

Département de l'AUBE

5.

Commune de : ESTISSAC

PLAN LOCAL D'URBANISME

REGLEMENT

Vu pour être annexé
à la délibération
du 17 Février 2023
approuvant
la révision allégée n° 1 du PLU

Cachet de la Mairie et
signature du Maire :


Annie DUCHÈNE



PLU approuvé le 17 Février 2020
Modification simplifiée du PLU approuvée le 12.04.2021

Dossier du PLU réalisé par :



Conseil - Développement - Habitat - Urbanisme
11 Rue Pargeas 10000 TROYES Tél : 03 25 73 39 10 Fax : 03 25 73 37 53
cdhu.10@wanadoo.fr

Dossier de la révision allégée n° 1 du PLU réalisé par :



30 Ter rue Charles Delaunay
10 000 TROYES
Tél : 03.25.40.05.90
Mail : perspectives@perspectives-urba.com

SOMMAIRE

ZONES URBAINES.....	3
A. ZONE UA.....	4
C. ZONE Uc.....	19
D. ZONE UE.....	33
F. ZONE UX.....	43
ZONES A URBANISER.....	56
G. ZONE 1AU.....	57
ZONES AGRICOLES.....	70
ZONES NATURELLES ET FORESTIERES.....	82
1 LISTE DES VEGETAUX PRECONISES.....	97
2 LISTE DES ESPECES INVASIVES.....	106
3 DEFINITION/LEXIQUE.....	108
4 MATERIAUX BIOSOURCES.....	114

ZONES URBAINES

Article R151-18 *Créé par Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015*

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.

A. ZONE UA

La zone UA correspond au noyau ancien de la commune qui, compte tenu de son caractère, mérite une réglementation particulière. Elle comprend un bâti ancien au sein duquel se sont édifiées quelques constructions récentes. Elle est affectée essentiellement à l'habitat mais aussi aux services, commerces et activités

*Usages de sols, destinations de constructions et
natures d'activité*

**Chapitre 1. Interdictions et restrictions en matière d'occupation des
sols**

Article UA 1. Interdictions et autorisations

❖ **Constructions**

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées sous conditions.	Autorisées
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		✓	
	Exploitation forestière		✓	
Habitation	Logement			✓
	Hébergement			✓
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail			✓
	Restauration			✓
	Commerce de gros	✓		
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle			✓
	Hébergement hôtelier et touristique			✓
	Cinéma			✓
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou assimilés			✓
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			✓
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			✓
	Salles d'art et de spectacles			✓
	Autres équipements recevant du public			✓

Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie		✓	
	Entrepôt		✓	
	Bureau			✓
	Centre de congrès et d'exposition			✓

❖ Types d'activité, usages et affectations des sols

Interdits	Autorisés sous conditions
<ul style="list-style-type: none"> • L'aménagement de terrains pour l'accueil de campeurs ou de caravanes. • Les parcs d'attractions. • Les habitations légères de loisirs. • Les installations soumises à autorisation au titre des installations classées. • Sur les secteurs concernés par les zones humides identifiées au plan de zonage, les affouillements et exhaussements de sols autres que ceux nécessaire aux constructions et installations autorisés 	<ul style="list-style-type: none"> • Les stationnements de caravanes

Article UA 2. Conditions d'autorisation

❖ **Constructions**

Exploitations agricoles et exploitations forestières :

- Les constructions, à condition qu'elles constituent une extension d'une construction de destination identique existante.

Artisanat et commerce de détail :

- Les activités à condition qu'elles soient compatibles avec le caractère résidentiel de la zone.

Industrie et entrepôt :

- Les constructions à condition qu'elles constituent une extension d'une construction de destination identique existante et que cette extension n'a pas pour effet d'aggraver la gêne ou le danger qui peut résulter de la présence de ces établissements.

- L'aménagement entrepôts est autorisé dans les constructions existantes. De plus, Les dispositions nécessaires doivent être prises pour limiter les risques et nuisances pour le voisinage, le milieu environnant, et les paysages naturels.

❖ **Types d'activité, usages et affectations des sols**

- Les stationnements de caravanes dans la limite d'une seule caravane sur le même terrain que celui de la résidence principale ou secondaire du propriétaire de ladite caravane.

Chapitre 2. Mixité fonctionnelle et sociale

Article UA 3. Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

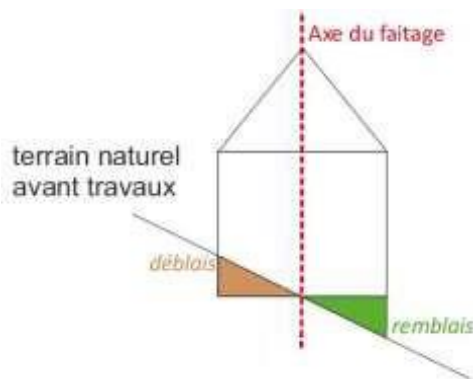
Chapitre 3. Volumétrie et implantations des constructions

Les dispositions du présent chapitre ne s'appliquent pas :

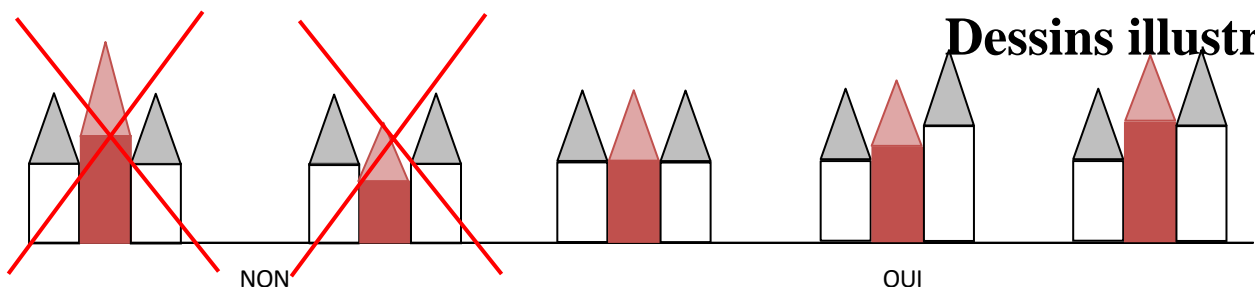
- Aux constructions, installations, travaux et aménagements constituant des équipements des services publics ou d'intérêt collectif, lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent et sous réserve d'une bonne intégration dans le tissu urbain environnant.

Article UA 4. Hauteur des constructions

1. Le calcul des hauteurs est effectué à partir du niveau moyen du terrain naturel avant tout travaux jusqu'au faitage.



2. Ne sont pas pris en compte les ouvrages techniques et autres superstructures tels qu'ouvrages de faible emprise (souches de cheminées et de ventilation, ...), antennes, paratonnerres, capteurs solaires, ...
3. La hauteur de tout point d'une construction, mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit, ne pourra être inférieure à celle de l'immeuble voisin le plus bas, ni excéder celle de l'immeuble voisin le plus élevé, ces immeubles présentant leurs façades du même côté de la voie.



4. La hauteur maximale des annexes ne peut dépasser 3.5 mètres à l'égout du toit.
5. Les dépendances et extensions ne pourront avoir une hauteur supérieure au bâtiment auquel elles s'accolent.

Ces règles ne s'appliquent pas :

6. Aux travaux effectués sur des constructions existantes dont la hauteur dépasse la limite fixée, lorsqu'ils n'ont pas pour effet d'augmenter la hauteur de celle-ci ;
7. A la reconstruction d'une construction détruite par un sinistre, d'une hauteur initiale supérieure aux limites énoncées. Cependant, la hauteur de la nouvelle construction ne peut pas dépasser celle de la construction détruite.

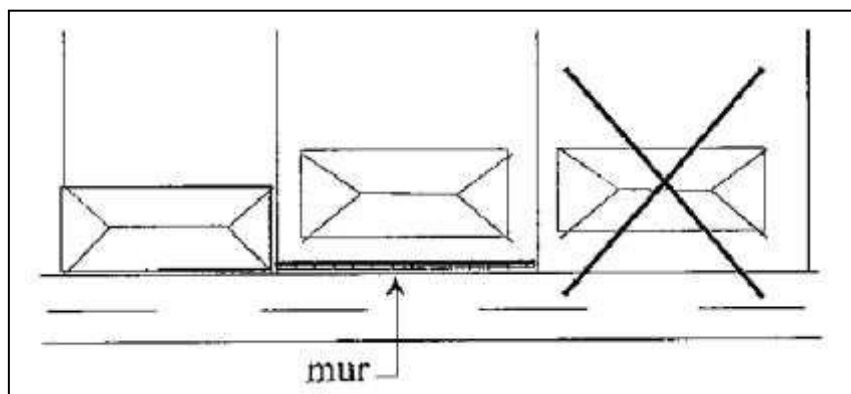
Article UA 5. Implantations des constructions

❖ **Généralité :**

1. Aucune construction ne peut être érigée à moins de 10 mètres des berges d'un cours d'eau, sauf :
 - dans le cas du développement d'une activité existante
 - dans le cas de la création d'un équipement d'intérêt général exploitant l'énergie hydraulique.
2. Aucune construction ne peut être érigée à moins de 10 mètres de l'emprise SNCF

❖ **Par rapport aux voies et limites d'emprise publique :**

3. Les constructions principales seront parallèles à la voie par la façade principale ou par le pignon.
4. Les constructions principales doivent s'implanter à l'alignement. Cependant, les constructions principales peuvent être implantées avec un recul si la continuité de l'aspect de la rue est assurée par un mur plein ou un mur bahut.

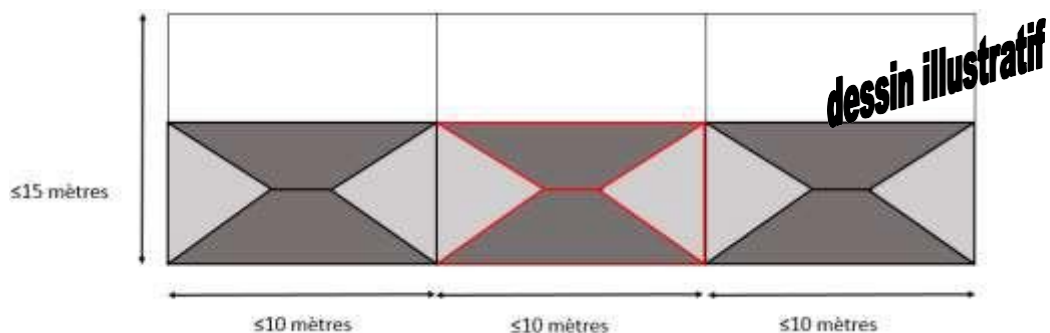


❖ **Par rapport aux limites séparatives :**

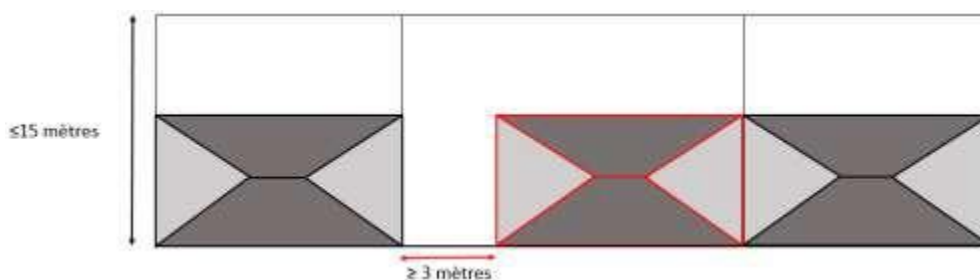
5. Les constructions principales doivent être implantées à l'intérieur d'une bande de 15 mètres de profondeur comptés à partir de la limite de la voie.

6. De plus, les constructions principales doivent s'implanter :

- Soit en ordre continu, d'une limite séparative à l'autre. Cette disposition est obligatoire pour les terrains ayant une façade sur rue inférieure ou égale à 10 mètres.

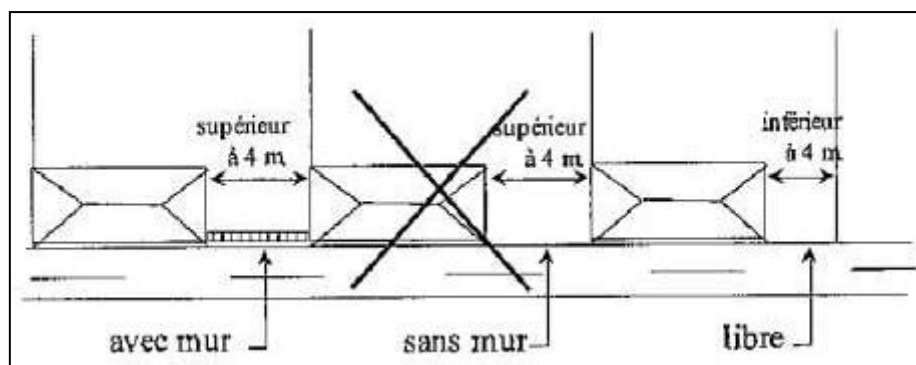


- Soit sur au moins une des limites séparatives de parcelle, en respectant un recul par rapport à la limite séparative opposée qui ne pourra être inférieur à trois mètres.



7. Lorsqu'une construction implantée à l'alignement ne joint pas les deux limites séparatives aboutissant à la voie :

- a. Si l'espace résiduel est supérieur à 4 mètres, l'alignement doit être matérialisé par un mur plein ou un mur bahut permettant, le cas échéant, le passage des véhicules ;
- b. Si l'espace résiduel est inférieur à 4 mètres, il n'existe pas d'obligation de création de mur.



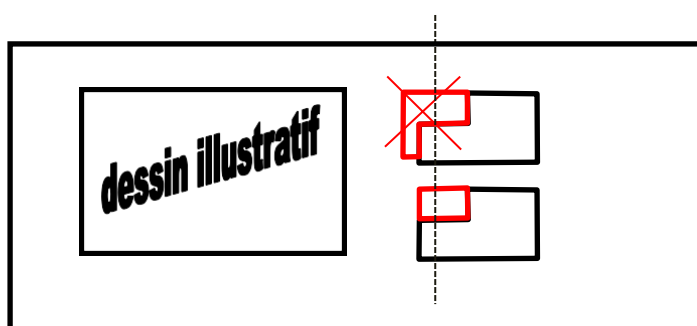
❖ **Les unes par rapport aux autres sur une même propriété :**

8. Deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété doivent respecter l'une par rapport à l'autre une distance au moins égale à 3 mètres.



Ces règles ne s'appliquent pas :

9. Aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus.



10. A la reconstruction d'un bâtiment détruit par sinistre lorsque la configuration du terrain rend leur respect impossible ou empêche la reconstruction d'un bâtiment d'une importance équivalente.

Chapitre 4. Qualité urbaine architecturale, environnementale et paysagère

Les dispositions du présent chapitre ne s'appliquent pas :

- Aux constructions, installations, travaux et aménagements constituant des équipements des services publics ou d'intérêt collectif, lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent et sous réserve d'une bonne intégration dans le tissu urbain environnant.

DISPOSITIONS D'ORDRE GENERAL

- Conformément à l'article R111-27 du code de l'urbanisme, « le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au

caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

1. Toute architecture étrangère à la région est proscrite (Chalet, mas provençal,...).
2. Au cas par cas, il peut être dérogé aux dispositions du présent article dans le cadre de constructions, ou d'interventions (extensions, aménagements...) sur des constructions existantes conçues dans une logique de développement durable et de diminution des gaz à effet de serre.
3. Ainsi, peuvent être autorisés sous réserve d'une bonne intégration avec le cadre bâti proche, les matériaux, dispositifs ou procédés suivants :
 - les bois, végétaux et matériaux biosourcés¹ en toiture ou en façade;
 - les systèmes de production d'énergie à partir de ressources renouvelables nécessaires à la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la construction (panneaux solaires ou autres dispositifs mettant à profit les énergies renouvelables) ;
 - les dispositifs de gestion et de récupération des eaux pluviales pour un usage domestique ;
 - tout autre matériau ou dispositif technique ou architectural à même de renforcer l'isolation thermique (brise -soleils,) des constructions sous réserve de ne pas remettre en cause l'aspect architectural des façades existantes.
4. Le niveau du plancher habitable inférieur ne peut pas excéder une cote d'1 mètre au-dessus du sol naturel avant travaux, mesuré par rapport à la cote moyenne de la construction ou bien par rapport à la limite de la plateforme de la voie publique.
5. Dans les secteurs identifiés comme « zone humide » au plan de zonage, les sous-sols sont interdits.
6. Dans les secteurs identifiés comme « zone humide » au plan de zonage, toutes les constructions principales devront être érigées sur vide sanitaire
7. Dans les secteurs identifiés comme « zone humide » au plan de zonage, l'emprise au sol cumulée de toutes les constructions ne peut dépasser 30% de la surface de l'unité foncière.
8. la démolition ou la suppression des éléments identifiés au titre de l'article L151-19 du CU est interdite.
9. Ces éléments bâtis répertoriés au titre de l'article 151-19 doivent être entretenus. L'entretien et/ou la restauration doivent être réalisés avec des matériaux similaires aux matériaux originels.

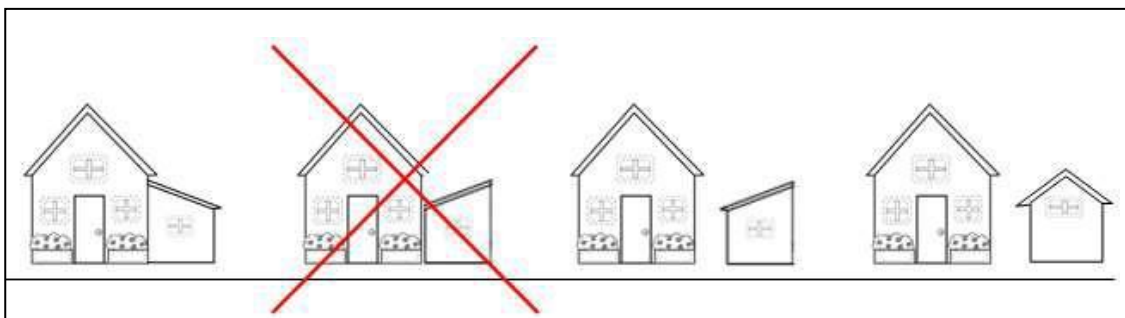
¹ Voir annexe définition

Article UA 6. Caractéristiques architecturales des bâtiments et de leurs annexes

❖ Forme :

Toitures :

1. Les constructions devront avoir une toiture à deux pans minimum, présentant une pente comprise entre 35 et 45°. Lorsque le pignon d'un bâtiment est à l'alignement de la voie, une croupe sera réalisée.
2. Toutefois, les annexes*, extensions* ou dépendances* peuvent avoir un toit à un seul pan et présenter une pente moindre sans toutefois être inférieure à 15°.
3. De même, pour lesdites annexes*, extensions* ou dépendances* inférieures à 50m², les toitures terrasses sont autorisées.
4. Toute extension ou surélévation jouxtant une construction existante doit s'harmoniser avec la composition existante, indépendamment des pentes de toiture définies précédemment.
5. A noter que pour les serres et couvertures de piscine, les formes arrondies sont autorisées et non soumises aux 3 dispositions précédentes.



Dessins illustratifs

❖ Matériaux et couleurs :

Toitures et couvertures :

6. Les matériaux de couverture seront de ton tuile de terre cuite. Les couvertures en chaume et en matériaux apparents brillants sont interdites. Il est rappelé qu'une partie de la zone est située au sein du périmètre de protection des Monuments Historiques.
7. Toutefois, les matériaux de couverture pourront être de ton ardoise pour les constructions en faisant déjà usage ainsi que pour leurs extensions, annexes et dépendances.
8. Cette disposition ne s'applique cependant pas à l'extension des bâtiments existants pour lesquels une uniformité d'ensemble sera à respecter.

9. Les dispositions précédentes relatives à l'aspect des toitures ne s'appliquent pas aux éléments ponctuels tels que les vérandas, les parties de toitures vitrées, les panneaux photovoltaïques ... qui peuvent être autorisées, sous réserve de la prise en compte de l'environnement et de l'intégration de la construction dans le paysage urbain de la commune.

Bâtiments/parements extérieurs :

10. Les tons des murs et de toute menuiserie, boiserie devront être ceux des constructions environnantes. Pour les murs, le ton blanc intégral est interdit.
11. L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses, plaques béton,...) est interdit.
12. Concernant le bâti ancien, les éléments de décor et de modénature existants et destinés à être vus (chaînages, soubassements, encadrements, corniches, pans de bois...) doivent être le plus possible conservés et laissés apparents.
13. La reproduction peinte ou dessinée de matériaux est interdite.
14. Concernant les bâtiments principaux d'habitation, leurs extensions, annexes et dépendances, les bardages métalliques sont interdits.
15. Toutefois, les abris de jardin en tôle bac-acier de moins de 10m² sont autorisés à condition d'être dans les tons bruns, crème ou gris.

Cette disposition ne s'applique cependant pas :

16. aux éléments ponctuels tels que les vérandas, les parties de toitures vitrées, les panneaux photovoltaïques, etc... qui peuvent être autorisées, sous réserve de la prise en compte de l'environnement et de l'intégration de la construction dans le paysage urbain de la commune.

Article UA 7. Caractéristiques des clôtures

1. La hauteur totale des clôtures ne peut dépasser (éléments de composition et de portail exclus) 2 mètres.
2. Dans les zones de visibilité à ménager à proximité des carrefours, pour des raisons de sécurité, cette hauteur pourra être ramenée à moins d'1 mètre.
3. Les clôtures seront constituées au choix :
 - D'un grillage doublé ou non d'une haie, sur potelets minces ou posé sur un soubassement maçonné et enduit* n'excédant pas 0.8 m. de hauteur

- d'un mur plein maçonné, recouvert d'un enduit plein ou enduit à « pierres vues », s'il vient en remplacement ou en continuité d'un mur existant, ou pour assurer la continuité visuelle demandée au point 4 de l'article UA5. La hauteur dudit mur devra se caler sur le mur existant ou à remplacer sans pouvoir dépasser 2 mètres
 - d'un soubassement maçonné comme ci-dessus, n'excédant pas 0.8 m. de hauteur, surmonté d'éléments pleins ou ajourés verticaux droits (grille, lisse...).
4. Les clôtures limitrophes aux zones A et N doivent être végétales, doublées ou non d'un grillage sur potelets minces ou posées sur un soubassement maçonné et enduit, composées d'arbustes de plusieurs essences (3 au minimum, voir liste en annexe 1).
 5. L'utilisation de plaques béton est interdite.
 6. Les éléments décoratifs, notamment en béton moulé ou métalliques préfabriqués, sont interdits.
 7. Les haies de clôture doivent être composées d'arbustes de plusieurs essences (3 au minimum, voir liste en annexe 1) et respecter les principes de plantation (annexe 1)
 8. Cette réglementation ne s'applique pas à la restauration ou la prolongation de clôtures initialement non conformes, à condition que lesdits travaux de prolongation ou de restauration n'engendrent pas une aggravation de la non-conformité par rapport aux règles énoncées ci-dessus

Chapitre 5. Traitement des espaces non bâtis et des abords des constructions

Article UA 8. Traitement des espaces non bâtis et des abords des constructions

1. Pour les constructions nouvelles, un minimum de :
 - 40 % de l'unité foncière doit être non-imperméabilisée pour les unités foncières de 300m² ou plus. Ces 40% devront être en espaces de pleine terre ;
 - 30 % de l'unité foncière doit être non-imperméabilisé pour les unités foncières de moins de 300m². Ces 30% devront être en espaces de pleine terre.
2. Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, un pourcentage inférieur à 30% est admis pour permettre une extension, une annexe ou une dépendance, sans pour autant être inférieur à 20%.
3. Les nouvelles plantations doivent être choisies parmi la liste d'essences figurant en annexe 1.

4. L'introduction espèces invasives avérées, dont la liste figure en annexe 2, est interdite.
5. Les composteurs, poubelles, conteneurs et les citernes eau, fioul, gaz, ... ne doivent pas être visibles depuis la voie publique.

Chapitre 6. Stationnement

Article UA 9. Stationnement

1. Le stationnement correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des espaces et voies publics ainsi que des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique. Ainsi il est demandé à minima 2 places de stationnement par logement créé.
2. La surface minimale à prendre en compte pour un emplacement de stationnement pour un véhicule léger est de 15 m² non compris les voies de desserte.
3. Dans le cadre d'opérations d'aménagement et de réalisation de plusieurs logements au sein d'une construction, des espaces spécifiques sont à prévoir en ce qui concerne le stationnement des deux roues.

Equipements et réseaux

Chapitre 7. Desserte par les voies publiques et privées

Article UA 10. Accès

1. Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic de façon à éviter les risques pour la sécurité des usagers. Toute création d'un nouvel accès doit être définie en accord écrit avec le service gestionnaire de la voie sur laquelle cet accès est prévu.
2. Les accès à une opération d'ensemble doivent avoir des caractéristiques permettant de satisfaire les règles minimales de desserte (sécurité incendie, collecte des déchets...). Ainsi, les accès devront présenter une largeur minimale de 3 mètres.
3. Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
4. Toute création d'accès automobile sur une voie inadaptée à la circulation automobile (chemin agricole, rural, voie enherbée,...) est interdite.

Article UA 11. Voirie

1. Pour être constructible, tout terrain doit être desservi par une voie publique ou privée d'au moins 5 mètres de large, aux formes et caractéristiques adaptées aux usages qu'elle supporte et à la nature de l'opération envisagée.
2. Le cheminement piéton doit notamment être assuré et continu.
3. Les voies en impasse doivent être aménagées avec une aire de retournement pour permettre aux véhicules de services et de sécurité publique de faire aisément demi-tour.
4. Pour les voies en impasse existantes, non pourvues d'aire de retournement, un espace suffisant donnant sur la voie principale doit être prévu pour permettre le stockage et le ramassage des conteneurs à déchets.

Chapitre 8. Desserte par les réseaux

Article UA 12. Alimentation en eau potable

1. Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution. Ce branchement doit être exécuté conformément aux prescriptions techniques et aux règles en vigueur.
2. Les installations internes, en particulier dans le cadre de système de récupération des eaux pluviales utilisé de façon complémentaire, doivent s'assurer de ne pas perturber le fonctionnement du réseau auquel ils sont raccordés ou être susceptibles d'engendrer une pollution par une contamination de l'eau distribuée.

Article UA 13. Assainissement

1. Toute construction doit garantir le traitement de ses eaux usées par la mise en œuvre d'un dispositif d'assainissement collectif et/ou de traitement individuel respectant la réglementation en vigueur.
2. En cas de desserte ultérieure du terrain par un réseau collectif, l'équipement individuel doit pouvoir être mis hors service et la construction raccordée au nouveau réseau.
3. Toute évacuation dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.
4. Les effluents issus des activités doivent subir un traitement conforme à la réglementation en vigueur avant d'être rejetés.

Article UA 14. Eaux pluviales

1. La gestion des eaux pluviales doit se faire à l'échelle de la parcelle sauf impossibilité technique liée à la nature des rejets ou du terrain. Dans ce cadre un rejet vers un exutoire extérieur peut être autorisé après accord écrit préalable du service gestionnaire.
2. Les aménagements nécessaires à la bonne gestion des eaux pluviales seront alors à la charge exclusive du propriétaire.

Article UA 15. Autres réseaux

1. Les branchements et dessertes internes au terrain doivent être enterrés.
2. Tout projet de constructions, de travaux ou d'aménagement doit prévoir les espaces et réservations nécessaires au développement des infrastructures et réseaux de communications électroniques en fonction des normes techniques existantes à la date des travaux.

c. ZONE UC

La zone UC correspond aux faubourgs mais également aux extensions récentes de la commune. Elle est affectée essentiellement à l'habitat, sous forme pavillonnaire, mais aussi aux services, commerces et activités.

*Usages de sols, destinations de constructions et
natures d'activité*

**Chapitre 1. Interdictions et restrictions en matière d'occupation des
sols**

Article UC 1. Interdictions et autorisations

❖ **Constructions**

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées sous conditions.	Autorisées
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		✓	
	Exploitation forestière		✓	
Habitation	Logement			✓
	Hébergement			✓
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail		✓	
	Restauration			✓
	Commerce de gros	✓		
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle			✓
	Hébergement hôtelier et touristique			✓
	Cinéma			✓
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou assimilés			✓
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			✓
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			✓
	Salles d'art et de spectacles			✓

	Autres équipements recevant du public			✓
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie	✓		
	Entrepôt		✓	
	Bureau			✓
	Centre de congrès et d'exposition			✓

❖ Types d'activité, usages et affectations des sols

Interdits	Autorisés sous conditions
<ul style="list-style-type: none"> • L'aménagement de terrains pour l'accueil de campeurs ou de caravanes. • Les parcs d'attractions. • Les habitations légères de loisirs. • Sur les secteurs concernés par les zones humides identifiées au plan de zonage, les affouillements et exhaussements de sols autres que ceux nécessaires aux constructions et installations autorisés 	<ul style="list-style-type: none"> • Les stationnements de caravanes.

Article UC 2. Conditions d'autorisation

❖ **Constructions**

Exploitations agricoles et exploitations forestières :

- Les constructions, à condition qu'elles constituent une extension d'une construction de destination identique existante.

Artisanat et commerce de détail :

- Les activités artisanales à condition qu'elles soient compatibles avec le caractère résidentiel de la zone.
- Les commerces tels que définis par le SCoT (cf. définition en annexe) ne sont autorisés que dans le cadre de la modernisation d'un commerce existant et dans la limite d'un accroissement de 10 % de la surface de plancher existante.

Entrepôt :

- Les constructions à condition qu'elles constituent une extension d'une construction de destination identique existante et que cette extension n'a pas pour effet d'aggraver la gêne ou le danger qui peut résulter de la présence de ces établissements.

- L'aménagement d'entrepôts est autorisé dans les constructions existantes. Les dispositions nécessaires doivent être prises pour limiter les risques et nuisances pour le voisinage, le milieu environnant, et les paysages naturels.

❖ **Types d'activité, usages et affectations des sols**

- Les stationnements de caravanes dans la limite d'une seule caravane sur le même terrain que celui de la résidence principale ou secondaire du propriétaire de ladite caravane.

Chapitre 2. Mixité fonctionnelle et sociale

Article UC 3. Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

*Caractéristiques urbaine, architecturale,
environnementale et paysagère*

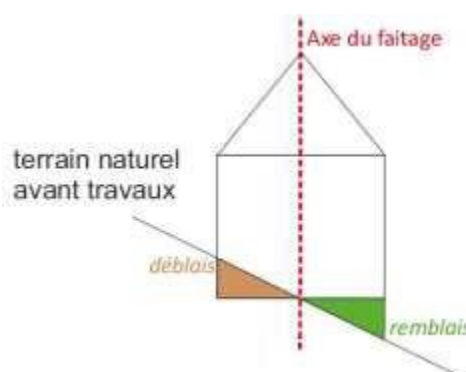
Chapitre 3. Volumétrie et implantations des constructions

Les dispositions du présent chapitre ne s'appliquent pas :

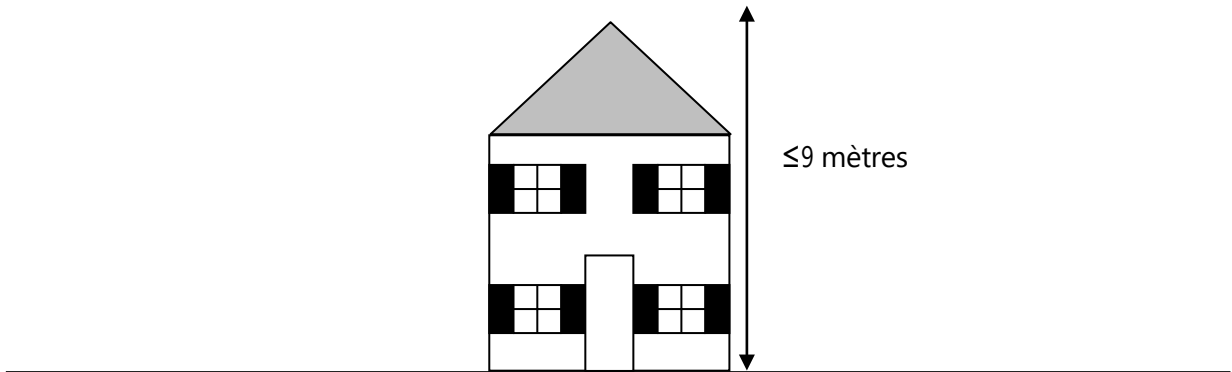
- Aux constructions, installations, travaux et aménagements constituant des équipements des services publics ou d'intérêt collectif, lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent et sous réserve d'une bonne intégration dans le tissu urbain environnant.

Article UC 4. Hauteur des constructions

1. Le calcul des hauteurs est effectué à partir du niveau moyen du terrain naturel avant tout travaux jusqu'au faitage.



2. Ne sont pas pris en compte les ouvrages techniques et autres superstructures tels qu'ouvrages de faible emprise (souches de cheminées et de ventilation, ...), antennes, paratonnerres, capteurs solaires, ...
3. La hauteur des constructions principales, mesurée à partir du sol naturel, ne doit pas dépasser 9 mètres au faitage



4. La hauteur maximale des annexes ne peut dépasser 5 mètres au faitage.
5. Les dépendances et extensions ne pourront avoir une hauteur supérieure au bâtiment auquel elles s'accolent.

Ces règles ne s'appliquent pas :

6. aux travaux effectués sur des constructions existantes dont la hauteur dépasse la limite fixée, lorsqu'ils n'ont pas pour effet d'augmenter la hauteur de celle-ci.
7. à la reconstruction d'une construction détruite par un sinistre, d'une hauteur initiale supérieure aux limites énoncées. Cependant, la hauteur de la nouvelle construction ne peut pas dépasser celle de la construction détruite.

Article UC 5. Implantations des constructions

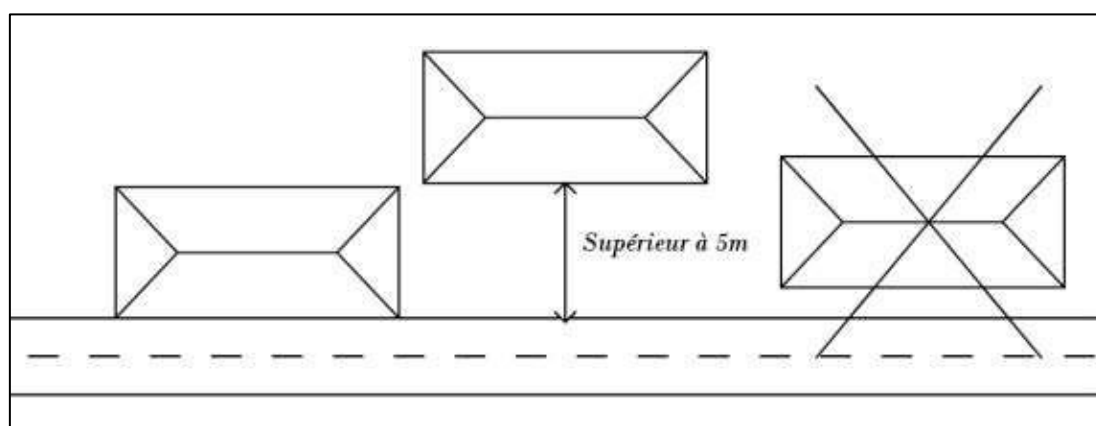
❖ **Généralité :**

1. Aucune construction ne peut être érigée à moins de 10 mètres des berges d'un cours d'eau, sauf :
 - dans le cas du développement d'une activité existante
 - dans le cas de la création d'un équipement d'intérêt général exploitant l'énergie hydraulique.
2. Aucune construction ne peut être érigée à moins de 10 mètres de l'emprise SNCF

❖ **Par rapport aux voies et limites d'emprise publique :**

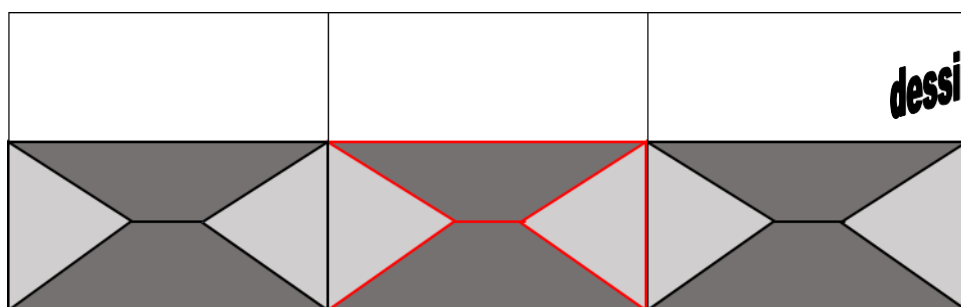
1. Les constructions principales seront parallèles à la voie par la façade principale ou par le pignon. Les constructions principales peuvent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques.
2. Les constructions principales d'habitation sont autorisées en second rang, au sein d'une bande de constructibilité de 30 mètres de profondeur comptée à partir de l'emprise de la voie publique.
3. En cas de retrait, les constructions doivent être implantées avec un recul d'une distance minimum de 5 mètres.

Dessins illustratifs



❖ **Par rapport aux limites séparatives :**

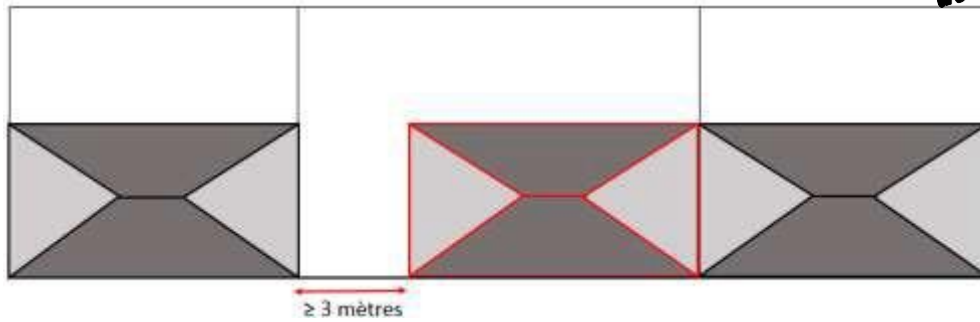
4. Les constructions doivent s'implanter :
 - Soit en ordre continu, d'une limite séparative à l'autre.



dessin illustratif

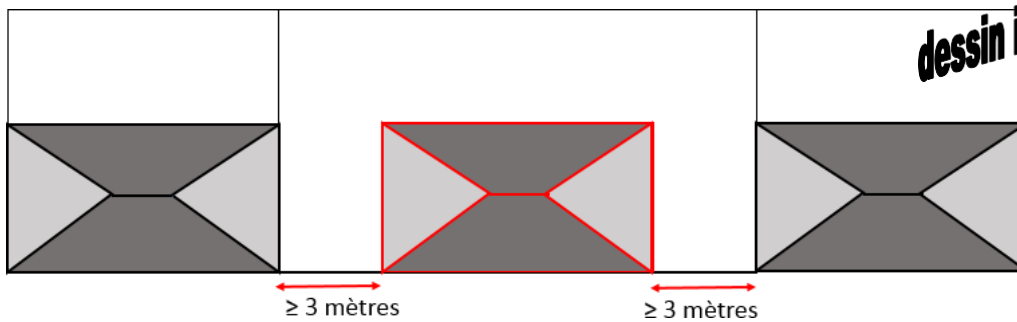
- Sur une limite séparative latérale. Le retrait adopté par rapport à la deuxième limite ne pourra être inférieur à 3 mètres.

dessin illustratif



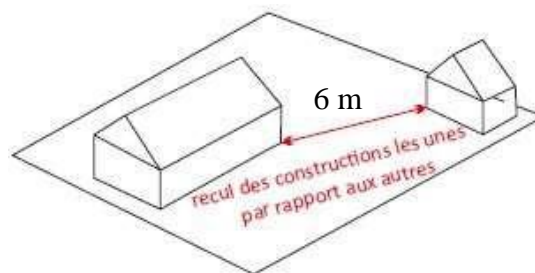
- En retrait de limite séparative latérale. Le retrait adopté par rapport aux limites séparatives ne pourra être inférieur à 3 mètres.

dessin illustratif



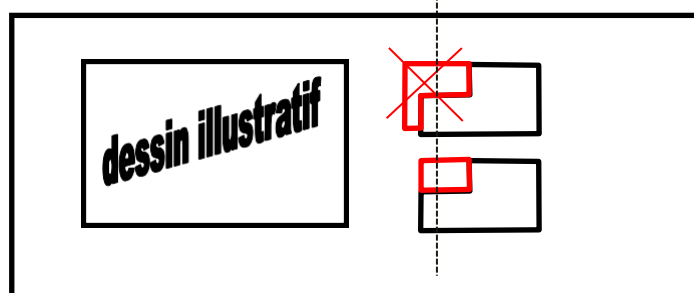
❖ **Les unes par rapport aux autres sur une même propriété :**

5. Deux habitations non contiguës, implantées sur une même propriété doivent respecter l'une par rapport à l'autre une distance au moins égale à 6 mètres.



Ces règles ne s'appliquent pas :

6. Aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus.



Chapitre 4. Qualité urbaine architecturale, environnementale et paysagère

Les dispositions du présent chapitre ne s'appliquent pas :

- Aux constructions, installations, travaux et aménagements constituant des équipements des services publics ou d'intérêt collectif, lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent et sous réserve d'une bonne intégration dans le tissu urbain environnant.

DISPOSITIONS D'ORDRE GENERAL

- Conformément à l'article R111-27 du code de l'urbanisme, « le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »
 1. Toute architecture étrangère à la région est proscrite (Chalet, mas provençal,...).
 2. Au cas par cas, il peut être dérogé aux dispositions du présent article dans le cadre de constructions, ou d'interventions (extensions, aménagements...) sur des constructions existantes conçues dans une logique de développement durable et de diminution des gaz à effet de serre.
 3. Ainsi, peuvent être autorisés sous réserve d'une bonne intégration avec le cadre bâti proche, les matériaux, dispositifs ou procédés suivants :
 - les bois, végétaux et matériaux biosourcés² en toiture ou en façade;
 - les systèmes de production d'énergie à partir de ressources renouvelables nécessaires à la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la construction (panneaux solaires ou autres dispositifs mettant à profit les énergies renouvelables) ;
 - les dispositifs de gestion et de récupération des eaux pluviales pour un usage domestique ;
 - tout autre matériau ou dispositif technique ou architectural à même de renforcer l'isolation thermique (brise -soleils, ...) des constructions sous réserve de ne pas remettre en cause l'aspect architectural des façades existantes.
 4. Le niveau du plancher habitable inférieur ne peut pas excéder une cote d'1 mètre au-dessus du sol naturel avant travaux, mesuré par rapport à la cote moyenne de la construction ou bien par rapport à la limite de la plateforme de la voie publique.

² Voir annexe définition

5. Dans les secteurs identifiés comme « zone humide » au plan de zonage, les sous-sols sont interdits.
6. Dans les secteurs identifiés comme « zone humide » au plan de zonage, toutes les constructions principales devront être érigées sur vide sanitaire
7. Dans les secteurs identifiés comme « zone humide » au plan de zonage, l'emprise au sol cumulée de toutes les constructions ne peut dépasser 30% de la surface de l'unité foncière.
8. la démolition ou la suppression des éléments identifiés au titre de l'article L151-19 du CU est interdite.
9. Ces éléments bâtis répertoriés au titre de l'article 151-19 doivent être entretenus. L'entretien et/ou la restauration doivent être réalisés avec des matériaux similaires aux matériaux originels.

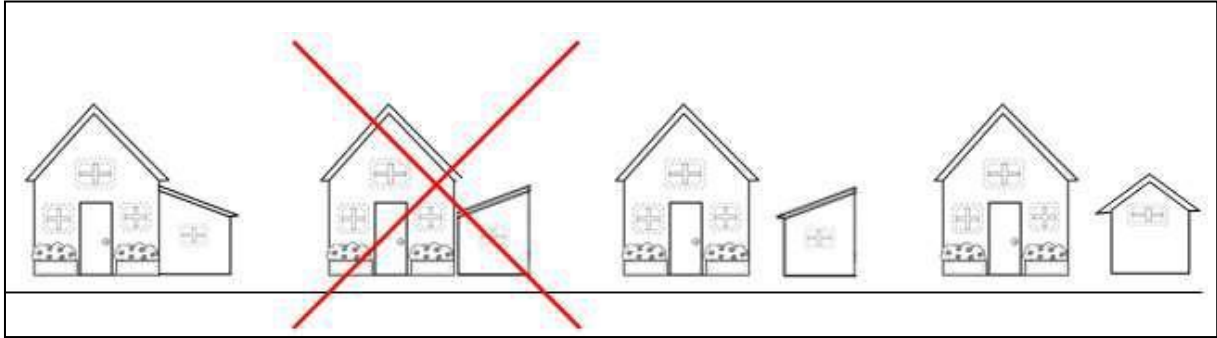
Article UC 6. Caractéristiques architecturales des bâtiments et de leurs annexes

❖ **Forme :**

Toitures :

1. Les constructions devront avoir une toiture à deux pans, présentant une pente comprise entre 35 et 45°. Lorsque le pignon d'un bâtiment est à l'alignement de la voie, une croupe sera réalisée.
2. Toutefois, les annexes*, extensions* ou dépendances* peuvent avoir un toit à un seul pan et présenter une pente moindre sans toutefois être inférieure à 15°.
3. De même, pour lesdites annexes*, extensions* ou dépendances* inférieures à 50m², les toitures terrasses sont autorisées.
4. Toute extension ou surélévation jouxtant une construction existante doit s'harmoniser avec la composition existante, indépendamment des pentes de toiture définies précédemment.
5. A noter que pour les serres et couvertures de piscine, les formes arrondies sont autorisées et non soumises aux 5 dispositions précédentes.

Dessins illustratifs



❖ **Matériaux et couleurs :**

Toitures et couvertures :

6. Les matériaux de couverture seront de ton tuile de terre cuite. Les couvertures en chaume et en matériaux apparents brillants sont interdites. Il est rappelé qu'une partie de la zone est située au sein du périmètre de protection des Monuments Historiques.
7. Toutefois, les matériaux de couverture pourront être de ton ardoise pour les constructions en faisant déjà usage ainsi que pour leurs extensions, annexes et dépendances.
8. Cette disposition ne s'applique cependant pas à l'extension des bâtiments existants pour lesquels une uniformité d'ensemble sera à respecter.
9. Les dispositions précédentes relatives à l'aspect des toitures ne s'appliquent pas aux éléments ponctuels tels que les vérandas, les parties de toitures vitrées, les panneaux photovoltaïques, etc... qui peuvent être autorisées, sous réserve de la prise en compte de l'environnement et de l'intégration de la construction dans le paysage urbain de la commune.

Bâtiments/parements extérieurs :

10. Les tons des murs et de toute menuiserie, boiserie devront être ceux des constructions environnantes. Pour les murs, le ton blanc intégral est interdit.
11. L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses, plaques béton,...) est interdit.
12. Concernant le bâti ancien, les éléments de décor et de modénature existants et destinés à être vus (chaînages, soubassements, encadrements, corniches, pans de bois...) doivent être le plus possible conservés et laissés apparents.
13. Les mur-pignons doivent être constitués de matériaux homogènes et s'harmoniser avec les façades principales.
14. La reproduction peinte ou dessinée de matériaux est interdite.

15. Concernant les bâtiments d'habitation, les bardages métalliques en façade sur rue sont interdits.
16. De plus, toute extension doit venir s'intégrer à la composition existante.
17. Les appareillages de matériaux devront se rapprocher de ceux mis en œuvre dans le centre-ville.

Article UC 7. Caractéristiques des clôtures

1. La hauteur totale des clôtures ne peut dépasser (éléments de composition et de portail exclus) deux mètres.
2. Cette hauteur est ramenée à un mètre dans les zones de visibilité à ménager à proximité des carrefours.
3. Les clôtures seront constituées au choix :
 - D'un grillage doublé ou non d'une haie, sur potelets minces ou posé sur un soubassement maçonné et enduit* n'excédant pas 0.8 m. de hauteur
 - d'un mur plein maçonné, recouvert d'un enduit plein ou enduit à « pierres vues », s'il vient en remplacement ou en continuité d'un mur existant. La hauteur dudit mur devra se caler sur le mur existant ou à remplacer sans pouvoir dépasser 2 mètres
 - d'un soubassement maçonné comme ci-dessus, n'excédant pas 0.8 m. de hauteur, surmonté d'éléments pleins ou ajourés verticaux droits (grille, lisse...).
4. Les clôtures limitrophes aux zones A et N doivent être végétales, doublées ou non d'un grillage sur potelets minces ou posées sur un soubassement maçonné et enduit, composées d'arbustes de plusieurs essences (3 au minimum, voir liste en annexe 1).
5. La hauteur totale hors tout de la clôture ne pourra excéder 2 mètres.
6. L'utilisation de plaques béton est interdite.
7. Les éléments décoratifs, notamment en béton moulé ou métalliques préfabriqués sont interdits.
8. Les haies de clôture doivent être composées d'arbustes de plusieurs essences (3 au minimum, voir liste en annexe 1) et respecter les principes de plantation (annexe 1)

Chapitre 5. Traitement des espaces non bâtis et des abords des constructions

Article UC 8. Traitement des espaces non bâtis et des abords des constructions

1. Pour les constructions nouvelles, un minimum de :
 - 40 % de l'unité foncière doit être non-imperméabilisée pour les unités foncières de 300m² ou plus, et au moins $\frac{3}{4}$ de ces 40% devront être en espaces de pleine terre ;
 - 30 % de l'unité foncière doit être non-imperméabilisé pour les unités foncières de moins de 300m², et au moins $\frac{3}{4}$ de ces 30% devront être en espaces de pleine terre.
2. Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, un pourcentage inférieur à 30% est admis pour permettre une extension, une annexe ou une dépendance. Dans ce cas, l'extension, l'annexe ou la dépendance ne peut dépasser 30m² d'emprise au sol*. Ces 30m² s'apprécient de manière cumulée à partir du jour de l'approbation du PLU.
3. Les nouvelles plantations doivent être choisies parmi la liste d'essences figurant en annexe 1.
4. Les haies de clôture doivent être composées d'arbustes de plusieurs essences (3 au minimum, voir liste en annexe 1).
5. L'introduction espèces invasives avérées, dont la liste figure en annexe 2, est interdite.
6. Les composteurs, poubelles, conteneurs, et les citernes eau, fioul, gaz, ... ne doivent pas être visibles depuis la voie publique.

Chapitre 6. Stationnement

Article UC 9. Stationnement

1. Le stationnement correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique. Ainsi il est demandé à minima 2 places de stationnement par logement créé.
2. La surface minimale à prendre en compte pour un emplacement de stationnement pour un véhicule léger est de 15 m² non compris les voies de desserte.
3. Dans le cadre d'opérations d'aménagement et de réalisation de plusieurs logements au sein d'une construction, des espaces spécifiques sont à prévoir en ce qui concerne le stationnement des deux roues.

Equipements et réseaux

Chapitre 7. Desserte par les voies publiques et privées

Article UC 10. Accès

1. Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic de façon à éviter les risques pour la sécurité des usagers. Toute création d'un nouvel accès doit être définie en accord écrit avec le service gestionnaire de la voie sur laquelle cet accès est prévu.
2. Les accès à une opération d'ensemble doivent avoir des caractéristiques permettant de satisfaire les règles minimales de desserte (sécurité incendie, collecte des déchets...). Ainsi, les accès devront présenter une largeur minimale de 3 mètres.
3. Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
4. Toute création d'accès automobile sur une voie inadaptée à la circulation automobile (chemin agricole, voie enherbée,...) est interdite.

Article UC 11. Voirie

1. Pour être constructible, tout terrain doit être desservi par une voie publique ou privée d'au moins 5 mètres de large, aux formes et caractéristiques adaptées aux usages qu'elle supporte et à la nature de l'opération envisagée.
2. Le cheminement piéton doit notamment être assuré et continu.

Chapitre 8. Desserte par les réseaux

Article UC 12. Alimentation en eau potable

1. Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution. Ce branchement doit être exécuté conformément aux prescriptions techniques et aux règles en vigueur.
2. Les installations internes, en particulier dans le cadre de système de récupération des eaux pluviales utilisé de façon complémentaire, doivent s'assurer de ne pas perturber le fonctionnement du réseau auquel ils sont raccordés ou être susceptibles d'engendrer une pollution par une contamination de l'eau distribuée.

Article UC 13. Assainissement

1. Toute construction doit garantir le traitement de ses eaux usées par la mise en œuvre d'un dispositif d'assainissement et/ou de traitement individuel respectant la réglementation en vigueur.
2. En cas de desserte ultérieure du terrain par un réseau collectif, l'équipement individuel doit pouvoir être mis hors service et la construction raccordée au nouveau réseau.
3. Toute évacuation dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.
4. Les effluents issus des activités doivent subir un traitement conforme à la réglementation en vigueur avant d'être rejetés.

Article UC 14. Eaux pluviales

1. La gestion des eaux pluviales doit se faire à l'échelle de la parcelle sauf impossibilité technique liée à la nature des rejets ou du terrain. Dans ce cadre un rejet vers un exutoire extérieur peut être autorisé après accord écrit préalable du service gestionnaire.
2. Les aménagements nécessaires à la bonne gestion des eaux pluviales seront alors à la charge exclusive du propriétaire.

Article UC 15. Autres réseaux

1. Les branchements et dessertes internes au terrain doivent être enterrés.
2. Tout projet de constructions, de travaux ou d'aménagement doit prévoir les espaces et réservations nécessaires au développement des infrastructures et réseaux de communications électroniques en fonction des normes techniques existantes à la date des travaux.

D. ZONE UE

Il s'agit d'une zone urbaine réservée aux équipements publics de loisirs et de sports et aux équipements logistiques complémentaires (restaurants...).

*Usages de sols, destinations de constructions et
natures d'activité*

**Chapitre 1. Interdictions et restrictions en matière d'occupation des
sols**

Article UE 1. Interdictions et autorisations

❖ **Constructions**

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées sous conditions.	Autorisées
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	✓		
	Exploitation forestière	✓		
Habitation	Logement		✓	
	Hébergement		✓	
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail		✓	
	Restauration		✓	
	Commerce de gros	✓		
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	✓		
	Hébergement hôtelier et touristique	✓		
	Cinéma	✓		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou assimilés			✓
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			✓
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			✓
	Salles d'art et de spectacles			✓
	Autres équipements recevant du public			✓

Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie			✓
	Entrepôt			✓
	Bureau			✓
	Centre de congrès et d'exposition			✓

❖ **Types d'activité, usages et affectations des sols**

Interdits	Autorisés sous conditions
<ul style="list-style-type: none"> • L'aménagement de terrains pour l'accueil de campeurs ou de caravanes. • Les parcs d'attractions. • Les habitations légères de loisirs. • Les installations soumises à autorisation au titre des installations classées. • Sur les secteurs concernés par les zones humides identifiées au plan de zonage, les affouillements et exhaussements de sols autres que ceux nécessaires aux constructions et installations autorisées 	<ul style="list-style-type: none"> • Les stationnements de caravanes

Article UE 2. Conditions d'autorisation

❖ **Constructions**

- Le logement à condition d'être intégré au bâtiment principal et d'être nécessaire au gardiennage des constructions et installations autorisées
- L'hébergement et la restauration à condition d'être directement liés aux constructions et installations autorisées
- Les commerces, à condition de constituer une extension d'un commerce existant dans la limite de 10% de surface de vente supplémentaire.

Chapitre 2. Mixité fonctionnelle et sociale

Article UE 3. Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Chapitre 3. Volumétrie et implantations des constructions

Les dispositions du présent chapitre ne s'appliquent pas :

- Aux constructions, installations, travaux et aménagements constituant des équipements des services publics ou d'intérêt collectif, lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent et sous réserve d'une bonne intégration dans le tissu urbain environnant.

Article UE 4. Hauteur des constructions

Sans objet

Article UE 5. Implantations des constructions

1. Aucune construction ne peut être érigée à moins de 5 mètres des berges d'un cours d'eau, sauf :
 - dans le cas du développement d'une activité existante
 - dans le cas de la création d'un équipement d'intérêt général exploitant l'énergie hydraulique.
2. Aucune construction ne peut être érigée à moins de 10 mètres de l'emprise SNCF

❖ Par rapport aux voies et limites d'emprise publique :

1. Les constructions peuvent s'implanter à l'alignement ou avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement
2. Il n'est pas fixé de marge de reculement pour l'implantation d'annexes de moins de 30m² d'emprise au sol et de moins de 5 mètres de hauteur mesurée au faitage destinées au fonctionnement de l'établissement.

❖ Par rapport aux limites séparatives :

3. Les constructions doivent s'implanter en limite séparative ou avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport à la limite séparative
4. Toutefois, aucune construction ne peut s'implanter à moins de 5 mètres de la limite des zones UA et UB

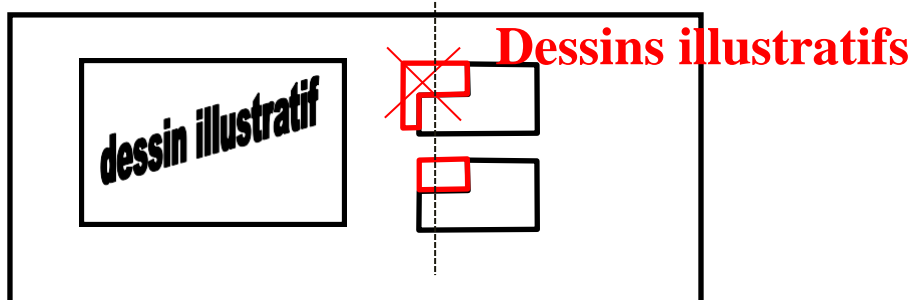
❖ **Les unes par rapport aux autres sur une même propriété :**

5. Deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété doivent respecter l'une par rapport à l'autre une distance au moins égale à 5 mètres.



Ces règles ne s'appliquent pas :

6. Aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus.



7. A la reconstruction d'un bâtiment détruit par sinistre lorsque la configuration du terrain rend leur respect impossible ou empêche la reconstruction d'un bâtiment d'une importance équivalente.

Chapitre 4. Qualité urbaine architecturale, environnementale et paysagère

Les dispositions du présent chapitre ne s'appliquent pas :

1. Aux constructions, installations, travaux et aménagements constituant des équipements des services publics ou d'intérêt collectif, lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent et sous réserve d'une bonne intégration dans le tissu urbain environnant.

DISPOSITIONS D'ORDRE GENERAL

2. Conformément à l'article R111-27 du code de l'urbanisme, « le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions

ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

3. Toute architecture étrangère à la région est proscrite (Chalet, mas provençal,...).
4. Au cas par cas, il peut être dérogé aux dispositions du présent article dans le cadre de constructions, ou d'interventions (extensions, aménagements...) sur des constructions existantes conçues dans une logique de développement durable et de diminution des gaz à effet de serre.
5. Ainsi, peuvent être autorisés sous réserve d'une bonne intégration avec le cadre bâti proche, les matériaux, dispositifs ou procédés suivants :
 - les bois, végétaux et matériaux biosourcés³ en toiture ou en façade;
 - les systèmes de production d'énergie à partir de ressources renouvelables nécessaires à la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la construction (panneaux solaires ou autres dispositifs mettant à profit les énergies renouvelables) ;
 - les dispositifs de gestion et de récupération des eaux pluviales pour un usage domestique ;
 - tout autre matériau ou dispositif technique ou architectural à même de renforcer l'isolation thermique (brise -soleils, ...) des constructions sous réserve de ne pas remettre en cause l'aspect architectural des façades existantes.
6. Le niveau du plancher habitable inférieur ne peut pas excéder une cote d'1 mètre au-dessus du sol naturel avant travaux, mesuré par rapport à la cote moyenne de la construction ou bien par rapport à la limite de la plateforme de la voie publique.
7. Dans les secteurs identifiés comme « zone humide » au plan de zonage, les sous-sols sont interdits.
8. Dans les secteurs identifiés comme « zone humide » au plan de zonage, toutes les constructions principales devront être érigées sur vide sanitaire
9. Dans les secteurs identifiés comme « zone humide » au plan de zonage, l'emprise au sol cumulée de toutes les constructions ne peut dépasser 30% de la surface de l'unité foncière.

³ Voir annexe définition

Article UE 6. Caractéristiques architecturales des bâtiments et de leurs annexes

❖ Forme :

Toitures :

1. Les constructions principales à vocation d'habitation devront avoir une toiture à deux pans minimum, présentant une pente comprise entre 15 et 45°. Lorsque le pignon d'un bâtiment est à l'alignement de la voie, une croupe sera réalisée.
2. Toutefois, les toitures terrasses sont autorisées.
3. Toute extension ou surélévation jouxtant une construction existante doit s'harmoniser avec la composition existante, indépendamment des pentes de toiture définies précédemment.

❖ Matériaux et couleurs :

Toitures et couvertures :

4. Les matériaux de couverture seront de ton ardoise ou tuile de terre cuite. Les couvertures en chaume et en matériaux apparents brillants sont interdites. Il est rappelé qu'une partie de la zone est située au sein du périmètre de protection des Monuments Historiques.
5. Toutefois, les matériaux de couverture pourront être de ton ardoise pour les constructions en faisant déjà usage ainsi que pour leurs extensions, annexes et dépendances.
6. Les dispositions précédentes relatives à l'aspect des toitures ne s'appliquent pas aux éléments ponctuels tels que les vérandas, les parties de toitures vitrées, les panneaux photovoltaïques ... qui peuvent être autorisées, sous réserve de la prise en compte de l'environnement et de l'intégration de la construction dans le paysage urbain de la commune.

Bâtiments/parements extérieurs :

7. Les tons des murs et de toute menuiserie, boiserie devront être ceux des constructions environnantes. Pour les murs, le ton blanc intégral est interdit.
8. L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses, plaques béton,...) est interdit.
9. Concernant le bâti ancien, les éléments de décor et de modénature existants et destinés à être vus (chaînages, soubassements, encadrements, corniches, pans de bois...) doivent être le plus possible conservés et laissés apparents.

10. La reproduction peinte ou dessinée de matériaux est interdite.

Cette disposition ne s'applique cependant pas :

11. aux éléments ponctuels tels que les vérandas, les parties de toitures vitrées, les panneaux photovoltaïques, etc ... qui peuvent être autorisées, sous réserve de la prise en compte de l'environnement et de l'intégration de la construction dans le paysage urbain de la commune.

Article UE 7. Caractéristiques des clôtures

12. Les clôtures limitrophes aux zones A et N doivent être végétales, doublées ou non d'un grillage sur potelets minces ou posées sur un soubassement maçonné et enduit, composées d'arbustes de plusieurs essences (3 au minimum, voir liste en annexe 1).

13. L'utilisation de plaques béton est interdite.

14. Les haies de clôture doivent être composées d'arbustes de plusieurs essences (3 au minimum, voir liste en annexe 1) et respecter les principes de plantation (annexe 1)

Chapitre 5. Traitement des espaces non bâtis et des abords des constructions

Article UE 8. Traitement des espaces non bâtis et des abords des constructions

1. Les nouvelles plantations doivent être choisies parmi la liste d'essences figurant en annexe 1.
2. Les haies de clôture doivent être composées d'arbustes de plusieurs essences (3 au minimum, voir liste en annexe 1).
3. L'introduction espèces invasives avérées, dont la liste figure en annexe 2, est interdite.
4. Les composteurs, poubelles, conteneurs, et les citernes eau, fioul, gaz, ... ne doivent pas être visibles depuis la voie publique.

Chapitre 6. Stationnement

Article UE 9. Stationnement

1. Le stationnement correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique.

2. La surface minimale à prendre en compte pour un emplacement de stationnement pour un véhicule léger est de 15 m² non compris les voies de desserte.

Equipements et réseaux

Chapitre 7. Desserte par les voies publiques et privées

Article UE 10. Accès

1. Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic de façon à éviter les risques pour la sécurité des usagers. Toute création d'un nouvel accès doit être définie en accord avec le service gestionnaire de la voie sur laquelle cet accès est prévu.
2. Les accès à une opération d'ensemble doivent avoir des caractéristiques permettant de satisfaire les règles minimales de desserte (sécurité incendie,...).
3. Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
4. Toute création d'accès automobile sur une voie inadaptée à la circulation automobile (chemin agricole, voie enherbée,...) est interdite.

Article UE 11. Voirie

1. Pour être constructible, tout terrain doit être desservi par une voie publique ou privée aux dimensions, formes et caractéristiques adaptées aux usages qu'elle supporte et à la nature de l'opération envisagée.
2. Le cheminement piéton doit notamment être assuré et continu.

Chapitre 8. Desserte par les réseaux

Article UE 12. Alimentation en eau potable

1. Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution. Ce branchement doit être exécuté conformément aux prescriptions techniques et aux règles en vigueur.
2. Les installations internes, en particulier dans le cadre de système de récupération des eaux pluviales utilisé de façon complémentaire, doivent s'assurer de ne pas

perturber le fonctionnement du réseau auquel ils sont raccordés ou être susceptibles d'engendrer une pollution par une contamination de l'eau distribuée.

Article UE 13. Assainissement

1. Toute construction doit garantir le traitement de ses eaux usées par la mise en œuvre d'un dispositif d'assainissement et/ou de traitement individuel respectant la réglementation en vigueur.
2. En cas de desserte ultérieure du terrain par un réseau collectif, l'équipement individuel doit pouvoir être mis hors service et la construction raccordée au nouveau réseau.
3. Toute évacuation dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.
4. Les effluents issus des activités doivent subir un traitement conforme à la réglementation en vigueur avant d'être rejetés.

Article UE 14. Eaux pluviales

1. La gestion des eaux pluviales doit se faire à l'échelle de la parcelle sauf impossibilité technique liée à la nature des rejets ou du terrain. Dans ce cadre un rejet vers un exutoire extérieur peut être autorisé après accord écrit préalable du service gestionnaire.
2. Les aménagements nécessaires à la bonne gestion des eaux pluviales seront alors à la charge exclusive du propriétaire.

Article UE 15. Autres réseaux

1. Les branchements et dessertes internes au terrain doivent être enterrés.
2. Tout projet de constructions, de travaux ou d'aménagement doit prévoir les espaces et réservations nécessaires au développement des infrastructures et réseaux de communications électroniques en fonction des normes techniques existantes à la date des travaux.

F. ZONE UX

La zone UX est réservée aux commerces, activités de services et autres activités des secteurs secondaires et tertiaires. Elle correspond à la zone d'activités des deux Fourches, de la scierie Tarteret et aux silos Vivescia.

Elle possède un sous-secteur UXe ou ne sont autorisées que les constructions et installations liées à l'exploitation de l'autoroute.

Usages de sols, destinations de constructions et natures d'activité

Chapitre 1. Interdictions et restrictions en matière d'occupation des sols

Article UX 1. Interdictions et autorisations

❖ **Constructions**

Destination	Sous-destination	Interdites	Autorisées sous conditions	Autorisées
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	✓		
	Exploitation forestière	✓		
Habitation	Logement		✓	
	Hébergement	✓		
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail		✓	
	Restauration			✓
	Commerce de gros			✓
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle			✓
	Hébergement hôtelier et touristique			✓
	Cinéma	✓		
Equipements d'intérêt	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou assimilés	✓		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			✓

collectif et services publics	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	✓		
	Salles d'art et de spectacles	✓		
	Autres équipements recevant du public	✓		
Autres activités	Industrie			✓
des secteurs secondaires ou tertiaires	Entrepôt			✓
	Bureau			✓
	Centre de congrès et d'exposition	✓		

❖ Types d'activité, usages et affectations des sols

Interdits	Autorisés sous conditions
<ul style="list-style-type: none"> • L'aménagement de terrains pour l'accueil de campeurs ou de caravanes. • Les parcs d'attractions. • Les habitations légères de loisirs. • Carrières • Elevage d'animaux • Sur les secteurs concernés par les zones humides identifiées au plan de zonage, les affouillements et exhaussements de sols autres que ceux nécessaires aux constructions et installations autorisés 	<ul style="list-style-type: none"> • Les stationnements de caravanes

Article UX 2. Conditions d'autorisation

❖ Constructions

Logement :

La construction d'un logement est autorisée si ce dernier est nécessaire au gardiennage des constructions présentes sur la zone et s'il est intégré au paysage.

Artisanat et commerce de détail :

L'installation de commerces de détail est interdite au sein de la zone UX.

❖ Types d'activité, usages et affectations des sols

Les stationnements de caravanes dans la limite d'une seule caravane sur le même terrain que celui de la résidence principale ou secondaire du propriétaire de ladite caravane.

En UXe, ne sont autorisées que les installations et constructions directement liées à l'exploitation de l'autoroute.

Mixité fonctionnelle et sociale

Article UX 3. Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

*Caractéristiques urbaine, architecturale,
environnementale et paysagère*

Chapitre 3. Volumétrie et implantations des constructions

Les dispositions du présent chapitre ne s'appliquent pas :

- Aux constructions, installations, travaux et aménagements constituant des équipements des services publics ou d'intérêt collectif, lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent et sous réserve d'une bonne intégration dans le tissu urbain environnant.

Article UX 4. Hauteur des constructions

1. Le calcul des hauteurs est effectué à partir du niveau moyen du terrain naturel avant tout travaux jusqu'à l'égout du toit le plus haut (égout de lucarne exclu).
2. Ne sont pas pris en compte les ouvrages techniques et autres superstructures tels qu'ouvrages de faible emprise (souches de cheminées et de ventilation, ...), antennes, paratonnerres, capteurs solaires, ...
3. La hauteur des constructions à usage d'habitation ou de bureau ne doit pas excéder 2 niveaux, soit R+1.
4. La hauteur des autres constructions ne doit pas excéder 15 mètres à l'égout du toit le plus haut (égout de lucarne exclu).

Ces règles ne s'appliquent pas :

5. aux travaux effectués sur des constructions existantes dont la hauteur dépasse la limite fixée, lorsqu'ils n'ont pas pour effet d'augmenter la hauteur de celle-ci.
6. à la reconstruction d'une construction détruite par un sinistre, d'une hauteur initiale supérieure aux limites énoncées. Cependant, la hauteur de la nouvelle construction ne peut pas dépasser celle de la construction détruite.

Article UX 5. Implantations des constructions

❖ Généralité :

1. Aucune construction ne peut être érigée à moins de 5 mètres des berges d'un cours d'eau, sauf :
 - dans le cas du développement d'une activité existante
 - dans le cas de la création d'un équipement d'intérêt général exploitant l'énergie hydraulique.
2. Aucune construction ne peut être érigée à moins de 10 mètres de l'emprise SNCF

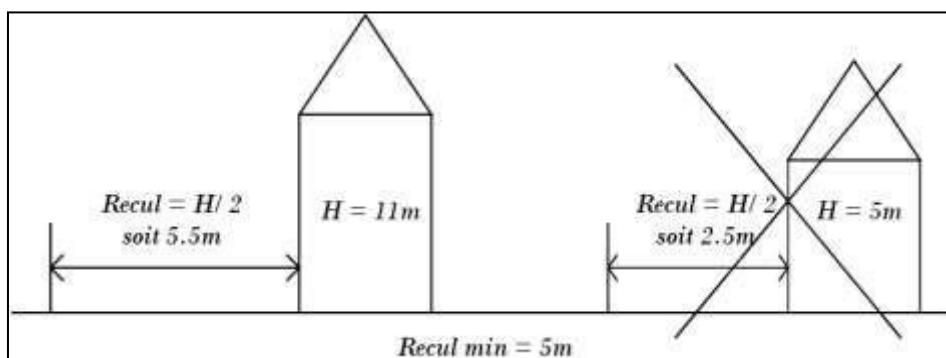
❖ Par rapport aux voies et limites d'emprise publique :

3. Tout point d'une construction doit être implanté à au moins 40 mètres de l'axe de l'autoroute A5.
4. Tout point d'une construction doit être implanté à au moins 10 mètres de la limite du chemin d'exploitation le long de la RD660 et de la voirie interne primaire.
5. Pour les constructions non concernées par les 3 points précédents, tout point d'une construction doit être implanté à :
 - Au moins 10 mètres des voies routières, cette distance pouvant être réduite à 5 mètres pour les habitations ou bureaux.
 - Un minimum de 2 mètres de l'emprise des voies SNCF.
 - Un minimum de 5 mètres de la voirie interne secondaire.

❖ Par rapport aux limites séparatives

6. Tout point d'une construction qui ne jouxte pas la limite séparative, doit en être situé à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur à l'égout du toit le plus haut (égout de lucarne exclu), sans pouvoir être inférieur à 5 mètres.

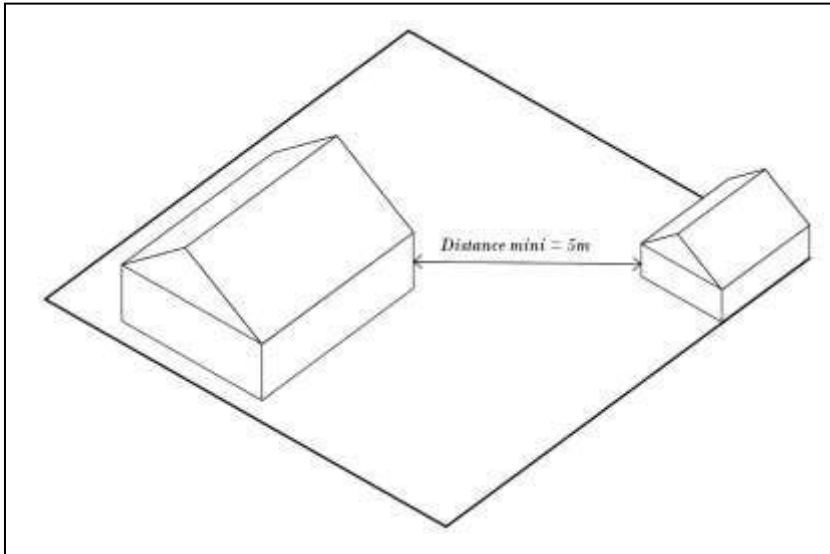
Dessins illustratifs



7. Les constructions peuvent être implantées en limite séparative si des mesures indispensables pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu) sont prévues et pour des constructions ne dépassant pas 4 mètres de hauteur à l'égout du toit le plus haut (égout de lucarne exclu).

❖ **Les unes par rapport aux autres sur une même propriété :**

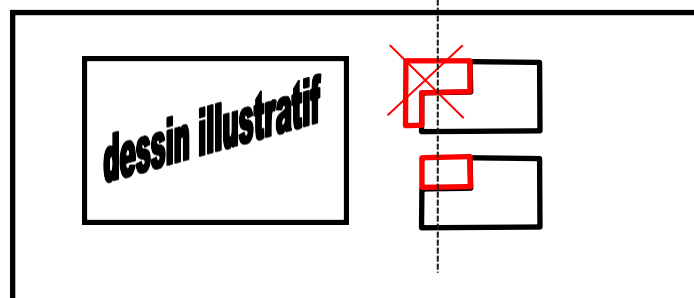
8. Deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété doivent respecter l'une par rapport à l'autre une distance au moins égale à 5 mètres.



Dessins illustratifs

Ces règles ne s'appliquent pas :

9. Aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus.



Chapitre 4. Qualité urbaine architecturale, environnementale et paysagère

Les dispositions du présent chapitre ne s'appliquent pas :

- Aux constructions, installations, travaux et aménagements constituant des équipements des services publics ou d'intérêt collectif, lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent et sous réserve d'une bonne intégration dans le tissu urbain environnant.

DISPOSITIONS D'ORDRE GENERAL

1. Les extensions ou réfections de bâtiments existants doivent respecter les caractéristiques desdites bâtiments notamment en ce qui concerne :
 - les volumes, l'aspect ;
 - la morphologie, la teinte, la pente des toits, et la nature des matériaux ;
 - le rythme, le traitement et les proportions des ouvertures.
2. Toute architecture étrangère à la région est proscrite (Chalet, mas provençal,...).
3. Au cas par cas, il peut être dérogé aux dispositions du présent article dans le cadre de constructions, ou d'interventions (extensions, aménagements...) sur des constructions existantes conçues dans une logique de développement durable et de diminution des Gaz à Effet de Serre.
4. Ainsi, peuvent être autorisés sous réserve d'une bonne intégration avec le cadre bâti proche, les matériaux, dispositifs ou procédés suivants :
 - les bois, végétaux et matériaux biosourcés⁴ en toiture ou en façade ;
 - les systèmes de production d'énergie à partir de ressources renouvelables nécessaires à la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la construction (panneaux solaires ou autres dispositifs mettant à profit les énergies renouvelables) ;
 - les dispositifs de gestion et de récupération des eaux pluviales pour un usage domestique ;
 - tout autre matériau ou dispositif technique ou architectural à même de renforcer l'isolation thermique (brise-soleils,) des constructions sous réserve de ne pas remettre en cause l'aspect architectural des façades existantes.
5. Le niveau du plancher habitable inférieur ne peut pas excéder une cote d'1 mètre au-dessus du sol naturel avant travaux, mesuré par rapport à la cote moyenne de la construction ou bien par rapport à la limite de la plateforme de la voie publique.

⁴ Voir annexe définition

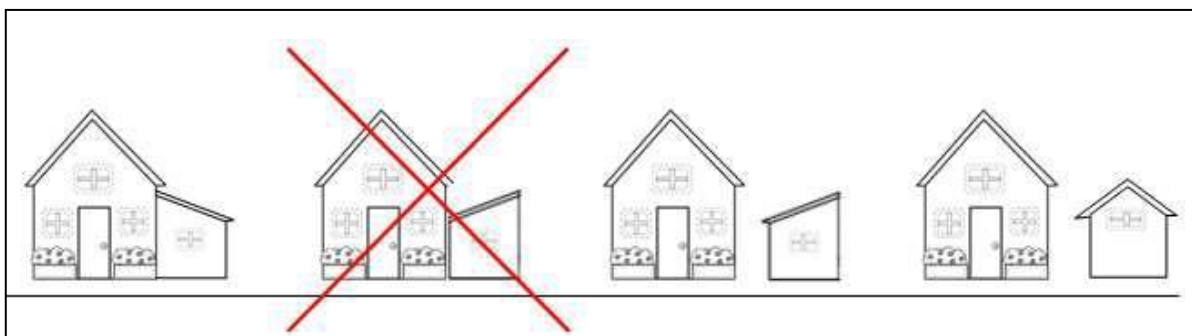
6. Dans les secteurs identifiés comme « zone humide » au plan de zonage, les sous-sols sont interdits.
7. Dans les secteurs identifiés comme « zone humide » au plan de zonage, toutes les constructions principales devront être érigées sur vide sanitaire
8. Dans les secteurs identifiés comme « zone humide » au plan de zonage, l'emprise au sol cumulée de toutes les constructions ne peut dépasser 30% de la surface de l'unité foncière.

Article UX 6. Caractéristiques architecturales des bâtiments et de leurs annexes

❖ Forme :

Toitures :

1. Les constructions principales à vocation d'habitation devront avoir une toiture à deux pans, présentant une pente comprise entre 35 et 45°. Lorsque le pignon d'un bâtiment est à l'alignement de la voie, une croupe sera réalisée.
2. Les annexes et dépendances (vérandas, remises, abris de jardin, garages,...) peuvent avoir un toit à un seul pan si elles sont contiguës à un bâtiment principal ou à un mur préexistant.
3. En revanche, les autres constructions, pourront présenter des toitures à un ou deux pans. Aucune pente minimale n'est fixée pour ces constructions.
4. Toute extension ou surélévation jouxtant une construction existante doit s'harmoniser avec la composition existante, indépendamment des pentes de toiture définies précédemment.
5. A noter que pour les serres et couvertures de piscine, les formes arrondies sont autorisées et non soumises aux 4 dispositions précédentes.



Dessins illustratifs

❖ **Matériaux et couleurs :**

Toitures :

6. Les volumes des constructions non contiguës et les bâtiments d'habitation devront s'harmoniser avec le volume principal.
7. Les tons dominants seront choisis dans la gamme beige, gris clair, ocre, terre de Sienne et nuance de brun.
8. Les matériaux de couverture brillants, à l'exception des éléments du second œuvre, sont interdits.
9. Les matériaux et teintes des couvertures existantes doivent être conservés. Toute nouvelle construction doit s'harmoniser avec celles déjà présentes.
10. Cette disposition ne s'applique cependant pas à l'extension des bâtiments existants pour lesquels une uniformité d'ensemble sera à respecter
11. Les dispositions précédentes relatives à l'aspect des toitures ne s'appliquent pas aux éléments ponctuels tels que les vérandas, les parties de toitures vitrées, les panneaux photovoltaïques ... qui peuvent être autorisées, sous réserve de la prise en compte de l'environnement et de l'intégration de la construction dans le paysage urbain de la commune.

Bâtiments/parements extérieurs :

12. Les tons dominants seront choisis dans la gamme beige, gris clair, ocre, terre de Sienne et nuance de brun.
13. L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses, plaques béton,...) est interdit.
14. Concernant le bâti ancien, les éléments de décor et de modénature existants et destinés à être vus (chaînages, soubassements, encadrements, corniches, pans de bois...) doivent être le plus possible conservés et laissés apparents.
15. La reproduction peinte ou dessinée de matériaux est interdite.
16. De plus, toute extension doit venir s'intégrer à la composition existante.

Article UX 7. Divers

1. Les citernes de combustibles, d'eau et les dépôts doivent être dissimulés de manière à ne pas être visible depuis le domaine public ou les voies et espaces en tenant lieu.

Article UX 8. Caractéristiques des clôtures :

1. La hauteur totale des clôtures ne peut excéder 1 mètre dans les zones de visibilité à ménager à proximité des carrefours.
2. Les clôtures seront constituées au choix :
 - D'un grillage doublé ou non d'une haie, sur potelets minces ou posé sur un soubassement maçonné et enduit* n'excédant pas 1 m. de hauteur. La hauteur de l'ensemble ne pourra dépasser 3 mètres
 - d'un mur plein maçonné, recouvert d'un enduit plein ou enduit à « pierres vues », s'il vient en remplacement ou en continuité d'un mur existant. La hauteur dudit mur devra se caler sur le mur existant ou à remplacer sans pouvoir dépasser 2 mètres
 - d'un soubassement maçonné comme ci-dessus, n'excédant pas 1 m. de hauteur, surmonté d'éléments pleins ou ajourés verticaux droits (grille, lisse...). La hauteur de l'ensemble ne pourra dépasser 3 mètres
3. Les clôtures limitrophes aux zones A et N doivent être végétales, doublées ou non d'un grillage sur potelets minces ou posées sur un soubassement maçonné et enduit, composées d'arbustes de plusieurs essences (3 au minimum, voir liste en annexe 1).
4. Les éléments décoratifs, notamment en béton moulé ou métalliques préfabriqués sont interdits.
5. Les haies de clôture doivent être composées d'arbustes de plusieurs essences (3 au minimum, voir liste en annexe 1) et respecter les principes de plantation (annexe 1)

Chapitre 5. Traitement des espaces non bâtis et des abords des constructions

Article UX 9. Traitement des espaces non bâtis et des abords des constructions

1. Pour les constructions nouvelles, un minimum de :
 - 40 % de l'unité foncière doit être non-imperméabilisée pour les unités foncières de 300m² ou plus, et au moins $\frac{3}{4}$ de ces 40% devront être en espaces de pleine terre ;
 - 30 % de l'unité foncière doit être non-imperméabilisé pour les unités foncières de moins de 300m², et au moins $\frac{3}{4}$ de ces 30% devront être en espaces de pleine terre.

2. Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, un pourcentage inférieur à 30% est admis pour permettre une extension, une annexe ou une dépendance. Dans ce cas, l'extension, l'annexe ou la dépendance ne peut dépasser 30m² d'emprise au sol*. Ces 30m² s'apprécient de manière cumulée à partir du jour de l'approbation du PLU.
3. Les nouvelles plantations doivent être choisies parmi la liste d'essences figurant en annexe 1.
4. Les haies de clôture doivent être composées d'arbustes de plusieurs essences (3 au minimum, voir liste en annexe 1).
5. L'introduction espèces invasives avérées, dont la liste figure en annexe 2, est interdite.
6. Les composteurs, poubelles, conteneurs, et les citernes eau, fioul, gaz, ... ne doivent pas être visibles depuis la voie publique.

Chapitre 6. Stationnement

Article UX 10. Stationnement

1. Le stationnement correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique.
2. La surface minimale à prendre en compte pour un emplacement de stationnement pour un véhicule léger est de 15 m² non compris les voies de desserte.
3. Dans le cadre d'opérations d'aménagement et de réalisation de plusieurs logements au sein d'une construction, des espaces spécifiques sont à prévoir en ce qui concerne le stationnement des deux roues.

Equipements et réseaux

Chapitre 7. Desserte par les voies publiques et privées

Article UX 11. Accès

1. Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic de façon à éviter les risques pour la sécurité des usagers. Toute création d'un nouvel accès doit être définie en accord avec le service gestionnaire de la voie sur laquelle cet accès est prévu.
2. Les accès à une opération d'ensemble doivent avoir des caractéristiques permettant de satisfaire les règles minimales de desserte (sécurité incendie,...).
3. Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
4. Toute création d'accès automobile sur une voie inadaptée à la circulation automobile (chemin agricole, voie enherbée,...) est interdite.

Article UX 12. Voirie

1. Pour être constructible, tout terrain doit être desservi par une voie publique ou privée aux dimensions, formes et caractéristiques adaptées aux usages qu'elle supporte et à la nature de l'opération envisagée.
2. Le cheminement piéton doit notamment être assuré et continu.
3. Les voies en impasse doivent être aménagées avec une aire de retournement pour permettre aux véhicules de services et de sécurité publique de faire aisément demi-tour.
4. Pour les voies en impasse existantes, non pourvues d'aire de retournement, un espace suffisant donnant sur la voie principale doit être prévu pour permettre le stockage et le ramassage des conteneurs à déchets.

Chapitre 8. Desserte par les réseaux

Article UX 13. Alimentation en eau potable

1. Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution. Ce branchement doit être exécuté conformément aux prescriptions techniques et aux règles en vigueur.

2. Les installations internes, en particulier dans le cadre de système de récupération des eaux pluviales utilisé de façon complémentaire, doivent s'assurer de ne pas perturber le fonctionnement du réseau auquel ils sont raccordés ou être susceptibles d'engendrer une pollution par une contamination de l'eau distribuée.

Article 14. Assainissement

1. Toute construction doit garantir le traitement de ses eaux usées par la mise en œuvre d'un dispositif d'assainissement et/ou de traitement individuel respectant la réglementation en vigueur.
2. En cas de desserte ultérieure du terrain par un réseau collectif, l'équipement individuel doit pouvoir être mis hors service et la construction raccordée au nouveau réseau.
3. Toute évacuation dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.
4. Les effluents issus des activités doivent subir un traitement conforme à la réglementation en vigueur avant d'être rejetés.

Article UX 15. Eaux pluviales

1. La gestion des eaux pluviales doit se faire à l'échelle de la parcelle sauf impossibilité technique liée à la nature des rejets ou du terrain. Dans ce cadre un rejet vers un exutoire extérieur peut être autorisé après accord écrit préalable du service gestionnaire.
2. Les aménagements nécessaires à la bonne gestion des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Article UX 16. Autres réseaux

1. Les branchements et dessertes internes au terrain doivent être enterrés.
2. Tout projet de constructions, de travaux ou d'aménagement doit prévoir les espaces et réservations nécessaires au développement des infrastructures et réseaux de communications électroniques en fonction des normes techniques existantes à la date des travaux.

ZONES A URBANISER

Article R151-21 *Créé par Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 - art.*

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

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

G. ZONE 1AU

C'est un espace destiné à une urbanisation future organisée, à court terme. Elle est destinée principalement à l'habitat. Elle peut également accueillir en accompagnement des activités économiques compatibles avec le voisinage de la population.

Il s'agit d'une zone agricole, peu ou non équipée, destinée à être urbanisée dans les conditions du présent règlement. Les constructions y sont subordonnées à la réalisation des équipements de desserte.

Les opérations d'aménagement et de construction devront être compatibles avec les schémas d'aménagement définis préalablement à l'ouverture à l'urbanisation.

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.

*Usages de sols, destinations de constructions et
natures d'activité*

**Chapitre 1. Interdictions et restrictions en matière d'occupation des
sols**

Article IAU 1. Interdictions et autorisations

❖ **Constructions**

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées sous conditions.	Autorisées
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	✓		
	Exploitation forestière	✓		
Habitation	Logement			✓
	Hébergement			✓
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail	✓		
	Restauration	✓		
	Commerce de gros	✓		
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle			✓
	Hébergement hôtelier et touristique			✓
	Cinéma	✓		
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou assimilés			✓
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			✓
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			✓
	Salles d'art et de spectacles			✓
	Autres équipements recevant du public			✓

Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie	✓		
	Entrepôt	✓		
	Bureau			✓
	Centre de congrès et d'exposition			✓

❖ **Types d'activité, usages et affectations des sols**

Interdits	Autorisés sous conditions
<ul style="list-style-type: none"> • L'aménagement de terrains pour l'accueil de campeurs ou de caravanes. • Les parcs d'attractions. • Les habitations légères de loisirs. • Les dépôts de déchets de toute nature. • Sur les secteurs concernés par les zones humides identifiées au plan de zonage, les affouillements et exhaussements de sols autres que ceux nécessaires aux constructions et installations autorisés 	<ul style="list-style-type: none"> • Les stationnements de caravanes

Article IAU 2. Conditions d'autorisation

❖ **Constructions**

- Dans les secteurs identifiés comme « zone humide » au plan de zonage, l'emprise des constructions sera limitée à 30% de l'unité foncière et les constructions principales devront être érigées sur vide sanitaire. Ces règles ne s'appliquent pas si le caractère humide est infirmé par une étude pédologique spécifique.

❖ **Types d'activité, usages et affectations des sols**

- Les stationnements de caravanes dans la limite d'une seule caravane sur le même terrain que celui de la résidence principale ou secondaire du propriétaire de ladite caravane.

Chapitre 2. Mixité fonctionnelle et sociale

Article IAU 3. Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Chapitre 3. Volumétrie et implantations des constructions

Les dispositions du présent chapitre ne s'appliquent pas :

- Aux constructions, installations, travaux et aménagements constituant des équipements des services publics ou d'intérêt collectif, lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent et sous réserve d'une bonne intégration dans le tissu urbain environnant.

Article IAU 4. Hauteur des constructions

1. Le calcul des hauteurs est effectué à partir du niveau moyen du terrain naturel avant tout travaux jusqu'à l'égout du toit le plus haut (égout de lucarne exclus).
2. Ne sont pas pris en compte les ouvrages techniques et autres superstructures tels qu'ouvrages de faible emprise (souches de cheminées et de ventilation, ...), antennes, paratonnerres, capteurs solaires, ...
3. La hauteur des constructions à destination d'habitation, d'hôtel, d'équipement collectif, de commerce, de bureau ou de service, mesurée à partir du sol naturel, ne doit pas dépasser 6 mètres.
4. La hauteur maximale des annexes ne peut dépasser 5 mètres au faitage.

Ces règles ne s'appliquent pas :

5. aux travaux effectués sur des constructions existantes dont la hauteur dépasse la limite fixée, lorsqu'ils n'ont pas pour effet d'augmenter la hauteur de celle-ci.
6. à la reconstruction d'une construction détruite par un sinistre, d'une hauteur initiale supérieure aux limites énoncées. Cependant, la hauteur de la nouvelle construction ne peut pas dépasser celle de la construction détruite.

Article IAU 5. Implantations des constructions

❖ **Généralité :**

1. Aucune construction ne peut être érigée à moins de 10 mètres des berges d'un cours d'eau, sauf :
 - dans le cas du développement d'une activité existante

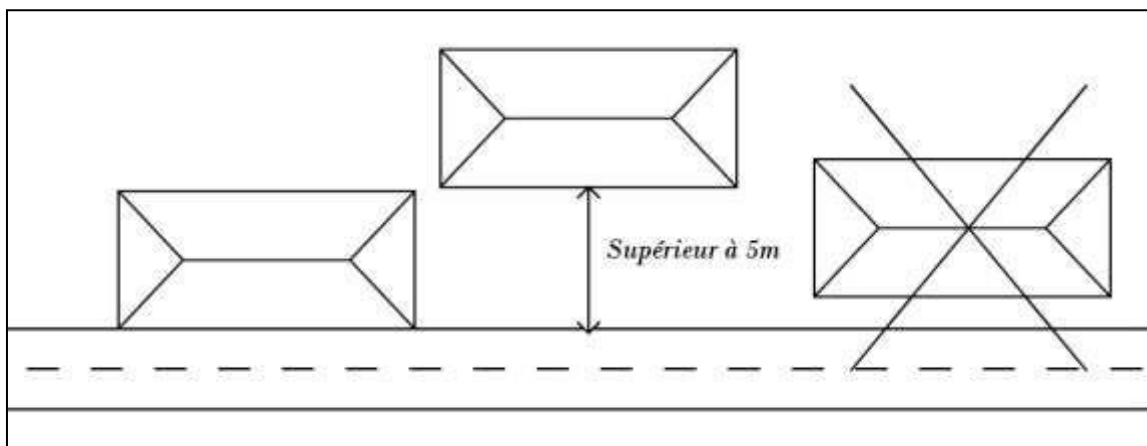
- dans le cas de la création d'un équipement d'intérêt général exploitant l'énergie hydraulique.

2. Aucune construction ne peut être érigée à moins de 10 mètres de l'emprise SNCF

❖ **Par rapport aux voies et limites d'emprise publique :**

3. Les constructions seront parallèles à la voie par la façade principale ou par le pignon. Les constructions peuvent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques.

4. En cas de retrait, les constructions doivent être implantées avec un recul d'une distance minimum de 5 mètres des voies ou des cours d'eau.

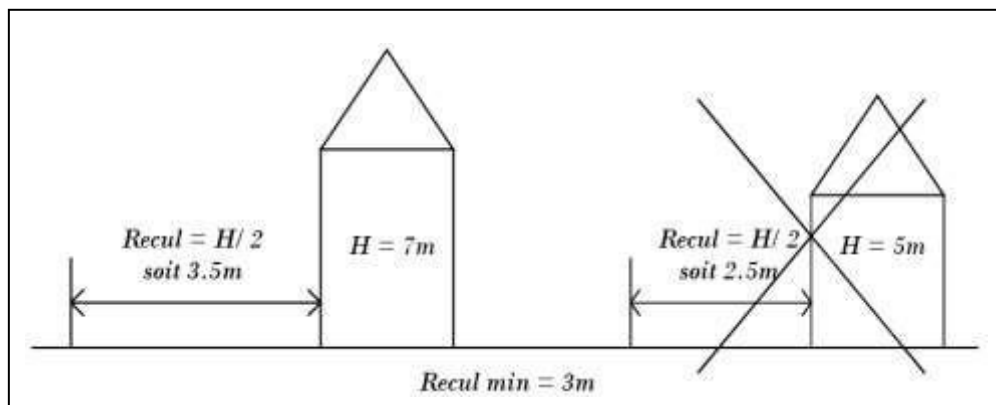


Dessins illustratifs

❖ **Par rapport aux limites séparatives**

5. Les constructions peuvent s'implanter en limite séparative. Toutefois, tout point d'une construction qui ne jouxte pas la limite séparative, doit en être située à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur, sans être inférieure à 3 mètres.

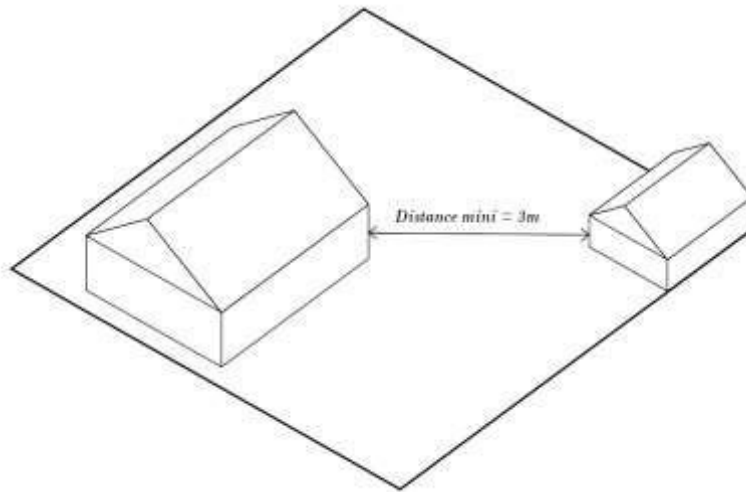
6. Dans les opérations d'aménagement, les constructions seront au plus accolées deux par deux.



Dessins illustratifs

❖ **Les unes par rapport aux autres sur une même propriété :**

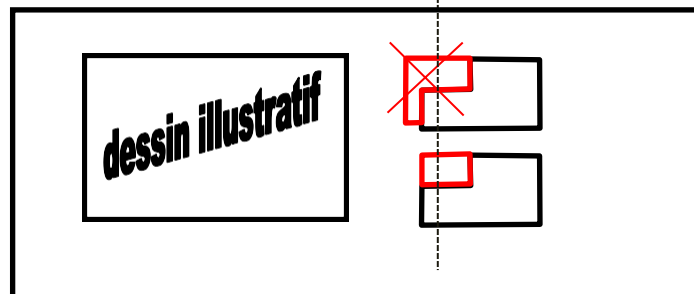
7. Deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété doivent respecter l'une par rapport à l'autre une distance au moins égale à 3 mètres.



Dessins illustratifs

Ces règles ne s'appliquent pas :

8. Aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus.



Chapitre 4. Qualité urbaine architecturale, environnementale et paysagère

Les dispositions du présent chapitre ne s'appliquent pas :

- Aux constructions, installations, travaux et aménagements constituant des équipements des services publics ou d'intérêt collectif, lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent et sous réserve d'une bonne intégration dans le tissu urbain environnant.

DISPOSITIONS D'ORDRE GENERAL

1. Les extensions ou réfections de bâtiments existants doivent respecter les caractéristiques desdits bâtiments notamment en ce qui concerne :
 - les volumes, l'aspect ;
 - la morphologie, la teinte, la pente des toits, et la nature des matériaux ;
 - le rythme, le traitement et les proportions des ouvertures.
2. Toute architecture étrangère à la région est proscrite (Chalet, mas provençal,...).
3. Au cas par cas, il peut être dérogé aux dispositions du présent article dans le cadre de constructions, ou d'interventions (extensions, aménagements...) sur des constructions existantes conçues dans une logique de développement durable et de diminution des gaz à effet de serre.
4. Ainsi, peuvent être autorisés sous réserve d'une bonne intégration avec le cadre bâti proche, les matériaux, dispositifs ou procédés suivants :
 - les bois, végétaux et matériaux biosourcés⁵ en toiture ou en façade ;
 - les systèmes de production d'énergie à partir de ressources renouvelables nécessaires à la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la construction (panneaux solaires ou autres dispositifs mettant à profit les énergies renouvelables) ;
 - les dispositifs de gestion et de récupération des eaux pluviales pour un usage domestique ;
 - tout autre matériau ou dispositif technique ou architectural à même de renforcer l'isolation thermique (brise -soleils, ...) des constructions sous réserve de ne pas remettre en cause l'aspect architectural des façades existantes.
5. Le niveau du plancher habitable inférieur ne peut pas excéder une cote d'1 mètre au-dessus du sol naturel avant travaux, mesuré par rapport à la cote moyenne de la construction ou bien par rapport à la limite de la plateforme de la voie publique.

⁵ Voir annexe définition

10. Dans les secteurs identifiés comme « zone humide » au plan de zonage, les sous-sols sont interdits.

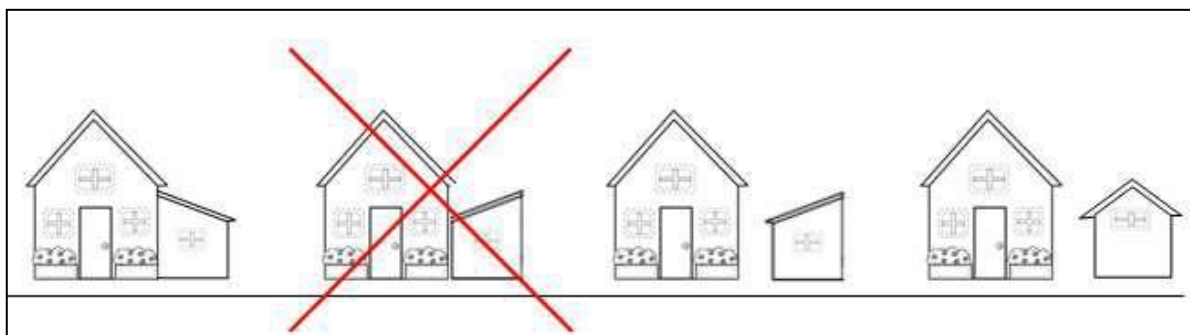
11. Dans les secteurs identifiés comme « zone humide » au plan de zonage, toutes les constructions principales devront être érigées sur vide sanitaire

Article IAU 6. Caractéristiques architecturales des bâtiments et de leurs annexes

❖ **Forme :**

Toitures :

1. Les constructions principales à vocation d'habitation devront avoir une toiture à deux pans, présentant une pente comprise entre 35 et 45°. Lorsque le pignon d'un bâtiment est à l'alignement de la voie, une croupe sera réalisée.
2. Les annexes et dépendances (vérandas, remises, abris de jardin, garages,...) peuvent avoir un toit à un seul pan si elles sont contiguës à un bâtiment principal ou à un mur préexistant.
3. En revanche, les autres constructions, pourront présenter des toitures à un ou deux pans. Aucune pente minimale n'est fixée pour ces constructions.
4. Les toitures terrasses sont interdites.
5. Toute extension ou surélévation jouxtant une construction existante doit s'harmoniser avec la composition existante, indépendamment des pentes de toiture définies précédemment.
6. A noter que pour les serres et couvertures de piscine, les formes arrondies sont autorisées et non soumises aux 3 dispositions précédentes.



Dessins illustratifs

❖ **Matériaux et couleurs :**

Toitures et couvertures :

7. Les matériaux de couverture seront de ton tuile de terre cuite. Les couvertures en chaume et en matériaux apparents brillants sont interdites.

8. Cette disposition ne s'applique cependant pas à l'extension des bâtiments existants pour lesquels une uniformité d'ensemble sera à respecter.
9. Les dispositions précédentes relatives à l'aspect des toitures ne s'appliquent pas aux éléments ponctuels tels que les vérandas, les parties de toitures vitrées, les panneaux photovoltaïques, etc... qui peuvent être autorisées, sous réserve de la prise en compte de l'environnement et de l'intégration de la construction dans le paysage urbain de la commune.

Bâtiments/parements extérieurs :

10. Les tons des murs et de toute menuiserie, boiserie devront être ceux des constructions anciennes environnantes. Le ton blanc intégral est interdit.
11. L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses, plaques béton,...) est interdit.
12. Concernant le bâti ancien, les éléments de décor et de modénature existants et destinés à être vus (chaînages, soubassements, encadrements, corniches, pans de bois...) doivent être le plus possible conservés et laissés apparents.
13. Les mur-pignons doivent être constitués de matériaux homogènes et s'harmoniser avec les façades principales.
14. La reproduction peinte ou dessinée de matériaux est interdite.
15. Concernant les bâtiments d'habitation, les bardages métalliques en façade sur rue sont interdits.
16. De plus, toute extension doit venir s'intégrer à la composition existante.
17. Les appareillages de matériaux devront se rapprocher de ceux mis en œuvre dans le centre-ville.

Article IAU 7. Caractéristiques des clôtures

1. La hauteur totale des clôtures ne peut dépasser (éléments de composition et de portail exclus) 2m.
2. Cette hauteur est ramenée à 1 m dans les zones de visibilité à ménager à proximité des carrefours.
9. Les clôtures seront constituées au choix :
 - D'un grillage doublé ou non d'une haie, sur potelets minces ou posé sur un soubassement maçonné et enduit* n'excédant pas 0.8 m. de hauteur

- d'un soubassement maçonné comme ci-dessus, n'excédant pas 0.8 m. de hauteur, surmonté d'éléments pleins ou ajourés verticaux droits (grille, lisse...).
- 10. Les clôtures limitrophes aux zones A et N doivent être végétales, doublées ou non d'un grillage sur potelets minces ou posées sur un soubassement maçonné et enduit, composées d'arbustes de plusieurs essences (3 au minimum, voir liste en annexe 1).
- 11. La hauteur totale hors tout de la clôture ne pourra excéder 2 mètres.
- 12. L'utilisation de plaques béton est interdite.
- 13. Les éléments décoratifs, notamment en béton moulé ou métalliques préfabriqués sont interdits.
- 14. Les haies de clôture doivent être composées d'arbustes de plusieurs essences (3 au minimum, voir liste en annexe 1) et respecter les principes de plantation (annexe 1)

Chapitre 5. Traitement des espaces non bâtis et des abords des constructions

Article IAU 8. Traitement des espaces non bâtis et des abords des constructions

1. Pour les constructions nouvelles, un minimum de :
 - 40 % de l'unité foncière doit être non-imperméabilisée pour les unités foncières de 300m² ou plus, et au moins $\frac{3}{4}$ de ces 40% devront être en espaces de pleine terre ;
 - 30 % de l'unité foncière doit être non-imperméabilisé pour les unités foncières de moins de 300m², et au moins $\frac{3}{4}$ de ces 30% devront être en espaces de pleine terre.
2. Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, un pourcentage inférieur à 30% est admis pour permettre une extension, une annexe ou une dépendance. Dans ce cas, l'extension, l'annexe ou la dépendance ne peut dépasser 30m² d'emprise au sol*. Ces 30m² s'apprécient de manière cumulée à partir du jour de l'approbation du PLU.
3. Les nouvelles plantations doivent être choisies parmi la liste d'essences figurant en annexe 1.
4. Les haies de clôture doivent être composées d'arbustes de plusieurs essences (3 au minimum, voir liste en annexe 1).
5. L'introduction espèces invasives avérées, dont la liste figure en annexe 2, est interdite.

6. Les composteurs, poubelles, conteneurs, et les citernes eau, fioul, gaz, ... ne doivent pas être visibles depuis la voie publique.

Chapitre 6. Stationnement

Article IAU 9. Stationnement

7. Le stationnement correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des espaces et voies publics ainsi que des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique. Ainsi il est demandé à minima 2 places de stationnement par logement créé.
8. La surface minimale à prendre en compte pour un emplacement de stationnement pour un véhicule léger est de 15 m² non compris les voies de desserte.
9. Dans le cadre d'opérations d'aménagement et de réalisation de plusieurs logements au sein d'une construction, des espaces spécifiques sont à prévoir en ce qui concerne le stationnement des deux roues.

Equipements et réseaux

Chapitre 7. Desserte par les voies publiques et privées

Article IAU 10. Accès

1. Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic de façon à éviter les risques pour la sécurité des usagers. Toute création d'un nouvel accès doit être définie en accord avec le service gestionnaire de la voie sur laquelle cet accès est prévu.
2. Les accès à une opération d'ensemble doivent avoir des caractéristiques permettant de satisfaire les règles minimales de desserte (sécurité incendie, collecte des déchets...). Ainsi, les accès devront présenter une largeur minimale de 3 mètres.
3. Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
4. Toute création d'accès automobile sur une voie inadaptée à la circulation automobile (chemin agricole, voie enherbée,...) est interdite.

Article IAU 11. Voirie

1. Pour être constructible, tout terrain doit être desservi par une voie publique ou privée aux dimensions, formes et caractéristiques adaptées aux usages qu'elle supporte et à la nature de l'opération envisagée.
2. Le cheminement piéton doit notamment être assuré et continu.

Chapitre 8. Desserte par les réseaux

Article IAU 12. Alimentation en eau potable

1. Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution. Ce branchement doit être exécuté conformément aux prescriptions techniques et aux règles en vigueur.
2. Les installations internes, en particulier dans le cadre de système de récupération des eaux pluviales utilisé de façon complémentaire, doivent s'assurer de ne pas perturber le fonctionnement du réseau auquel ils sont raccordés ou être susceptibles d'engendrer une pollution par une contamination de l'eau distribuée.

Article IAU 13. Assainissement

1. Toute construction doit garantir le traitement de ses eaux usées par la mise en œuvre d'un dispositif d'assainissement et/ou de traitement individuel respectant la réglementation en vigueur.
2. En cas de desserte ultérieure du terrain par un réseau collectif, l'équipement individuel doit pouvoir être mis hors service et la construction raccordée au nouveau réseau.
3. Toute évacuation dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.
4. Les effluents issus des activités doivent subir un traitement conforme à la réglementation en vigueur avant d'être rejetés.

Article IAU 14. Eaux pluviales

1. La gestion des eaux pluviales doit se faire à l'échelle de la parcelle sauf impossibilité technique liée à la nature des rejets ou du terrain. Dans ce cadre un rejet vers un exutoire extérieur peut être autorisé après accord écrit préalable du service gestionnaire.
2. Les aménagements nécessaires à la bonne gestion des eaux pluviales seront alors à la charge exclusive du propriétaire.

Article IAU 15. Autres réseaux

1. Les branchements et dessertes internes au terrain doivent être enterrés.
2. Tout projet de constructions, de travaux ou d'aménagement doit prévoir les espaces et réservations nécessaires au développement des infrastructures et réseaux de communications électroniques en fonction des normes techniques existantes à la date des travaux.

ZONES AGRICOLES

Article R151-22 *Créé par Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 - art.*

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 *Créé par Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 - art.*

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.

Usages de sols, destinations de constructions et natures d'activité

La zone A correspond aux espaces agricoles (cultivées ou non) de la commune. Ces espaces sont à préserver en raison du potentiel et des enjeux agronomiques et économiques qu'ils représentent.

C'est une zone « spécialisée » dévolue à la mise en valeur des terres agricoles et dans ce cadre les conditions d'occupation de sols sont restreintes, afin d'assurer une protection optimale de ces emprises, aux seules constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et équipements publics.

La zone A comprend un secteur spécifique (Anc) où toute construction est interdite.

Chapitre 1 : Interdictions et restrictions en matière d'occupation des sols

Article A 1. Interdictions et autorisations

❖ **Constructions**

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées sous conditions.	Autorisées
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	✓ Anc		✓ A
	Exploitation forestière	✓ Anc		✓ A
Habitation	Logement	✓ Anc	✓ A	
	Hébergement	✓ A ✓ Anc		
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail	✓ A		
		✓ Anc		
	Restauration	✓ A		
		✓ Anc		
Commerce de gros	✓ A			
	✓ Anc			
Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	✓ A			
	✓ Anc			

	Hébergement hôtelier et touristique	✓ A ✓ Anc		
	Cinéma	✓ A ✓ Anc		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou assimilés	✓ A ✓ Anc		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	✓ Anc		✓ A
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	✓ A ✓ Anc		
	Salles d'art et de spectacles	✓ A ✓ Anc		
	Autres équipements recevant du public	✓ A ✓ Anc		
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie	✓ A ✓ Anc		
	Entrepôt	✓ A ✓ Anc		
	Bureau	✓ Anc	✓ A	
	Centre de congrès et d'exposition	✓ A ✓ Anc		

❖ Types d'activité, usages et affectations des sols

Interdits	Autorisés sous conditions
<ul style="list-style-type: none"> • L'aménagement de terrains pour l'accueil de campeurs ou de caravanes. • Les parcs d'attractions. • Les habitations légères de loisirs. • Les dépôts de déchets de toute nature. • Sur les secteurs concernés par les zones humides identifiées au plan de zonage, les affouillements et exhaussements de sols autres que ceux nécessaires aux constructions et installations autorisées 	<ul style="list-style-type: none"> • Les stationnements de caravanes.

Article A 2 : Conditions d'autorisation

❖ Constructions

Logements

La construction d'un logement est autorisée si ce dernier est nécessaire au gardiennage et à la surveillance des activités présentes sur la zone et s'il est intégré au paysage.

Les annexes, dépendances et extensions sont autorisées à condition d'être directement liées à une habitation existante.

Bureau

La construction d'un bureau est autorisée si ce dernier matérialise le siège de l'exploitation agricole.

❖ Types d'activité, usages et affectations des sols

- Les stationnements de caravanes dans la limite d'une seule caravane sur le même terrain que celui de la résidence principale ou secondaire du propriétaire de ladite caravane.

Chapitre 2. Mixité fonctionnelle et sociale

Article A 3. Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet

Caractéristiques urbaine, architecturale,
environnementale et paysagère

Chapitre 3. Volumétrie et implantations des constructions

Les dispositions du présent chapitre ne s'appliquent pas :

- Aux constructions, installations, travaux et aménagements constituant des équipements des services publics ou d'intérêt collectif, lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent et sous réserve d'une bonne intégration dans le tissu urbain environnant.

Article A 4. Hauteur des constructions

- Le calcul des hauteurs est effectué à partir du niveau moyen du terrain naturel avant tout travaux jusqu'à l'égout du toit le plus haut (égout de lucarne exclus).
- Ne sont pas pris en compte les ouvrages techniques et autres superstructures tels qu'ouvrages de faible emprise (souches de cheminées et de ventilation, ...), antennes, paratonnerres, capteurs solaires, ...
 1. La hauteur des constructions à destination d'habitation, d'hôtel, d'équipement collectif, de commerce ou de bureau, mesurée à partir du sol naturel, ne doit pas dépasser 3,5 mètres.
 2. La hauteur maximale des annexes ne peut dépasser 5 mètres au faitage.
 3. La hauteur des autres constructions autorisées, mesurée à partir du sol naturel, ne doit pas dépasser 11 mètres à l'égout du toit le plus haut (égout de lucarne exclu).

Ces règles ne s'appliquent pas :

4. aux travaux effectués sur des constructions existantes dont la hauteur dépasse la limite fixée, lorsqu'ils n'ont pas pour effet d'augmenter la hauteur de celle-ci.
5. à la reconstruction d'une construction détruite par un sinistre, d'une hauteur initiale supérieure aux limites énoncées. Cependant, la hauteur de la nouvelle construction ne peut pas dépasser celle de la construction détruite.

Article A 5. Implantations des constructions

❖ Généralité :

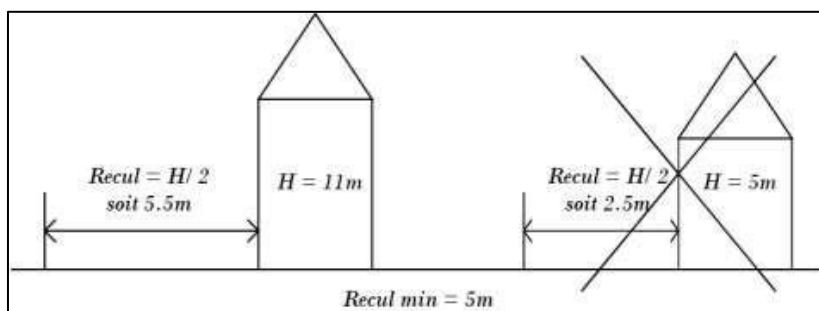
1. Aucune construction ne peut être érigée à moins de 5 mètres des berges d'un cours d'eau, sauf :
 - dans le cas du développement d'une activité existante
 - dans le cas de la création d'un équipement d'intérêt général exploitant l'énergie hydraulique.
2. Aucune construction ne peut être érigée à moins de 10 mètres de l'emprise SNCF

❖ Par rapport aux voies et limites d'emprise publique :

3. Les constructions doivent être implantées avec un recul d'une distance minimum de 10 mètres des voies, des cours d'eau et de l'emprise SNCF.

❖ **Par rapport aux limites séparatives**

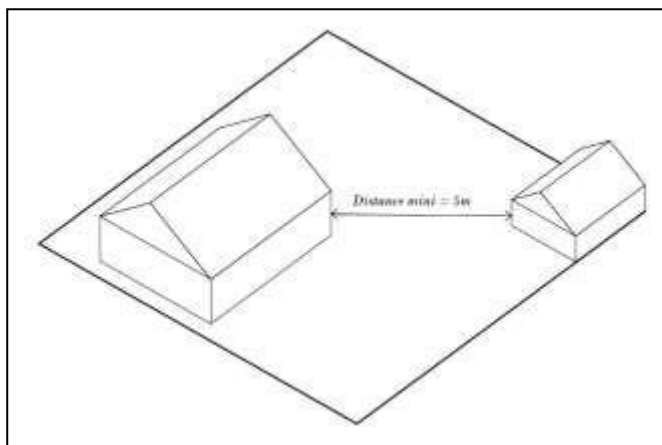
4. Les constructions doivent être situées à une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur à l'égout du toit le plus haut (égout de lucarne exclu), sans être inférieur à 5 mètres.
5. Dans le cas d'une limite séparative se situant en zone urbaine et/ou urbaniser, toute construction devra s'implanter avec un recul minimal de 15 mètres.



Dessins illustratifs

❖ **Les unes par rapport aux autres sur une même propriété :**

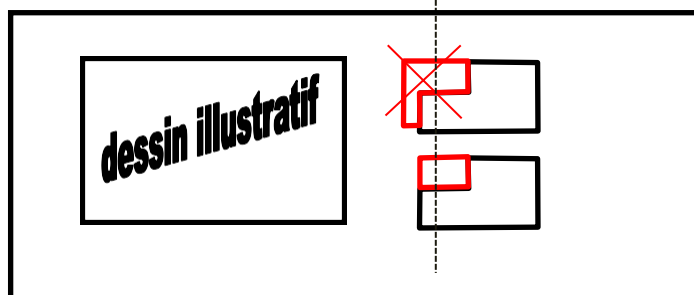
6. Deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété doivent respecter l'une par rapport à l'autre une distance au moins égale à 5 mètres.



Dessins illustratifs

Ces règles ne s'appliquent pas :

7. Aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus.



Chapitre 4. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les dispositions du présent chapitre ne s'appliquent pas :

- Aux constructions, installations, travaux et aménagements constituant des équipements des services publics ou d'intérêt collectif, lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent et sous réserve d'une bonne intégration dans le tissu urbain environnant.

DISPOSITIONS D'ORDRE GENERAL

- Conformément à l'article R111-27 du code de l'urbanisme, « le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »
 1. Toute architecture étrangère à la région est proscrite.
 2. Au cas par cas, il peut être dérogé aux dispositions du présent article dans le cadre de constructions, ou d'interventions (extensions, aménagements...) sur des constructions existantes conçues dans une logique de développement durable et de diminution des Gaz à Effet de Serre.
 3. Ainsi, peuvent être autorisés sous réserve d'une bonne intégration avec le cadre bâti proche, les matériaux, dispositifs ou procédés suivants :
 - les bois, végétaux et matériaux biosourcés⁶ en toiture ou en façade ;
 - les systèmes de production d'énergie à partir de ressources renouvelables nécessaires à la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la construction (panneaux solaires ou autres dispositifs mettant à profit les énergies renouvelables) ;
 - les dispositifs de gestion et de récupération des eaux pluviales pour un usage domestique ;
 - tout autre matériau ou dispositif technique ou architectural à même de renforcer l'isolation thermique (brise -soleils,) des constructions sous réserve de ne pas remettre en cause l'aspect architectural des façades existantes.
 4. Le niveau du plancher habitable inférieur ne peut pas excéder une cote d'1 mètre au-dessus du sol naturel avant travaux, mesuré par rapport à la cote moyenne de la construction ou bien par rapport à la limite de la plateforme de la voie publique.

⁶ Voir annexe définition

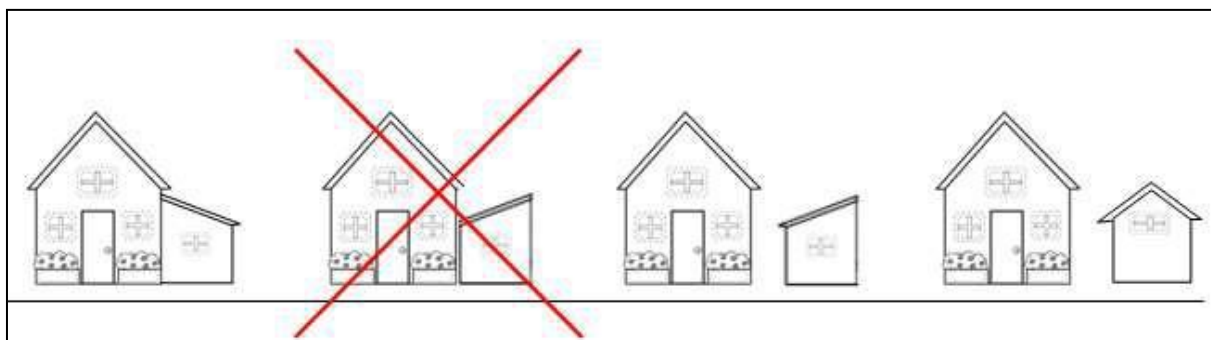
12. Dans les secteurs identifiés comme « zone humide » au plan de zonage, les sous-sols sont interdits.
13. Dans les secteurs identifiés comme « zone humide » au plan de zonage, toutes les constructions principales devront être érigées sur vide sanitaire
14. Dans les secteurs identifiés comme « zone humide » au plan de zonage, l'emprise au sol cumulée de toutes les constructions ne peut dépasser 30% de la surface de l'unité foncière.

Article A 6. Caractéristiques architecturales des bâtiments et de leurs annexes

❖ Forme :

Toitures :

1. Les constructions principales à vocation d'habitation devront avoir une toiture à deux pans, présentant une pente comprise entre 35 et 45°. Lorsqu'un mur pignon est parallèle à la voie, une croupe pourra être réalisée.
2. Les annexes et dépendances (vérandas, remises, abris de jardin, garages,...) peuvent avoir un toit à un seul pan si elles sont contiguës à un bâtiment principal ou à un mur préexistant. Dans ce cas-là, aucune pente minimale n'est fixée pour ces constructions.
3. En revanche, les autres constructions, pourront présenter des toitures à un ou deux pans. Aucune pente minimale n'est fixée pour ces constructions.
4. Les toitures terrasses sont interdites.
5. Toute extension ou surélévation jouxtant une construction existante doit s'harmoniser avec la composition existante, indépendamment des pentes de toiture définies précédemment.
6. A noter que pour les serres et couvertures de piscine, les formes arrondies sont autorisées et non soumises aux 5 dispositions précédentes.



Dessins illustratifs

❖ **Matériaux et couleurs :**

Toitures et couvertures

7. Les volumes des constructions non contiguës et les bâtiments d'habitation devront s'harmoniser avec le volume principal.
8. Les matériaux de couverture seront de ton tuile de terre cuite. Les couvertures en chaume et en matériaux apparents brillants sont interdites.
9. Toutefois, les matériaux de couverture pourront être de ton ardoise pour les constructions en faisant déjà usage ainsi que pour leurs extensions, annexes et dépendances.
10. Les matériaux et teintes des couvertures existantes doivent être conservés. Toute nouvelle construction doit s'harmoniser avec celles déjà présentes.
11. Cette disposition ne s'applique cependant pas à l'extension des bâtiments existants pour lesquels une uniformité d'ensemble sera à respecter
12. Les dispositions précédentes relatives à l'aspect des toitures ne s'appliquent pas aux éléments ponctuels tels que les vérandas, les parties de toitures vitrées, les panneaux photovoltaïques ... qui peuvent être autorisées, sous réserve de la prise en compte de l'environnement et de l'intégration de la construction dans le paysage urbain de la commune.

Bâtiments/parements extérieurs

Généralités

13. Les tons dominants seront choisis dans la gamme beige, gris clair, ocre, terre de Sienne et nuances de brun.
14. L'emploi à nu des matériaux de construction destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses, plaques béton,...) est interdit.
15. Concernant le bâti ancien, les éléments de décor et de modénature existants et destinés à être vus (chaînages, soubassements, encadrements, corniches, pans de bois...) doivent être le plus possible conservés et laissés apparents.
16. Les mur-pignons doivent être constitués de matériaux homogènes et s'harmoniser avec les façades principales.
17. La reproduction peinte ou dessinée de matériaux est interdite.
18. De plus, toute extension doit venir s'intégrer à la composition existante.
19. Les bardages bois devront présenter un aspect « naturels »

Article A 7. Divers

1. Les citernes de combustibles, d'eau et les dépôts doivent être accompagnés d'aménagements paysagers de manière à être intégrés au mieux à leur environnement.

Article A 8. Caractéristiques des Clôtures :

Pour les constructions d'habitation :

1. Les clôtures seront constituées au choix :
 - D'un grillage doublé ou non d'une haie, sur potelets minces ou posé sur un soubassement maçonné et enduit* n'excédant pas 0.8 m. de hauteur
 - d'un soubassement maçonné comme ci-dessus, n'excédant pas 0.8 m. de hauteur, surmonté d'éléments pleins ou ajourés verticaux droits (grille, lisse...).
2. La hauteur totale hors tout de la clôture ne pourra excéder 2 mètres.
3. L'utilisation de plaques béton est interdite.
4. Les éléments décoratifs, notamment en béton moulé ou métalliques préfabriqués sont interdits.
5. Les haies de clôture doivent être composées d'arbustes de plusieurs essences (3 au minimum, voir liste en annexe 1) et respecter les principes de plantation (annexe 1)

Pour les autres constructions :

6. L'utilisation de plaques béton est interdite.
7. Les haies de clôture doivent être composées d'arbustes de plusieurs essences (3 au minimum, voir liste en annexe 1) et respecter les principes de plantation (annexe 1)

Chapitre 5. Traitement des espaces non bâtis et abords des constructions

Article A 9. Traitement des espaces non bâtis et des abords des constructions

1. Les nouvelles plantations doivent être choisies parmi la liste d'essences figurant en annexe 1.

2. L'introduction espèces invasives avérées, dont la liste figure en annexe 2, est interdite.
3. Les composteurs, poubelles, conteneurs, et les citernes eau, fioul, gaz, ... ne doivent pas être visibles depuis la voie publique.

Chapitre 6. Stationnement

Article A 10. Stationnement

1. Le stationnement correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré si possible en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique.
2. La surface minimale à prendre en compte pour un emplacement de stationnement pour un véhicule léger est de 15 m² non compris les voies de desserte.

Equipements et réseaux

Chapitre 7. Desserte par les voies publiques et privées

Article A 11. Accès

1. Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic de façon à éviter les risques pour la sécurité des usagers. Toute création d'un nouvel accès doit être définie en accord avec le service gestionnaire de la voie sur laquelle cet accès est prévu.
2. Les accès à une opération d'ensemble doivent avoir des caractéristiques permettant de satisfaire les règles minimales de desserte (sécurité incendie,...).
3. Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
4. Toute création d'accès automobile sur une voie inadaptée à la circulation automobile (chemin agricole, rural, voie enherbée,...) est interdite.

Article A 12. Voirie

1. Pour être constructible, tout terrain doit être desservi par une voie publique ou privée aux dimensions, formes et caractéristiques adaptées aux usages qu'elle supporte et à la nature de l'opération envisagée.

2. Le cheminement piéton doit notamment être assuré et continu.

Chapitre 8. Desserte par les réseaux

Article A 13. Alimentation en eau potable

1. Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution. Ce branchement doit être exécuté conformément aux prescriptions techniques et aux règles en vigueur.
2. En cas d'impossibilité technique, un forage à la charge du pétitionnaire pourra être autorisé à condition de respecter les normes en vigueur au moment de sa création.
3. Les installations internes, en particulier dans le cadre de système de récupération des eaux pluviales utilisé de façon complémentaire, doivent s'assurer de ne pas perturber le fonctionnement du réseau auquel ils sont raccordés ou être susceptibles d'engendrer une pollution par une contamination de l'eau distribuée.

Article A 14. Assainissement

1. Toute construction doit garantir le traitement de ses eaux usées par la mise en œuvre d'un dispositif d'assainissement et/ou de traitement individuel respectant la réglementation en vigueur.
2. En cas de desserte ultérieure du terrain par un réseau collectif, l'équipement individuel doit pouvoir être mis hors service et la construction raccordée au nouveau réseau.
3. Le rejet des effluents des eaux résiduaires agricoles doit être soumis à un traitement permettant le rejet dans le milieu naturel.

Article A 15. Eaux pluviales

1. La gestion des eaux pluviales doit se faire à l'échelle de la parcelle sauf impossibilité technique liée à la nature des rejets ou du terrain. Dans ce cadre un rejet vers un exutoire extérieur peut être autorisé après accord écrit préalable du service gestionnaire.

Article A 16. Autres réseaux

1. Les branchements et dessertes internes au terrain doivent être enterrés.
2. Tout projet de constructions, de travaux ou d'aménagement devra prévoir les espaces et réservations nécessaires au développement des infrastructures et réseaux de communications électroniques, sous réserve que ces réseaux s'avèrent obligatoires au vu de la destination du projet.

ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

Article R151-24 *Créé par Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 - art.*

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.

Usages de sols, destinations de constructions et natures d'activité

La zone N correspond aux espaces naturels de la commune. Ces espaces sont à préserver en raison des potentiels écologiques et paysagers qu'ils représentent où seules les constructions, installations, travaux nécessaires aux équipements publics peuvent y être autorisés.

Elle comprend des secteurs spécifiques, pour lesquels des dispositions spécifiques s'appliquent en matière d'occupation et d'utilisation des sols :

- **Secteur Nj** : relatif à des espaces de jardins et vergers à préserver où certaines constructions sont envisageables. Le secteur Nj comprend les zones Nj1 (jardins classique), Nj2 (liée à l'entreprise Kerglas) et Nj3 (liée au foyer résidence MARPA).
- **Secteur NI** : relatif à un espace à vocation de sports, de tourisme et de loisirs.

Chapitre 1. Interdictions et restrictions en matière d'occupation des sols

Article N 1. Interdictions et autorisations

❖ **Constructions**

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées sous conditions	Autorisées
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	✓ N, ✓ Nj1,2,3 ✓ NI		
	Exploitation forestière	✓ N ✓ Nj1,2,3 ✓ NI		
Habitation	Logement	✓ N ✓ NI ✓ Nj2,3	✓ Nj1	
	Hébergement	✓ N ✓ Nj1,2 ✓ NI	✓ Nj3	
Commerce et activité de	Artisanat et commerce de détail	✓ N ✓ Nj1,2,3 ✓ NI		

service	Restauration	✓ N ✓ Nj1,2,3 ✓ NI		
	Commerce de gros	✓ N ✓ Nj1,2,3 ✓ NI		
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	✓ N ✓ Nj1,2,3 ✓ NI		
	Hébergement hôtelier et touristique	✓ N ✓ Nj1,2,3	✓ NI	
	Cinéma	✓ N ✓ Nj1,2,3 ✓ NI		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou assimilés	✓ N ✓ Nj1,2,3 ✓ NI		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	✓ Nj1,2,3 ✓ NI	✓ N	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	✓ N ✓ Nj1,2,3 ✓ NI		
	Salles d'art et de spectacles	✓ N ✓ Nj1,2,3 ✓ NI		
	Autres équipements recevant du public	✓ N ✓ Nj1,2,3	✓ NI	
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie	✓ N ✓ Nj1,3 ✓ NI	✓ Nj2	
	Entrepôt	✓ N ✓ Nj1,3 ✓ NI	✓ Nj2	
	Bureau	✓ N ✓ Nj1,2,3 ✓ NI		
	Centre de congrès et d'exposition	✓ N ✓ Nj,1,2,3 ✓ NI		

❖ **Types d'activité, usages et affectations des sols**

Interdits	Autorisés sous conditions
<ul style="list-style-type: none"> L'aménagement de terrains pour l'accueil de campeurs ou de caravanes. 	<ul style="list-style-type: none"> Les stationnements de caravanes

<ul style="list-style-type: none"> • Les parcs d'attractions. • Les habitations légères de loisirs. • Carrières • Elevage d'animaux • Sur les secteurs concernés par les zones humides identifiées au plan de zonage, les affouillements et exhaussements de sols autres que ceux nécessaires aux constructions et installations autorisés 	
---	--

Article N 2. Conditions d'autorisation

❖ Constructions

Zone N:

Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés :

Les constructions dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages

Secteur Nj1 :

Logements :

Les constructions à condition qu'il s'agisse d'annexes, d'extension ou de dépendances des constructions existantes. Le nombre de constructions supplémentaires est limité à 2 avec une emprise au sol cumulée de 60 m²

Secteurs Nj2

Industrie et Entrepôt :

Seules les constructions liées à l'entreprise Kerglas sont autorisées. Le nombre de constructions supplémentaires est limité à 2 avec une emprise au sol cumulée de 200 m²

Secteur Nj3 :

Hébergement :

Seules les constructions liées à la maison de retraite sont autorisées. Le nombre de constructions supplémentaires est limité à 2 avec une emprise au sol cumulée de 200 m²

Secteur NI :

Autres équipements recevant du public :

Les constructions et installations sous réserve qu'elles ne représentent pas plus de 200 m² d'emprise au sol supplémentaires. Le nombre de constructions supplémentaires est limité à 2.

Hébergement hôtelier et touristique

Les constructions et installations sous réserve qu'elles ne représentent pas plus de 100 m² d'emprise au sol supplémentaires. Le nombre de constructions supplémentaires est limité à 2.

❖ **Types d'activité, usages et affectations des sols**

- Les stationnements de caravanes dans la limite d'une seule caravane sur le même terrain que celui de la résidence principale ou secondaire du propriétaire de ladite caravane.

Chapitre 2. Mixité fonctionnelle et sociale

Article N 3. Mixité fonctionnelle est sociale

Sans objet.

Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Chapitre 3. Volumétrie et implantations des constructions

Les dispositions du présent chapitre ne s'appliquent pas :

- Aux constructions, installations, travaux et aménagements constituant des équipements des services publics ou d'intérêt collectif, lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent et sous réserve d'une bonne intégration dans le tissu urbain environnant.

Article N 4. Hauteur des constructions

Généralité :

- Le calcul des hauteurs est effectué à partir du niveau moyen du terrain naturel avant tout travaux jusqu'à l'égout du toit le plus haut (égout de lucarne exclu).
- Ne sont pas pris en compte les ouvrages techniques et autres superstructures tels qu'ouvrages de faible emprise (souches de cheminées et de ventilation, ...), antennes, paratonnerres, capteurs solaires, ...
 1. La hauteur des constructions de doit pas dépasser 3.5 mètres à l'égout du toit le plus haut.

Secteur Nj1:

2. Les extensions ne peuvent dépasser la hauteur du bâtiment auquel elles s'accolent.

Secteur Nj2 et 3 :

3. Sauf pour les extensions, toute nouvelle construction devra présenter une hauteur maximale inférieure ou égale à la hauteur de la construction la plus haute localisée sur l'unité foncière
4. Les extensions ne peuvent dépasser la hauteur du bâtiment auquel elles s'accolent.

Secteur NI

Autres équipements recevant du public :

5. Toute nouvelle construction devra présenter une hauteur maximale inférieure ou égale à la hauteur de la construction la plus haute localisée sur l'unité foncière

Hébergement hôtelier et touristique

1. Sauf pour les extensions, toute nouvelle construction devra présenter une hauteur maximale inférieure ou égale à 3.5 mètres
2. Les extensions ne peuvent dépasser la hauteur du bâtiment auquel elles s'accolent.

Ces règles ne s'appliquent pas :

3. aux travaux effectués sur des constructions existantes dont la hauteur dépasse la limite fixée, lorsqu'ils n'ont pas pour effet d'augmenter la hauteur de celle-ci.
4. à la reconstruction d'une construction détruite par un sinistre, d'une hauteur initiale supérieure aux limites énoncées. Cependant, la hauteur de la nouvelle construction ne peut pas dépasser celle de la construction détruite.

Article N 5. Implantations des constructions

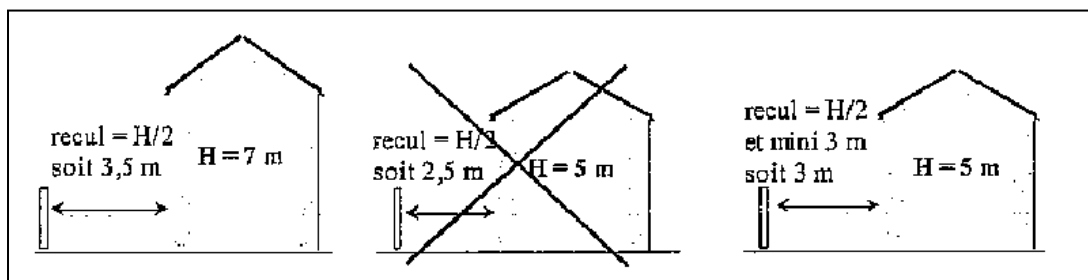
❖ **Par rapport aux voies et limites d'emprise publique :**

Généralité :

1. Aucune construction ne peut être érigée à moins de 5 mètres des berges d'un cours d'eau, sauf :
 - dans le cas du développement d'une activité existante
 - dans le cas de la création d'un équipement d'intérêt général exploitant l'énergie hydraulique.
2. Aucune construction ne peut être érigée à moins de 10 mètres de l'emprise SNCF

Secteurs Nj1, 2, 3:

1. Les constructions peuvent s'implanter soit à l'alignement soit en respectant un recul minimum au moins égale à la moitié de la hauteur à l'égout du toit le plus haut (égout de lucarne exclu), sans être inférieur à 3 mètres.



Dessins illustratifs

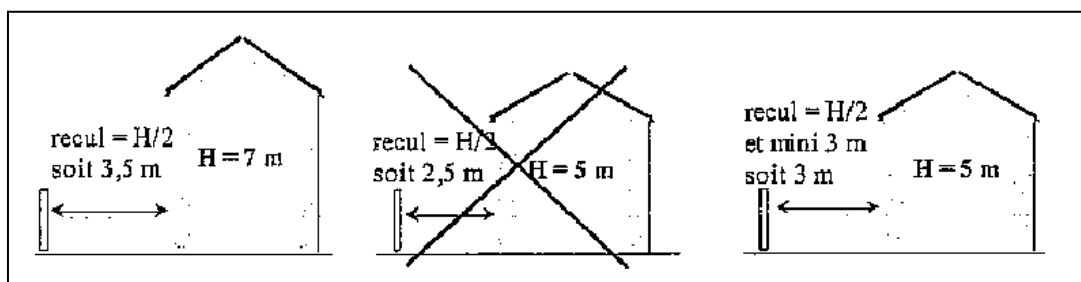
❖ **Par rapport aux limites séparatives :**

Généralité :

2. Les constructions doivent respecter un recul minimum de 5 m.

Secteurs Nj1, 2, 3 :

3. Les constructions peuvent s'implanter soit à l'alignement soit en respectant un recul minimum au moins égale à la moitié de la hauteur à l'égout du toit le plus haut (égout de lucarne exclu), sans être inférieur à 3 mètres.



Dessins illustratifs

❖ **Les unes par rapport aux autres sur une même propriété :**

En N et Nj1

Deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété doivent respecter l'une par rapport à l'autre une distance au moins égale à 3 mètres mais ne peuvent être distante de plus de 25 mètres par rapport à la construction principale

En Nj2 et Nj3

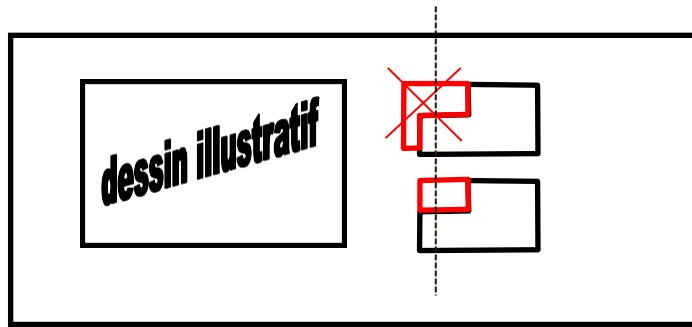
Deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété doivent respecter l'une par rapport à l'autre une distance au moins égale à 3 mètres mais ne peuvent être distante de plus de 15 mètres par rapport à la construction principale.

En NI

Deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété doivent respecter l'une par rapport à l'autre une distance au moins égale à 3 mètres mais ne peuvent être distante de plus de 25 mètres.

Ces règles ne s'appliquent pas :

4. Aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus.



Chapitre 4. Qualité urbaine architecturale, environnementale et paysagère

Les dispositions du présent chapitre ne s'appliquent pas :

1. Aux constructions, installations, travaux et aménagements constituant des équipements des services publics ou d'intérêt collectif, lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent et sous réserve d'une bonne intégration dans le tissu urbain environnant.

DISPOSITIONS D'ORDRE GENERAL

1. Les extensions ou réfections de bâtiments existants doivent respecter les caractéristiques de l'architecture traditionnelle locale notamment en ce qui concerne :
 - les volumes, l'aspect
 - la morphologie, la teinte, la pente des toits, et la nature des matériaux ;
 - le rythme, le traitement et les proportions des ouvertures.
2. Toute architecture étrangère à la région est proscrite (Chalet, mas provençal,...).
3. Au cas par cas, il peut être dérogé aux dispositions du présent article dans le cadre de constructions, ou d'interventions (extensions, aménagements...) sur des constructions existantes conçues dans une logique de développement durable et de diminution des Gaz à Effet de Serre.
4. Ainsi, peuvent être autorisés sous réserve d'une bonne intégration avec le cadre bâti proche, les matériaux, dispositifs ou procédés suivants :
 - les bois, végétaux et matériaux biosourcés⁷ en toiture ou en façade;
 - les systèmes de production d'énergie à partir de ressources renouvelables nécessaires à la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la construction (panneaux solaires ou autres dispositifs mettant à profit les énergies renouvelables) ;
 - les dispositifs de gestion et de récupération des eaux pluviales pour un usage domestique ;

⁷ Voir annexe définition

- tout autre matériau ou dispositif technique ou architectural à même de renforcer l'isolation thermique (brise -soleils, ...) des constructions sous réserve de ne pas remettre en cause l'aspect architectural des façades existantes.
5. Le niveau du plancher habitable inférieur ne peut pas excéder une cote d'1 mètre au-dessus du sol naturel avant travaux, mesuré par rapport à la cote moyenne de la construction ou bien par rapport à la limite de la plateforme de la voie publique.
 6. Dans les secteurs identifiés comme « zone humide » au plan de zonage, les sous-sols sont interdits.
 7. Dans les secteurs identifiés comme « zone humide » au plan de zonage, toutes les constructions principales devront être érigées sur vide sanitaire
 8. Dans les secteurs identifiés comme « zone humide » au plan de zonage, l'emprise au sol cumulée de toutes les constructions ne peut dépasser 30% de la surface de l'unité foncière.
 9. la démolition ou la suppression des éléments identifiés au titre de l'article L151-19 du CU est interdite.
 10. Ces éléments bâtis répertoriés au titre de l'article 151-19 doivent être entretenus. L'entretien et/ou la restauration doivent être réalisés avec des matériaux similaires aux matériaux originels.

Article N 6. Caractéristiques architecturales des bâtiments et de leurs annexes

❖ **Forme :**

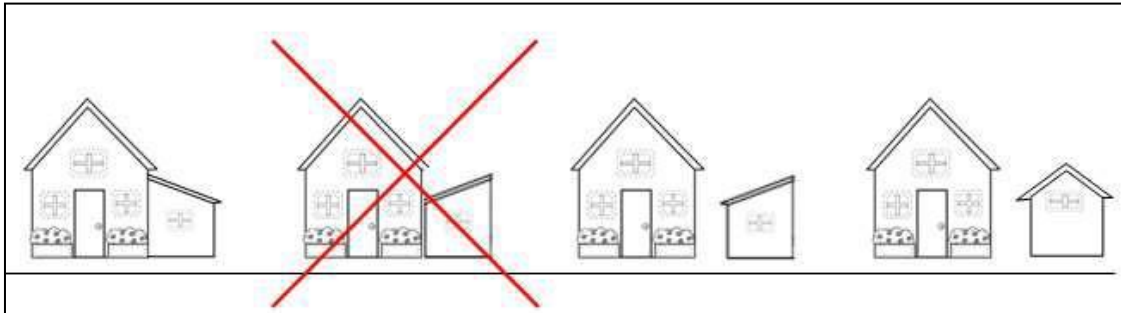
Toitures :

1. Les extensions, annexes et dépendances (vérandas, remises, abris de jardin, garages,...) peuvent avoir un toit à un seul pan si elles sont contiguës à un bâtiment principal ou à un mur préexistant. Dans ce cas-là, aucune pente minimale n'est fixée pour ces constructions.
2. En revanche, les autres constructions, pourront présenter des toitures à un ou deux pans. Aucune pente minimale n'est fixée pour ces constructions.
3. Les toitures terrasses sont interdites.
4. Toute extension ou surélévation jouxtant une construction existante doit s'harmoniser avec la composition existante, indépendamment des pentes de toiture définies précédemment.

5. A noter que pour les serres et couvertures de piscine, les formes arrondies sont autorisées et non soumises aux 5 dispositions précédentes.

Bâtiments :

6. Les extensions, annexes ou dépendances doivent avoir une emprise au sol maximale de 30m² d'un seul tenant.



Dessins illustratifs

❖ **Matériaux et couleurs :**

Toitures et couvertures

7. Les matériaux de couverture seront de ton ardoise ou tuile de terre cuite. Les couvertures en chaume et en matériaux apparents brillants sont interdites. Il est rappelé qu'une partie de la zone est située au sein du périmètre de protection des Monuments Historiques.
8. Cette disposition ne s'applique cependant pas à l'extension des bâtiments existants pour lesquels une uniformité d'ensemble sera à respecter.
9. Les matériaux de couverture brillants, à l'exception des éléments du second œuvre, sont interdits.
10. Les dispositions précédentes relatives à l'aspect des toitures ne s'appliquent pas aux éléments ponctuels tels que les vérandas, les parties de toitures vitrées, les panneaux photovoltaïques ... qui peuvent être autorisées, sous réserve de la prise en compte de l'environnement et de l'intégration de la construction dans le paysage urbain de la commune.

Bâtiments/parements extérieurs

11. Les tons des murs et de toute menuiserie, boiserie devront être ceux des constructions anciennes environnantes. Le ton blanc intégral est interdit.
12. L'emploi à nu des matériaux destinés à la construction (parpaings, briques creuses, plaques béton,...) est interdit.

13. Concernant le bâti ancien, les éléments de décor et de modénature existants et destinés à être vus (chaînages, soubassements, encadrements, corniches, pans de bois...) doivent être le plus possible conservés et laissés apparents.
14. Les mur-pignons doivent être constitués de matériaux homogènes et s'harmoniser avec les façades principales.
15. La reproduction peinte ou dessinée de matériaux est interdite.
16. De plus, toute extension doit venir s'intégrer à la composition existante.

Article N 7. Caractéristiques des Clôtures

1. La hauteur totale des clôtures ne peut dépasser (éléments de composition et de portail exclus) 2 mètres.
2. Cette hauteur est ramenée à 1 mètre dans les zones de visibilité à ménager à proximité des carrefours.
3. A moins qu'elles ne répondent à des nécessités résultant de la nature, du caractère des constructions édifiées sur le terrain ou de nuisances acoustiques en bordure des voies publiques, les clôtures doivent être constituées :
 - Soit par un mur de soubassement surmonté d'un appareillage, le soubassement ne devant pas excéder un tiers de la hauteur totale ;
 - Soit par des haies vives, composées d'essences locales, doublées d'un grillage. Dans cette disposition, le grillage viendra s'insérer en limite de propriété et la haie, en retrait d'au moins 50cm par rapport à ce dernier ;
 - Soit par un grillage ou une grille.
4. Les clôtures de matériaux ciment, en façade sur rue, seront peintes ou enduites et s'harmoniseront avec le ton du bâtiment. Les palplanches sont interdites.
5. Les éléments décoratifs, notamment en béton moulé ou métalliques préfabriqués, sont interdits.

Chapitre 5. Traitement des espaces non bâtis et des abords des constructions

Article N 8. Traitement des espaces non bâtis et des abords des constructions

1. Pour les constructions nouvelles, un minimum de :
 - 40 % de l'unité foncière doit être non-imperméabilisée pour les unités foncières de 300m² ou plus, et au moins ¾ de ces 40% devront être en espaces de pleine terre ;

- 30 % de l'unité foncière doit être non-imperméabilisé pour les unités foncières de moins de 300m², et au moins $\frac{3}{4}$ de ces 30% devront être en espaces de pleine terre.
2. Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, un pourcentage inférieur à 30% est admis pour permettre une extension, une annexe ou une dépendance. Dans ce cas, l'extension, l'annexe ou la dépendance ne peut dépasser 30m² d'emprise au sol*. Ces 30m² s'apprécient de manière cumulée à partir du jour de l'approbation du PLU.
 3. Les nouvelles plantations doivent être choisies parmi la liste d'essences figurant en annexe 1.
 4. L'introduction espèces invasives avérées, dont la liste figure en annexe 2, est interdite.
 5. Les composteurs, poubelles, conteneurs, et les citernes eau, fioul, gaz, ... ne doivent pas être visibles depuis la voie publique.

Chapitre 6. Stationnement

Article N 9. Stationnement

1. Le stationnement correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré si possible en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique.
2. La surface minimale à prendre en compte pour un emplacement de stationnement pour un véhicule léger est de 15 m² non compris les voies de desserte.
3. Dans le cadre d'opérations d'aménagement et de réalisation de plusieurs logements au sein d'une construction, des espaces spécifiques sont à prévoir en ce qui concerne le stationnement des deux roues.

Equipements et réseaux

Chapitre 7. Desserte par les voies publiques et privées

Article N 10. Accès

1. Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic de façon à éviter les risques pour la sécurité des usagers. Toute création d'un nouvel accès doit être définie en accord avec le service gestionnaire de la voie sur laquelle cet accès est prévu.
2. Les accès à une opération d'ensemble doivent avoir des caractéristiques permettant de satisfaire les règles minimales de desserte (sécurité incendie,...).
3. Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
4. Toute création d'accès automobile sur une voie inadaptée à la circulation automobile (chemin agricole, voie enherbée,...) est interdite.

Article N 11. Voirie

1. Pour être constructible, tout terrain doit être desservi par une voie publique ou privée aux dimensions, formes et caractéristiques adaptées aux usages qu'elle supporte et à la nature de l'opération envisagée.
2. Le cheminement piéton doit notamment être assuré et continu.

Chapitre 8. Desserte par les réseaux

Article N 12. Alimentation en eau potable

1. Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution. Ce branchement doit être exécuté conformément aux prescriptions techniques et aux règles en vigueur.
2. Les installations internes, en particulier dans le cadre de système de récupération des eaux pluviales utilisé de façon complémentaire, doivent s'assurer de ne pas perturber le fonctionnement du réseau auquel ils sont raccordés ou être susceptibles d'engendrer une pollution par une contamination de l'eau distribuée.

Article N 13. Assainissement

1. Toute construction doit garantir le traitement de ses eaux usées par la mise en œuvre d'un dispositif d'assainissement et/ou de traitement individuel respectant la réglementation en vigueur.
2. En cas de desserte ultérieure du terrain par un réseau collectif, l'équipement individuel doit pouvoir être mis hors service et la construction raccordée au nouveau réseau.
3. Toute évacuation dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.
4. Les effluents issus des activités doivent subir un traitement conforme à la réglementation en vigueur avant d'être rejetés.

Article N 14. Eaux pluviales

1. La gestion des eaux pluviales doit se faire à l'échelle de la parcelle sauf impossibilité technique liée à la nature des rejets ou du terrain. Dans ce cadre un rejet vers un exutoire extérieur peut être autorisé après accord écrit préalable du service gestionnaire.
2. Les aménagements nécessaires à la bonne gestion des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Article N 15. Autres réseaux

1. Les branchements et dessertes internes au terrain doivent être enterrés.
2. Tout projet de constructions, de travaux ou d'aménagement doit prévoir les espaces et réservations nécessaires au développement des infrastructures et réseaux de communications électroniques en fonction des normes techniques existantes à la date des travaux.

1 LISTE DES VEGETAUX PRECONISES

Types, de 1ol: TT: ToutType C: Calc.ire NC: NonCalcaire



Essences végétales recommandées pour une haie champêtre haute

Hauteur entre 5 et 15 mètres

Les arbres peuvent être plantés isolés ou en bouquets, mais aussi sous forme de haies, tout en respectant les usages locaux en matière de distance minimale des limites séparatives.



Acer pseudoplatanus
(Aulne tormore) NC

(Aulne platanoïde) TT

Acer platanoides
(Aulne commun) TT

Alnus glutinosa
(Aulne glutineux) NC



Betula pendula
(Bouleau verruqueux) TT

Carpinus betulus
(Charme) TT

Cydonia oblonga
(Cognassier) NC

Fagus sylvatica
(Hêtre commun) TT



Fraxinus excelsior
(Frêne commun) TT

Fraxinus angustifolia
(Frêne oxyphylle) TT

Ilex aquifolium
(Houx) NC

Juglans regia
(Noyer) TT

Ligustrum vulgare
(Troène) TT



Malus sylvestris
(Pommier commun) TT

Mespilus germanica
(Néflier) NC

Populus nigra
(Peuplier noir) TT

Populus tremula
(Peuplier tremble) TT

Populus canescens
(Peuplier grisard) TT



Prunus avium
(Merisier) TT

Prunus domestica
(Cerise à graine) C

Prunus mahaleb
(Gerisier de Saint-Jacques) C

Prunus communis
(Poirier commun) NC



Quercus petraea
(Chêne sessile) NC

Quercus robur
(Chêne pédonculé) TT

Rhamnus cathartica
(Nerprun purgatif) C

Salix alba
(Saule blanc) TT



Salix atrocinerea
(Saule roux) TT

Salix caprea
(Saule marsault) TT

Salix cinerea
(Saule cendré) TT

Salix fragilis
(Saule cassant) TT



Salix triandra
(Saule à 3 étamines) TT

Sorbus aria
(Alisier blanc) C

Sorbus aucuparia TT
(Sorbier des oiseleurs)

Sorbus domestica TT
(Sorbier domestique)

Sorbus torminalis TT
(Alisier torminal)



Tilia cordata TT
(Tilleul à petites feuilles)

Tilia platyphyllos TT
(Tilleul à grandes feuilles)

Taxus baccata
(If) C

Ulmus minor
(Orme champêtre) C

Ulmus glabra
(Orme des montagnes) TT

Essences locales recommandées pour une haie champêtre basse

Pour qu'une haie présente un intérêt pour la biodiversité, elle doit remplir certains critères :

- largeur suffisante (si possible plus de 3m);
- densité élevée;
- base garnie d'herbacées;
- entretien adapté : pas de désherbage au pied d'une haie développée, maîtrise des espèces envahissantes par la taille;
- diversifiée (minimum 4 à 5 espèces) avec une base d'essences autochtones pour permettre une bonne intégration dans l'écosystème;
- plantations aléatoires plutôt que régulières ;
- laisser se développer les drageons et semis naturels.

Les avantages d'une haie mixte sont multiples :

- elle permet un meilleur gommage de la haie;
- elle présente une plus grande diversité écologique plus importante;
- elle présente une meilleure résistance aux agressions et maladies...



Buxus sempervirens
(Buis commun) TT

Berberis vulgaris
(Epine vinette) TT

Carpinus betulus
(Charme) TT

Cornus mas
(Cornouiller mâle) TT



Cornus sanguinea
(Cornouiller sanguin) TT

Corylus avellana
(Noisetier) TT

Crataegus laevigata
(Aubépine à un style) TT

Crataegus monogyna
(Aubépine épineuse) TT



Euonymus europaeus
(Fusain d'Europe) TT

Fagus sylvatica
(Hêtre) NC

Frangula alnus
(Bourdaine) TT

Ilex aquifolium
(Houx) NC



Juniperus communis
(Genévrier commun) TT

Laburnum anagyroides
(Cytise) C

Ligustrum vulgare
(Troène commun) TT

Lonicera xylosteum
(Camérisier à balais) TT

Source : *Yoyosog, sme - uoanisme • Arcureaure*



Prunus spinosa
(Prunellier) TT

Ribes nigrum
(Cassis) TT

Ribes rubrum
(Groseillier rouge) TT

Ribes uva-crispa
(Groseillier à maquereau) TT



Rosa arvensis
(Rosier des champs)

Rosa canina
(Eglantier) NC

Rosa rubiginosa
(Eglantier rouge)

Rosa sempervirens
(Rosier toujours vert)

Rubus idaeus
(Framboisier) TT



Ruscus aculeatus
(Fragon petit houx) TT

Sambucus nigra
(Sureau noir) TT

Sambucus racemosa
(Sureau rouge) TT

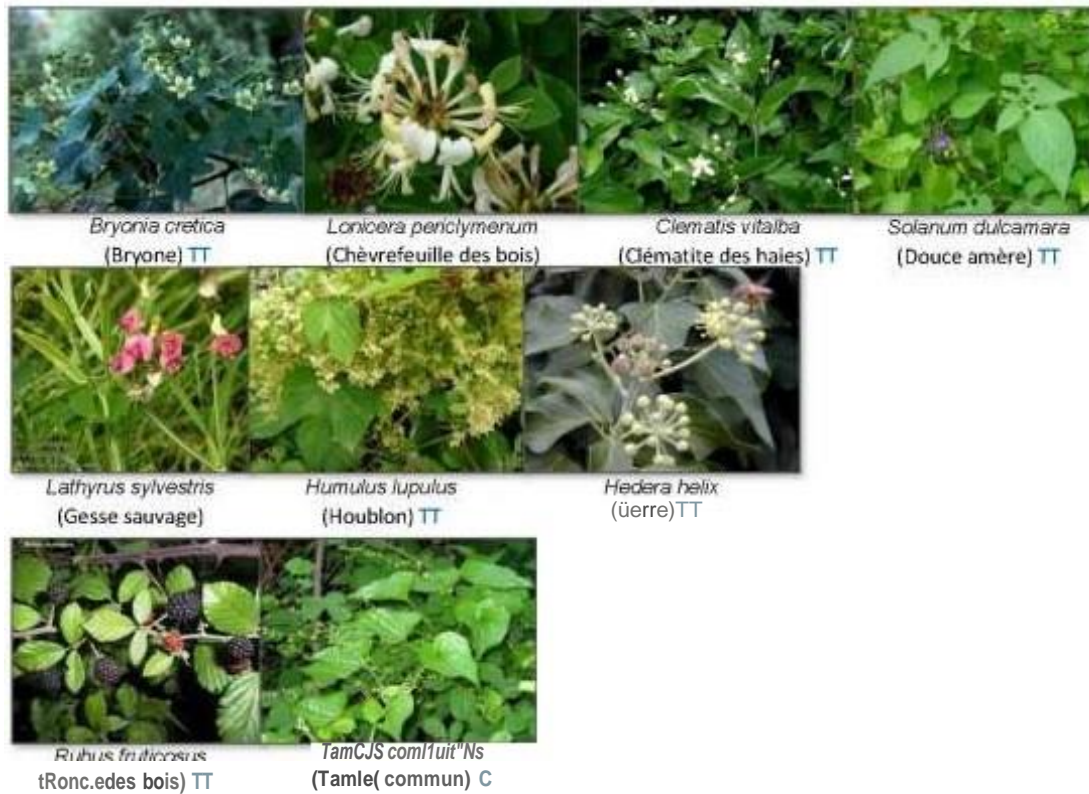
Sarothamnus scoparius
(Genêt à balais) TT



Viburnum lantana
(Viorne lantane) TT

Viburnum opulus
(Viorne obier) TT

Lianes locales accompagnant certaines haies champêtres

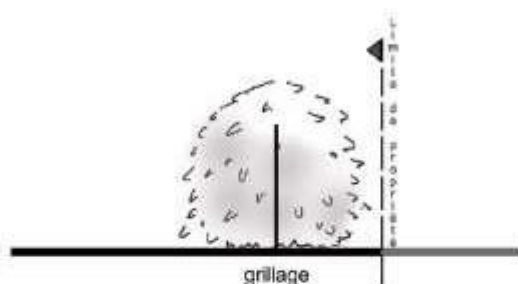


Au milieu de ces essences locales, des arbustes ornementaux peuvent y être insérés. Afin de conserver le caractère champêtre de la haie, il est préférable de planter pour les $\frac{3}{4}$ d'essences locales.

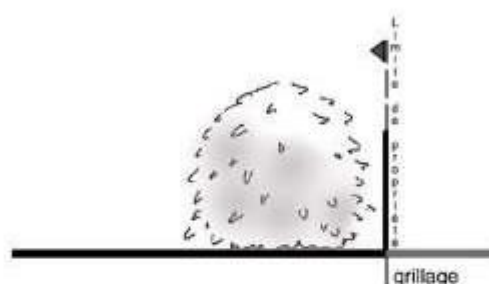
Conseils de plantations

Les plants devront être espacés de :

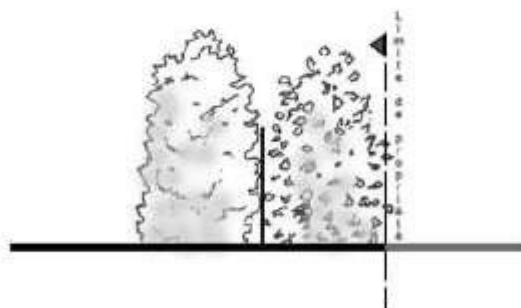
- 50 cm pour obtenir une haie très dense (privilégié pour une haie taillée) ;
- 60 cm pour obtenir une haie dense (privilégié pour une haie taillée ou haie vive) ;
- 80 cm pour obtenir une haie moins dense (privilégié pour une haie vive) ;
- 100 cm et plus (privilégié pour une haie vive en double rang).



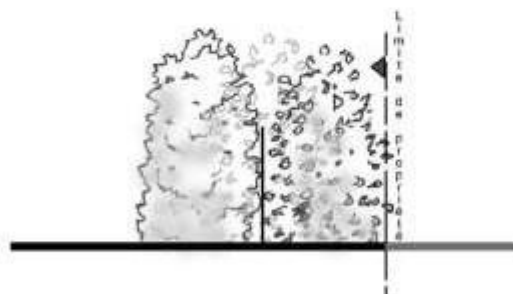
Le grillage disparaît dans la haie.



Retirer le grillage quand la haie atteint une taille suffisante : haie défensive.



Le grillage peut être dissimulé entre deux alignements.



Pour donner un aspect dense et compact à la haie, planter les arbustes en quinconce.

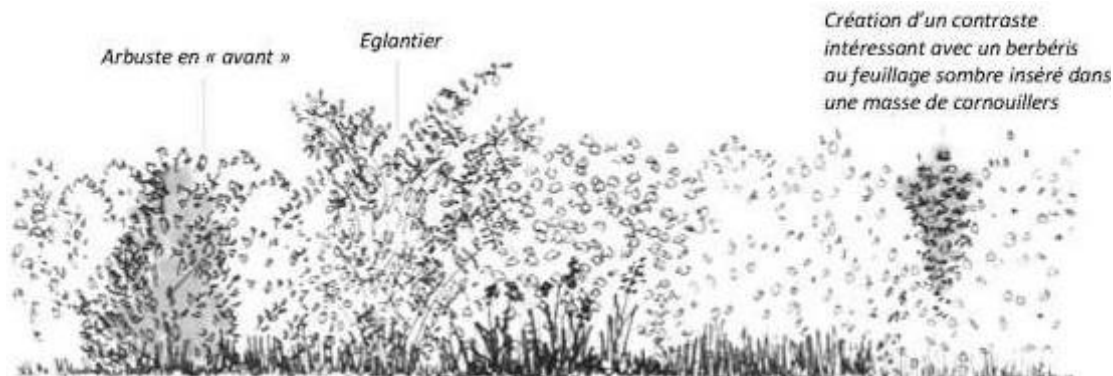
Lors de la plantation d'une haie, tous bâchages plastiques du sol sont à proscrire. Les premières années, les herbacées peuvent envahir la haie. Afin d'éviter une concurrence trop rude pour les arbustes, il est conseillé d'arracher ou de couper l'herbe régulièrement. Sur des linéaires importants, ce travail peut être évité par un paillage d'écorces ou d'herbes tondues conservant également l'humidité.

Conseils d'aménagement et d'entretien

Une haie a pour principale fonction de séparer l'espace privé de l'espace public. Elle prend parfois l'aspect d'un mur végétal lorsqu'elle est taillée au cordeau. La haie peut être entretenue de différentes manières. Par exemple, le sureau et l'églantier s'étoffent de grandes hampes arquées et couvertes de fleurs au printemps, de fruits en automne. Parmi d'autres arbustes, leurs branches peuvent être conservées tandis que les autres végétaux sont taillés grossièrement.

Si le souhait est de recréer l'aspect d'une haie champêtre, il est préférable de planter les arbustes d'une même essence en groupe et éviter la répétition trop régulière.

A l'intérieur de la propriété, un arbuste peut être planté devant la haie et participer ainsi à la composition du jardin. Cela crée une profondeur en diminuant l'aspect rectiligne de la haie. Des vivaces peuvent également accompagner la haie. Lors de la tonte de la pelouse, une bande de 50cm d'herbes peut être conservée. On est alors parfois surpris de découvrir la flore et la faune s'y développer.



Plantes vivaces mellifères :

La plantation de ces espèces adaptées à notre territoire permet de favoriser la présence d'abeilles, de papillons et autres pollinisateurs. Elles leur fournissent nourriture et hébergement nécessaires à leur développement et leur reproduction.



Achillea millefolium
(Achillée millefeuille)

Aquilegia vulgaris
(Ancolie vulgaire)

Centaurea nigra
(Centaurée noire)

Centranthus ruber
(Valériane rouge)

Digitalis purpurea
(Digitale pourpre)



Echium vulgare
(Vipérine)

Knautia arvensis
(Knautie des champs)

Leucanthemum
(Reine marguerite)

Lotus corniculatus
(Lotier corniculé)



Salvia verticillata
(Sauge verticillée)

Silene dioica
(Compagnon rouge)

2 LISTE DES ESPECES INVASIVES

Espèces invasives répertoriées sur le territoire du parc :

Les espèces présentées dans la liste suivante sont considérées comme invasives et sont donc à proscrire de tout aménagement. Si certaines espèces sont déjà en place, spontanées ou plantées, il est recommandé de les remplacer par d'autres espèces adaptées au site. Les bambous, non représentés dans cette liste, font également partie des plantes envahissantes.

Arbres et arbustes :



Acer negundo
(Erable negundo)

Ailanthus altissima
(Ailante)

Buddleia davidii
(Arbre à papillons)

Robinia pseudoacacia
(Robinier faux acacia)

Plantes vivaces :



Aster lanceolatus

(Aster à feuilles lancéolées)

Aster novi-belgii
(Aster des jardins)

Heracleum

montegazzianum
(Berce du Caucase)

Impatiens glandulifera

(Balsamine géante)

Impatiens parviflora

(Balsamine à petites fleurs)



Reynoutria japonica
(Renouée du Japon)

Reynoutria sachalinensis
(Renouée de Sakhaline)

Rudbeckia laciniata
(Rudbeckie laciniée)

Senecio inaequidens
(Séneçon du Cap)

Solidago gigantea
(Solidage glabre)

Plantes annuelles :



Ambrosia artemisiifolia

(Ambrosie à feuilles d'Armoise)

Bidens frondosa

(Bident à fruits noirs)

Service Paysagisme - Urbanisme - Architecture

3 DEFINITION/LEXIQUE

ABATTAGE (arbres)

Les abattages d'arbres procèdent d'interventions ponctuelles et occasionnelles, le plus souvent motivées par un aléa (tempête, maladie).

Voir coupe.

Voir défrichement.

ALIGNEMENT

L'alignement est la détermination par l'autorité administrative de la limite du domaine public routier au droit des propriétés riveraines, fixé soit par un plan d'alignement, soit par un arrêté d'alignement individuel.

ANNEXE

Construction qui n'a pas vocation à usage habitation, non solidaire de la construction principale, et de surface supérieure à un abri de jardin.

Elles comprennent : les remises, les ateliers, les celliers, les garages, les locaux techniques, les piscines... Par définition une construction annexe ne peut être implantée sur un terrain sans que celui-ci ne comprenne déjà une construction principale.

ARTISANAT ET COMMERCE

Le tableau ci-contre décrit les activités commerciales concernées par le DOO du SCoT des Territoires de l'Aube

Source : DOO – SCoT des Territoires de l'Aube

Que le SCoT entend-il par commerce ou activité commerciale ?	
<small>Le champ concerné par le DOO et le DAAC s'appuie sur les sous-destinations de la destination « Commerce et activités de service » prévues à l'article R.151-28-al.3° du code de l'urbanisme et sur le code de commerce.</small>	
Activités commerciales concernées par le DOO et le DAAC	Activités non concernées
<ul style="list-style-type: none">• Commerce de détail¹• Commerce de gros² si activité significative de commerce de détail• Points de vente au détail liés à une activité de production (artisanale, agricole, artistique, industrielle...) déconnectés géographiquement des lieux de production• Cinéma	<ul style="list-style-type: none">• Artisanat avec activité commerciale de vente de biens ou de services³• Activité artisanale avec showroom⁴• Restauration, débit de boisson• Commerce de gros² sans activité significative de commerce de détail• Activité de service avec accueil de clientèle⁵• Hébergement hôtelier et touristique• Commerce automobile, motocycles, bateaux, machinisme agri-vini-viticole et forestier...• Pharmacies• Points de vente liés à une activité de production située sur le lieu de production
<small>1 Magasins où s'effectue la vente de marchandises neuves à des consommateurs pour un usage domestique : les épiceries, supermarchés, hypermarchés..., ainsi que les points permanents de retrait par la clientèle, d'achats au détail commandés par voie télématique, ou organisés pour l'accès en automobile (drives) 2 Vente entre professionnels 3 Activité artisanale comportant la vente d'une production ou d'un service dont l'élaboration ou la prestation est effectuée sur place : boulangerie, charcuterie, poissonnerie..., cordonnerie, réparation, salon de coiffure... 4 Est considérée comme activité artisanale avec showroom toute activité artisanale dont la surface de vente ne dépasse pas 30% de la surface plancher 5 Espace où s'exerce une profession libérale (avocat, architecte, médecin...), ou espace permettant l'accomplissement de prestations de service qu'elles soient fournies à des professionnels ou des particuliers (assurances, banques, agences immobilières, laveries, agences destinées à la location de véhicules ou de matériel, « showrooms », magasins de téléphonie mobile, salles de sport privées, spa...)</small>	

COUPE (d'arbres)

Les coupes désignent des prélèvements d'arbres programmés et réguliers. Elles rentrent dans le cadre de la gestion à long terme d'un patrimoine boisé.

Voir abattage.

Voir défrichement.

C.R. CHEMIN RURAL.

Un chemin ou une sente rurale appartient au domaine privé de la commune, est ouvert au public mais ne constitue pas une voie publique au sens du présent règlement.

DEPENDANCE

Construction qui n'a pas vocation à l'usage d'habitation et qui est accolée au bâtiment principal.

DÉFRICHEMENT (arbres)

Un défrichement est une opération volontaire ayant pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière (article L.341-1 du code forestier).

Sans retour à l'état boisé après 5 ans, une coupe est considérée comme un défrichement (article L.124-6 du code forestier).

Voir coupes et abattages.

DESTINATION

Ce pour quoi le bâtiment a été construit.

Toute construction relève de l'une des catégories suivantes : Exploitation agricole et forestière, Habitation, Commerce et activités de service, Equipements d'intérêt collectif et services publics, Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaires

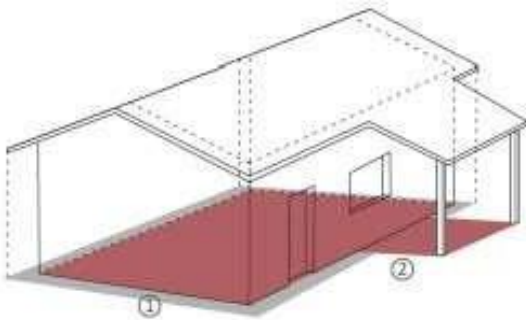
E.B.C. (Espace Boisé Classé)

Il constitue les bois, les forêts, les parcs à conserver, à protéger ou à créer. Les EBC sont repérés sur le règlement graphique.

Le classement d'un espace boisé en EBC interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements (article L.130-1 du code de l'urbanisme).

EMPRISE AU SOL (article R 420-1 du CU)

L'emprise au sol des constructions correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus dès lors qu'ils ont un lien physique avec le sol (poteau).



E.N.S.

L'Espace naturel sensible, ou ENS, a - en France - été institué par la loi 76.1285 du 31 décembre 1976 puis jurisprudentiellement précisé par le tribunal de Besançon comme espace « dont le caractère naturel est menacé et rendu vulnérable, actuellement ou potentiellement, soit en raison de la pression urbaine ou du développement des activités économiques ou de loisirs, soit en raison d'un intérêt particulier eu égard à la qualité du site ou aux caractéristiques des espèces végétales ou animales qui s'y trouvent ».

ENDUIT

Couche de finition appliquée sur un mur : mortier de ciment, mortier de chaux, plâtres, ...
La finition peut être lissée, grattée, talochée, ...

EXTENSION

Augmentation du volume d'une construction existante par surélévation totale ou partielle, par augmentation de l'emprise au sol ou par affouillement du sol. Les règles du PLU peuvent-être différentes s'il s'agit d'une extension ou d'une construction neuve. Elles ont pour but de ne pas faire obstacle à des travaux d'extension ou d'agrandissement ou d'amélioration de ces bâtiments dans des proportions raisonnables. Elles ne peuvent par conséquent aboutir à en autoriser la reconstruction ou une augmentation de surface trop importante par rapport à l'existant.

Sont par conséquent exclus, au sens de cette règle, les travaux ayant pour effet de reconstruire un immeuble après démolition partielle ou totale. Sont considérés comme démolition les travaux qui, rendant l'utilisation des locaux dangereuse ou impossible, se soldent par l'inhabitabilité du local (destruction de la toiture et du dernier plancher haut, des murs de façade*, des murs porteurs, etc.).

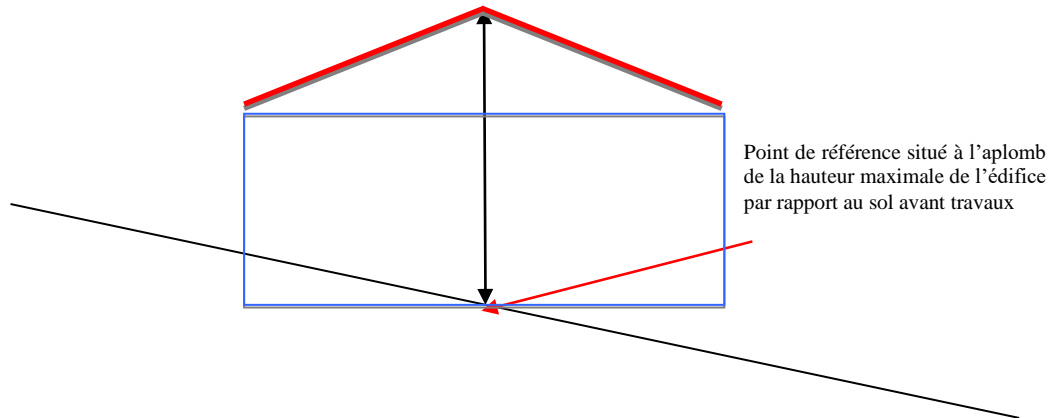
FAÇADE

Désigne chacune des faces verticales d'un bâtiment. Les façades latérales sont généralement appelées des « pignons », et les façades longitudinales des «longs-pans».

FAÎTAGE

Ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture inclinés suivant des pentes opposées : le faîtage constitue la ligne de partage des eaux pluviales.

HAUTEUR



La hauteur maximale fixée dans les différents règlements de zone est mesurée entre le point le plus haut de la construction ou de l'annexe et le point de référence, tel que défini ci-dessus.

SECTEUR

Sous-zone sur PLU.

SITE URBAIN CONSTITUE

Un site urbain constitué est défini comme un espace bâti, doté d'une trame viaire (unités foncières viabilisées et desservies par des routes goudronnées) et présentant une densité, un taux d'occupations des sols, une volumétrie que l'on rencontre dans les zones agglomérées (similaires à l'ensemble d'habitation le plus proche hors bande des 50 mètres).

SURFACE DE PLANCHER

Défini par l'article R. 112-2 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 autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;

7. Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
8. D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

UNITE FONCIERE

Une unité foncière est un lot d'un seul tenant composé d'une ou plusieurs parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision.

ZONE

Le règlement d'un PLU délimite les zones urbaines (U), les zones à urbaniser (AU), les zones agricoles (A) et les zones naturelles et forestières (N) du territoire communal.

4 MATERIAUX BIOSOURCES

Les matériaux biosourcés sont, par définition, des matériaux issus de la biomasse d'origine végétale ou animale. Ils couvrent aujourd'hui une large gamme de produits et trouvent de multiples applications dans le domaine du bâtiment et de la construction, en tant qu'isolants (laines de fibres végétales ou animales, de textile recyclé, ouate de cellulose, chènevotte, anas, bottes de paille, etc.), mortiers et bétons (béton de chanvre, de bois, de lin, etc.), panneaux (particules ou fibres végétales, paille compressée, etc.), matériaux composites plastiques (matrices, renforts, charges) ou encore dans la chimie du bâtiment (colles, adjuvants, peintures, etc.).