'habitation sont limités à 3.50 m de hauteur à l'égout du toit de la construction.

#### 2-1-2 – Implantation

Par rapport aux voies :

- Les constructions agricoles nouvelles s'implanteront à une distance minimale de 5 m à compter de l'alignement de la voie. Cette distance est mesurée au nu extérieur du mur de façade. En cas d'extension d'une construction implantée à une distance inférieure à 5m à compter de la voie, l'extension pourra se réaliser dans la continuité du bâti existant.
- Cette distance est portée à 15 m le long de la route départementale 933. Cette distance est mesurée au nu extérieur du mur de façade.
- Les extensions des constructions existantes s'implanteront dans la continuité du bâti existant avec un retrait minimum de 5 m de l'alignement de la voie. Cette distance est mesurée au nu extérieur du mur de façade.
- Les annexes ou locaux accessoires à l'habitation s'implanteront avec un retrait minimal de 5 m à compter de l'alignement de la voie. Cette distance est mesurée au nu extérieur du mur de façade.
- Les piscines s'implanteront avec un retrait minimal de 2 m par rapport à l'alignement de la voie. Cette distance est mesurée à partir du bassin.

Par rapport aux limites séparatives :

- Les constructions agricoles nouvelles s'implanteront à une distance minimale de 5 m des limites séparatives. Cette distance est mesurée au nu extérieur du mur de façade. En cas d'extension d'une construction implantée à une distance inférieure à 5m à compter de la limite séparative, l'extension pourra se réaliser dans la continuité du bâti existant.



- Les extensions des constructions existantes s'implanteront dans la continuité du bâti existant avec un retrait minimum de 3 m des limites séparatives, ou en limites séparatives. Cette distance est mesurée au nu extérieur du mur de façade.
- Les annexes ou locaux accessoires à l'habitation s'implanteront avec un retrait minimum de 0,80 m des limites séparatives, ou en limites séparatives. Cette distance est mesurée au nu extérieur du mur de façade.
- Les piscines s'implanteront avec un retrait minimal de 2 m par rapport aux limites séparatives. Cette distance est mesurée à partir du bassin.

### Dispositions particulières

Des implantations différentes sont autorisées lorsqu'il s'agit d'équipements d'intérêt collectif.

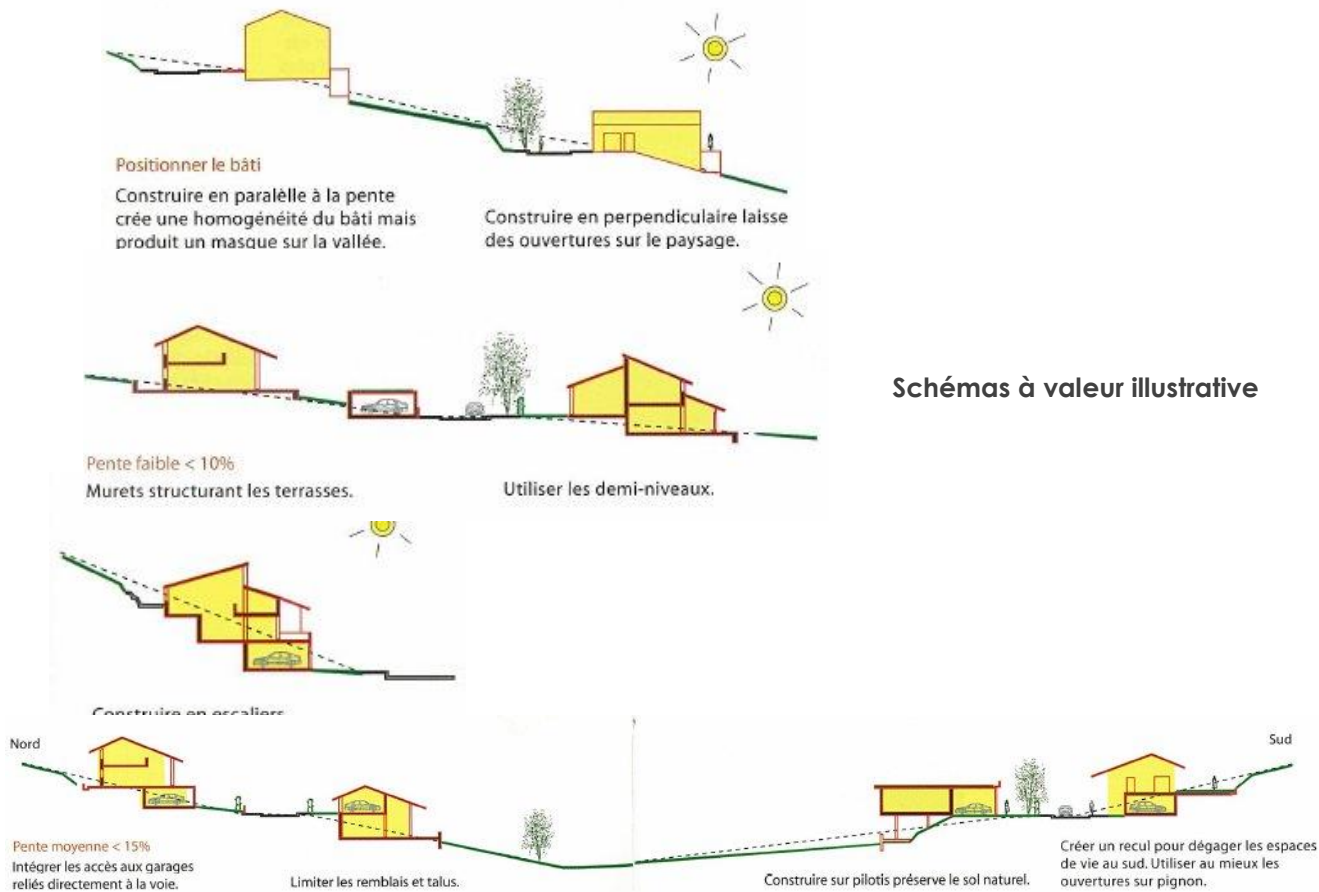
## 2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### 2.2.1- Mouvements de sols

Les constructions respecteront la topographie du site d'implantation. La construction sera adaptée à la pente et non l'inverse.

Les murs de soutènement, enrochements sont interdits sauf dans les terrains en pente où ils sont limités à 1.50 m de haut. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux accès. Les enrochements seront obligatoirement végétalisés. Les pierres seront de couleur pisé, ocre, pierre dorée. Leur taille est limitée à un Ø100-130 cm par pierre (600kg à 1000 kg).

Les schémas suivants identifient les différentes typologies d'implantation dans la pente à mettre en œuvre :



Les mouvements de terre sont interdits sauf pour les accès au droit des voies.

### 2.2.2 : Clôtures

Elles sont obligatoirement – sauf prescriptions contraires en application d'une servitude d'utilité publique - constituées de comme suit :

Les murs et murets traditionnels doivent être conservés et restaurés dans le respect de l'aspect d'origine, sauf en cas de création de nouvel accès.

Pour les clôtures nouvelles, elles doivent être édifiées à l'alignement des voies et des limites de fait, sauf contrainte technique particulière.

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1.60 m.

Les clôtures seront constituées :

- Soit d'un système à claire-voie.
- Soit d'un muret surmonté d'un système à claire-voie ou d'une palissade.
- Les murs pleins sont autorisés jusqu'à une hauteur maximale de 1.60 m et sur un linéaire maximal de 30 % du total du périmètre de la parcelle.

Les murs devront obligatoirement être enduits dans les mêmes caractéristiques que celles des murs de façades présentes sur le tènement et/ou conformément au nuancier.

Sont interdits tant sur les limites avec les voies et emprises publiques que sur les limites séparatives :

- Les associations de matériaux hétéroclites,
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts : carreaux de plâtre, agglomérés, parpaings, fibrociment, enduit ciment gris...
- Les pare-vue plaqués (bâches, fausses haies, imitations de palissades),
- Les fausses briques, les fausses pierres.

Illustrations des types de clôtures interdites :

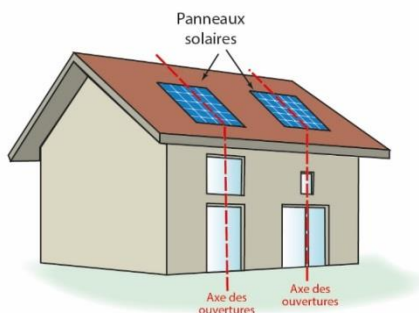


### 2.2.3 : Panneaux solaires, paraboles, climatiseurs, pompes à chaleur et autres éléments techniques

#### Panneaux solaires

Les panneaux solaires doivent :

- S'intégrer en façades
- Sur les toitures à pentes des constructions traditionnelles : s'intégrer dans l'épaisseur de la toiture sans effet de superstructure surajoutée et être posés parallèlement à la pente du toit. Ils ne doivent pas représenter plus de 80% de la surface du pan de toiture. Ils devront le plus possible être axés avec les ouvertures de façade.



- Sur les toitures plates : Les panneaux solaires disposés sur les toitures plates ne devront pas dépasser le niveau haut de l'acrotère.

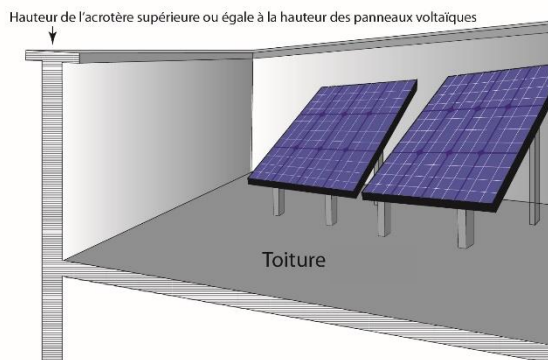


Schéma à valeur illustrative

#### Climatiseurs et pompes à chaleur

Les climatiseurs, les pompes à chaleur devront être implantés dans la mesure du possible dans les espaces privatifs (cours, jardins, ...). En cas d'impossibilité technique, un habillage ou un encastrement en façade derrière une grille devront être réalisés.

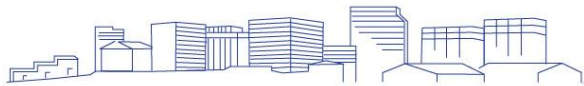
#### Equipement techniques

Les équipements techniques (boîtiers de raccordement, antennes paraboliques, cheminées, machineries d'ascenseurs, d'aération ou de réfrigération, sorties de secours, postes électriques, citernes à gaz ou à mazout, installations sanitaires ou autres Installations de service, etc, ...), devront être implantés dans des endroits peu visibles, intégrés aux volumes principaux ou inclus dans une construction annexe. Les portes des coffrets techniques seront en harmonie avec les façades.

Il faut éviter les sorties de ventilation en façade.

### 2.2.4 Menuiseries extérieures

Les caissons de volets roulants seront non saillants en façade et masqués par un lambrequin.



Les couleurs respecteront la palette annexée au présent règlement.

## 2.2.5 - Toitures

### Toitures à pentes :

Les toitures avec des pentes doivent être composées au minimum de deux pans.

La pente doit être au minimum de 25 % et au maximum de 35%

Les toitures à pentes doivent avoir un débord minimal de 0.4 m en façade et en pignon (sauf en limite de propriété). Les casquettes solaires et les brise-soleils ne sont pas concernés par ce dimensionnement des débords.

• Extensions :

- Les toitures à un pan sont autorisées.
- La pente et les débords seront identiques à la construction existante.

### Toitures plates :

Les toitures plates seront obligatoirement végétalisées.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les toitures plates qui constituent un espace prolongeant horizontalement des locaux à usage d'habitation ou ceux dans lesquels il s'exerce une activité (terrasses accessibles).

### Concernant les annexes, vérandas, couvertures de piscine :

Pour ces constructions : l'aspect, les pentes et la couleur des toitures ne sont pas réglementées.

## 2.2.6 - Enduits et couleurs des façades

La couleur « blanc pur », les couleurs primaires sont interdites. Les couleurs respecteront la palette annexée au présent règlement.

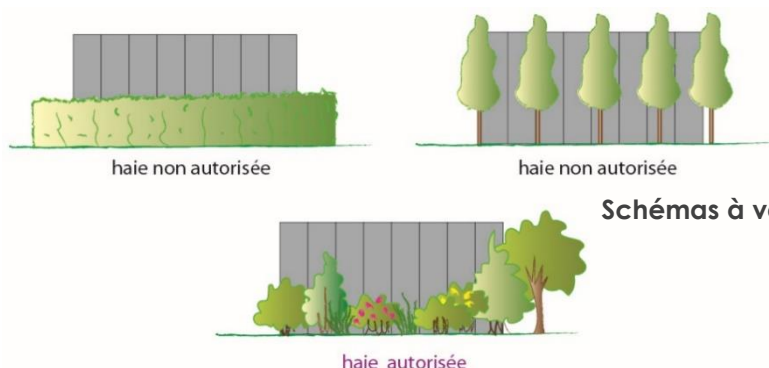
Les façades végétalisées sont admises.

## 2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Il est exigé 1 arbre pour 4 places de stationnement créées.

Les ouvrages de rétention des eaux pluviales en plein air seront intégrés dans un espace paysager planté d'arbres et arbustes. Les ouvrages de rétention des eaux pluviales seront végétalisés.

Les bâtiments à grande volumétrie (à partir de 20 m de long), les stockages de plein air, les installations agricoles à usage d'élevage devront être accompagnés sur au moins un côté du bâtiment ou de l'installation, de plantations de hauteurs variées (avec deux strates : strate arborée et strate arborescente) et d'espèces panachées.



Schémas à valeur illustrative

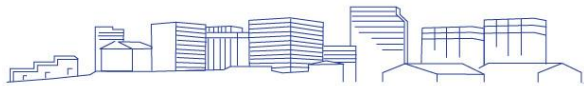


## 2. 4 Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et des activités doit être assuré en dehors des voies publiques.

Il est exigé la création d'au moins :

- 2 places de stationnement sur le tènement de l'opération par unité de logement créée par construction neuve, réhabilitation ou changement de destination.



## **A / 3 Équipement et réseaux**

### **3.1 Desserte par les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique**

#### **ACCES :**

L'accès des constructions doit être assuré par une voie, publique ou privée, et aménagé de façon à ne pas présenter de risques pour la sécurité des biens et des usagers des voies ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions ne peuvent 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. Le gestionnaire de la voie devra être consulté pour tout aménagement.

#### **VOIRIE :**

Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, comme aux véhicules de service.

De plus, pour les voies nouvelles, il est exigé une chaussée de 5 m d'emprise minimale et l'aménagement, sur au moins un côté de la voie, d'un parcours matérialisé adapté aux modes doux de déplacement d'une largeur minimale d'1.40 m dégagée de tout obstacle.

### **3.2 Desserte par les réseaux**

#### **1 - Eau :**

Toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

#### **2 - Assainissement :**

##### **Eaux usées :**

Dans les secteurs zonés en assainissement collectif, le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire pour les eaux usées domestiques.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques que les effluents doivent présenter pour être reçus. Elle peut donner lieu à une convention de rejet qui précise les conditions techniques et financières du rejet.

Les eaux de vidange de piscine devront être infiltrées à débit limité et après neutralisation des agents chimiques de traitement (chlore, désinfectant, ...). Elles pourront être dirigées vers le réseau pluvial après accord du gestionnaire du réseau. Seules les eaux de lavage des filtres seront rejetées dans le système d'évacuation des eaux usées en domaine privé.

Dans les secteurs zonés en assainissement non collectif, toute construction doit être équipée d'une installation d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur et régulièrement entretenue. Cette installation fait l'objet d'un contrôle périodique du service public pour l'assainissement non collectif (SPANC).

##### **Eaux pluviales**

Un zonage pluvial est mis en place sur la commune. Il est annexé au PLU, ses prescriptions devront être respectées.



**3- Electricité, téléphone et réseaux numériques :**

Toute construction nécessitant une alimentation électrique doit être raccordée au réseau électrique.

Dans les nouvelles opérations d'ensemble, tous les réseaux doivent être enfouis sur fonds privés et publics.

Afin de faciliter le déploiement des réseaux numériques, sur fonds privés et dans les opérations d'ensemble, des fourreaux permettant le passage de la fibre optique sont exigés. Ces fourreaux doivent être compatibles avec les contraintes techniques de la fibre.

## TITRE 4 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

### N / 1- Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités

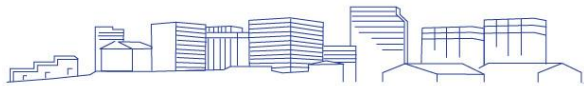
#### 1-1-Destinations et sous-destinations

Légende :

- X : interdit.
- V : autorisé sans condition particulière.
- V\* : autorisé sous condition. Dans ce cas, les numéros figurant sous le symbole V\* renvoient aux conditions particulières s'appliquant à la destination ou à la sous destination concernée.

#### Les destinations et sous destinations

Destination	Sous destination	N	Nj	NL
Habitation	Logement	V*	V*	V*
		N°13	N°13	N°13
	Hébergement	X	X	X
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X	X	X
	Restauration	X	X	X
	Commerce de gros	X	X	X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	X	X
	Hébergement hôtelier et touristique	X	X	X
	Cinéma	X	X	X
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires	X	X	X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires	V	X	V
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	X	X
	Salles d'art et de spectacles	X	X	X
	Équipements sportifs	X	X	X
	Autres équipements recevant du public	X	X	X
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X	X	X
	Exploitation forestière	X	X	X
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X	X	X
	Entrepôt	X	X	X



	Bureau	X	X	X
	Centre de congrès et d'exposition	X	X	X

### Les autres usages et occupations

	N	Nj	NL
Les dépôts de matériaux, les affouillements et exhaussements non liés à l'assise des constructions et aménagements autorisées, les déblais, remblais, dépôts de toute nature	X	X	X
Les garages collectifs de caravanes de gardiennage ou d'hivernage	X	X	X
Les terrains de camping, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs, les résidences démontables	X	X	X
Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.	X	X	X
Les ICPE soumise à autorisation	X	X	X
Les installations liées à la pratique des loisirs	X	X	V

### 1-2-Les conditions d'autorisation des destinations et sous-destinations

**N°13** : Pour les habitations existantes :

- Les aménagements, réhabilitations sans changement de destination
- Pour les habitations ayant avant travaux au moins 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, les extensions sont admises dans la limite de 30 % de la surface de plancher existante avant travaux et jusqu'à 180 m<sup>2</sup> de surface de plancher totale (existant + extension). Pour les habitations existantes sont admises les annexes aux habitations hors piscines, dans la limite de 45 m<sup>2</sup> d'emprise au sol pour l'ensemble des annexes, avec une hauteur maximale limitée à 3.50 m mesurée à l'égout du toit de la construction. Elles devront être situées à moins de 20 m de la construction principale en tout point de l'annexe. Pour les habitations existantes sont admises les piscines si elles sont situées à moins de 20 m de la construction principale mesurés en tout point du bord du bassin.

### 1-3 Mixité fonctionnelle et sociale

**Non réglementé.**

## N / 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale et paysagère

### 2-1- Volumétrie et implantations des constructions

#### 2-1-1- Volumétries des constructions

##### Les hauteurs

*La hauteur est mesurée à partir du terrain naturel avant travaux.*

La hauteur des extensions des constructions existantes est limitée à la hauteur du bâtiment existant.



### Dispositions particulières

La hauteur n'est pas réglementée pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics.

Les éléments techniques ne sont pas comptabilisés dans le calcul de la hauteur.

Les annexes ou locaux accessoires à l'habitation sont limités à 3.50 m de hauteur à l'égout du toit de la construction.

### 2-1-2 – Implantation

Par rapport aux voies :

- Les extensions des constructions existantes s'implanteront dans la continuité du bâti existant avec un retrait minimal de 5 m à compter de l'alignement de la voie. Cette distance est mesurée au nu extérieur du mur de façade.
- Les annexes ou locaux accessoires à l'habitation s'implanteront avec un retrait minimal de 5 m à compter de l'alignement de la voie. Cette distance est mesurée au nu extérieur du mur de façade.
- Les piscines s'implanteront avec un retrait minimal de 2 m par rapport à l'alignement de la voie. Cette distance est mesurée à partir du bassin.

Par rapport aux limites séparatives :

- Les extensions des constructions existantes s'implanteront dans la continuité du bâti existant avec un retrait minimum de 3 m des limites séparatives, ou en limites séparatives. Cette distance est mesurée au nu extérieur du mur de façade.
- Les annexes ou locaux accessoires à l'habitation s'implanteront avec un retrait minimum de 0,80 m des limites séparatives, ou en limites séparatives. Cette distance est mesurée au nu extérieur du mur de façade.
- Les piscines s'implanteront avec un retrait minimal de 2 m par rapport aux limites séparatives. Cette distance est mesurée à partir du bassin.

### Dispositions particulières

Des implantations différentes sont autorisées lorsqu'il s'agit d'équipements d'intérêt collectif.

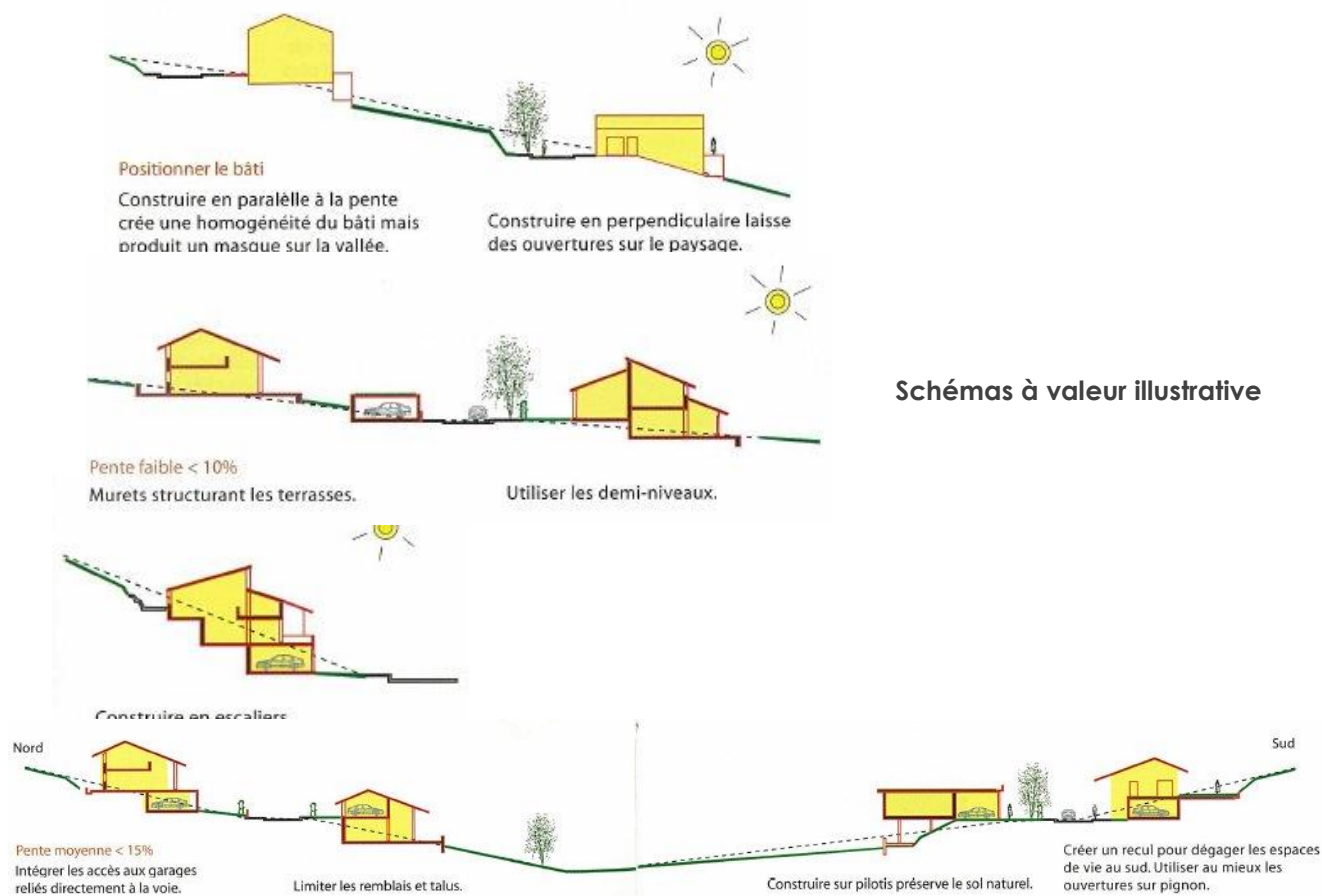
## 2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### 2.2.1- Mouvements de sols

Les constructions respecteront la topographie du site d'implantation. La construction sera adaptée à la pente et non l'inverse.

Les murs de soutènement, enrochements sont interdits sauf dans les terrains en pente où ils sont limités à 1.50 m de haut. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux accès. Les enrochements seront obligatoirement végétalisés. Les pierres seront de couleur pisé, ocre, pierre dorée. Leur taille est limitée à un Ø100-130 cm par pierre (600kg à 1000 kg).

Les schémas suivants identifient les différentes typologies d'implantation dans la pente à mettre en œuvre :



Les mouvements de terre sont interdits sauf pour les accès au droit des voies.

### 2.2.2 : Clôtures

Elles sont obligatoirement – sauf prescriptions contraires en application d'une servitude d'utilité publique - constituées de comme suit :

Les murs et murets traditionnels doivent être conservés et restaurés dans le respect de l'aspect d'origine, sauf en cas de création de nouvel accès.

Pour les clôtures nouvelles, elles doivent être édifiées à l'alignement des voies et des limites de fait, sauf contrainte technique particulière.

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1.60 m.

Les clôtures seront constituées:

- Soit d'un système à claire-voie.
- Soit d'un muret surmonté d'un système à claire-voie ou d'une palissade
- Les murs pleins sont autorisés jusqu'à une hauteur maximale de 1.60 m et sur un linéaire maximal de 30% du total du périmètre de la parcelle.

Les murs devront obligatoirement être enduits dans les mêmes caractéristiques que celles des murs de façades présentes sur le tènement et/ou conformément au nuancier.



Sont interdits tant sur les limites avec les voies et emprises publiques que sur les limites séparatives :

- Les associations de matériaux hétéroclites,
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts : carreaux de plâtre, agglomérés, parpaings, fibrociment, enduit ciment gris...
- Les pare-vue plaqués (bâches, fausses haies, imitations de palissades),
- Les fausses briques, les fausses pierres.

Illustrations des types de clôtures interdites :

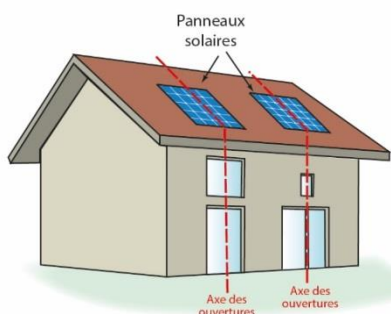


### 2.2.3 : Panneaux solaires, paraboles, climatiseurs, pompes à chaleur et autres éléments techniques

#### Panneaux solaires

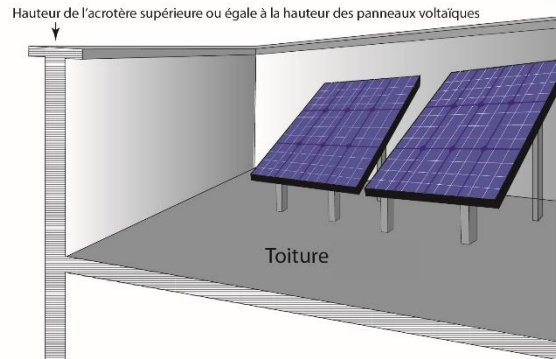
Les panneaux solaires doivent :

- S'intégrer en façades
- Sur les toitures à pentes des constructions traditionnelles : s'intégrer dans l'épaisseur de la toiture sans effet de superstructure surajoutée et être posés parallèlement à la pente du toit. Ils ne doivent pas représenter plus de 80% de la surface du pan de toiture. Ils devront le plus possible être axés avec les ouvertures de façade.



- Sur les toitures plates : Les panneaux solaires disposés sur les toitures plates ne devront pas dépasser le niveau haut de l'acrotère.

Schéma à valeur illustrative



### Climatiseurs et pompes à chaleur

Les climatiseurs, pompes à chaleur devront être implantés dans les espaces privatifs (cours, jardins, ...). En cas d'impossibilité technique, un habillage ou un encastrement en façade derrière une grille devront être réalisés.

### Equipement techniques

Les équipements techniques (boîtiers de raccordement, antennes paraboliques, cheminées, machineries d'ascenseurs, d'aération ou de réfrigération, sorties de secours, postes électriques, citernes à gaz ou à mazout, installations sanitaires ou autres Installations de service, etc, ...), devront être implantés dans des endroits peu visibles, intégrés aux volumes principaux ou inclus dans une construction annexe. Les portes des coffrets techniques seront en harmonie avec les façades.

Il faut éviter les sorties de ventilation en façade.

## **2.2.4 Menuiseries extérieures**

Les caissons de volets roulants seront non saillants en façade et masqués par un lambrequin.

Les couleurs respecteront la palette annexée au présent règlement.

## **2.2.5 - Toitures**

### **Toitures à pentes :**

Les toitures avec des pentes doivent être composées au minimum de deux pans.

La pente doit être au minimum de 25 % et au maximum de 35%

Les toitures à pentes doivent avoir un débord minimal de 0.4 m en façade et en pignon (sauf en limite de propriété). Les casquettes solaires et les brise-soleils ne sont pas concernés par ce dimensionnement des débords.

#### • Extensions :

- Les toitures à un pan sont autorisées.
- La pente et les débords seront identiques à la construction existante.

### **Toitures plates :**

Les toitures plates seront obligatoirement végétalisées.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les toitures plates qui constituent un espace prolongeant horizontalement des locaux à usage d'habitation ou ceux dans lesquels il s'exerce une activité (terrasses accessibles).



### **Concernant les annexes, vérandas, couvertures de piscine :**

Pour ces constructions : l'aspect, les pentes et la couleur des toitures ne sont pas réglementées.

#### **2.2.6 - Enduits et couleurs des façades**

La couleur « blanc pur », les couleurs primaires sont interdites. Les couleurs respecteront la palette annexée au présent règlement.

Les façades végétalisées sont admises.

#### **2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

Il est exigé 1 arbre pour 4 places de stationnement créées.

Les ouvrages de rétention des eaux pluviales en plein air seront intégrés dans un espace paysager planté d'arbres et arbustes. Les ouvrages de rétention des eaux pluviales seront végétalisés.

#### **2.4 Stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et des activités doit être assuré en dehors des voies publiques.

Il est exigé la création d'au moins :

- 2 places de stationnement sur le tènement de l'opération par unité de logement créée par construction neuve, réhabilitation ou changement de destination.

### **N / 3 Équipement et réseaux**

#### **3.1 Desserte par les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique**

##### **ACCES :**

L'accès des constructions doit être assuré par une voie, publique ou privée, et aménagé de façon à ne pas présenter de risques pour la sécurité des biens et des usagers des voies ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions ne peuvent 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. Le gestionnaire de la voie devra être consulté pour tout aménagement.

##### **VOIRIE :**

Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, comme aux véhicules de service.

De plus pour les voies nouvelles il est exigé une chaussée de 5 m d'emprise minimale et l'aménagement, sur au moins un côté de la voie, d'un parcours matérialisé adapté aux modes doux de déplacement d'une largeur minimale d'1.40 m dégagée de tout obstacle.

#### **3.2 Desserte par les réseaux**

##### **1 - Eau :**

Toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.



## **2 - Assainissement :**

### **Eaux usées :**

Dans les secteurs zonés en assainissement collectif, le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire pour les eaux usées domestiques.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques que les effluents doivent présenter pour être reçus. Elle peut donner lieu à une convention de rejet qui précise les conditions techniques et financières du rejet.

Les eaux de vidange de piscine devront être infiltrées à débit limité et après neutralisation des agents chimiques de traitement (chlore, désinfectant, ...). Elles pourront être dirigées vers le réseau pluvial après accord du gestionnaire du réseau. Seules les eaux de lavage des filtres seront rejetées dans le système d'évacuation des eaux usées en domaine privé.

Dans les secteurs zonés en assainissement non collectif, toute construction doit être équipée d'une installation d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur et régulièrement entretenue. Cette installation fait l'objet d'un contrôle périodique du service public pour l'assainissement non collectif (SPANC).

### **Eaux pluviales**

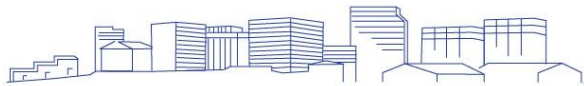
Un zonage pluvial est mis en place sur la commune. Il est annexé au PLU, ses prescriptions devront être respectées.

## **3- Electricité, téléphone et réseaux numériques :**

Toute construction nécessitant une alimentation électrique doit être raccordée au réseau électrique.

Dans les nouvelles opérations d'ensemble, tous les réseaux doivent être enfouis sur fonds privés et publics.

Afin de faciliter le déploiement des réseaux numériques, sur fonds privés et dans les opérations d'ensemble, des fourreaux permettant le passage de la fibre optique sont exigés. Ces fourreaux doivent être compatibles avec les contraintes techniques de la fibre.



## Annexes

### Nuancier de couleurs applicable sur la commune

#### Façades :

Teintes équivalentes aux références ci-après du nuancier PAREX

Rosée - rouge	Blanc - ocre	Gris - pisé
Terre rosée T.90	Sable O.10	Terre feutrée T.60
Terre de sienne R.80	Pierre V.10	Terre d'argile T.30
Vieux rose R.50	Jaune pâle J.20	Le gris cendré G.50
Brique rose R.70	Opale J.30	Grège T.10
Rose nacré R.10	Beige T.80	Terre de sable T.50
Rose parme R.30	Sable jaune J.40	Gris fumé G.40
Beige rose pâle O.40	Ocre clair O.70	Gris souris G.30
Beige rose O.50	Beige orange O.30	
Sable rose R.20	Sable claire T.20	
Rose soutenu R.60	Blanc cassé G.20	
Nacre orange O.20	Sable orange T.40	
Pétale rose R.40		

#### Couvertures :

Tuiles canal ou romaine de teinte rouge, rouge vieillie, ou rouge nuancée.

#### Menuiseries et ferronneries :

- gris anthracite RAL 7016
- gris bleu RAL 7000, 7001 ou 7046
- gris RAL 7036, 7003, 7005, 7009, 7023, 7030, 7037, 7040, 9007 et 9023
- rouge basque RAL 3005, 3009 ou 3011
- rose saumon RAL 3012 ou 3022
- noir RAL 5004, 7021, 8022, 9005
- vert RAL 6011, 6013, 6015 et 6021
- bleu ciel RAL 5012 et 5014
- bleu marine RAL 5009, 5019 et 5026
- blanc crème RAL 9001
- blanc gris RAL 9002



**Rappel de la réglementation nationale applicables à la publicité, aux enseignes et pré enseignes**

**Réglementation :**



1- Les différents dispositifs

Les enseignes = toute inscription, forme ou image apposée sur un immeuble (bâti, terrain d'assiette) et relative à une activité qui s'y exerce.

Les pré-enseignes = toute inscription, forme ou image indiquant la proximité d'un immeuble où s'exerce une activité.

Les publicités = toute inscription, forme ou image destinée à informer le public ou à attirer son attention.

La signalisation d'information locale = a pour objet d'apporter aux usagers de la route des indications sur les différents services et activités (commerciales ou non) liées au tourisme et au voyageur en déplacement.

2- Textes applicables et Généralités

Les dispositifs réglementés sont visibles des « voies ouvertes à la circulation publique » (sauf à l'intérieur d'un local même s'ils sont visibles de l'extérieur).

√ LA PUBLICITE

La publicité est interdite :

- hors des agglomérations sauf dans l'emprise des aéroports et des gares ferroviaires. (Article .581



26, R.581-31 et R.581-32 du CE), ou à proximité immédiate des établissements des centres commerciaux en présence d'un RPL l'autorisant (Art. L581-7 du CE).

- Dans les agglomérations de moins de 10 000 habitants ou dans les communes de moins de 10 000 Habitants ne faisant pas parti d'une unité urbaine de plus de 100 000 habitants : **cas de MONTMERLE**

- sur les monuments historiques, monuments naturels, sites classés, cœurs de parcs nationaux, réserves naturelles, arbres, immeubles remarquables) (Article L.581-4 du CE)
- aux abords de monuments historiques, sites patrimoniaux remarquables, aire d'adhésion des parcs nationaux, parcs naturels régionaux, sites inscrits, zone natura 2000, à moins de 100 m et dans le champ de visibilité des immeubles remarquables (Article L.581-8 du CE).
- Supports interdits : poteaux (éclairage public, transport et distribution électrique, télécommunications) ; équipements intéressant la circulation (routière, ferroviaire, fluviale, maritime, aérienne) ; clôtures (non aveugles) ; murs (cimetières, jardins publics, non aveugles de bâtiments sauf si la surface des ouvertures
- Obligation d'avoir l'autorisation écrite du propriétaire. Son défaut (constat par PV) permet à l'autorité de police de faire procéder à la suppression immédiate d'office. (Article L.581-24 du CE)
- Les dispositifs scellés au sol ou directement installés sur le Sol (y compris les préenseignes dérogatoires) sont interdites (Art. R581-31 du CE)
- les publicités lumineuses autres que celles supportant des affiches éclairées par projection ou par transparence (y compris les publicités numériques) sont interdites
- les bâches publicitaires, qu'elles soient de chantier ou permanentes, sont interdites
- les dispositifs de dimensions exceptionnelles liés à des manifestations temporaires, sont interdits
- la publicité apposée sur un mur ou une clôture ne peut pas avoir une surface unitaire excédant 4 m<sup>2</sup>, ni s'élever à plus de 6 mètres au dessus du niveau du sol.

...

#### √ LES PRE ENSEIGNES

Les pré enseignes sont soumises aux règles applicables à la publicité mais il existe des pré enseignes dérogatoires.

Les pré enseignes dérogatoires autorisées sont :

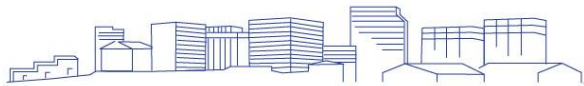
- celles installées sur « portatif » hors agglomération
- activités culturelles, activités en relation avec la fabrication ou la vente de produits du terroir (nb max =2, 5 km)
- -monument historique ouvert à la visite (nb max =4, dans 1 rayon de 10km)
- pré enseignes temporaires

Les pré enseignes temporaires (Art. L581-20 et R581-68 du CE) pour annoncer :

- une opération exceptionnelle de moins de 3 mois (ayant un immeuble pour objet, ou relative à des activités s'exerçant dans un immeuble)
- une manifestation exceptionnelle (à caractère culturelle ou touristique)
- durant plus de 3 mois, concernant des travaux publics, une opération immobilière, ou location ou vente

Durée d'installation limitée à 3 semaines au plus avant le début et une semaine au plus après l'opération.

Hors agglomération, et en agglomération de 10 000 habitants faisant partie d'une unité urbaine de moins de 100 000 habitants, elles peuvent être scellées au sol directement si leurs dimensions n'excèdent pas un mètre de hauteur et un mètre cinquante en largeur et si leur nombre est limité à quatre par opération ou manifestation.



## LES ENSEIGNES

Il existe différents types d'enseignes :

- -sur bâtiment : en façade (installation à plat, installation perpendiculaire « en drapeau ») ou sur toiture
- -scellés au sol
  - Installation sur un mur :
    - installation à plat ou parallèlement au mur (sans dépasser les limites du mur ou de l'égout du toit, saillie  $\leq 0,25$  m (éclairage compris), sur auvent ou marquise  $\leq 1$  m, devant une baie, ou sur balcon ou balconnet  $\leq$  barre d'appui ou garde-corps) (Art. R581-60 du CE)
    - installation perpendiculairement au mur (sans dépasser la limite Supérieure du mur, saillie  $\leq 1/10^{\text{e}}$  distance entre les deux alignements de la voie publique sauf règlement de voirie plus restrictif, saillie  $\leq 2$  m, interdiction devant une fenêtre ou un balcon (Article R581-61 du CE)
    - surface maximale cumulée sur une « façade commerciale » est de : 15 % sur chacune des façades commerciales et 25% pour une façade commerciale  $\leq 50$  m<sup>2</sup> (Article R581-63 du CE)
  - Installation sur toiture : (Art. R581-62 du CE)
    - admise pour les activités exercées dans plus de la moitié du bâtiment
    - lettres ou signes découpés sans panneau de fond
    - hauteur (façade < 15 m = hauteur des enseignes  $\leq 3$  m ; façade  $\geq 15$  m = hauteur des enseignes  $\leq 1/5^{\text{e}}$  hauteur de la façade, maxi 6 m)
    - -surface cumulée sur toiture d'un même établissement ( $\leq 60$  m<sup>2</sup>, sauf établissements culturels listés par arrêté du ministre de la culture)
  - Scellés au sol : (Art. R581-64 du CE)
    - pas de restriction concernant les enseignes  $\leq 1$  m<sup>2</sup>
    - Un dispositif le long de chacune des voies bordant l'immeuble où lequel est exercée l'activité signalée
    - conditions d'installation ( $\geq 10$  m des baies des immeubles voisins,  $\geq$  moitié de la hauteur / limites séparatives de propriété (sauf dos à dos))
    - surface (6m<sup>2</sup>) et hauteur (6,50 m si largeur > 1 m, 8m si largeur < 1 m)
  - Enseignes lumineuses (Art. R581-59 du CE)
  - Enseignes temporaires
    - pour annoncer une opération exceptionnelle de moins de trois mois (ayant un immeuble pour objet ou relative à des activités s'exerçant dans un immeuble)
    - une manifestation exceptionnelle (à caractère culturel ou touristique)
    - durant plus de 3 mois (travaux publics, une opération immobilière, une location ou vente)
    - durée d'installation (trois de semaines au plus avant le début et une semaine de plus après)

## La palette végétale préférentielle et les préconisations paysagères

### Les limites de propriété

Le traitement des limites de propriété joue un rôle très important dans l'insertion paysagère du bâti. La qualité de la clôture marquant les limites parcellaires (mur, grillage, haie ...) influence directement notre perception du projet. Une attention particulière doit donc être portée sur le traitement de ces limites, notamment sur la limite avec l'espace public qui participe grandement à la qualité du paysage communal.

#### **1. Les murs : patrimoniaux ou modernes**

**Le maintien ou la restauration des murs anciens** est essentiel car :

- Ils font partie du patrimoine communal, ce sont les traces des anciens « enclos »



- Ils donnent une identité forte au quartier
- Ils structurent le paysage urbain
- Ils préservent la tranquillité des parcs et jardins privatifs

Bien souvent il n'est pas conseillé d'enduire un mur ancien car :

- Les teintes sont souvent trop claires et ne respectent pas la colorimétrie des pierres locales, ce qui romps l'harmonie visuelle
- Les enduits sont plus propices aux tags et graffitis que les pierres
- Dans le cas des murs de soutènement, l'enduit peut compromettre la salubrité du mur qui ne « respire » plus, surtout s'il s'agit d'un enduit hydraulique

Il est possible de rabaïsser un mur ancien en gardant le soubassement et rajouter par exemple une grille. L'opération nécessite le diagnostic d'un professionnel.

**La construction d'un nouveau mur** en moellons est une alternative et doit se faire en observant les proportions des murs ancien du quartier pour en garder l'esprit. Sur la commune non peut reprendre le traditionnel faitage en tuiles. Il est indispensable de les enduire. Dans les quartiers anciens, il est conseillé de les végétaliser avec une plante grimpante (la vigne vierge ne détériore pas les murs car elle les laisse respirer l'hiver).



Mur ancien conservé



Mur ancien rabaïssé avec grille



Mur moderne enduit avec faitage de tuiles



Mur en moellons non enduits

## 2. Les clôtures : une finition soignée des limites

Les clôtures permettent également de marquer les limites de sa parcelle tout en les embellissant. En effet, comme pour les murs, les clôtures participent à la qualité du paysage communal et à l'identité d'un quartier. Les matériaux le plus souvent utilisés sur la commune sont le bois peint et le grillage qui peuvent prendre de multiples formes comme montré ci-dessous. Les clôtures ajourées permettent de



garder une certaine transparence tout en préservant l'intimité et « enferment » moins que les murs. Elles peuvent être doublées de haies libres.

Il est interdit d'utiliser des bâches plastique ou même des canisses qui vieillissent mal et donnent une image dégradée des limites.



Clôture en bois « naturel »



Clôture en bois peint



Clôture simple agrémentée par les jardinières côté rue



Clôture simple doublée d'une haie



Bâches plastiques très abimées



Clôture métallique peinte. Le vert vif n'est pas la couleur la plus conseillée car elle « jure » avec le feuillage. L'anthracite ou le gris est plus discret

### 3. Les haies : une variété contre la monotonie

Les haies de jardin en ville ou en périphérie sont très souvent plantées d'une seule essence (thuyas, lauriers palmes, cyprès ...). Elles s'étendent le long des routes et des lotissements quelle que soit la région, créant un paysage monotone sans caractère local. Outre leurs problèmes d'entretien, ces haies ne sont pas conseillées car elles sont sans intérêt pour les écosystèmes, sont sujettes aux attaques de parasites (et nécessitent des traitements fréquents).

Haie d'agrément fleurie	Haie défensive basse de roses	Haie défensive semi-persistante	Haie brise-vue semi-persistante	Haie brise-vue persistante étroite	Haie brise-vue tressée	Haie fruitière	Haie brise-vent
<p>Agrémente l'ambiance du jardin et vient en complément des massifs de vivaces.</p> <p>Donne de la souplesse : hauteur et largeur variable</p> <p>Couleurs et parfums toute l'année</p>	<p>Majorité de rosiers sauvages (rosiers rugueux) associés à des rosiers indigènes, exotiques et hybrides (résistants aux maladies)</p> <p>Couleurs et parfums</p>	<p>Peut protéger la propriété en toute saisons. Couleurs de feuillages, fleurs, fruits.</p> <p>Nécessite de l'entretien pour éviter le danger depuis l'espace public ou les voisins</p>	<p>Utilise des végétaux persistants et marcescents (les feuilles sèches restent l'hiver)</p> <p>Ecran visuel avec qualités esthétiques et écologiques</p>	<p>Convient aux petits jardins.</p> <p>Mélange de végétaux persistants</p> <p>Mono spécifique possible sur de petits linéaires</p>	<p>Plantes grimpantes sur une structure verticale (grillage, treillis bois)</p> <p>Plessage : technique de végétaux pliés et tressés sans support</p>	<p>Productive</p> <p>Arbres fruitiers intégrés à une haie libre</p> <p>Arbres fruitiers taillés en cordons</p> <p>Haie buissonnante à petits fruits</p>	<p>Filtre le vent et le ralentit sans turbulences sur 3 fois la hauteur de la haie</p> <p>Pour grand terrain : plantation sur 2 ou 3 rangs</p>

### Essences végétales préconisées

#### Les plantes peu consommatrices d'eau

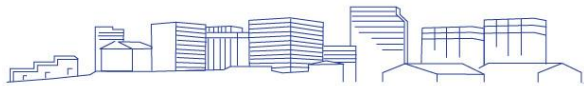
Une bonne gestion de l'eau commence par le choix de plantes peu consommatrices d'eau et adaptées au climat. Les tableaux ci-après proposent des listes de plantes (non exhaustives) selon les usages.

#### Quelques conseils de plantation

- ✓ La période de plantation la plus favorable est le début de l'automne. La plante bénéficie de l'hiver pour s'installer, développer ses racines, et résistera mieux aux sécheresses d'été.
- ✓ Il est conseillé de choisir des plantes de petite taille dans une pépinière locale, qui s'acclimatent mieux à leur nouvel emplacement.
- ✓ Vérifier que le système racinaire est équilibré, sans « chignon » (racines qui se sont entortillées dans le pot).
- ✓ Il faut les planter dans un sol drainant, et il sera souvent nécessaire d'ajouter du sable de rivière dans le trou de plantation.
- ✓ Un bon tuteurage des arbres est efficace pour assurer une bonne reprise et croissance.
- ✓ Enfin, il est conseillé de tailler les arbustes (réduction d'un tiers de la hauteur) pour rééquilibrer le volume des feuilles et des racines, et ainsi limiter l'évaporation.

#### Quelques conseils d'arrosage

- ✓ L'arrosage à la cuvette s'avère le plus efficace : 20 cm de haut pour 60 cm de large pour un arbuste, que l'on remplit de 20 à 30 l d'eau par arrosage. L'arrosage par aspersion est déconseillé car il favorise les racines superficielles et rend la plante vulnérable à la sécheresse.



- ✓ Espacer les arrosages encourage la plante à développer des racines profondes qui lui permettront de résister à la sécheresse.
- ✓ Ecouter la sagesse populaire : « un binage vaut deux arrosages »
- ✓ Le paillage au pied de la plante permet de limiter les mauvaises herbes et de conserver l'humidité du sol : toile de jute, graviers, végétaux broyés, tontes ...

**Quelques conseils d'entretien**

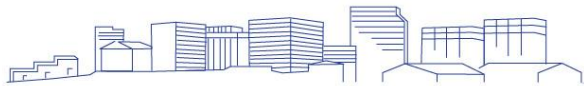
- ✓ Une haie taillée doit être sévèrement rabattue pour bien étoffer la base. On ne la « monte » que de 20 à 30 cm par an.
- ✓ Une haie libre est taillée sévèrement les trois premières années, puis plus légèrement ensuite. On évite de la tailler « au carré » en essayant de suivre l'arrondi naturel des branches
- ✓ Les espèces à floraison printanière (février-mai) sont taillées après la floraison
- ✓ Les espèces à floraison estivale (juin-septembre) sont taillées en fin d'hiver avant le départ de la végétation (fin février-début mars). On évite de tailler de mars à mai pour préserver les nids.

**Les arbres**

Outre leur intérêt esthétique, les arbres apportent un confort climatique l'été. La liste suivante (non exhaustive) présente des arbres pouvant être utilisés en différentes situation (alignement, le long de promenades, dans des parkings et dans les jardins des particuliers ...) et avec des intérêts variés. Ils sont tous adaptés à la région et relativement résistants à la sécheresse.

Couleurs	
	orangé
	jaune
	Brun
	Rouge
	Rose
	Blanc
	Verdâtre
Feuillage	
C	Caducue
P	Persistant
M	Marcescent

Nom Français	Nom latin	Alignement	Petit arbre	environne	mentale	acide	Neutre	calcaire	Sec	Humide	Soleil	mi-ombre	Ombre	Feuillage	Automne	Ecorce	Couleur	Epoque	Mellifère	Baies
Alisier blanc	<i>Sorbus aria</i>			X		X					X	X		C				04-05		X
Alisier torminal	<i>Sorbus torminalis</i>		X	X							X	X		C				04-05		
Arbre de Judée	<i>Cercis siliquastrum</i>		X			X	X				X			C		X		04	X	
Aulne glutineux	<i>Alnus glutinosa</i>								X	X	X			C				03-04		
Bouleau verruqueux	<i>Betula verrucosa</i>		X	X		X					X	X		C				04	X	
Cerisier à grappes	<i>Prunus padus</i>		X	X		X	X	X	X					C		X		05		X
Charme commun	<i>Carpinus betulus</i>	X	X		X	X				X	X	X	X	CM				04-05		X
Châtaignier	<i>Castanea sativa</i>				X						X	X		C				05-06		X
Chêne blanc	<i>Quercus pubescens</i>			X		X					X	X	X	CM				04-05		
Cormier	<i>Sorbus domestica</i>		X	X		X					X			C				04-05		X
Erable champêtre	<i>Acer campestre</i>	X	X			X					X	X		C				04-05		
Erable sycomore	<i>Acer pseudoplatanus</i>	X			X	X					X	X		C				04-05		
Frêne	<i>Fraxinus excelsior</i>	X		X	X	X			X	X	X			C				04		
Ginkgo	<i>Ginkgo biloba</i>	X	X		X	X	X	X			X	X		C				05-06		
Hêtre	<i>Fagus sylvatica</i>	X		X	X	X					X	X	X	C		X		04-05		
Magnolia tulipe	<i>Magnolia soulangeana</i>		X			X					X			C				04-05		
Merisier	<i>Prunus avium</i>		X	X		X					X			C		X		04-05		X
Mûrier blanc	<i>Morus alba</i>		X	X		X					X			C				04-05		X
Poirier à feuilles de saule	<i>Pyrus salicifolia</i>		X	X		X					X			C				05-06		X
Poirier pyramidal	<i>Pyrus calleryana</i>	X	X			X					X			C				05-06		X
Savonnier	<i>Koelreuteria</i>				X	X					X			C		X		06-07		
Sorbier des oiseaux	<i>Sorbus aucuparia</i>		X	X		X					X	X		C				05-06		X
Tilleul à petites feuilles	<i>Tilia cordata</i>	X				X					X	X		C				07	X	



Poirier pyramidal



Alisier blanc



Gingko biloba



Chêne pubescent



Savonnier



Arbre de Judée



Sorbier des Oiseleurs



Magnolia Tulipe



Cerisier à grappes

Les arbustes

Nom Français	Nom latin	Caducue	Persistant	environnemental	Sec	Humide	Soleil	mi-ombre	Ombre	Ecorce	Couleur	Parfum	Epoque	Meillière	Baies
Abelia	Abelia grandiflora		X		X	X							09-11		X
Arbre à perruque	Cotinus coggygria	X			X								05		
Aubépine	Crataegus monogyna			X	X	X						X	05	X	X
Camérisier à balais	Lonicera xylosteum	X		X	X								05		
Cornouiller mâle	Cornus mas	X		X	X	X	X	X		X			03-04	X	
Cornouiller sanguin	Cornus sanguinea	X		X	X	X	X	X					05-06	X	
Eglantier	Rosa canina	X		X	X	X						X	05-06		X
Eleagnus	Eleagnus ebbingei		X		X	X	X	X				X	11-04		
Fragon petit houx	Ruscus aculeatus		X	X	X		X	X	X						X
Fusain d'Europe	Ligustrum vulgare	X		X	X								05	X	X
Genet à balais	Genista scoparius		X	X	X							X	04-05		
Groseillier rouge	Ribes rubrum	X		X		X							05		X
Laurier tin	Viburnum tinus		X		X		X	X	X				11-04	X	X
Laurier sauce	Laurus nobilis		X		X	X							05	X	X
Lilas	Philadelphus	X			X	X						X	05		
Millepertuis arbustif	Hypericum « Hidcote »	X			X								06-07	X	
Néflier	Mespilus germanica	X		X	X										X
Nerprun purgatif	Rhamnus catharticus	X		X	X	X									
Noisetier	Corylus avellana	X		X		X		X	X					X	X
Oranger du Mexique	Chosya ternata		X		X		X	X				X	Var		
Photinia	Photinia		X		X	X							05		
Poirier des moines	Vitex agnus castus		X		X								05-06		X
Prunellier	Prunus spinosa	X		X	X	X	X						04-05	X	X
Sureau noir	Sambucus nigra	X		X		X						X	05	X	X
Troène	Ligustrum vulgare	X	X	X	X	X			X			X	05	X	X
Viome lantane	Viburnum lantana	X		X	X								05		
Viome obier	Viburnum opulus	X		X			X	X					05-06		



Couleurs	
	Orange
	Jaune
	Rouge
	Rose
	Blanc
	Verdâtre
	Mauve
	Bleu



Laurier Tin



Viorne Lantane



Arbre à Perruque



Abélia



Poivrier des moines



Néflier



Fragon petit Houx



Millepertuis



Groseillier



Oranger du Mexique

### Les grimpantes

Les plantes grimpantes peuvent garnir une pergola, un poteau, un arbre ou un mur grâce à un support ou en s'accrochant toutes seules. Elles créent de l'ombrage et peuvent aider à la régulation thermique d'une façade.



Nom français	Nom latin	Feuilles	Couleur - Période	Parfum
Bignone Trompette de Jéricho	<u>Campsis radicans</u>	Caducues	Orange - 06/09	x
Clématite des montagnes	<u>Clematis montana</u>	Caducues	Blanc/rose - 05	-
Hortensia grimpant	<u>Hydrangea petiolaris</u>	Caducues	Blanc - 05/06	-
Chèvrefeuille du Japon	<u>Lonicera japonica</u>	Persistantes	Jaune/blanc - 05/07	x
Vigne vierge	<u>Parthenocissus</u>	Caducues	-	-
Fleur de la passion	<u>Passiflora caerulea</u>	Persistantes	Blanc/violet - 06/09	-
Rosier de Banks	<u>Rosa banksiae</u>	Caducues	Rose/blanc - 04/05	x
Jasmin de Chine	<u>Traclospermum jasminoïdes</u>	Persistantes	Blanc - 06/07	x
Glycine	<u>Wisteria sinensis</u>	Caducues	Violet - 05	x



Chèvrefeuille



Rosier Banks



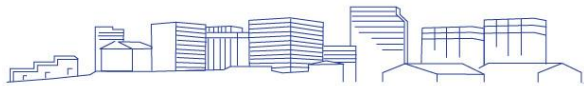
Jasmin



Glycine



Bignone



### Les rosiers de haie

Le mélange de rosiers « naturels » leur permet de prospérer, de s'entraider et de limiter les traitements. Les formes diverses permettent d'avoir de grands rosiers érigés en arrière- plan, et de plus petits rosiers en avant. Il existe aussi des rosiers sarmenteux (avec des branches solides) qui peuvent être tressés.

Nom latin	Nom Français	Type	Couleur - Période	Parfum
<a href="#">Rosa moyesii</a>	Rosier géranium ou Cerise bouquet	Grand	Rouge-05	X
<a href="#">Rosa rubiginosa</a>	Rosier à odeur de pomme	Grand	Blanc/rose - 05	X
<a href="#">Rosa rubrifolia</a>	Rosier Eglantine	Grand	rose – 05/06	X
<a href="#">Rosa virginiana</a>	Rosier de Virginie	Moyen	rose – 05/07	x
<a href="#">Rosa spinosissima</a>	Rosier pimprenelle	Moyen	Blanc – 04 - 06	X
<a href="#">Rosa rugosa</a>	Rosier rugueux	Moyen	Rose/blanc – 06/09	X
Rosa « The Fairy »	Rosier the Fairy	Moyen	Rose/blanc – 04/05	X
<a href="#">Rosa multiflora</a>	Rosier églantine	Sarmenteux	Blanc – 06/07	X
Rosa « Ghislaine de Féligonde »	Rosier « Ghislaine de Féligonde »	Sarmenteux	Beige rosé – 05	X



Rosier rugueux



Rosier The Fairy



Rosier Pimprenelle



Rosier Géranium



Rosier Eglantine

### Les couvre-sol

Les couvre sol sont des plantes qui forment un tapis végétal, et contiennent la croissance des mauvaises herbes, réduisant l'entretien. Ils supportent plus ou moins le piétinement, mais restent une alternative au gazon, surtout pour les petits espaces.

Nom français	Nom latin	Feuilles	Couleur-Période	Hauteur m
Plumbago rampant	<a href="#">Cerastostima plumbagooides</a>	Caduques	Bleu - 08/10	0.30
<a href="#">Delosperma</a>	<a href="#">Delosperma cooperi</a>	Persistantes	Rose - 05/10	0.10
Genet de Lydia	Genista	Caduques	Jaune - 05/06	0.3 / 0.7
<a href="#">Geranium vivace</a>	<a href="#">Geranium sanguineum</a>	Caduques	Rose – 05/06	0.20
Lierre	<a href="#">Hedera helix hibernica</a>	Persistantes	-	0.10
Bambou nain	<a href="#">Plejoblastus distichus</a>	Persistantes	-	0.50
Romarin rampant	<a href="#">Rosmarinus officinalis repens</a>	Persistantes	Violet - 05/07	1.50
Stipa	<a href="#">Stipa tenuissima</a>	Persistantes	-	0.50
Petite pervenche	Vinca minor	Persistantes	Violet – 05/10	0.40



[Delosperma](#)



Plumbago



Romarin rampant



Genet de Lydia



Lierre

## Les jardins de feuilles

Les feuillages persistants, souvent argentés ont une grande variété de formes et de feuilles. Ils restent intéressants en toute saison

Nom français	Nom latin	Hauteur m	Largeur m
Chrysanthème du pacifique	<i>Aiania pacifica</i>	0.40	0.40
Dictame bâtard	<i>Ballota pseudodictamnus</i>	0.60	0.60
Centaurée	<i>Centaurea pulcherrima</i>	0.80	0.80
Euphorbes	<i>Euphorbia</i>	0.50	0.50
Fétuque bleue	<i>Festuca glauca</i>	0.20	0.20
Miscanthus de chine	<i>Miscanthus sinensis</i>	1.50	0.80
Santoline petit cyprès	<i>Santolina chamaecyparissus</i>	0.20	0.60
Cinéraire maritime	<i>Senecio cineraria</i>	0.60	0.60
Germandrée en arbre	<i>Teucrium fruticans</i>	1.20	1.00



Dictame bâtard



Euphorbe



Cinéraire



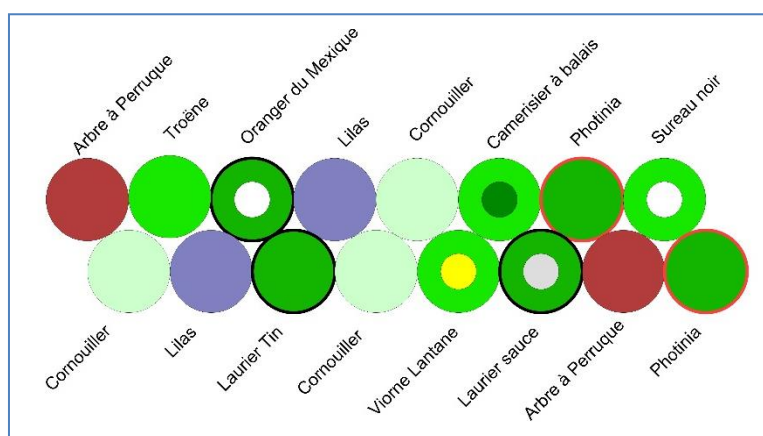
Germandrée



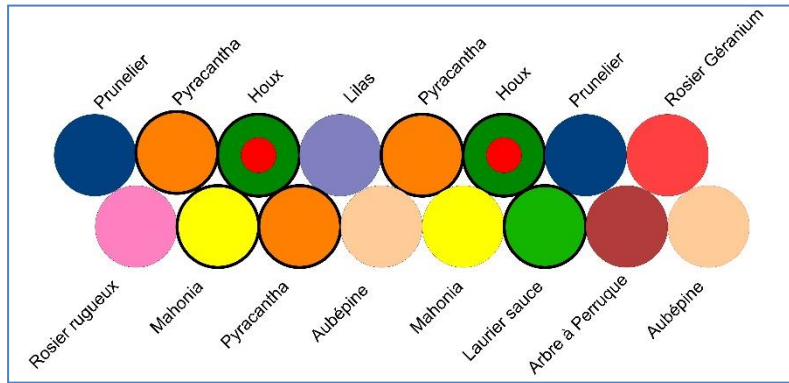
Miscanthus

## Quelques schémas de plantations

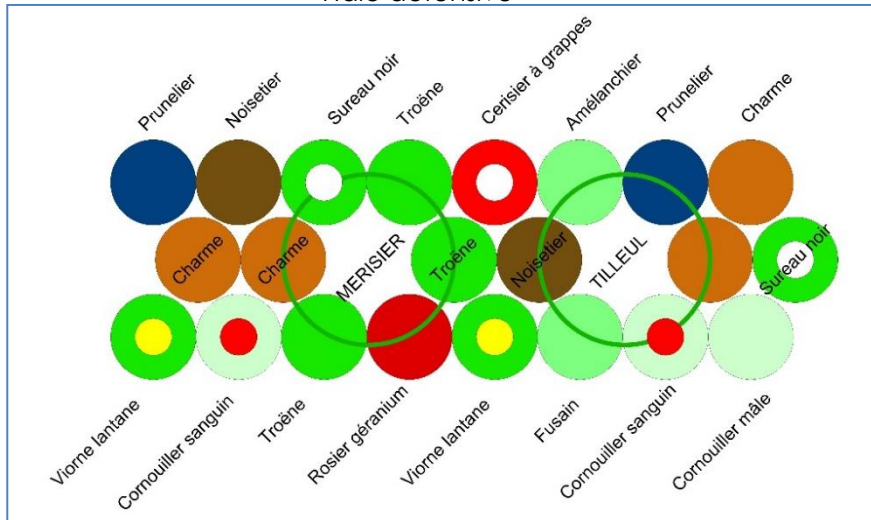
Les schémas représentent des modules de 10 mètres de long. Les arbustes sont espacés de 1.2 à 1.50 m à planter le plus souvent en quinconce sur 2 rangs espacés de 1m.



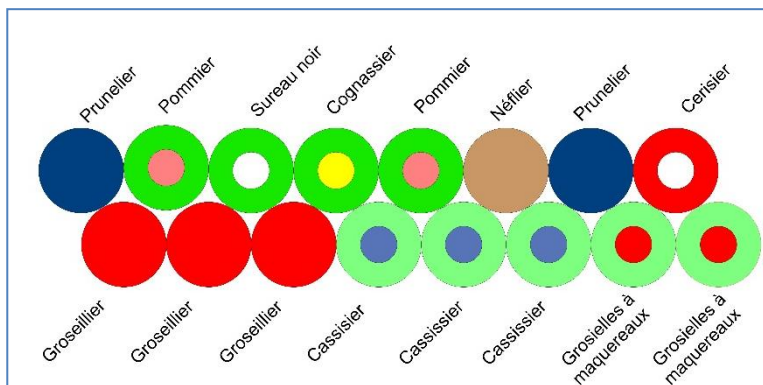
Haie libre



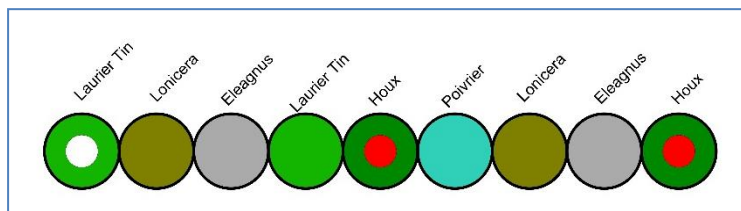
Haie défensive



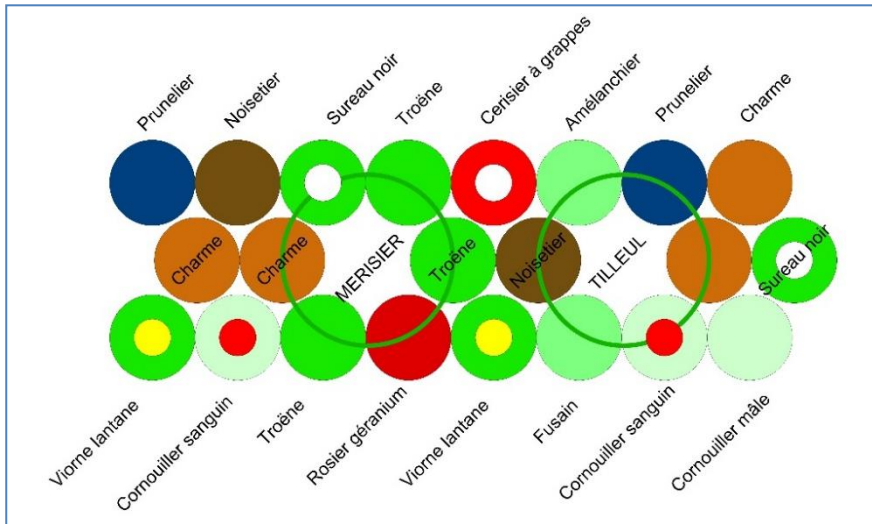
Haie brise vent à trois rangs



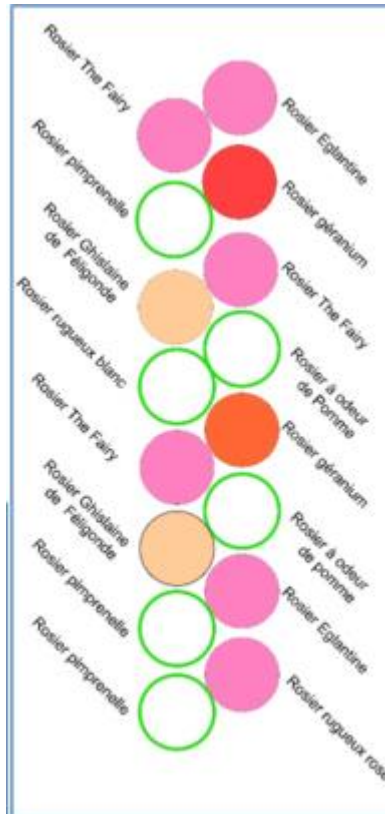
Haie fruitière



Haie persistante étroite



Haie brise vent à trois rangs



Haie de roses