

PLU

PLAN LOCAL D'URBANISME

DEPARTEMENT DE LA DRÔME

Commune de Peyrus



Pièce n°

4

REGLEMENT

ELABORATION	ARRET	APPROBATION
du Plan Local d'Urbanisme prescrite par délibération du Conseil Municipal du 12 octobre 2016	du document par délibération du Conseil Municipal du 2 mars 2023	du document par délibération du Conseil Municipal du 06 août 2023
	LE MAIRE	LE MAIRE

PLU

PLAN LOCAL D'URBANISME

DEPARTEMENT DE LA DRÔME

Commune de Peyrus



Pièce n°

4.1

REGLEMENT ECRIT

ELABORATION	ARRET	APPROBATION
du Plan Local d'Urbanisme prescrite par délibération du Conseil Municipal du 12 octobre 2016	du document par délibération du Conseil Municipal du 2 mars 2023	du document par délibération du Conseil Municipal du 20 décembre 2023
	LE MAIRE	LE MAIRE

Préambule	5
Titre 1 : dispositions générales	9
Titre 2 : dispositions applicables aux zones urbaines (« U »).....	57
CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE URBAINE UA.....	58
Section 1 : destination des constructions, usages et affectations des sols et activités	58
Section 2 : caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères	59
Section 3 : équipements et réseaux	63
CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE URBAINE UB	66
Section 1 : destination des constructions, usages et affectations des sols et activités	66
Section 2 : caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères	67
Section 3 : équipements et réseaux	72
CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE URBAINE UC.....	75
Section 1 : destination des constructions, usages et affectations des sols et activités	75
Section 2 : caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères	76
Section 3 : équipements et réseaux	81
Titre 3 : dispositions applicables aux zones à urbaniser (« AU »)	85
CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER AUC.....	86
Section 1 : destination des constructions, usages et affectations des sols et activités	86
Section 2 : caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères	87
Section 3 : équipements et réseaux	91
Titre 4 : dispositions applicables aux zones agricoles (« A »).....	95
CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES A.....	96
Section 1 : destination des constructions, usages et affectations des sols et activités	96
Section 2 : caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères	97
Section 3 : équipements et réseaux	101
Titre 5 : dispositions applicables aux zones naturelles et forestières (« N »)	105
CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES N.....	106
Section 1 : destination des constructions, usages et affectations des sols et activités	106
Section 2 : caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères	107
Section 3 : équipements et réseaux	111

PRÉAMBULE

Le présent règlement s'applique sur l'ensemble du territoire de Peyrus. Sa rédaction est fondée sur la partie réglementaire du Code de l'urbanisme issue du décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015.

Le règlement du PLU de Peyrus est composé :

- De la présente pièce écrite ;
- Des documents graphiques : pièces n°4.2. Plan de zonage commune et n°4.3. Plan de zonage village.

Conformément à l'article L152-1 du Code de l'urbanisme¹, « *L'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan sont conformes au règlement et à ses documents graphiques.* »

De plus, conformément à l'article R111-1, « *Le règlement national d'urbanisme est applicable aux constructions et aménagements faisant l'objet d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable ainsi qu'aux autres utilisations du sol régies par le présent code. Toutefois les dispositions des articles R. 111-3, R. 111-5 à R. 111-19 et R. 111-28 à R. 111-30 ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu.* »

Ainsi, les articles « d'ordre public » du Règlement national d'urbanisme (RNU) restent opposables aux demandes d'autorisation d'urbanisme. Il s'agit des articles suivants :

Article R111-2 : « *Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.* »

Article R111-4 : « *Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.* »

Article R111-25 : « *Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet. Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat. L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux.* »

Article R111-26 : « *Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de*

¹Dans l'ensemble du règlement, les articles du Code de l'urbanisme cités font référence au code dans sa version en vigueur à la date d'approbation du Plan local d'urbanisme.

l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement. Ces prescriptions spéciales tiennent compte, le cas échéant, des mesures mentionnées à l'article R. 181-43 du code de l'environnement. »

Article R111-27 : « 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. »

TITRE 1 : DISPOSITIONS GÉNÉRALES

ARTICLE 1 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

La commune de Peyrus couverte par le présent PLU est divisée en :

- Zones urbaines (U),
- Zones à urbaniser (AU),
- Zones agricoles (A),
- Zones naturelles (N).

Les délimitations de ces zones sont reportées sur les plans de zonage.

Le titre 1 « dispositions générales » s'applique à toutes les zones

Les dispositions du titre 1 du règlement s'appliquent à toutes les zones.

Le titre 2 s'applique aux zones urbaines dites « U »

Il s'agit de zones déjà urbanisées et de zones où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter (article R151-18 du Code de l'Urbanisme) :

- La zone Ua correspond au centre ancien avec des constructions édifiées en ordre continu. Elle comprend un sous-secteur :
 - Un secteur Ua1 qui est dédié uniquement à des équipements publics.
- La zone Ub correspond aux extensions du centre villageois regroupant des constructions de plus faible densité,
- La zone Uc correspond aux zones urbaines de faible densité où les constructions sont édifiées en ordre discontinu.

Le titre 3 s'applique aux zones à urbaniser dites « AU »

Les zones AU sont destinées à être ouvertes à l'urbanisation (article R151-20 du code de l'urbanisme - Création Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 - art.) :

« 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 (...) »

Cela concerne la zone AUc est un secteur d'urbanisation future à vocation résidentielle.

Le titre 4 s'applique aux zones agricoles dites « A »

Ces zones sont à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elles correspondent à :

- La zone A où sont uniquement autorisés les constructions nécessaires à l'exploitation agricole, les extensions et annexes aux habitations existantes et les équipements d'intérêt collectif et services publics sous conditions. Elle comprend un sous-secteur :
 - La zone Ap qui correspond à un secteur strictement protégé compte tenu de ses caractéristiques paysagères.

Le titre 5 s'applique aux zones naturelles dites « N »

Ce sont des zones naturelles et forestières à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt (esthétique, historique ou écologique), de leur caractère d'espaces naturels.

- La zone N correspond à une zone naturelle à protéger en raison de la qualité du site, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue paysager, environnemental et écologique, et où sont autorisés les extensions et annexes aux habitations existantes.

En outre, des prescriptions particulières peuvent affecter tout ou partie de ces zones :

- Des emplacements réservés pour des voies et ouvrages publics, des installations d'intérêt général, des espaces verts ou des espaces nécessaires aux continuités écologiques. Les caractéristiques de ces emplacements réservés sont définies à l'article 3 des dispositions graphiques du règlement.
- Des bâtiments situés en zones agricoles, naturelles ou forestières pouvant faire l'objet d'un changement de destination (cf. l'article 3 des dispositions graphiques du règlement).
- Des secteurs impactés par des risques naturels ou technologiques (cf. l'article 3 des dispositions graphiques du règlement).
- Des secteurs faisant l'objet de prescriptions de protection et de mise en valeur définies au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'urbanisme (cf. l'article 3 des dispositions graphiques du règlement).
- Des périmètres de protection de captage d'eau potable repérés sur les plans de zonage. Toutes les activités, constructions et occupations des sols, autres que celles strictement nécessaires à l'exploitation et à l'entretien des ouvrages de prélèvement et de production d'eau, sont interdites. Les mesures de protection associées à ces périmètres figurent en annexe du PLU (pièce n°5.1).

ARTICLE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES À L'ENSEMBLE DES ZONES

2.1 Adaptations mineures

Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes conformément à l'article L.152-6 du Code de l'urbanisme.

2.2 Adaptations techniques

Les ouvrages techniques nécessaires aux équipements d'intérêts collectifs et de services publics peuvent être également accordés sur justifications techniques et fonctionnelles nonobstant les règles applicables à la zone. Ce peut être notamment le cas d'ouvrages et bâtiments alimentation électrique, télécommunications, fibres, etc.

2.3 Les constructions durables

« Nonobstant les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions des plans locaux d'urbanisme, [...] et des règlements des lotissements, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant. [...] » (article L111-16 du code de l'urbanisme).

« Pour l'application de l'article L. 111-16, les dispositifs, matériaux ou procédés sont :

1° Les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture ;

2° Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme précise les critères d'appréciation des besoins de consommation précités ;

3° Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;

4° Les pompes à chaleur ;

5° Les brise-soleils » (article R111-23 du code de l'urbanisme).

Les panneaux photovoltaïques ne doivent pas être réfléchissants.

Les dispositions de l'article L. 111-16 ne sont pas applicables :

« 1° Aux abords des monuments historiques définis au titre II du livre VI du code du patrimoine, "dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable créé en application du titre III du même livre VI, dans un site inscrit ou classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement, à l'intérieur du cœur d'un parc national délimité en application de l'article L. 331-2 du même code, ni aux travaux portant sur un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques ou sur un immeuble protégé, en application des articles L. 151-18 et L. 151-19 du présent code ;

2° Dans des périmètres délimités, après avis de l'architecte des Bâtiments de France, par délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, motivée par la protection du patrimoine bâti ou non bâti, des paysages ou des perspectives monumentales et urbaines » (article L111-17 du code de l'urbanisme).

2.4 Dérogations (isolation thermique et accessibilité des personnes handicapées notamment)

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre :

1° La reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles ;

2° La restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles ;

3° Des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant.

[...]

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire ou le permis d'aménager et prendre la décision sur une déclaration préalable peut, par décision motivée, déroger aux règles des plans locaux d'urbanisme relatives à l'emprise au sol, à la hauteur, à l'implantation et à l'aspect extérieur des constructions afin d'autoriser :

1° La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes² ;

2° La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes³ ;

3° La mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades¹.

2 La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades ou d'un dispositif de protection contre le rayonnement solaire est autorisée sur les façades dans la limite d'un dépassement de 30 centimètres par rapport aux règles d'implantation des constructions autorisées par le règlement du plan local d'urbanisme en vigueur.

3 La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes est autorisée dans la limite d'un dépassement de 30 centimètres au-dessus de la hauteur maximale autorisée par le règlement du plan local d'urbanisme.

La décision motivée peut comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Le présent article n'est pas applicable :

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

La surépaisseur ou la surélévation doit être adaptée au mode constructif et aux caractéristiques techniques et architecturales de la façade ou de la toiture et ne doit pas porter atteinte à la qualité architecturale du bâtiment et à son insertion dans le cadre bâti environnant.

La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades ou d'un dispositif de protection contre le rayonnement solaire est autorisée sur les façades dans la limite d'un dépassement de 30 centimètres par rapport aux règles d'implantation des constructions autorisées par le règlement du plan local d'urbanisme en vigueur.

L'emprise au sol de la construction résultant d'un dépassement par rapport aux règles d'implantation des constructions effectué dans les conditions du précédent alinéa pourra être supérieure à l'emprise au sol autorisée par le règlement du plan local d'urbanisme ».

La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes est autorisée dans la limite d'un dépassement de 30 centimètres au-dessus de la hauteur maximale autorisée par le règlement du plan local d'urbanisme.

La mise en œuvre cumulée des dérogations prévues aux articles R. 152-6 et R. 152-7 ne peut aboutir à un dépassement de plus de 30 centimètres des règles de hauteur ou d'implantation fixées par le plan local d'urbanisme.

2.5 Prise en compte des constructions existantes et reconstructions après sinistre

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour les travaux ayant pour objet d'améliorer la conformité de l'immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard, y compris dans le cadre de sa reconstruction.

En application de l'article R111-27 du code de l'urbanisme et aux dispositions du présent règlement, sur l'ensemble du territoire, les travaux sur existant doivent respecter les caractéristiques architecturales et paysagères du bâtiment principal et des lieux avoisinants afin d'intégrer harmonieusement les nouvelles constructions dans le contexte environnant.

Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme

contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement.

2.6 Prélèvement de matériaux et prises en compte des risques naturels

Les prélèvements de matériaux dans les cours d'eau, aux fins d'entretien et de curage de leur lit, leur endiguement et d'une façon générale, les dispositifs de protection contre les risques naturels, peuvent être autorisés nonobstant les règles applicables à la zone.

2.7 Implantation des constructions

Le retrait est mesuré à partir de la façade pour les débords de toiture ne dépassant pas 0,6 m. Dans les autres cas, le retrait est mesuré en tout point de la construction (partie la plus avancée du bâtiment – point extrême) au-delà de ce dépassement.

Le survol du domaine public n'est pas autorisé.

Pour les bâtiments existants à la date d'approbation du PLU, les ouvrages en survol existants peuvent être conservés à leur hauteur actuelle, y compris en cas d'extension.

Nonobstant les paragraphes précédents, ces règles ne s'appliquent pas pour les constructions, ouvrages techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

En bordure des cours d'eau (canaux d'irrigation exclus), les nouvelles constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 5,00 m par rapport aux berges, à l'exception de celles à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics dont la localisation correspond à une nécessité technique impérative et des clôtures, qui devront avoir une transparence hydraulique, nonobstant les règles applicables à chaque zone.

Le long des canaux, les constructions et installations devront respecter un recul minimum d'1.50 m. mesuré par rapport aux berges du canal excepté en zone Ua.

Les marges de recul libre de toute construction sont portées à 15.00 m du haut de la berge pour les cours d'eau ou de l'axe du thalweg pour les vallons secs dans les zones U (urbaines) et à 20.00 m du haut de la berge pour les cours d'eau ou de l'axe du thalweg pour les vallons secs dans les zones A (agricoles) et N (naturelles) et ce nonobstant les règles applicables dans chaque zone. Dans les zones urbaines, des dispositions différentes peuvent être adoptées sous réserve de la justification de la stabilité existante des berges sans toutefois être inférieures à 10.00 m (étude d'expertise hydraulique et de risque).

Le long des routes départementales, le règlement départemental de voirie en cours de validité doit être appliqué.

Hors agglomération, les constructions devront observer un recul minimum de 3.00 des voies et emprises publiques, sauf pour les constructions existantes au moment de l'approbation du PLU dont les extensions pourront reprendre l'alignement existant.

Il est recommandé de concevoir les bâtiments ou les extensions de manière à ce qu'ils bénéficient au mieux des apports solaires. L'exposition vis-à-vis de l'ensoleillement et l'accès à une unité foncière constituent deux paramètres majeurs pour définir une implantation d'un bâtiment. Le positionnement des annexes et des différentes pièces ainsi que l'aménagement des abords jouent également un rôle important pour qu'un bâtiment soit plus agréable à vivre et plus économe et faciliter qu'il puisse être producteur d'énergie :

- Chercher à implanter les pièces à vivre (salon, chambres) au Sud ;
- Disposer les annexes pour se protéger des vents dominants ;
- Limiter l'imperméabilisation de la parcelle et planter d'arbres à feuilles caduques pour bénéficier d'ombres en été et de lumière en hiver ;
- Favoriser les logements traversants pour ventiler naturellement l'été.

2.8 Cours / Courettes anglaises

Les cours / courettes anglaises sur le domaine public devront présenter une largeur maximum de 0.50m et présenter un dispositif de sécurité (piétons, véhicules). Pour rappel, une convention d'occupation du domaine public devra préalablement être signée par les parties prenantes.

2.9 Desserte par les réseaux

Tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable, d'assainissement ou d'électricité non destinés à desservir une installation existante ou autorisée sont interdits.

Alimentation en eau potable

Il convient de se référer, notamment avant toute demande de raccordement au réseau d'eau potable, au plan de zonage d'alimentation en eau potable de la commune (se référer aux annexes). En présence de réseaux, se mettre en relation avec les services de la commune.

Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable. Toutefois, en dehors des secteurs desservis par les réseaux d'alimentation en eau potable, les constructions et installations isolées pourront être alimentées par des sources et les puits privés dans les limites autorisées par les réglementations nationales et départementales.

Assainissement

Eaux usées domestiques et assimilées

Il convient de se référer, notamment avant toute demande d'installation d'assainissement individuel, au plan de réseaux d'assainissement des eaux usées de la commune (se référer aux annexes).

- **Dans les secteurs desservis par l'assainissement collectif**

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur et au règlement du service d'assainissement collectif du gestionnaire des réseaux.

En l'absence de desserte de la parcelle par un réseau public ou en cas d'impossibilités techniques de raccordement dûment formalisée, un dispositif d'assainissement non collectif pourra être

admis. Il devra être conforme à la réglementation en vigueur, adapté au terrain, dimensionné en fonction de la capacité d'occupation de l'immeuble et avoir obtenu les avis sur la conception et la réalisation de l'autorité compétente concernée.

L'impossibilité technique se définit comme un cumul de contraintes techniques de raccordement qui aboutit à un coût exorbitant. La mise en place d'une pompe de relevage ne constitue pas une impossibilité technique. L'impossibilité technique fait l'objet d'une instruction au cas par cas par l'autorité compétente en matière d'assainissement.

- **Dans les secteurs non desservis par l'd'assainissement collectif**

Dans les secteurs non desservis par un réseau collectif, et qu'il n'est pas prévu de desservir, un dispositif d'assainissement non collectif sera exigé. Il devra être conforme à la réglementation en vigueur, adapté au terrain, dimensionné en fonction de la capacité d'occupation de l'immeuble et avoir obtenu les avis de l'autorité compétente concernée sur la conception et la réalisation.

Eaux usées autres que domestiques

Les effluents qui, par leur nature ou leur composition (pollution microbienne, acidité, toxicité, matières en suspension, ...) ne sont pas assimilables à des eaux usées domestiques ne peuvent être évacués dans le réseau collectif que dans les conditions fixées dans l'autorisation de déversement émise par le gestionnaire des ouvrages de collecte et de traitement des eaux usées. L'évacuation de ces eaux résiduaires est soumise à autorisation de déversement.

Eaux de piscine

Il est interdit de rejeter les eaux de vidange et les eaux de lavage des filtres des piscines dans le réseau d'assainissement. Les eaux de vidange de piscine doivent être infiltrées dans la parcelle après une période significative de neutralisation des traitements (minimum 72h). En cas d'impossibilité technique clairement justifiée, l'autorité compétente étudiera au cas par cas la mise en place d'une dérogation pour un rejet à débit régulé vers un exutoire superficiel.

Eaux pluviales

Par délibération n°2021-229 en date du 02 décembre 2021, le Conseil Communautaire de Valence Romans Agglo, a défini une politique de gestion durable et intégrée des eaux pluviales. Pour ce faire, chaque pétitionnaire est invité à concevoir, pour chaque projet, une gestion des eaux pluviales :

- A la source,
- Par infiltration superficielle,
- En privilégiant les solutions végétales,
- En privilégiant les aménagements multifonctionnels,
- En réduisant l'imperméabilisation.

Il est rappelé que la collectivité n'a pas d'obligation de collecte des eaux pluviales. En conséquence, la communauté d'agglomération refusera tout rejet dans ses infrastructures de

collecte si elle estime que le pétitionnaire dispose d'autres solutions pour la gestion de ses eaux pluviales générées par son projet.

Les constructions ou aménagements ne doivent en aucun cas créer un obstacle à l'écoulement des eaux. Les eaux pluviales ruisselant dans le tènement doivent être gérées dans l'emprise du projet, en tenant compte des conditions amont et sans aggravation des conditions aval.

L'infiltration sur l'unité foncière doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur le tènement. Si le pétitionnaire prouve que l'infiltration et/ou l'évapotranspiration sont insuffisantes, le rejet de l'excédent non infiltrable ou non évaporable sera dirigé de préférence vers le milieu naturel. L'excédent d'eau pluviale n'ayant pu être infiltré ou rejeté au milieu naturel est soumis à des limitations avant rejet au réseau d'eaux usées s'il est unitaire, ou pluvial lorsqu'il dessert le tènement. C'est le service gestionnaire des réseaux d'assainissement qui fixe les conditions de rejet en terme quantitatif et qualitatif.

Les dispositifs permettant l'absorption naturelle des eaux dans le sol, le ralentissement du ruissellement de surface, les stockages ponctuels et les dispositifs de récupération des eaux pour leur réutilisation sont privilégiés.

Les systèmes de stockage et d'infiltration doivent être adaptés à la nature du sous-sol, aux contraintes locales et à la réglementation en vigueur, notamment dans les périmètres de protection des captages d'eau potable.

Les eaux de voiries et de stationnement doivent être traitées avant infiltration. Sauf cas particuliers, les solutions combinant débourbeur/déshuileur et rejet des eaux décantées dans un puits d'infiltration sont interdits.

Lorsque le rejet des eaux pluviales au milieu naturel est envisageable, le rejet est réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

Les aménagements multifonctionnels et/ou végétalisés favorisant l'infiltration de façon superficielle sont vivement encouragés.

Ouvrages d'irrigation et d'évacuation des eaux pluviales

Les ouvrages existants, y compris ceux désaffectés, doivent être préservés afin d'assurer la continuité de l'irrigation ou de l'évacuation des eaux pluviales de l'amont vers l'aval, le transit, le débit et l'évacuation des eaux.

Les fossés latéraux des routes départementales et communales sont exclusivement destinés à évacuer les eaux pluviales de chaussée et n'ont pas vocation à servir d'exutoire aux eaux provenant des propriétés riveraines.

Les canaux d'irrigation, ruisseaux, fossés de drainage et autres écoulements de surface ne seront pas busés, sauf impératifs techniques dûment explicités pour lesquels des exceptions pourront être envisagées.

Il sera fait application de l'ordonnance n°2004-632 du 1er juillet 2004 relative aux associations syndicales autorisées (ASA), et des articles L.152-1 à L. 152-23 du Code rural et L.215-23 du Code de l'environnement.

Les pétitionnaires doivent prendre en compte ces réseaux dans leurs diverses demandes d'autorisations d'occupation des sols.

Ouvrages de transport d'électricité

Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement du Réseau Public de Transport et de Distribution d'Électricité, ainsi que les affouillements et les exhaussements qui leur sont liés, sont admis dans toutes les zones de ce règlement, nonobstant les règles applicables par ailleurs. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont également autorisés pour des raisons de sécurité vis-à-vis des tiers ou d'impératifs techniques.

De plus, les dispositions générales et les dispositions des différentes zones ne s'appliquent pas aux ouvrages HTB et HTA du Réseau Public de Transport et de Distribution d'Électricité.

Antennes

Sur les bâtiments de plus de trois logements, lorsque la pose d'une antenne de télévision est envisagée, celle-ci doit être mutualisée et localisée en toiture. Les antennes (paraboliques ou non) seront limitées à une par immeuble et devront être les plus discrètes possibles.

L'éclairage extérieur

Tous les appareils d'éclairage extérieur, publics ou privés devront être équipés de dispositifs (abat-jour ou réflecteurs) permettant de faire converger les faisceaux lumineux vers le sol en évitant de la sorte toute diffusion de la lumière vers le ciel.

Il convient de se référer à l'arrêté du 27 décembre 2018 relatif à la prévention, à la réduction et à la limitation des nuisances lumineuses (version consolidée au 26 février 2020) pour connaître le détail de la réglementation applicable à l'éclairage extérieur.

Défense incendie

Le permis de construire pourra être refusé si les constructions ne sont pas correctement protégées du risque d'incendie, suivant la réglementation en vigueur.

Opérations d'urbanisme : l'autorisation d'aménager sera assujettie à la création des bornes incendie nécessaires, si celles-ci ne sont pas suffisantes à proximité.

Constructions à risque d'incendie particulier : l'implantation et les caractéristiques des poteaux incendie ou d'autres dispositifs, sont à la charge du constructeur et devront recevoir l'agrément du service départemental d'incendie et de secours (SDIS).

Le règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie (RDDECI) en vigueur peut être utilement consulté.

2.10 Ruines

Conformément à l'article L. 111-23 du Code de l'urbanisme : « *La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs peut être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 111-11, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment* ».

2.11 Gestion des substances toxiques ou dangereuses

Le stockage des substances toxiques ou dangereuses sera fait dans des conditions de sécurité et d'étanchéité appropriées. Le risque de contamination des sols et des eaux lié aux déchets et aux différentes substances toxiques ou dangereuses stockées sur site doit être correctement maîtrisé.

Les déchets devront faire l'objet d'un traitement approprié : décantation, récupération, recyclage.

Concernant les activités les plus polluantes ou les plus dangereuses, leur gestion devra faire l'objet d'une autorisation spéciale auprès des services de l'État en charge de l'environnement.

Concernant les activités les moins polluantes ou les moins dangereuses, leur gestion devra faire l'objet d'une déclaration qui consiste à faire connaître au Préfet son activité et à respecter les prescriptions générales applicables aux installations soumises à déclaration et qui font l'objet d'arrêtés préfectoraux.

2.12 Equipements liés aux énergies renouvelables et/ou à la communication

Les locaux et les installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards, ...) destinés à recevoir les divers équipements nécessaires au fonctionnement des réseaux, notamment de vidéocommunication et de distribution d'énergie, doivent être intégrés aux constructions ou aux murs de clôture. En cas d'impossibilité technique justifiée (notamment pour les constructions existantes), ils doivent être intégrés à la composition générale du paysage, de manière à s'y insérer dans les meilleures conditions, et doivent participer à l'aménagement paysager des abords des constructions.

Les équipements liés aux énergies renouvelables et/ou à la communication (capteurs solaires et photovoltaïques et autres éléments d'architecture bioclimatiques, antennes ...) doivent être adaptés aux bâtis existants et à l'environnement patrimonial et paysager en limitant l'effet de superstructure rajoutée.

Pour toute construction ou installation nouvelle sur une propriété privée, et sauf impossibilité technique dûment justifiée, les réseaux électriques, de distribution téléphonique et de télédistribution ainsi que les branchements doivent être réalisés en souterrain. A défaut, en partie aérienne, ils suivent les avant-toits, les rives, les descentes d'eau pluviale ou les limites de mitoyenneté entre immeubles. Cette disposition est à prévoir à l'occasion des rééquipements ou du ravalement des façades.

Les nouvelles constructions doivent être raccordées au réseau de télécommunication numérique ou en cas d'absence de celui-ci prévoir les attentes et fourreaux nécessaires à sa mise en service.

2.13 Installations, travaux divers et citernes non enterrées

Pour les installations, dépôts de matériaux, travaux divers et citernes non enterrées, des aménagements seront réalisés afin de masquer ces installations, en cohérence avec l'environnement paysager et bâti (haie, muret ...), sous réserve d'être compatibles avec la gestion des risques.

Les dépôts devront être organisés.

2.14 Travaux de restauration en zone naturelle, agricole et forestière

Dans le but de limiter l'urbanisation dispersée des terres naturelles et agricoles, les travaux de restauration dans les zones agricoles, naturelles et forestières sont limités aux seules constructions affectées à une destination au sens de l'article R151-27 du Code de l'urbanisme et exploitables en l'état. Toutefois, ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments identifiés comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination (cf. article 1 du présent règlement).

Les travaux de restauration admis dans ces hypothèses sont néanmoins conditionnés par :

- Le respect des principales caractéristiques architecturales du bâtiment ;
- La sauvegarde du caractère paysager, agricole, écologique et naturel du site ;
- La desserte du bâtiment par les équipements publics existants.

2.15 Les clôtures

L'édification des clôtures et des murs est soumise à déclaration sauf celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière, conformément à la délibération du Conseil Municipal de la commune.

Les clôtures devront dans tous les cas respecter les prescriptions établies par les PPR en vigueur (notamment en matière de perméabilité).

Sauf dispositions particulières visées dans le règlement de la zone, l'édification d'une clôture est facultative, toutefois sa construction est soumise à autorisation.

La clôture assure la transition entre l'espace privé et l'espace public et participe à la qualité du paysage urbain.

Une attention particulière doit donc être apportée dans la conception et la réalisation de ces clôtures :

- En évitant la multiplicité des matériaux.
- En recherchant la simplicité des formes et des structures.
- En tenant compte du bâti et du site environnant ainsi que des clôtures adjacentes.

L'autorisation d'édifier une clôture pourra être soumise à des prescriptions spécifiques (retrait, hauteur...) ou refusée, dès lors que celle-ci :

- Est située aux intersections de voies publiques ou privées, pour des motifs de sécurité.
- Est de nature à porter atteinte à l'environnement urbain et naturel par son architecture ou par les matériaux qui la composent.
- Est de nature à accentuer les risques naturels (inondation, incendie, glissement de terrain, etc.)
- Est située en zone naturelle.

Dans le cadre d'opération d'aménagement d'ensemble (lotissements, groupe d'habitations...) le traitement des clôtures devra faire l'objet de prescriptions précises inscrites dans le règlement de lotissement ou d'un projet inséré au plan d'aménagement afin de favoriser l'homogénéité de l'opération.

Pour les clôtures maçonnées, les matériaux destinés à être recouverts le seront obligatoirement dans l'année qui suit l'édification, dans le respect des règles édictées dans chaque zone.

Il est recommandé de créer des clôtures perméables afin notamment de faciliter la circulation de la faune.

2.16 Création d'accès sur la voie publique

Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès se fera sur celle des voies présentant la moindre gêne et le moins de risques pour la circulation ou éventuellement par la création d'une contre-allée.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation. Peuvent être interdits, les accès publics ou privés sur la voie publique susceptibles de présenter un risque pour la sécurité des usagers.

L'ouverture des portails ne pourra s'effectuer à l'extérieur de la propriété.

Les accès sont limités à 2 par unité foncière.

La largeur d'un accès est limitée à 4.00m.

Lorsque l'accès doit se faire suivant un profil en long incliné vers la route communale ou départementale, la propriété riveraine étant située sur un fond supérieur, le pétitionnaire est dans l'obligation de stabiliser et de réaliser un revêtement sur les 5 premiers mètres de son accès et de prendre les mesures nécessaires afin d'éviter aux eaux de ruissellement de se déverser sur la chaussée. Cette règle s'applique y compris lorsque la nouvelle construction emprunte un chemin d'accès existant qui ne respecte pas cette réglementation.

2.17 Caractéristiques des voies ouvertes à la circulation

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies nouvelles, doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent dans tous les cas permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, répondre aux exigences de la protection civile, et aux besoins de déneigement.

Les voies nouvelles, publiques et privées ouvertes à la circulation routière publique doivent avoir :

- Pour les voies à double sens : une bande roulante d'une largeur minimale de 5,00 m.
- Pour les voies à sens unique : une bande roulante d'une largeur minimale de 3,50 m.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tout véhicule (notamment à ceux des services publics) de faire demi-tour avec un rayon de braquage de 11 mètres.

2.18 Stationnement

Conformément à l'article L151-33 du code de l'urbanisme, lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, celles-ci peuvent être réalisées soit :

- Sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat. ;

- De l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération ;
- De l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Toutefois, lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Nonobstant les règles applicables à chaque zone, il ne peut être exigé, pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, pour les constructions de logements locatifs intermédiaires mentionnés à l'article L. 302-16 du code de la construction et de l'habitation, pour les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et pour les résidences universitaires, la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.

L'obligation de réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés est réduite de 15 % au minimum en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en auto-partage, dans des conditions définies par décret.

Toutes les places de stationnement devront avoir une largeur minimale de 2,5 m et 5 m de profondeur. Chaque place de stationnement doit être accessible individuellement à partir d'une circulation commune. Le nombre de places de stationnement en enfilade est limité à 2.

L'ensemble des règles concernant la création de places de stationnement établies dans les sous-sections « stationnement » afférentes à chaque zone ne s'appliquent pas aux annexes.

Accessibilité PMR

En cas de mise aux normes d'accessibilité d'un établissement recevant du public (ERP), il est autorisé que les places de stationnement dédiées aux PMR soient prises sur le parc de stationnement existant. Aucune création de places de stationnement supplémentaire n'est donc exigée, mais les places de stationnement existantes et transformées devront être aux normes PMR.

Stationnement des vélos (cycles et les cycles à pédalage assisté tels qu'ils sont définis à l'article R. 311-1 du code de la route)

L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos doit être couvert et éclairé et être accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.

permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue.

Conformément au code de la construction (articles L113-18 à L113-20, R113-12 et R113-18) et à l'arrêté du 30 juin 2022 relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments :

Toute personne qui construit :

1° Un ensemble d'habitations équipé de places de stationnement individuelles couvertes ou d'accès sécurisé ;

2° Un bâtiment à usage industriel ou tertiaire constituant principalement un lieu de travail et équipé de places de stationnement destinées aux salariés ;

3° Un bâtiment accueillant un service public équipé de places de stationnement destinées aux agents ou aux usagers du service public ;

4° Un bâtiment constituant un ensemble commercial, au sens de l'article L. 752-3 du code de commerce, ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques équipé de places de stationnement destinées à la clientèle,

le dote des infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos.

Le terme " infrastructures " désigne l'ensemble des ouvrages, installations et équipements nécessaires au stationnement sécurisé des vélos ;

Toute personne qui procède à des travaux sur un parc de stationnement annexe :

1° A un ensemble d'habitations (un ou plusieurs bâtiments à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements) équipé de places de stationnement individuelles ;

2° A un bâtiment à usage industriel ou tertiaire équipé de places de stationnement destinées aux travailleurs ;

3° A un bâtiment accueillant un service public équipé de places de stationnement destinées aux agents ou aux usagers du service public ;

4° Ou à un bâtiment constituant un ensemble commercial, au sens de l'article L. 752-3 du code de commerce, ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques équipé de places de stationnement destinées à la clientèle,

dote le parc de stationnement d'infrastructures ou aménage des espaces permettant le stationnement sécurisé des vélos. Cette dernière obligation peut être satisfaite par la réalisation des infrastructures dans une autre partie du bâtiment ou à l'extérieur de celui-ci, sur la même unité foncière.

Des infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos doivent être installées dans les bâtiments existants à usage tertiaire et constitués principalement de locaux à usage professionnel, lorsqu'ils sont équipés de places de stationnement destinées aux travailleurs.

Ces infrastructures sont situées ou réparties sur la même unité foncière, de préférence au rez-de-chaussée ou au premier sous-sol du parc de stationnement, du bâtiment ou de l'ensemble d'habitations.

Elles disposent d'un minimum de deux emplacements. Chaque emplacement induit une surface de stationnement de 1.5m² au minimum ; hors espace de dégagement.

Les nombres minimaux d'emplacements destinés au stationnement sécurisé des vélos sont les suivants :

Catégories de bâtiments	Seuil minimal de places de stationnement pour véhicules motorisés	Cyclistes visés	Seuil minimal d'emplacements destinés au stationnement sécurisé des vélos
Bâtiments neufs équipés de places de stationnement			
- Ensemble d'habitation - (un ou plusieurs bâtiment(s), à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements)	Sans objet	Occupants	1 emplacement par logement jusqu'à 2 pièces principales 2 emplacements par logement à partir de 3 pièces principales
- Bâtiments à usage industriel ou tertiaire - constituant principalement un lieu de travail	Sans objet	Salariés	15% de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment
- Bâtiments accueillant un service public	Sans objet	Agents	15% de l'effectif total des agents du service public accueillis simultanément dans le bâtiment
		Usagers	15% de l'effectif total des usagers de service public accueillis simultanément dans le bâtiment
- Bâtiments constituant un ensemble commercial, au sens de l'article L. 752-3 du code du commerce, ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques	Sans objet	Clientèle	10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 100 emplacements
Bâtiments disposant d'un parc de stationnement annexe faisant l'objet de travaux			
- Ensemble d'habitation - (un ou plusieurs bâtiment(s), à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements)	10	Occupants	1 emplacement par logement
- Bâtiments à usage industriel ou tertiaire - constituant principalement un lieu de travail	10	Travailleurs	10% de l'effectif total des travailleurs accueillis simultanément dans le bâtiment
Bâtiments accueillant un service public	10	Agents	10% de l'effectif total des agents du service public accueillis simultanément dans le bâtiment
	10	Usagers	10% de l'effectif total des usagers de service public accueillis simultanément dans le bâtiment
- Bâtiments constituant un ensemble commercial, au sens de l'article L. 752-3 du code du commerce, ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques	10	Clientèle	10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 100 places
Bâtiments existants à usage tertiaire et constitués principalement de locaux à usage professionnel			
Bâtiments existants à usage tertiaire et constitués principalement de locaux à usage professionnel	10	Travailleurs	10% de l'effectif total des travailleurs accueillis simultanément dans le bâtiment (pour la copropriété en application du I du R. 113-14)
	10	Travailleurs	Au maximum 10% de l'effectif total des travailleurs accueillis simultanément dans les locaux du copropriétaire selon les dispositions de l'article 2 du présent arrêté (pour l'application du II du R. 113-14)

Equipements des parkings en installations de recharges pour véhicules électriques (IRVE)

La loi LOM a introduit un article dans le code de l'énergie (article L.111-3-5) précisant : « Les bâtiments non résidentiels comportant un parc de stationnement de plus de vingt emplacements disposent, au 1er janvier 2025, d'au moins un point de recharge pour les véhicules électriques et hybrides rechargeables situé sur un emplacement dont le dimensionnement permet l'accès aux personnes à mobilité réduite. Ces bâtiments disposent d'un point de charge par tranche de vingt emplacements supplémentaires, sauf si des travaux importants d'adaptation du réseau électrique sont nécessaires pour remplir cette obligation. Les travaux d'adaptation sont considérés comme importants si le montant des travaux nécessaires sur la partie située en amont du tableau général basse tension desservant les points de charge, y compris sur ce tableau, excède le coût total des travaux et équipements réalisés en aval de ce tableau en vue de l'installation des points de charge. Dans ce cas, le nombre de points de charge est limité de telle sorte que les travaux en amont du tableau général de basse tension, y compris sur ce tableau, n'excèdent pas le coût total des travaux situés en aval de ce tableau.

Il en est de même pour les bâtiments à usage mixte dont plus de vingt places de stationnement sont destinées à un usage non résidentiel ».

2.19 Les installations et ouvrages dont la localisation correspond à une nécessité technique impérative

Dans chaque zone du PLU, nonobstant les règles applicables à la zone, les installations et ouvrages nécessaires aux établissements scientifiques, à la défense nationale, aux recherches et à l'exploitation de ressources minérales d'intérêt national, à la protection contre les risques naturels, à l'établissement de réseaux de communications électroniques ouverts au public et aux services publics autres que les remontées mécaniques sont autorisés si leur localisation dans ces espaces correspond à une nécessité technique impérative ou, dans le cas des communications électroniques, est nécessaire pour améliorer la couverture du territoire.

Ceci s'applique notamment aux projets dont la nécessité technique impérative implique une installation en discontinuité de l'urbanisation comme par exemple les projets de microcentrales hydroélectrique.

2.20 Affouillements et exhaussements du sol

Sauf disposition contraire du règlement, les affouillements et les exhaussements du sol nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans chaque zone sont autorisés, à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère paysager du site.

Les conditions définies ci-dessus ne s'appliquent pas aux affouillements et exhaussements du sol pour la réalisation d'ouvrages nécessaires à la rétention des eaux pluviales.

Les affouillements et les exhaussements du sol doivent être limités au strict nécessaire afin d'assurer une insertion correcte des projets dans le milieu bâti ou naturel environnant. La disposition des constructions et leur implantation devront tenir compte de la topographie originelle du terrain, s'y adapter et non l'inverse.

ARTICLE 3 – LES PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES DU RÈGLEMENT

3.1 Périmètres soumis à des orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Certains secteurs sont soumis à des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) « sectorielles ». Ces secteurs sont délimités au règlement graphique.

Il convient de se référer à la pièce n°3 du PLU.

3.2 Protection contre les risques

Nonobstant les dispositions prévues par le présent règlement, en vertu de l'article R111-2 du code de l'urbanisme dans sa rédaction à l'approbation du Plan local d'urbanisme, « Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique. Il en est de même si les constructions projetées, par leur implantation à proximité d'autres installations, leurs caractéristiques ou leur situation, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique. »

Le risque d'inondation

La commune de Peyrus est soumise aux risques d'inondation liés au débordement de la Lierne. Le Plan de Prévention des Risques Naturels Inondation de Peyrus a été approuvé par arrêté préfectoral du 26 juin 2018. Il comporte un plan de zonage réglementaire, un règlement, une note de présentation.

Avant toute demande d'autorisation d'urbanisme, il convient de se référer aux documents du PPRi présenté en annexe relative aux servitudes d'utilité publique (pièce n°5.1).

Les autres risques

La commune de Peyrus présente des risques faibles pour les incendies de forêt. L'arrêté préfectoral n°2013057-0026 du 26 février 2013 définit dans sa section 1 les règles de prévention en matière d'emploi du feu, de nature du débroussaillage et d'obligations en zone urbanisée (les dispositions de la section 2 de l'arrêté ne sont pas applicables dans la commune).

Le territoire communal est également concerné par les risques sismiques, retrait-gonflement d'argiles, mouvements de terrains et exposition au plomb. La description de ces risques ainsi que, le cas échéant, leurs cartographies sont intégrées dans le rapport de présentation du PLU.

La prise en compte des risques avant toute demande d'autorisation d'urbanisme est obligatoire.

3.3 Emplacements réservés

En application de l'article L151-41 du code de l'urbanisme, la commune a défini des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux

espaces verts, en précisant leur destination et les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires.

L'article L152-2 du code de l'urbanisme prévoit que : « *Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un plan local d'urbanisme en application de l'article L. 151-41 peut, dès que ce plan est opposable aux tiers, et même si une décision de sursis à statuer qui lui a été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L. 230-1 et suivants.*

Lorsqu'une servitude mentionnée à l'article L. 151-41 est instituée, les propriétaires des terrains concernés peuvent mettre en demeure la commune de procéder à l'acquisition de leur terrain, dans les conditions et délais prévus aux articles L. 230-1 et suivants ».

La liste suivante récapitule les différents emplacements réservés identifiés sur le plan de zonage.

N°	Objet	Bénéficiaire	Surface
1	Confortement et extension de la salle des fêtes	Commune	769 m ²
2	Aménagement du carrefour entre la RD 68 et la Rue des Jardins	Commune	306 m ²
3	Aménagement d'un espace public à l'angle de la route de Chateaudouble	Commune	410 m ²
4	Elargissement de la voie communale « Ban du Conseil »	Commune	481 m ²
5	Elargissement de la voie communale « Ban du Conseil »	Commune	434 m ²
6	Extension de la station d'épuration.	Valence Romans Agglomération	4 760 m ²
7	Aménagement d'une aire de stationnement	Commune	680 m ²

3.4 Les éléments patrimoniaux à préserver ou à mettre en valeur

En application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, le règlement identifie et localise les éléments de paysage, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural.

N°	Element de patrimoine
1	Statue Notre-Dame-des-Champs
2	Carrière de tuf

3.5 Les bâtiments situés en zone agricole ou naturelle pouvant changer de destination

En application de l'article L151-11 du code de l'urbanisme des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination ont été identifiés.

Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

Changement de destination n°1 : C1

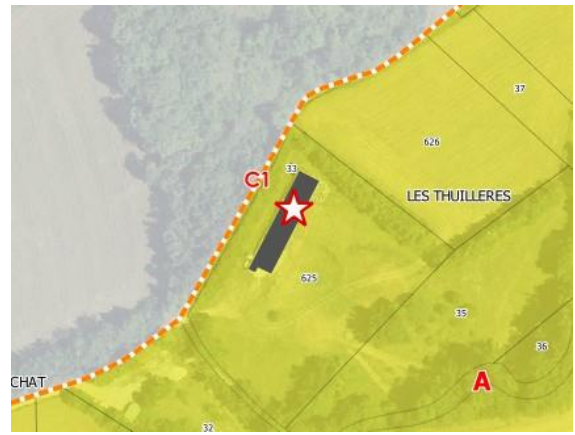
Localisation : Lieu-dit les Thuilleres

N° de parcelle : B 625

Surface d'emprise au sol : 435 m²

Zonage du PLU : A

Changement de destination autorisé vers la destination : Commerce et activité de services



Changement de destination n°2 : C2

Localisation : Lieu-dit les Huguets

N° de parcelle : A156

Surface d'emprise au sol : 248 m²

Zonage du PLU : A

Changement de destination autorisé vers la destination : Commerce, activité de services et habitation



Changement de destination n°3 : C3

Localisation : Lieu-dit Orrouze

N° de parcelle : B 367

Surface d'emprise au sol : 150 m²

Zonage du PLU : N

Changement de destination autorisé vers la destination : Commerce et activité de services



Changement de destination n°4 : C4

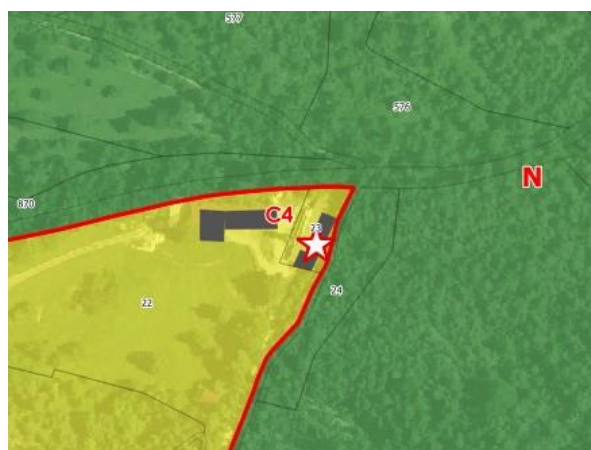
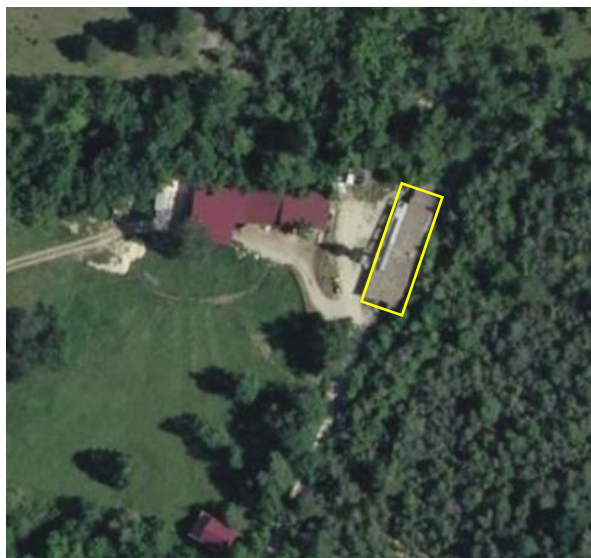
Localisation : Lieu-dit les Vachères

N° de parcelle : C 23

Surface d'emprise au sol : 165 m²

Zonage du PLU : A

Changement de destination autorisé vers la destination : Commerce et activité de services



Changement de destination n°5 : C5

Localisation : Les Carrats

N° de parcelle : B 557

Surface d'emprise au sol : 383 m²

Zonage du PLU : A

Changement de destination autorisé vers la destination : Commerce et activité de services



Changement de destination n°6 : C6

Localisation : Les Peyles

N° de parcelle : E 373

Surface d'emprise au sol : 274 m²

Zonage du PLU : A

Changement de destination autorisé vers la destination : Commerce et activité de services



3.6 Préservation de l'environnement

Préservation des zones humides

Dans les secteurs tramés pour des motifs d'ordre écologique reportés sur le plan de zonage du présent PLU et concernant les zones humides :

- Toute construction est interdite sauf celles liées à la protection contre les risques naturels ;
- Tous aménagement, installation, travaux (ceci incluant la réalisation de fossés et drains, les remblais, les labours ...), sont interdits sauf ceux liés à la mise en valeur du milieu (pour des fins éducatives, pédagogiques, scientifiques, si et seulement si ces projets ne compromettent pas la qualité ou le rôle fonctionnel de ces espaces) ou à la protection contre les risques naturels ;
- Les ouvrages hydroélectriques ne sont pas interdits mais une analyse écologique précise des impacts devra être réalisée.

Cette prescription pourra être levée sous condition de la réalisation d'une étude certifiée par un expert écologue concluant à l'absence réelle d'une zone humide dans le secteur étudié.

Les secteurs artificialisés comme les routes, les ponts (la zone humide peut être effectivement présente en dessous), parkings, bâtiments etc. qui pourraient être tramés sont exclus de la prescription.

Les trames présentes ne remettent pas en cause la possibilité de réaliser en survol de la zone des équipements techniques (ponts, passerelles ...).

Ces secteurs n'ont pas pour caractéristique de constituer des d'espaces boisés, il n'est donc pas fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.

Préservation des pelouses sèches

Dans les pelouses sèches identifiées sur les plans de zonage, toutes constructions ou aménagements sont interdits sauf ceux liés à la mise en valeur du milieu ou à la protection contre les risques naturels.

Cette prescription pourra être levée sous condition de la réalisation d'une étude complémentaire et précise à la parcelle, certifiée par un expert écologue, démontrant l'absence ponctuelle de pelouses sèches.

Natura 2000

Les secteurs tramés pour la présence d'une zone Natura 2000 sont soumis à l'application de l'article L. 414-4 du code de l'environnement. Les projets soumis à autorisation au titre du code de l'environnement (étude d'impact, dossier Loi sur l'eau, demande de défrichement, ICPE, ...) sont soumis à évaluation des incidences sur les sites Natura 2000. De plus, dans le cadre d'autorisations relatives au code de l'urbanisme (permis de construire, permis d'aménager...) ou de modification des documents d'urbanisme, il est également demandé de fournir une évaluation des incidences sur les sites Natura 2000 proportionnée à la nature et à l'importance du projet.

3.7 Eléments de paysage à préserver

Eléments de paysage :

Dans les secteurs à protéger pour des motifs paysagers « protection paysagère », toute construction est interdite, ainsi que les coupes d'arbres sauf en cas de nécessité liée aux risques ou à la sécurité des biens et personnes. Des pistes d'accès non goudronnées et intégrées pourront être réalisées en cas de nécessité technique.

3.9 Alignements obligatoires

Dans le cas d'alignements obligatoires portés sur les documents graphiques, ceux-ci s'imposent aux dispositions édictées dans les règles d'implantation de chaque zone.

3.10 Réglementation relative aux captages

Dans les secteurs tramés pour les périmètres de protection des captages, des prescriptions et une réglementation spécifique s'appliquent sur les secteurs impactés par les périmètres de protection immédiate, rapprochée et éloignée des différents captages. Il convient de se référer aux

périmètres de protection des captages d'eau où les installations sont soumises aux prescriptions de l'arrêté préfectoral de protection des captages (pièce n° 5.1).

3.11 Inconstructibilité pour raison de salubrité

Dans le secteur tramé pour inconstructibilité pour raison de salubrité, les constructions ne pourront être autorisées qu'après mise en service de la nouvelle station d'épuration. Cette mise en service lève ainsi ipso facto l'inconstructibilité du secteur.

ARTICLE 4 – AUTRES INFORMATIONS

4.1 Réciprocité avec les bâtiments agricoles

« Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction et à tout changement de destination précités à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes.

Dans les parties actuellement urbanisées des communes, des règles d'éloignement différentes de celles qui résultent du premier alinéa peuvent être fixées pour tenir compte de l'existence de constructions agricoles antérieurement implantées. Ces règles sont fixées par le plan local d'urbanisme ou, dans les communes non dotées d'un plan local d'urbanisme, par délibération du conseil municipal, prise après avis de la chambre d'agriculture et enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement.

Dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application de l'alinéa précédent, l'extension limitée et les travaux rendus nécessaires par des mises aux normes des exploitations agricoles existantes sont autorisés, nonobstant la proximité de bâtiments d'habitations.

Par dérogation aux dispositions du premier alinéa, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la chambre d'agriculture, pour tenir compte des spécificités locales. Une telle dérogation n'est pas possible dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application du deuxième alinéa.

Il peut être dérogé aux règles du premier alinéa, sous réserve de l'accord des parties concernées, par la création d'une servitude grevant les immeubles concernés par la dérogation, dès lors qu'ils font l'objet d'un changement de destination ou de l'extension d'un bâtiment agricole existant dans les cas prévus par l'alinéa précédent ».

4.2 Défrichement

Les articles L341-1 à L342-1 du nouveau code forestier cadrent le défrichement. Conformément à l'article L341-3 de ce code :

« Nul ne peut user du droit de défricher ses bois et forêts sans avoir préalablement obtenu une autorisation ».

Conformément à l'article R*431-19 du code de l'urbanisme :

« Lorsque les travaux projetés nécessitent une autorisation de défrichement en application des articles L. 341-1, L. 341-3 ou L. 214-13 du code forestier, la demande de permis de construire est complétée par la copie de la lettre par laquelle le préfet fait connaître au demandeur que son dossier de demande d'autorisation de défrichement est complet, si le défrichement est ou non soumis à reconnaissance de la situation et de l'état des terrains et si la demande doit ou non faire l'objet d'une enquête publique. »

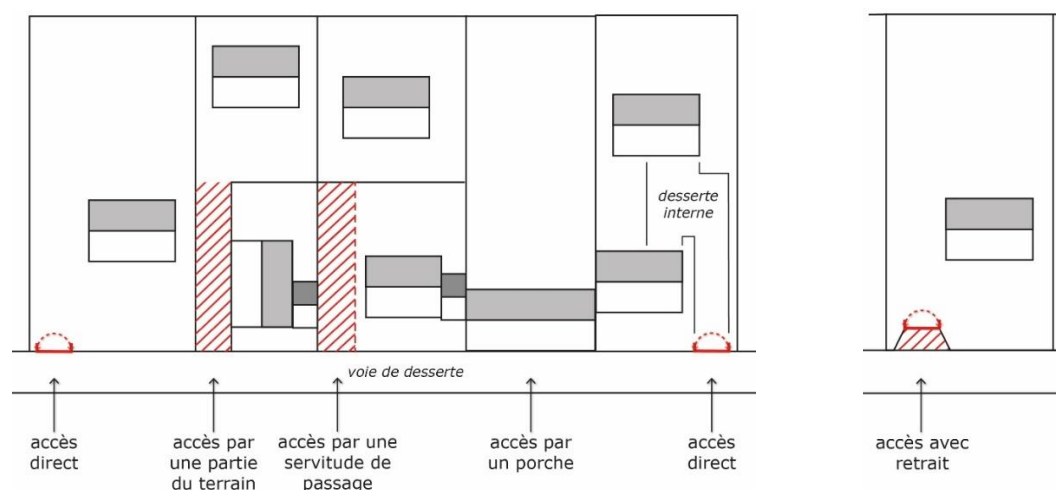
4.3 Autres servitudes d'utilité publique

Les servitudes d'utilité publique applicables au territoire et annexées au PLU doivent être prises en compte dans leur version en vigueur, au moment d'une demande d'autorisation d'urbanisme.

ARTICLE 5 : DÉFINITIONS (VALABLES POUR L'ENSEMBLE DES PIÈCES DU PLU)

En préambule, il est rappelé que les dispositions littérales du règlement priment sur les définitions ci-après du lexique.

Accès : L'accès, pour les véhicules motorisés, est le linéaire de façade du terrain (portail), dit « accès direct », ou de la construction (porche) ou l'espace (servitude de passage, bande de terrain), dit « accès indirect », par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain sur lequel est projetée l'opération, depuis la voie de desserte ouverte à la circulation générale.

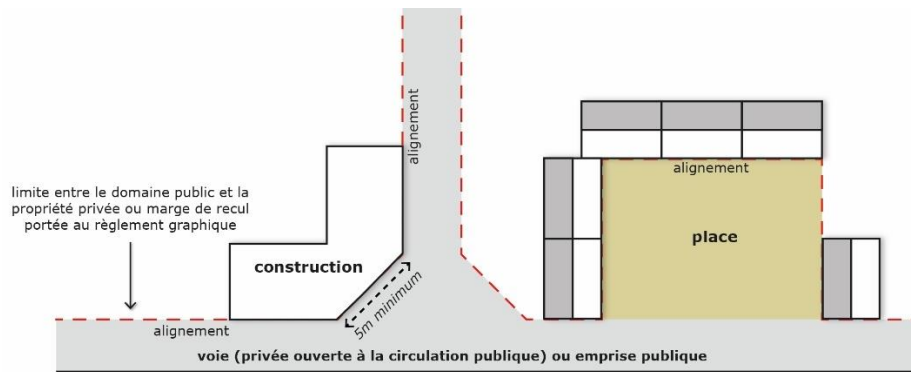


Accotement : Partie latérale d'une route, comprise entre la chaussée et le fossé ou la limite de la plate-forme.

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

Affouillements et exhaussements du sol : tous travaux de remblai ou de déblai.

Alignement : Limite que l'administration entend fixer entre le domaine public des voies de communication et le domaine privé riverain, l'alignement est donc confondu avec les limites de la plate-forme de la voie. Des alignements graphiques différents peuvent être réalisés sur le plan de zonage. Dans ce cas, ils se substituent au précédent.



Annexe : Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale et qui est située sur le même tènement que cette dernière. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale. Exemples d'annexes (liste non exhaustive) : atelier, abris à bois, abris de jardin et pool-house, piscine, préaux, locaux techniques, garages pour les stationnements des véhicules, etc.

- Les cabanons et abris de jardin bien que constituant annexe, sont traités de manière spécifique pour certaines règles (voir définition ci-dessous).
- Les piscines devront être considérées comme une annexe au sens du présent règlement, bien que pouvant également bénéficier de règles spécifiques (elles s'imposent alors aux règles de la même section applicables aux annexes).

Baie : Ouverture laissée dans un mur pour y poser une fenêtre, une porte, ou pour y aménager un passage.

Balcon : plate-forme accessible située en avancée par rapport au corps principal de la construction.

Bâtiment : un bâtiment est une construction couverte et close.

Bâtiment nécessaire à l'activité agricole : le caractère nécessaire du bâtiment doit être démontré par le pétitionnaire. Pour rappel, il comprend éventuellement le logement de l'agriculteur, dès lors que la présence permanente et rapprochée de l'exploitant est avérée en application de la jurisprudence constante du Conseil d'État.

Cabanon / abri de jardin : Constructions légères de type mobilière faisant office de débarras à l'extérieur.

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

L'installation des caravanes, quelle qu'en soit la durée, est interdite :

1° Dans les secteurs où le camping pratiqué isolément et la création de terrains de camping sont interdits en vertu de l'article R. 111-33 du code de l'urbanisme ;

2° Dans les bois, forêts et parcs classés par un plan local d'urbanisme comme espaces boisés à conserver, sous réserve de l'application éventuelle des articles L. 113-1 à L. 113-5, ainsi que dans les forêts de protection classées en application de l'article L. 141-1 du code forestier ;

L'installation des caravanes, quelle qu'en soit la durée, est interdite dans les secteurs où la pratique du camping a été interdite dans les conditions prévues à l'article R. 111-34 du code de l'urbanisme.

Les caravanes peuvent être entreposées, en vue de leur prochaine utilisation uniquement :

1° Sur les terrains affectés au garage collectif des caravanes et résidences mobiles de loisirs, les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules mentionnés au j) de l'article R. 421-19 et au e) de l'article R. 421-23 du code de l'urbanisme.

2° Dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

Clôture : Tout ouvrage dont la finalité consiste à fermer l'accès à tout ou partie d'une propriété. Un tel ouvrage n'a pas à être implanté en limite de propriété pour constituer une clôture.

Construction : Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface (ceci incluant donc par exemple les piscines, un terrain de sport, mais excluant les panneaux solaires au sol).

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

Construction faisant preuve d'exemplarité énergétique : Construction dont le coefficient de consommation conventionnelle d'énergie primaire (Cep)⁴ est inférieur ou égal à la consommation conventionnelle d'énergie maximale (Cepmax)⁵ :

- De 40 % pour les bâtiments à usage de bureaux ;
- De 20 % pour les autres types de bâtiments.

Justificatif à produire au moment demandes d'urbanismes et à la réception du bâtiment : Calcul RT avec Cepmax inférieur à 40% pour le tertiaire et 20% pour les autres usages.

Constructions faisant preuve d'exemplarité environnementale : Pour satisfaire à l'exigence de performance environnementale, au sens de l'article R. 111-21. II du Code de la construction et de l'habitation, trois conditions sont requises. La première tient au seuil maximal d'émissions de gaz à effet de serre sur l'ensemble du cycle de vie de la construction. Il est évalué par le niveau

4 Coefficient de consommation conventionnelle d'énergie primaire (Cep) : coefficient en kWhEP/m²/an relatif à la consommation conventionnelle d'énergie d'un bâtiment pour le chauffage, le refroidissement, la production d'eau chaude sanitaire, l'éclairage, les auxiliaires de chauffage, de refroidissement et d'eau chaude sanitaire et de ventilation.

5 Cepmax : l'exigence maximale de consommation d'énergie primaire définie par la réglementation thermique en vigueur. Le Cepmax est modulé en fonction du type de bâtiment, de la localisation géographique et de l'altitude

d'émissions de gaz à effet de serre du bâtiment (indicateur Eges6) et le niveau d'émissions de gaz à effet de serre de l'ensemble des produits de constructions et des équipements du bâtiment (indicateur EgesPCE7). Eges et EgesPCE doivent être inférieurs ou égaux respectivement aux niveaux maximaux Egesmax8 et EgesPCEmax9 du niveau « Carbone 2 ».

Trois autres conditions doivent être satisfaites par la construction, au choix parmi les quatre critères ci-dessous :

- Une quantité de déchets de chantier valorisés pour sa construction, hors déchets de terrassement, supérieure à 40 % de la masse totale des déchets générés ;
- Des produits et matériaux de construction, revêtements de mur ou de sol, peintures et vernis, étiquetés A+10 (les installations de ventilation font l'objet d'un constat visuel par le maître d'ouvrage) ;
- Un taux minimal de matériaux biosourcés correspondant au « 1er niveau » du label « bâtiment biosourcé » ;
- Deux matériaux de constructions ayant une fabrication régionale.

Justificatif à produire au moment des demandes d'urbanismes et à la réception du bâtiment : Label E+C- ou Calcul RT (quand la RT2020 sera appliquée) avec obtention du niveau Carbone2.

Construction à énergie positive : Une construction à énergie positive vise l'atteinte d'un équilibre entre sa consommation d'énergie non renouvelable et sa production d'énergie renouvelable injectée dans le réseau (CCH, art. R. 111-21, III). L'arrêté du 12 octobre 2016 précise qu'elle doit présenter un bilan énergétique BilanBEPOS inférieur au bilan énergétique maximal, BilanBEPOSmax, correspondant au niveau de performance « Energie 3 » défini par le ministère chargé de la construction dans le document « référentiel « Energie-Carbone » pour les bâtiments neufs.

Justificatif à produire au moment demandes d'urbanismes et à la réception du bâtiment : Label E+C- ou Calcul RT (quand la RT2020 sera appliquée) avec obtention du niveau 3 en énergie.

Déblai : volume de matériaux de terrassement enlevé pour niveler ou baisser le sol.

6 Eges : niveau d'émission de gaz à effet de serre du bâtiment comprenant les émissions liées aux produits de construction du bâtiment et des équipements + les émissions liées à la consommation d'énergie du bâtiment en phase de fonctionnement.

7 EgesPCE : niveau d'émission de gaz à effet de serre uniquement des produits de constructions du bâtiment dont les équipements.

8 Egesmax : niveau d'émission maximale de gaz à effet de serre du bâtiment permis par le référentiel Energie Carbone ou RT 2020 quand elle sera en vigueur. Cette valeur est modulée en fonction du type de bâtiment, de la localisation géographique, de l'altitude, ...

9 EgesPCEmax : niveau d'émission maximale de gaz à effet de serre uniquement des produits de constructions du bâtiment dont les équipements permis par le référentiel Energie Carbone - ou RT 2020 quand elle sera en vigueur.

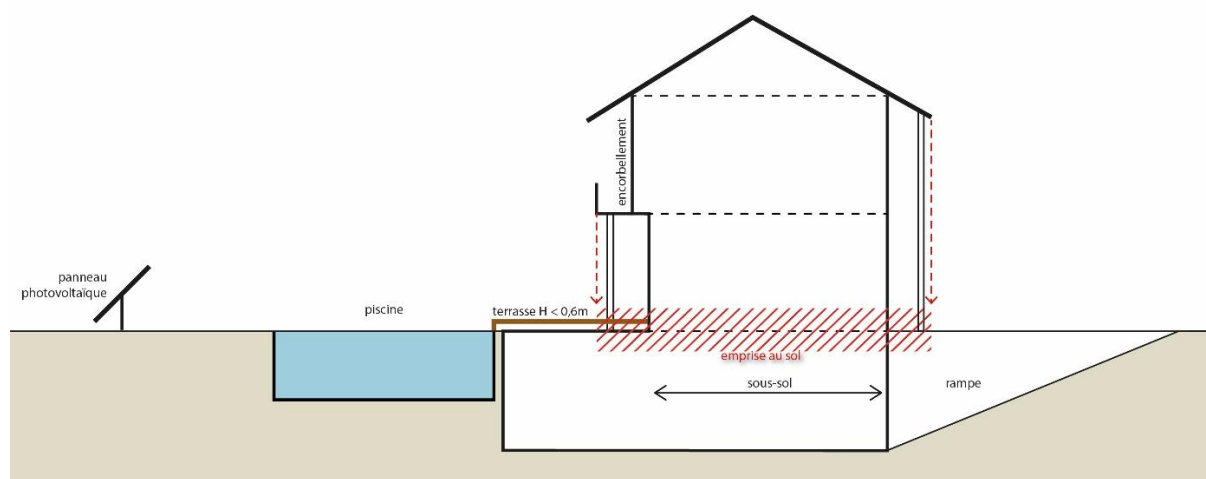
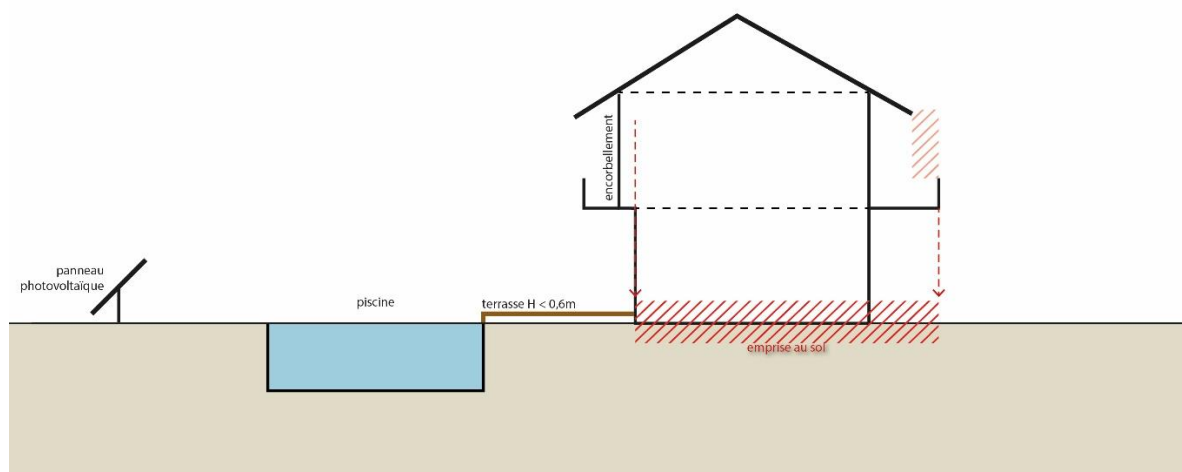
10 A+ : niveau d'émission de composés organiques volatils dans l'air intérieur. Une étiquette est obligatoire pour tous les produits de la construction et de décoration. Les niveaux sont compris de A+ à C.

Débord de toiture : Ensemble des parties d'un toit qui sont en saillie, en surplomb par rapport au nu (plan de référence, le plus souvent vertical, correspondant à la surface de parement fini d'un mur ou d'un ouvrage) de la façade.

Égout du toit : Par égout du toit, il faut entendre l'intersection du mur extérieur non pignon avec la toiture.

Emprise publique : correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public. Par exemple : voies ferrées, voies de tramways, cours d'eau domaniaux, canaux, jardins et parcs publics, places publiques, etc.

Emprise au sol et pourcentage d'emprise au sol : L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les piscines et les ornements tels que les éléments de modénature et les auvents (dont les marquises) sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements, les balcons lorsqu'ils sont entièrement situés sous le dépassé de toiture, et les terrasses de moins de 0.6 m de hauteur par rapport au terrain naturel. Les panneaux photovoltaïques installés au sol sont par contre compris dans l'emprise au sol.



Encorbellement : Construction formant saillie sur le plan vertical d'un mur et soutenue en porte à faux par des corbeaux ou des consoles.

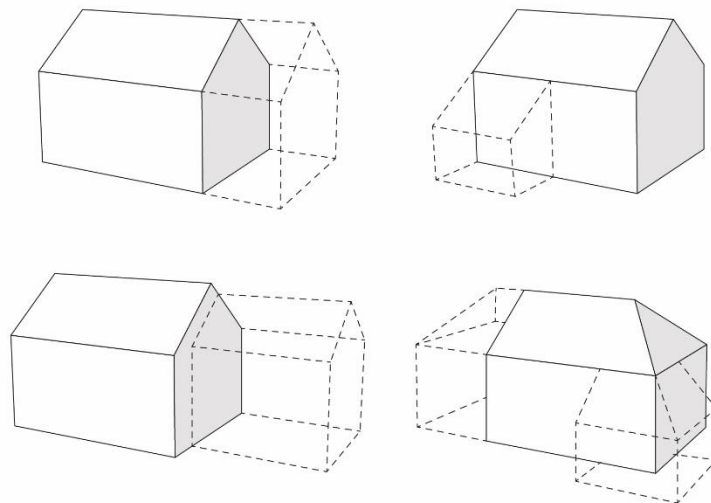
Espaces libres : Les espaces libres correspondent aux espaces ne supportant pas de construction. Sont inclus dans les espaces libres les terrasses, y compris celles situées au-dessus d'une construction enterrée, si elles ne sont pas surélevées de plus de 0.6m du sol.

Espaces verts : Les espaces végétalisés correspondent aux espaces plantés ou végétalisés y compris les toitures végétalisées, possédant une épaisseur minimale de 20 cm de terre végétale.

Les espaces verts sont généralement réalisés sur des espaces de pleine terre. Toutefois, sont comptabilisés dans la superficie des espaces verts :

- Les espaces aménagés sur dalle, en toiture ou en terrasse avec un minimum de 20 centimètres de terre végétale ;
- Les cheminements piétonniers et les aires de jeux, dès lors qu'ils sont conçus pour que leur emprise demeure perméable.

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



Source : Règlement Urbanisme ville de Caen

Existant (bâtiment ou construction) : Un bâtiment ou une construction existante est caractérisée par sa matérialité sur le terrain.

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

Faîtage : sommet de la toiture d'un bâtiment.

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

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

Les habitations légères de loisirs peuvent être implantées uniquement (sauf dispositions contraire prévues dans les règles de chaque zone) :

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

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

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

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

Les auvents, rampes d'accès et terrasses amovibles peuvent être accolés aux habitations légères de loisirs situées dans l'enceinte des lieux cités ci-dessus.

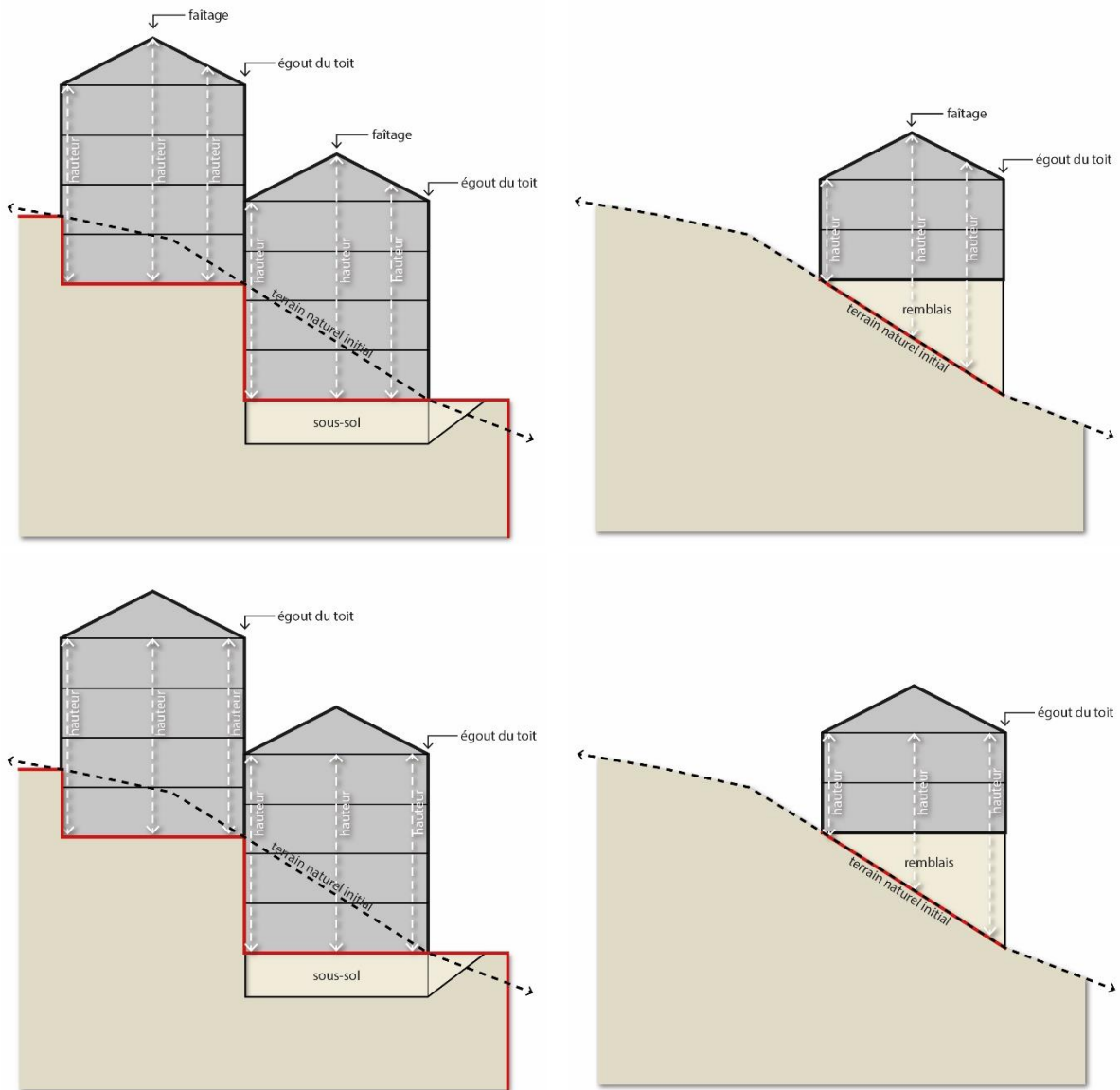
Ces installations accessoires, qui ne doivent pas être tenues au sol par scellement ou toute autre fixation définitive, doivent pouvoir être, à tout moment, facilement et rapidement démontables.

En dehors des emplacements prévus ci-dessus, l'implantation des habitations légères de loisirs est soumise au droit commun des constructions.

Hauteur : la hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur. La hauteur s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Pour les terrains en pente sur lesquels la construction nécessite un déblai ou un remblai, la hauteur s'apprécie par rapport au :

- Terrain obtenu après terrassement dans le cas où la construction réclame un déblai dans le terrain initial ;
- Terrain naturel avant terrassement dans le cas où la construction réclame un remblai sur le terrain initial.

Le schéma suivant illustre la définition de la hauteur pour les terrains en pente :



Il est précisé que les souterrains (c'est-à-dire un ouvrage construit au-dessous du sol existant précédemment défini sans qu'aucune partie ne soit émergente) et les pentes d'accès aux souterrains par rapport au sol existant ne comptent pas dans le calcul de la hauteur.

Hauteur d'une clôture : La hauteur d'une clôture correspond à la hauteur de « l'ouvrage » de son point le plus bas à son point le plus haut.

Hébergement insolite : Au sens du présent règlement, un hébergement insolite correspond à un HLL ou une résidence mobile de loisir qui part son originalité sort du cadre des hébergements classiques de type « mobil-home » (au sens courant), ou de HLL standard ou reprenant les codes de la région d'implantation. Ils seront essentiellement définis par une implantation originale (dans un arbre ou en partie enterrée par exemple), ou par une référence à une architecture ou un mode d'habitat allochtone, ou historique, de type traditionnel, voire des références culturelles, cinématographiques par exemple (une référence claire sera attendue pour justifier du projet). Il s'agira dans tous les cas de proposer des produits qualitatifs.

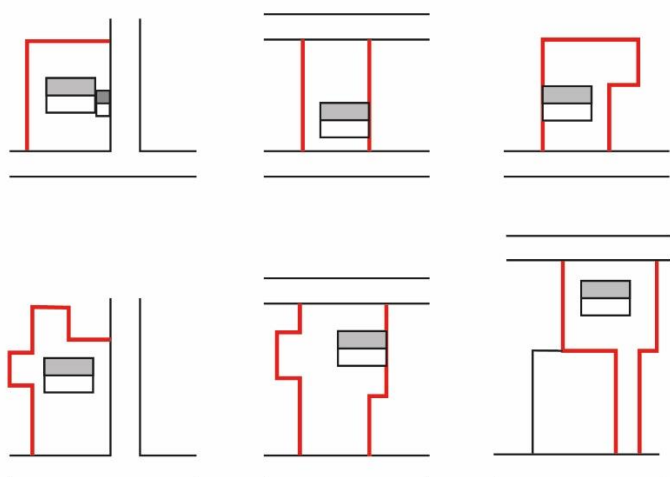
Les cas les plus courants pour illustrer ce type d'hébergement sont les cabanes dans les arbres, les yourtes, les tipis, des cabanes nordiques, les roulottes, ...

Implantation des constructions : elle correspond à la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite du domaine public ou séparative. Cette distance est mesurée à partir de la façade de la construction ou à partir de l'extrémité du dépassé de la toiture quand celui-ci est supérieur à 0,30 mètre.

Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE : soumises à déclaration, autorisation ou enregistrement) : il s'agit des usines, ateliers, dépôts, chantiers, carrières et, d'une manière générale, des installations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale, publique ou privée, qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publiques, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature, de l'environnement et des paysages, soit pour la conservation des sites et des monuments ainsi que tous les éléments du patrimoine archéologique.

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

Les limites séparatives latérales sont représentées en rouge sur les schémas suivants :



Local accessoire : un local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale à laquelle il apporte une fonction complémentaire et indissociable. Il peut s'agir de constructions de nature très variées et affectées à des usages divers : garage d'une habitation ou d'un bureau, atelier de réparation, entrepôt d'un commerce, remise, logement pour le personnel, lieu de vie du gardien d'un bâtiment industriel, local de stockage pour un commerce, laverie d'une résidence étudiante, etc. Pour rappel, conformément à l'article R151-29 du code de l'urbanisme les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le bâtiment principal auquel ils se rattachent.

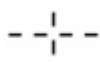
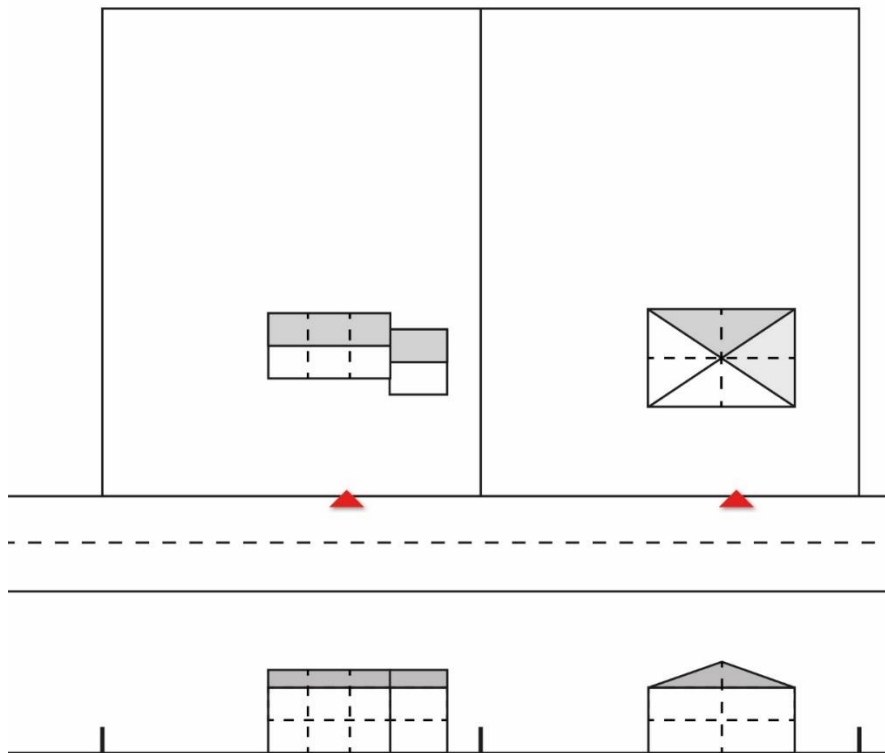
Mur de soutènement : il a pour objet de maintenir les terres lorsque les sols des deux fonds riverains ne sont pas au même niveau.

Logement de fonction : Logement attribué par l'employeur à un salarié, en raison des fonctions qu'il occupe.

Logement « collectif » : On définit le logement collectif avec les principes suivants :

- Une construction présentant un minimum de trois logements desservis par des parties communes bâties,
- Un seul accès commun à la parcelle,
- Une hauteur minimale d'un niveau au-dessus du rez-de-chaussée (soit R+1),
- Une densité minimale associée de 30 logements par hectare.

Le schéma ci-dessous, vu en plan masse et en coupe explique le principe du logement collectif dans sa forme et son rapport à la parcelle. Il n'est pas exhaustif.



Principe de séparation des logements

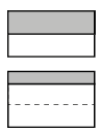
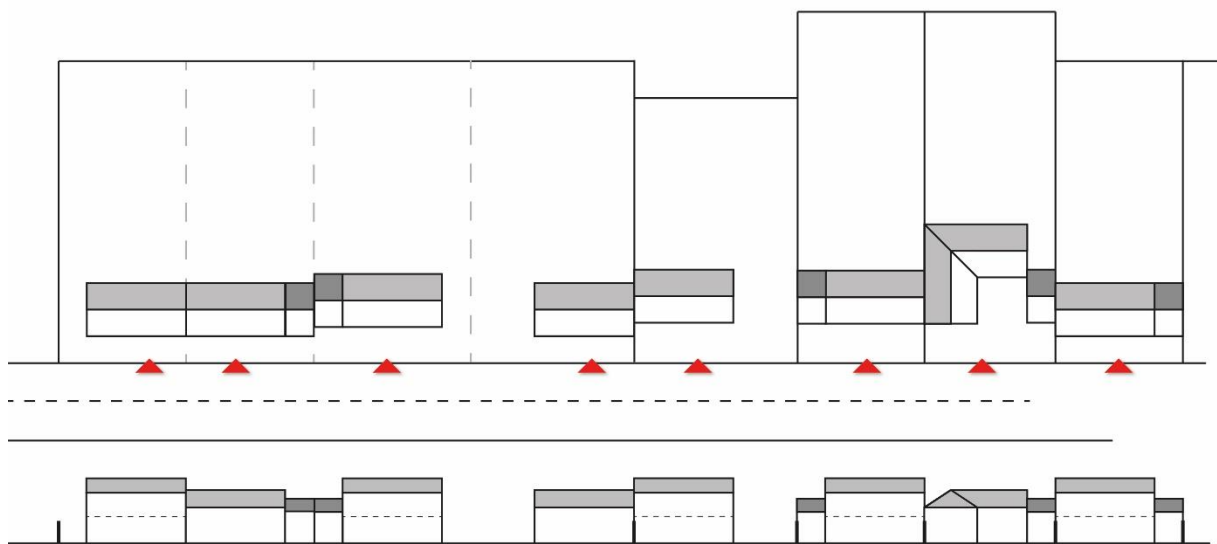


Principe d'accès au(x) logement(s)

Logement « mitoyen » : On définit le logement mitoyen avec les principes suivants :

- Un ensemble contigu d'un minimum de deux constructions, présentant chacune un minimum de 1 logement, et qui ont 50 % ou plus d'un de leur mur de refend en commun avec la construction voisine. Ce mur mitoyen peut être créé par les annexes ou les bâtiments principaux des habitations ou une annexe et un bâtiment principal de l'habitation,
- Une entrée / accès individuel à chaque logement,
- Un espace vert / jardin d'une surface de 35 % minimum de l'assiette du terrain, dont un espace privatif par logement,
- Une densité minimale de 20 logements par hectare.

Le schéma ci-dessous, vu en plan masse et en coupe explique le principe du logement mitoyen dans sa forme et son rapport à la parcelle et aux logements voisins. Il n'est pas exhaustif.



Vue en plan et en coupe d'un logement individuel



Vue en plan et en coupe d'une annexe

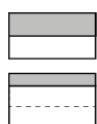
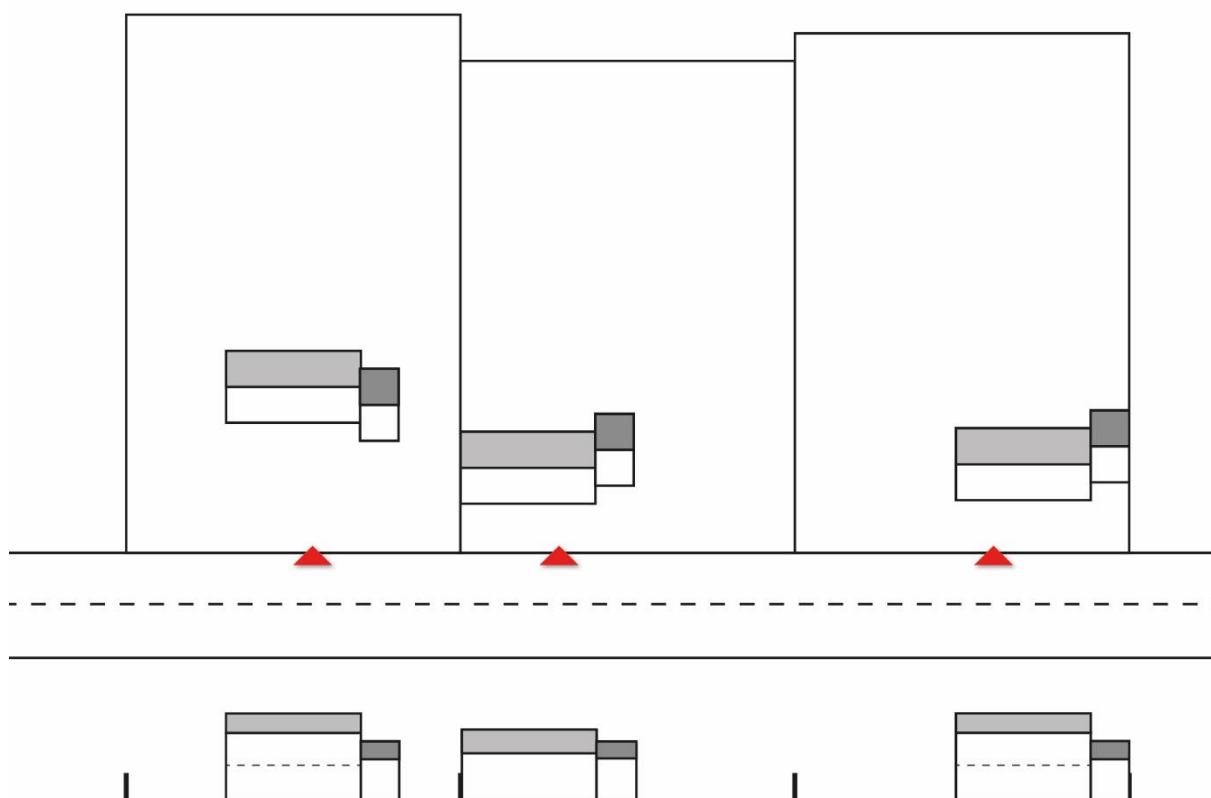


Principe d'accès au(x) logement(s)

Logement « individuel pur » : On définit le logement individuel pur avec les principes suivants :

- Un seul logement, ou plusieurs logements ne répondant ni aux principes du logement mitoyen, ni au principe du logement collectif,
- Une entrée / accès individuel à chaque logement,
- Un recul des constructions de la limite de propriété ou du logement voisin (d'un seul côté ou des deux),
- Un espace vert / jardin d'une surface de 35% minimum de l'assiette du terrain.

Le schéma ci-dessous, vu en plan masse et en coupe explique le principe du logement individuel pur dans sa forme et son rapport à la parcelle et aux logements voisins.



Vue en plan et en coupe d'un logement individuel



Vue en plan et en coupe d'une annexe

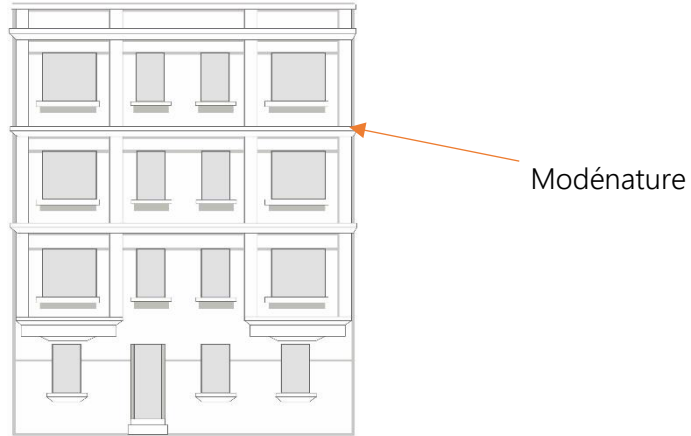


Principe d'accès au(x) logement(s)

Marquise : Auvent vitré, situé devant une porte, un perron ou une fenêtre, et qui sert d'abri.

Menuiserie : Ouvrage en bois, métal ou matière plastique destiné à la fermeture (porte (d'entrée, de garage ...), fenêtre, porte-fenêtre, contrevents, volet, persiennes etc.) d'un bâtiment.

Modénature : Profil des moulures, éléments moulurés de la façade.

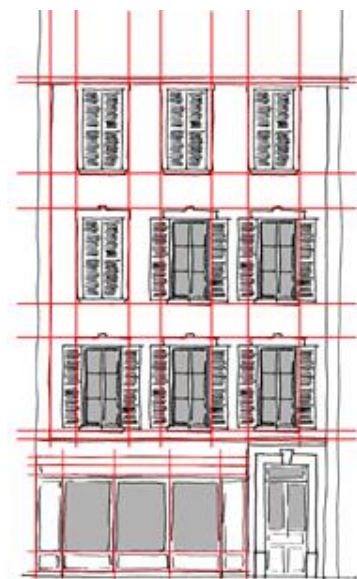


Source : Règlement AVAP ville de Vichy

Ordre continu : les constructions sont dites en ordre continu lorsqu'elles sont jointives d'une limite séparative latérale à l'autre.

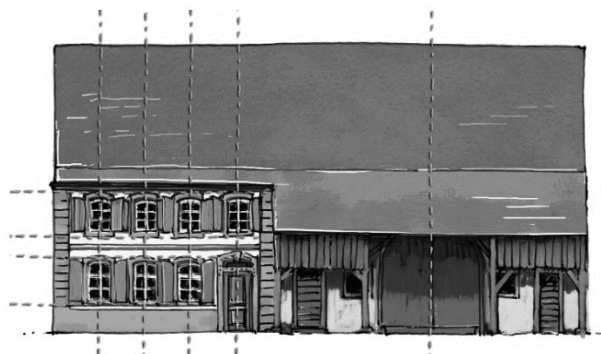
Ordonnement (d'une façade) : C'est la manière dont les percements ont été disposés les uns par rapport aux autres, cette disposition est directement liée à l'organisation structurelle de la construction : elle permet de reprendre correctement les descentes de charges. Les ouvertures de l'habitation sont le plus souvent alignées horizontalement et verticalement selon un axe de symétrie, contrairement aux ouvertures de la grange qui suivent un ordre plus aléatoire en fonction des usages des espaces intérieurs.

Axes de composition d'une façade ordonnancée.
Lorsque le rez-de-chaussée accueille une devanture, il obéit généralement à un ordonnancement différent des étages courants.



Les proportions

L'harmonie du dessin de la façade est liée à un équilibre entre les pleins et les vides. Horizontalement, les socles appuis de fenêtre et linteaux rythment la façade.



Gabarit des ouvertures

Traditionnellement, les percements du logis sont orientés à la verticale, c'est-à-dire que l'ouverture est plus haute que large.

L'encadrement de fenêtres et de portes est plus soigné pour le logis dans la finition et le choix des matériaux

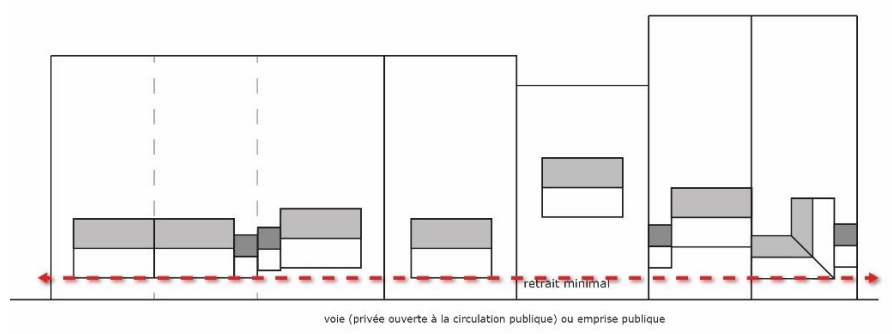
Les fenêtres des dépendances agricoles sont souvent de petites dimensions. Ces ouvertures n'étaient pas destinées à apporter de la lumière naturelle, mais à assurer une ventilation naturelle des espaces.

Panneau solaire : élément permettant d'assurer la conversion de l'énergie solaire en énergie électrique ou thermique. A ce titre, un panneau solaire photovoltaïque produit de l'électricité et un panneau solaire thermique produit de la chaleur.

Pignon : Le pignon constitue la partie supérieure triangulaire du mur (mur pignon) d'un bâtiment permettant de donner des versants à un toit.

Plateforme d'une voie : Partie de la voie utilisée pour la circulation et le stationnement des véhicules et des piétons. Elle comprend donc la chaussée et les trottoirs (ou accotements suivant le cas).

Recul ou retrait : il s'agit de la marge non construite laissée entre la construction ou le mode d'occupation du sol envisagé et l'alignement de la voie ou selon le cas de la limite séparative.



Source : Règlement PLU ville de Auxerre

Réhabilitation : travaux d'amélioration générale ou de mise en conformité avec les normes en vigueur, réalisés dans le volume d'une construction existante. La réhabilitation suppose le respect du caractère architectural des bâtiments.

Remblai : volume de matériaux de terrassement mis en œuvre par compactage et destinés à surélever le profil d'un terrain ou combler une fouille.

Rénovation : travaux ayant pour effet de rétablir une construction sans pour autant respecter son aspect architectural originel.

Résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs : installations sans fondation, facilement et rapidement démontables, disposant d'équipements intérieurs ou extérieurs et pouvant être autonomes vis-à-vis des réseaux publics. Elles sont destinées à l'habitation et occupées à titre de résidence principale au moins huit mois par an.

Résidences mobiles de loisirs : Véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir, qui conservent des moyens de mobilité leur permettant d'être déplacés par traction mais que le code de la route interdit de faire circuler.

Les résidences mobiles de loisirs peuvent être implantées uniquement (sauf dispositions contraire prévues dans les règles de chaque zone) :

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

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

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

Les auvents, rampes d'accès et terrasses amovibles peuvent être accolés aux résidences mobiles de loisirs situées dans l'enceinte des lieux définis ci-dessus.

Ces installations accessoires, qui ne doivent pas être tenues au sol par scellement ou toute autre fixation définitive, doivent pouvoir être, à tout moment, facilement et rapidement démontables.

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

Sur décision préfectorale, et par dérogation aux éléments précédents, les résidences mobiles de loisirs peuvent, à titre temporaire, être installées dans tout autre terrain afin de permettre le relogement provisoire des personnes victimes d'une catastrophe naturelle ou technologique.

Ripisylve : boisement développé aux abords immédiats d'un cours d'eau.

Serre : Structure close ou semi-ouverte, translucide, en verre ou en plastique, soutenue par une structure métallique ou en bois (arceaux ...) et destinée aux pratiques agricoles ou domestiques.

Soubassement : partie inférieure d'un édifice, d'une construction, massive et continue, située au-dessus du niveau du sol, formée de plusieurs assises, reposant sur les fondations, et servant de base, de support aux parties supérieures.

Stationnement en enfilade : Il s'agit d'une succession de véhicules les uns derrière les autres avec un seul accès.

Surface de Plancher : conformément à l'article R111-22 du code de l'urbanisme dans sa rédaction à la date d'approbation du PLU : la surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

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 ;

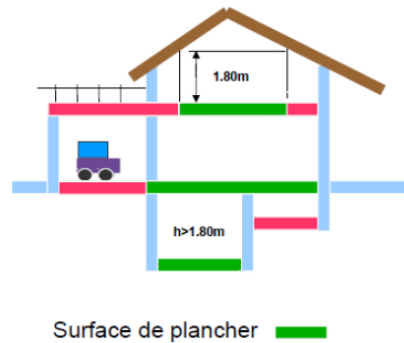
4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;

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 L231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;

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

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



Surface « taxable » : La surface taxable correspond 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.

Surface totale : elle correspond à la surface de plancher définie à l'article R111-22 du code de l'urbanisme, augmentée des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules.

Sol naturel : il s'agit du sol avant travaux et hors remblais et déblais.

Terrasse : Il s'agit d'un élément d'architecture d'un bâtiment, toujours situé à l'extérieur de celui-ci, soit en rez-de-chaussée, soit au niveau des étages et constitué d'une partie plane recouverte de matériaux divers (bois, carrelage ...) ou maçonnée. À la différence du balcon, la terrasse est une plateforme de construction aménagée sans faire de saillie. Elle sera donc située sur l'avancée de l'étage inférieur, ou en rez-de-chaussée (directement au sol ou avec une structure ou levée de terre). Cette définition ne concerne pas la notion de terrasse utilisée pour les espaces extérieurs et définissant une manière de modeler le terrain.

Tunnel : Structure close ou semi-ouverte, opaque, soutenue par une structure métallique ou en bois (arceaux ...) et destinée uniquement aux pratiques agricoles.

Voie de desserte : La voie constitue la desserte du terrain sur lequel est implantée la construction. Il s'agit des voies ouvertes à la circulation générale, que ces voies soient de statut public ou privé à l'exception des pistes cyclables, des pistes de défense de la forêt contre l'incendie, des sentiers, des voies express à partir desquels aucune opération ne peut prendre accès. Au sens du présent règlement, la voie se mesure par sa largeur entre les deux points les plus éloignés du domaine public routier, trottoir compris.

Unité foncière : îlot de propriété d'un seul tenant, composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision (arrêt du Conseil d'État du 27 juin 2005).

Voies ou emprises publiques : La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant. L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

ARTICLE 6 : PRÉCISIONS QUANT AUX NOTIONS DE DESTINATION DES CONSTRUCTIONS AU TITRE DU CODE DE L'URBANISME

Les règles édictées dans le règlement du PLU peuvent être différentes, dans une même zone, selon que les constructions sont destinées à l'exploitation agricole et forestière, l'habitation, le commerce et activité de service, les équipements d'intérêts collectif et services publics et les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire. Outre ces cinq destinations (article R151-27 du code de l'urbanisme), l'article R151-28 du code de l'urbanisme définit également des sous-destinations dont les définitions sont précisées par arrêté du 10 novembre 2016 :

1° Pour la destination « exploitation agricole et forestière » : exploitation agricole, exploitation forestière,

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

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

2° Pour la destination « habitation » : logement, hébergement ;

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

- La sous-destination « logement » recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.
- La sous-destination « hébergement » recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

3° Pour la destination « commerce et activités de service » : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma ;

La destination de construction « commerce et activité de service » prévue au 3° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les six sous-destinations suivantes : artisanat et

commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma.

- La sous-destination « artisanat et commerce de détail » recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.
- La sous-destination « restauration » recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.
- La sous-destination « commerce de gros » recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.
- La sous-destination « activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.
- La sous-destination « hébergement hôtelier et touristique » recouvre les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.
- La sous-destination « cinéma » recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.

4° Pour la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics » : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public ;

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

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

- La sous-destination « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.
- La sous-destination « salles d'art et de spectacles » recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
- La sous-destination « équipements sportifs » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.
- La sous-destination « autres équipements recevant du public » recouvre les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Équipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.

5° Pour la destination « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.

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

- La sous-destination « industrie » recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.
- La sous-destination « entrepôt » recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.
- La sous-destination « bureau » recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.
- La sous-destination « centre de congrès et d'exposition » recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

Les annexes dépôts, stockages, etc. sont réputées avoir la même destination et sous-destination que le local principal.

Tout aménagement, travaux, dépôts, stockages, constructions, édifices, etc. ne peut être réalisé que s'il est lié à une destination de construction non interdites.

TITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (« U »)

Chapitre 1 : dispositions applicables à la zone urbaine Ua

Le titre 1 relatif aux dispositions générales s'applique à la zone Ua.

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation et le Règlement définissent les conditions d'urbanisation de la zone Ua1.

Ce secteur Ua1 fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation décrite dans le document correspondant du PLU (pièce n° 3) :

- Secteur des Charignons – OAP n°1.

Section 1 : destination des constructions, usages et affectations des sols et activités

1 – Ua – Destinations, Sous-destination, constructions, activités, usages et affectations des sols autorisés

Sont autorisées les destinations et sous-destinations de constructions suivantes sous réserve de ne pas générer de nuisances :

- Habitation, comprenant des logements et des hébergements ;
- Artisanat et commerce de détail ;
- Restauration ;
- Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ;
- Hôtels ;
- Autres hébergements touristiques ;
- Cinéma ;
- Équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- Bureau.

L'extension ou la réhabilitation d'une construction existante ne correspondant pas à une destination ou sous-destination autorisée au titre du présent article est autorisée à condition de ne pas générer de nuisance, de pollution ou de risque pour la population.

En secteur Ua1, seuls sont autorisés les équipements d'intérêt collectif et de services publics.

2 – Ua – Destinations, Sous-destination, constructions, activités, usages et affectations des sols interdits

Les destinations, sous-destinations, constructions, activités, usages et affectations des sols suivants sont interdits :

- Exploitation agricole ;

- Exploitation forestière ;
- Commerces de gros ;
- Industrie ;
- Entrepôt ;
- Centre de congrès et d'exposition.

3 – Ua – Destinations, Sous-destination, constructions, activités, usages et affectations des sols autorisées sous conditions.

Les annexes sont limitées à 2 par unité foncière dans la limite de 30 m² d'emprise au sol et de surface de plancher totale. Les abris de jardins sont limités à 5m² d'emprise au sol totale. Les serres sont limitées à 10m² d'emprise au sol totale (obligatoirement démontables).

Section 2 : caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

4 – Ua – Volumétrie et implantation des constructions

Nonobstant les paragraphes suivants, les constructions, ouvrages techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent bénéficier de dérogation. Toutefois, les constructions devront s'intégrer harmonieusement à l'environnement urbain, architectural et paysager.

Implantation des constructions

Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies publiques existantes, prévues, modifiées ou à créer.

Si plusieurs constructions existantes marquent un retrait par rapport à la limite du domaine public, les constructions nouvelles doivent s'implanter en tenant compte de l'alignement ainsi constitué.

Lorsqu'un terrain est bordé par plusieurs voies ou emprises publiques ne formant pas intersection, les constructions peuvent être édifiées soit en limite de l'une de ces voies ou emprises publiques, soit partiellement en limite de chacune de ces voies ou emprises publiques.

Dans le cas d'alignements obligatoires portés sur les documents graphiques, ceux-ci s'imposent aux dispositions édictées dans les règles d'implantation de chaque zone.

Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée.

Hauteur maximale

La hauteur au faitage de toute construction doit être sensiblement égale à la hauteur des constructions « voisines », dans la limite de 10 mètres maximum. Toutefois, en cas de reconstruction ou de rénovation, la hauteur ancienne bâtie pourra être conservée.

La hauteur des annexes ne pourra excéder 2,5 mètres à l'égout du toit. Toutefois, pour les annexes situées en front de rue et contigües au bâtiment principal, il sera possible, sous réserve d'une intégration avec l'aspect et le volume de celui-ci, d'aller au-delà de la hauteur de 2,5 mètres, sans toutefois dépasser les règles applicables aux bâtiments principaux.

Volume des constructions

Les constructions doivent présenter des formes, des volumes, des proportions, des ouvertures et fermetures en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Une hiérarchie des volumes, dans la construction neuve, devra permettre de maintenir la notion de corps principal dominant en regard des volumes annexes. De même seront évitées les complications excessives de volumes et de décrochements qui doivent rester à l'échelle du bâti.

5 – Ua – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux environnants ainsi qu'aux sites et aux paysages naturels ou urbains. De même, les travaux sur les bâtiments existants ne doivent pas porter atteinte à leur qualité architecturale.

Les vérandas, abris de jardin et serres doivent être intégrés à l'environnement architectural et paysager. Les abris de jardin et toute autre annexe ne dépassant pas 15 m² d'emprise au sol pourront être en bois.

Les vérandas sont autorisées en extension du bâtiment principal dans la limite de 25 m² d'emprise au sol par bâtiment principal et de 3.50 m à l'égout du toit, et à condition qu'elles forment un ensemble architectural et paysager cohérent avec les constructions.

Sont notamment interdits tout pastiche d'une architecture anachronique ou étrangère à la région et tout élément architectural dévié de sa fonction initiale (tours, pigeonniers, ...).

Nonobstant les règles ci-dessous :

- Un projet pourra être refusé ou accordé sous réserve de l'obtention de prescriptions spéciales si les constructions envisagées 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.
- Les constructions, ouvrages techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent bénéficier de dérogation sous réserve d'une intégration harmonieuse à l'environnement architectural, urbain et paysager.

Couvertures

Les couvertures doivent être en tuiles de types canal d'une teinte permettant une bonne intégration du bâtiment dans l'environnement. Les pentes seront comprises entre 20 et 30%. Dans certains cas exceptionnels justifiés par l'architecture ou la production d'énergies renouvelables, d'autres matériaux pourront être envisagés.

Les matériaux brillants, réfléchissants ou de couleur vive sont interdits. Les toitures « mono pente » sont interdites à l'exception des bâtiments adossés à un bâtiment plus important.

Ouvertures

En construction neuve, les ouvertures pourront faire référence à celles de l'architecture traditionnelle tout en comportant des adaptations contemporaines. D'autres types d'ouvertures pourront être proposés mais leur disposition, leurs dimensions, le rythme qu'elles auront les unes par rapport aux autres devront résulter de l'observation des façades avoisinantes afin d'obtenir une insertion harmonieuse et cohérente du nouveau bâtiment dans le front bâti existant.

Traitement des façades

Les façades seront traitées de manière à s'harmoniser avec les façades environnantes, en respectant les matériaux et caractéristiques architecturales traditionnelles. Les façades devront être enduites ou en pierres apparentes.

Les matériaux brillants, réfléchissants et de couleur vive sont interdits.

Menuiseries

Les menuiseries devront respecter l'identité architecturale de l'édifice.

Les volets seront de couleur monochrome. Les coffres de volets roulants extérieur sont interdits.

Détails architecturaux

Les solins en produits alumino-bitumineux apparents seront interdits.

Les groupes extérieurs de pompes à chaleur ou de climatisation sont interdits en façade visible de la rue.

Les antennes paraboliques sont interdites sur les façades sur rue.

Les divers tuyaux d'évacuation autres que ceux nécessaires au drainage des eaux de pluie ne devront pas être apparents.

Clôtures

Pour conserver la continuité architecturale de la rue, la clôture implantée à l'alignement des voies publiques devra être constituée d'un mur en maçonnerie pleine enduite du même type que le reste de la construction, d'une hauteur maximum de 0,60 mètre maximum.

Les autres clôtures pourront être constituées :

- De grilles sur murs ou d'un dispositif à claires-voies,
- D'un grillage,
- Les murs, murets, les murs de soutènements, seront entretenus dans leur aspect d'origine.

Sont interdits :

- Les clôtures en éléments de béton moulé,
- Les palissades en planche ou en tôle,
- Les grillages peints ou plastifiés de couleur vive,
- Les matériaux précaires.

En dehors des équipements publics, la hauteur maximale d'une clôture est de 2.00 m, dont 0,60 m maximum maçonné.

Le portail d'entrée sera proportionné à la clôture et traité de façon cohérente avec celle-ci.

Aménagements ou accompagnements

Les lignes électriques et téléphoniques seront enterrées. Sauf en cas d'impossibilité elles seront établies par câble courant sous les corniches de maison en maison, Les compteurs seront encastrés.

Les soutènements et parapets seront traités en maçonnerie identique à celles des constructions avoisinantes.

Les citernes de combustible ou autres seront soit enterrées soit intégrées au volume de la construction, en accord avec la réglementation en vigueur.

Les marches ou escaliers d'accès aux immeubles seront réalisés dans l'emprise de la parcelle privative, sans empiéter sur le domaine public. Les projets de restauration auront pour effet de supprimer les occupations privatives du domaine public.

Insertion et qualité environnementale des constructions

Les capteurs solaires sont uniquement autorisés lorsqu'ils s'inscrivent (en intégration ou apposition) dans le plan de la toiture.

Afin de ne pas porter atteinte à la valeur patrimoniale du bâti, les dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou produire de l'énergie renouvelable seront intégrés comme éléments architecturaux de la construction.

Les toitures végétalisées sont admises avec une pente minimale fixée à 10%.

Les façades végétalisées sont autorisées.

Les éoliennes sont interdites.

6 – Ua – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement, sont à traiter de manière qualitative et en cohérence avec le milieu urbain environnant. Les projets de plantations devront être constitués d'arbres et d'arbustes d'essences locales variées et non allergènes (platanes, tilleuls, noyers...).

Les espaces minéraux seront composés de matériaux drainants et devront être choisis en harmonie avec les matériaux retenus pour les bâtiments et avec le traitement du paysage végétal.

Les arbres abattus doivent être remplacés.

7 – Ua – Stationnement

Stationnement automobile

Le stationnement des véhicules automobiles doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins des constructions et installations.

Toutes les places de parking devront avoir une largeur minimum de 2,5 mètres et une longueur de 5 mètres. Les espaces de manœuvre et parkings extérieurs seront constitués de matériaux drainants limitant l'imperméabilité des sols.

Toutes les places de stationnement devront présenter une cohérence architecturale et s'insérer harmonieusement dans le contexte bâti et paysager.

Sauf impossibilité technique ou constructive :

- Pour les constructions à sous-destination de logement, il est exigé une place de stationnement par logement de moins de 50m² de surface de plancher ; deux places minimum au-delà de 50 m² de surface de plancher. Dans le cas d'opération de réhabilitation, rénovation et changement de destination avec création de surface de plancher supplémentaire par rapport à l'existant, il est exigé la création d'une place de stationnement supplémentaire par logement de moins de 50m² de surface de plancher créée; deux places minimum au-delà de 50 m² de surface de plancher créée. Dans le cas d'opération de réhabilitation, rénovation et changement de destination sans création de surface de plancher, les places de stationnement existantes devront être maintenues.
- Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il est exigé une place de stationnement par logement.
- Pour les constructions à usage d'hôtels et d'autres hébergements touristiques, il est exigé une place de stationnement par tranche de 60m² de surface de plancher d'hébergement entamée.
- Pour les constructions à usage de commerces de détail, bureaux et les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, il est exigé une place de stationnement pour 30m² de surface de plancher entamée.
- Pour les constructions à usage d'artisanat, il est exigé la création d'une place de stationnement par tranche de 80m² de surface de plancher.
- Pour les constructions à usage de restauration et de cinéma, il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 15 m² de surface de plancher créée recevant du public.
- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics et les constructions à sous-destination d'hébergement, les espaces de stationnement doivent être dimensionnés en cohérence avec l'usage prévu pour ces constructions.

Section 3 : équipements et réseaux

8 – Ua – Desserte par les voies publiques ou privées

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés. Leurs caractéristiques doivent notamment répondre aux besoins de la circulation, de l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et, plus largement, de la protection civile et de la gestion communale.

9 – Ua– Desserte par les réseaux

Eau potable

Toute construction, installation, aménagement requérant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

Assainissement des eaux usées

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur et au règlement du service d'assainissement collectif du gestionnaire des réseaux.

En l'absence de desserte de la parcelle par un réseau public ou en cas d'impossibilités techniques de raccordement dûment formalisée, un dispositif d'assainissement non collectif pourra être admis. Il devra être conforme à la réglementation en vigueur, adapté au terrain, dimensionné en fonction de la capacité d'occupation de l'immeuble et avoir obtenu les avis sur la conception et la réalisation de l'autorité compétente concernée.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les ruisseaux, rivières, fossés, collecteurs d'eaux pluviales et puits perdus est interdite.

L'évacuation des eaux de vidange des bassins de natation dans le réseau collectif d'assainissement est interdite.

Gestion des eaux pluviales

Les eaux pluviales issues de l'ensemble des surfaces imperméabilisées doivent être gérées sur l'emprise du projet. Les systèmes de stockage et d'infiltration doivent être adaptés à la nature du sous-sol, aux contraintes locales et à la réglementation en vigueur.

Lorsque le rejet des eaux pluviales au milieu naturel est envisageable, le rejet est réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

Lorsque la gestion à la parcelle ou le rejet au milieu naturel sont impossibles, le rejet au réseau public d'assainissement (eaux pluviales ou unitaire) peut être autorisé. Le service gestionnaire des réseaux d'assainissement fixera les conditions de rejet tant en terme quantitatif que qualitatif.

Les constructions ou aménagements ne doivent en aucun cas créer un obstacle à l'écoulement des eaux.

Réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution

Pour toute construction ou installation nouvelle sur une propriété privée, les réseaux électriques, de distribution téléphonique et de télédistribution ainsi que les branchements doivent être réalisés en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique ou de coût hors de proportion avec l'aménagement prévu.

Les locaux et les installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards, etc.) destinés à recevoir les divers équipements nécessaires au fonctionnement des réseaux, notamment de vidéocommunication et de distribution d'énergie, doivent être intégrés aux constructions ou aux murs de clôture. En cas d'impossibilité technique justifiée, ils doivent être intégrés à la

composition générale du paysage, de manière à s'y insérer dans les meilleures conditions, et doivent participer à l'aménagement paysager des abords des constructions.

Infrastructures et réseaux de communications numériques

Les nouvelles constructions doivent être raccordées au réseau de télécommunication numérique ou en cas d'absence de celui-ci prévoir les attentes et fourreaux nécessaires à sa mise en service.

Chapitre 2 : dispositions applicables à la zone urbaine Ub

Le titre 1 relatif aux dispositions générales s'applique à la zone Ub.

Section 1 : destination des constructions, usages et affectations des sols et activités

1 – Ub – Constructions, activités, usages et affectations des sols autorisés

Sont autorisées les destinations et sous-destinations de constructions suivantes sous réserve de ne pas générer de nuisances :

- Habitation, comprenant des logements et des hébergements ;
- Artisanat et commerce de détail ;
- Restauration ;
- Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ;
- Hôtels ;
- Autres hébergements touristiques ;
- Équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- Bureau.

L'extension ou la réhabilitation d'une construction existante ne correspondant pas à une destination ou sous-destination autorisée au titre du présent article est autorisée à condition de ne pas générer de nuisance, de pollution ou de risque pour la population.

2 – Ub – Constructions, activités, usages et affectations des sols interdits

Les destinations, sous-destinations, constructions, activités, usages et affectations des sols suivants sont interdits :

- Exploitation agricole ;
- Exploitation forestière ;
- Commerces de gros ;
- Industrie ;
- Entrepôt ;
- Centre de congrès et d'exposition.

3 – Ub – Destinations, Sous-destination, constructions, activités, usages et affectations des sols autorisées sous conditions.

Les annexes sont limitées à 2 par unité foncière dans la limite de 30 m² d'emprise au sol et de surface de plancher totale. Les abris de jardins sont limités à 5m² d'emprise au sol totale. Les serres sont limitées à 10m² d'emprise au sol totale (obligatoirement démontables).

Section 2 : caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

4 – Ub – Volumétrie et implantation des constructions

Nonobstant les paragraphes suivants, les constructions, ouvrages techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent bénéficier de dérogation. Toutefois, les constructions devront s'intégrer harmonieusement à l'environnement urbain, architectural et paysager.

Implantation des constructions

Les constructions doivent être édifiées en retrait d'au moins 3 mètres des voies et emprises publiques et privées. Si plusieurs constructions existantes marquent un retrait par rapport à la limite du domaine public, les constructions nouvelles doivent s'implanter en tenant compte de l'alignement ainsi constitué même si ce dernier est inférieur à 3 mètres.

À moins que celles-ci soient accolées, les constructions doivent être édifiées en recul de 3 mètres minimum des limites séparatives.

Lorsque sur une même propriété plusieurs constructions principales (hors annexes) sont projetées celles-ci doivent être accolées ou édifiées à une distance d'au moins 3 mètres.

Les bassins de piscine seront implantés à une distance minimale de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

Emprise au sol

Il est imposé au moins 20% d'espaces végétalisés sur l'unité foncière.

Hauteur maximale

La hauteur au faîtage de toute construction doit être sensiblement égale à la hauteur des constructions « voisines », dans la limite de 8 mètres maximum. Toutefois, en cas de reconstruction ou de rénovation, la hauteur ancienne bâtie pourra être conservée.

La hauteur des annexes ne pourra excéder 2,5 mètres à l'égout du toit.

Volume des constructions

Les constructions doivent présenter des formes, des volumes, des proportions, des ouvertures et fermetures en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Une hiérarchie des volumes, dans la construction neuve, devra permettre de maintenir la notion de corps principal dominant en regard des volumes annexes. De même seront évitées les complications excessives de volumes et de décrochements qui doivent rester à l'échelle du bâti.

5 – Ub – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux environnants ainsi qu'aux sites et aux paysages naturels ou urbains. De même, les travaux sur les bâtiments existants ne doivent pas porter atteinte à leur qualité architecturale.

Les vérandas, abris de jardin et serres doivent être intégrés à l'environnement architectural et paysager. Les abris de jardin et toute autre annexe ne dépassant pas 15 m² d'emprise au sol pourront être en bois.

Les vérandas sont autorisées en extension du bâtiment principal dans la limite de 25 m² d'emprise au sol par bâtiment principal et de 3.50 m à l'égout du toit, et à condition qu'elles forment un ensemble architectural et paysager cohérent avec les constructions.

Sont notamment interdits tout pastiche d'une architecture anachronique ou étrangère à la région et tout élément architectural dévié de sa fonction initiale (tours, pigeonniers, ...).

Nonobstant les règles ci-dessous :

- Un projet pourra être refusé ou accordé sous réserve de l'obtention de prescriptions spéciales si les constructions envisagées 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.
- Les constructions, ouvrages techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent bénéficier de dérogation sous réserve d'une intégration harmonieuse à l'environnement architectural, urbain et paysager.

Couvertures

Les couvertures doivent être en tuiles de types canal d'une teinte permettant une bonne intégration du bâtiment dans l'environnement. Les pentes seront comprises entre 20 et 30%. Dans certains cas exceptionnels justifiés par l'architecture ou la production d'énergies renouvelables, d'autres matériaux pourront être envisagés.

Les matériaux brillants, réfléchissants ou de couleur vive sont interdits. Les toitures « mono pente » sont interdites à l'exception des bâtiments adossés à un bâtiment plus important.

Ouvertures

En construction neuve, les ouvertures pourront faire référence à celles de l'architecture traditionnelle tout en comportant des adaptations contemporaines. D'autres types d'ouvertures pourront être proposés mais leur disposition, leurs dimensions, le rythme qu'elles auront les unes par rapport aux autres devront résulter de l'observation des façades avoisinantes afin d'obtenir une insertion harmonieuse et cohérente du nouveau bâtiment dans le front bâti existant.

Traitement des façades

Les façades seront traitées de manière à s'harmoniser avec les façades environnantes, en respectant les matériaux et caractéristiques architecturales traditionnelles. Les façades devront être enduites ou en pierres apparentes.

Les matériaux brillants, réfléchissants et de couleur vive sont interdits.

Menuiseries

Les menuiseries devront respecter l'identité architecturale de l'édifice.

Les volets seront de couleur monochrome. Les coffres de volets roulants extérieurs sont interdits.

Détails architecturaux

Les solins en produits alumino-bitumineux apparents sont interdits.

Les groupes extérieurs de pompes à chaleur ou de climatisation sont interdits en façade visible depuis l'espace public.

Les antennes paraboliques sont interdites sur les façades vues depuis l'espace public.

Les divers tuyaux d'évacuation autres que ceux nécessaires au drainage des eaux de pluie ne devront pas être apparents.

Clôtures

Pour conserver la continuité architecturale de la rue, la clôture implantée à l'alignement des voies publiques devra être constituée d'un mur en maçonnerie pleine enduite du même type que le reste de la construction, d'une hauteur maximum de 1 mètre.

Les autres clôtures pourront être constituées :

- De grilles sur murs ou d'un dispositif à claires-voies,
- D'un grillage,
- De murs, murets, murs de soutènement traditionnels en pierre doivent être entretenus dans leur aspect d'origine.

Sont interdits :

- Les clôtures en éléments de béton moulé,
- Les palissades en planche ou en tôle,
- Les grillages peints ou plastifiés de couleur vive,
- Les matériaux précaires.

La hauteur totale des clôtures ne doit pas dépasser 2 mètres.

Le portail d'entrée sera proportionné à la clôture et traité de façon cohérente avec celle-ci.

Aménagements ou accompagnements

Les lignes électriques et téléphoniques seront enterrées. Sauf en cas d'impossibilité elles seront établies par câble courant sous les corniches de maison en maison, Les compteurs seront encastrés.

Les soutènements et parapets seront traités en maçonnerie identique à celles des constructions avoisinantes.

Les citernes de combustible ou autres seront soit enterrées soit intégrées au volume de la construction, en accord avec la réglementation en vigueur.

Les marches ou escaliers d'accès aux immeubles seront réalisés dans l'emprise de la parcelle privative, sans empiéter sur le domaine public. Les projets de restauration auront pour effet de supprimer les occupations privatives du domaine public.

Insertion et qualité environnementale des constructions

Les capteurs solaires sont uniquement autorisés lorsqu'ils s'inscrivent (en intégration ou apposition) dans le plan de la toiture.

Afin de ne pas porter atteinte à la valeur patrimoniale du bâti, les dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou produire de l'énergie renouvelable seront intégrés comme éléments architecturaux de la construction.

Les toitures végétalisées sont admises avec une pente minimale fixée à 10%.

Les façades végétalisées sont autorisées.

Les éoliennes sont interdites.

6 – Ub – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement, sont à traiter de manière qualitative et en cohérence avec le milieu urbain environnant. Les projets de plantations devront être constitués d'arbres et d'arbustes d'essences locales variées et non allergènes (platanes, tilleuls, noyers...).

Les espaces minéraux seront composés de matériaux drainants et devront être choisis en harmonie avec les matériaux retenus pour les bâtiments et avec le traitement du paysage végétal.

Les arbres abattus doivent être remplacés.

7 – Ub – Stationnement

Stationnement automobile

Le stationnement des véhicules automobiles doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins des constructions et installations.

Toutes les places de parking devront avoir une largeur minimum de 2,5 mètres et une longueur de 5 mètres. Les espaces de manœuvre et parkings extérieurs seront constitués de matériaux drainants limitant l'imperméabilité des sols.

Toutes les places de stationnement devront présenter une cohérence architecturale et s'insérer harmonieusement dans le contexte bâti et paysager.

Sauf impossibilité technique ou constructive :

- Pour les constructions à sous-destination de logement, il est exigé une place de stationnement par logement de moins de 50m² de surface de plancher ; deux places minimum au-delà de 50 m² de surface de plancher. Dans le cas d'opération de réhabilitation, rénovation et changement de destination avec création de surface de plancher supplémentaire par rapport à l'existant, il est exigé la création d'une place de stationnement supplémentaire par logement de moins de 50 m² de surface de plancher

créée ; deux places minimum au-delà de 50 m² de surface de plancher créée. Dans le cas d'opération de réhabilitation, rénovation et changement de destination sans création de surface de plancher, les places de stationnement existantes devront être maintenues.

- Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il est exigé une place de stationnement par logement.
- Pour les constructions à usage d'hôtels et d'autres hébergements touristiques, il est exigé une place de stationnement par tranche de 60m² de surface de plancher d'hébergement entamée.
- Pour les constructions à usage de commerces de détail, bureaux et les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, il est exigé une place de stationnement pour 30m² de surface de plancher entamée.
- Pour les constructions à usage d'artisanat, il est exigé la création d'une place de stationnement par tranche de 80m² de surface de plancher.
- Pour les constructions à usage de restauration, il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 15 m² de surface de plancher créée recevant du public.
- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics et les constructions à sous-destination d'hébergement, les espaces de stationnement doivent être dimensionnés en cohérence avec l'usage prévu pour ces constructions.

Section 3 : équipements et réseaux

8 – Ub – Desserte par les voies publiques ou privées

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés. Leurs caractéristiques doivent notamment répondre aux besoins de la circulation, de l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et, plus largement, de la protection civile et de la gestion communale.

Les accès doivent être réalisés de manière à permettre le stationnement de 2 véhicules sur l'espace privé devant le portail, excepté pour les constructions implantées à l'alignement de la voie.

9 – Ub – Desserte par les réseaux

Eau potable

Toute construction, installation, aménagement requérant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

Assainissement des eaux usées

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux

dispositions réglementaires en vigueur et au règlement du service d'assainissement collectif du gestionnaire des réseaux.

En l'absence de desserte de la parcelle par un réseau public ou en cas d'impossibilités techniques de raccordement dûment formalisée, un dispositif d'assainissement non collectif pourra être admis. Il devra être conforme à la réglementation en vigueur, adapté au terrain, dimensionné en fonction de la capacité d'occupation de l'immeuble et avoir obtenu les avis sur la conception et la réalisation de l'autorité compétente concernée.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les ruisseaux, rivières, fossés, collecteurs d'eaux pluviales et puits perdus est interdite.

L'évacuation des eaux de vidange des bassins de natation dans le réseau collectif d'assainissement est interdite.

Gestion des eaux pluviales

Les eaux pluviales issues de l'ensemble des surfaces imperméabilisées doivent être gérées sur l'emprise du projet. Les systèmes de stockage et d'infiltration doivent être adaptés à la nature du sous-sol, aux contraintes locales et à la réglementation en vigueur.

Lorsque le rejet des eaux pluviales au milieu naturel est envisageable, le rejet est réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

Lorsque la gestion à la parcelle ou le rejet au milieu naturel sont impossibles, le rejet au réseau public d'assainissement (eaux pluviales ou unitaire) peut être autorisé. Le service gestionnaire des réseaux d'assainissement fixera les conditions de rejet tant en terme quantitatif que qualitatif.

Les constructions ou aménagements ne doivent en aucun cas créer un obstacle à l'écoulement des eaux.

Réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution

Pour toute construction ou installation nouvelle sur une propriété privée, les réseaux électriques, de distribution téléphonique et de télédistribution ainsi que les branchements doivent être réalisés en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique ou de coût hors de proportion avec l'aménagement prévu.

Les locaux et les installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards, etc.) destinés à recevoir les divers équipements nécessaires au fonctionnement des réseaux, notamment de vidéocommunication et de distribution d'énergie, doivent être intégrés aux constructions ou aux murs de clôture. En cas d'impossibilité technique justifiée, ils doivent être intégrés à la composition générale du paysage, de manière à s'y insérer dans les meilleures conditions, et doivent participer à l'aménagement paysager des abords des constructions.

Infrastructures et réseaux de communications numériques

Les nouvelles constructions doivent être raccordées au réseau de télécommunication numérique ou en cas d'absence de celui-ci prévoir les attentes et fourreaux nécessaires à sa mise en service.

Chapitre 3 : dispositions applicables à la zone urbaine Uc

Le titre 1 relatif aux dispositions générales s'applique à la zone Uc.

Section 1 : destination des constructions, usages et affectations des sols et activités

1 – Uc – Destinations, Sous-destination, constructions, activités, usages et affectations des sols autorisés

En zone Uc, sont autorisées les destinations et sous-destinations de constructions suivantes sous réserve de ne pas générer de nuisances :

- Habitation, comprenant des logements et des hébergements ;
- Artisanat et commerce de détail ;
- Restauration ;
- Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ;
- Hôtels ;
- Autres hébergements touristiques ;
- Cinéma ;
- Équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- Bureau.

L'extension ou la réhabilitation d'une construction existante ne correspondant pas à une destination ou sous-destination autorisée au titre du présent article est autorisée à condition de ne pas générer de nuisance, de pollution ou de risque pour la population.

2 – Uc – Destinations, Sous-destination, constructions, activités, usages et affectations des sols interdits

En zone Uc, les destinations, sous-destinations, constructions, activités, usages et affectations des sols suivants sont interdits :

- Exploitation agricole ;
- Exploitation forestière ;
- Commerces de gros ;
- Industrie ;
- Entrepôt ;
- Centre de congrès et d'exposition ;
- Le stationnement des caravanes ;
- Les terrains de camping et caravaning ;
- Les habitations légères de loisirs.

3 – Uc – Destinations, Sous-destination, constructions, activités, usages et affectations des sols autorisées sous conditions.

Les annexes sont limitées à 2 par unité foncière dans la limite de 30 m² d'emprise au sol et de surface de plancher totale. Les abris de jardins sont limités à 5m² d'emprise au sol totale. Les serres sont limitées à 10m² d'emprise au sol totale (obligatoirement démontables).

Section 2 : caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

4 – Uc – Volumétrie et implantation des constructions

Nonobstant les paragraphes suivants, les constructions, ouvrages techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent bénéficier de dérogation. Toutefois, les constructions devront s'intégrer harmonieusement à l'environnement urbain, architectural et paysager.

Implantation des constructions

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 3 mètres par rapport à la limite séparative des autres voies publiques ou privées existantes ou futures.

À moins que celles-ci soient accolées, les constructions doivent être édifiées en recul de 3 mètres minimum des limites séparatives. Les annexes au bâtiment principal peuvent être édifiées en limite de propriété.

Les bassins de piscines seront implantés à une distance minimale de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

Lorsque sur une même propriété plusieurs constructions principales (hors annexes) sont projetées celles-ci doivent être accolées ou édifiées à une distance équivalente à la hauteur divisée par 2 avec un minimum de 3 mètres ($H/2 \geq 3$ mètres).

Emprise au sol

Il est imposé au moins 30% d'espaces végétalisés sur l'unité foncière.

Hauteur maximale

La hauteur au faitage des constructions ne peut excéder 8 mètres.

Dans le cas de restauration ou d'extension accolée au corps du bâtiment principal, le paragraphe ci-dessus ne s'applique pas, les extensions ne devant toutefois pas être plus hautes que le bâtiment existant.

La hauteur des annexes ne pourra excéder 2,5 mètres à l'égout du toit.

Volume des constructions

Les constructions doivent présenter des formes, des volumes, des proportions, des ouvertures et fermetures en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Une hiérarchie des volumes, dans la construction neuve, devra permettre de maintenir la notion de corps principal dominant en regard des volumes annexes. De même seront évitées les complications excessives de volumes et de décrochements qui doivent rester à l'échelle du bâti.

5 – Uc – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux environnants ainsi qu'aux sites et aux paysages naturels ou urbains. De même, les travaux sur les bâtiments existants ne doivent pas porter atteinte à leur qualité architecturale.

Les vérandas, abris de jardin et serres doivent être intégrés à l'environnement architectural et paysager. Les abris de jardin et toute autre annexe ne dépassant pas 15 m² d'emprise au sol pourront être en bois.

Les vérandas sont autorisées en extension du bâtiment principal dans la limite de 25 m² d'emprise au sol par bâtiment principal et de 3.50 m à l'égout du toit, et à condition qu'elles forment un ensemble architectural et paysager cohérent avec les constructions.

Sont notamment interdits tout pastiche d'une architecture anachronique ou étrangère à la région et tout élément architectural dévié de sa fonction initiale (tours, pigeonniers, ...).

Nonobstant les règles ci-dessous :

- Un projet pourra être refusé ou accordé sous réserve de l'obtention de prescriptions spéciales si les constructions envisagées 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.
- Les constructions, ouvrages techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent bénéficier de dérogation sous réserve d'une intégration harmonieuse à l'environnement architectural, urbain et paysager.
- Les constructions relatives au camping peuvent bénéficier de dérogation sous réserve d'une intégration harmonieuse à l'environnement architectural, urbain et paysager.

Couvertures

Les couvertures doivent être en tuiles d'une teinte permettant une bonne intégration du bâtiment dans l'environnement. Les pentes seront comprises entre 20 et 30%. Elles se termineront sans dépassement sur les murs pignons. Dans certains cas exceptionnels justifiés par l'architecture ou la production d'énergies renouvelables, d'autres matériaux pourront être envisagés.

Les matériaux brillants, réfléchissants ou de couleur vive sont interdits. Les toitures « mono pente » sont interdites à l'exception des bâtiments adossés à un bâtiment plus important.

Ouvertures

En construction neuve, les ouvertures pourront faire référence à celles de l'architecture traditionnelle tout en comportant des adaptations contemporaines. D'autres types d'ouvertures pourront être proposés mais leur disposition, leurs dimensions, le rythme qu'elles auront les unes par rapport aux autres devront résulter de l'observation des façades avoisinantes afin d'obtenir une insertion harmonieuse et cohérente du nouveau bâtiment dans le front bâti existant.

Traitement des façades

Les façades seront traitées de manière à s'harmoniser avec les façades environnantes, en respectant les matériaux et caractéristiques architecturales traditionnelles. Les façades pourront être enduites ou en pierres apparentes.

Les matériaux brillants, réfléchissants et de couleur vive sont interdits.

Menuiseries

Les menuiseries devront respecter l'identité architecturale de l'édifice.

Les volets seront de couleur monochrome. Les coffres de volets roulants extérieur sont interdits.

Détails architecturaux

Les solins en produits alumino-bitumineux apparents seront interdit.

Les groupes extérieurs de pompes à chaleur ou de climatisation sont interdits en façade visible depuis l'espace public.

Les antennes paraboliques sont interdites sur les façades visibles depuis l'espace public.

Les divers tuyaux d'évacuation autres que ceux nécessaires au drainage des eaux de pluie ne devront pas être apparents.

Clôtures

Les autres clôtures pourront être constituées :

- De grilles sur murs ou d'un dispositif à claires-voies,
- D'un grillage.

Sont interdits :

- Les clôtures en éléments de béton moulé,
- Les palissades en planche ou en tôle,
- Les grillages peints ou plastifiés de couleur vive,
- Les pare-vue en matériaux précaire.

En dehors des équipements publics, la hauteur maximale d'une clôture est de 2.00 m, dont 0,60 maximum maçonné.

Le portail d'entrée sera proportionné à la clôture et traité de façon cohérente avec celle-ci.

Aménagements ou accompagnements

Les lignes électriques et téléphoniques seront enterrées. Sauf en cas d'impossibilité elles seront établies par câble courant sous les corniches de maison en maison, Les compteurs seront encastrés.

Les soutènements et parapets seront traités en maçonnerie identique à celles des constructions avoisinantes.

Les citernes de combustible ou autres seront soit enterrées soit intégrées au volume de la construction, en accord avec la réglementation en vigueur.

Les marches ou escaliers d'accès aux immeubles seront réalisés dans l'emprise de la parcelle privative, sans empiéter sur le domaine public. Les projets de restauration auront pour effet de supprimer les occupations privatives du domaine public.

Insertion et qualité environnementale des constructions

Les capteurs solaires sont uniquement autorisés lorsqu'ils s'inscrivent (en intégration ou apposition) dans le plan de la toiture.

Afin de ne pas porter atteinte à la valeur patrimoniale du bâti, les dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou produire de l'énergie renouvelable seront intégrés comme éléments architecturaux de la construction.

Les toitures végétalisées sont admises avec une pente minimale fixée à 10%.

Les façades végétalisées sont autorisées.

Les éoliennes sont interdites.

6 – Uc – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement, sont à traiter de manière qualitative et en cohérence avec le milieu urbain environnant. Les projets de plantations devront être constitués d'arbres et d'arbustes d'essences locales variées et non allergènes.

Les espaces minéraux seront composés de matériaux drainants et devront être choisis en harmonie avec les matériaux retenus pour les bâtiments et avec le traitement du paysage végétal.

7– Uc – Stationnement

Stationnement automobile

Le stationnement des véhicules automobiles doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins des constructions et installations.

Toutes les places de parking devront avoir une largeur minimum de 2,5 mètres et une longueur de 5 mètres. Les espaces de manœuvre et parkings extérieurs seront constitués de matériaux drainants limitant l'imperméabilité des sols.

- Pour les constructions à sous-destination de logement, il est exigé une place de stationnement par logement de moins de 50m² de surface de plancher ; deux places minimum au-delà de 50 m² de surface de plancher. Dans le cas d'opération de réhabilitation, avec création de surface de plancher supplémentaire par rapport à l'existant, il est exigé la création d'une place de stationnement supplémentaire par logement de moins de 50m² de surface de plancher créée ; deux places minimum au-delà de 50 m² de surface de plancher créée. Dans le cas d'opération de réhabilitation, rénovation et changement de destination sans création de surface de plancher, les places de stationnement existantes devront être maintenues.

- Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il est exigé une place de stationnement par logement.
- Pour les constructions à usage d'hôtels et d'autres hébergements touristiques, il est exigé une place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher d'hébergement entamée.
- Pour les constructions à usage de commerces de détail, bureaux et les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, il est exigé une place de stationnement pour 30m² de surface de plancher entamée.
- Pour les constructions à usage d'artisanat, il est exigé la création d'une place de stationnement par tranche de 80m² de surface de plancher.
- Pour les constructions à usage de restauration, il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 15 m² de surface de plancher créée recevant du public.
- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics et les constructions à sous-destination d'hébergement, les espaces de stationnement doivent être dimensionnés en cohérence avec l'usage prévu pour ces constructions.

Section 3 : équipements et réseaux

8 – Uc – Desserte par les voies publiques ou privées

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés. Leurs caractéristiques doivent notamment répondre aux besoins de la circulation, de l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et, plus largement, de la protection civile et de la gestion communale.

Les accès doivent être réalisés de manière à permettre le stationnement de 2 véhicules sur l'espace privé devant le portail, excepté pour les constructions implantées à l'alignement de la voie.

9 – Uc – Desserte par les réseaux

Eau potable

Toute construction (ou installation ou aménagement) requérant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution.

Assainissement des eaux usées

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur et au règlement du service d'assainissement collectif du gestionnaire des réseaux.

En l'absence de desserte de la parcelle par un réseau public ou en cas d'impossibilités techniques de raccordement dûment formalisée, un dispositif d'assainissement non collectif pourra être admis. Il devra être conforme à la réglementation en vigueur, adapté au terrain, dimensionné en fonction de la capacité d'occupation de l'immeuble et avoir obtenu les avis sur la conception et la réalisation de l'autorité compétente concernée.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les ruisseaux, rivières, fossés, collecteurs d'eaux pluviales et puits perdus est interdite.

L'évacuation des eaux de vidange des bassins de natation dans le réseau collectif d'assainissement est interdite.

Gestion des eaux pluviales

Les eaux pluviales issues de l'ensemble des surfaces imperméabilisées doivent être gérées sur l'emprise du projet. Les systèmes de stockage et d'infiltration doivent être adaptés à la nature du sous-sol, aux contraintes locales et à la réglementation en vigueur.

Lorsque le rejet des eaux pluviales au milieu naturel est envisageable, le rejet est réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

Lorsque la gestion à la parcelle ou le rejet au milieu naturel sont impossibles, le rejet au réseau public d'assainissement (eaux pluviales ou eaux usées) peut être autorisé. Le service gestionnaire des réseaux d'assainissement fixera les conditions de rejet tant en terme quantitatif que qualitatif.

Les constructions ou aménagements ne doivent en aucun cas créer un obstacle à l'écoulement des eaux.

Réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution

Pour toute construction ou installation nouvelle sur une propriété privée, les réseaux électriques, de distribution téléphoniques et de télédistribution ainsi que les branchements doivent être réalisés en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique ou de coût hors de proportion avec l'aménagement prévu.

Les locaux et les installations techniques (boitiers, coffrets, armoires, regards, etc.) destinés à recevoir les divers équipements nécessaires au fonctionnement des réseaux, notamment de vidéocommunication et de distribution d'énergie, doivent être intégrés aux constructions ou aux murs de clôture. En cas d'impossibilité technique justifiée, ils doivent être intégrés à la composition générale du paysage, de manière à s'y insérer dans les meilleures conditions, et doivent participer à l'aménagement paysager des abords des constructions.

Infrastructures et réseaux de communications numériques

Les nouvelles constructions doivent être raccordées au réseau de télécommunication numérique ou en cas d'absence de celui-ci prévoir les attentes et fourreaux nécessaires à sa mise en service.

TITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER (« AU »)

Chapitre 1 : dispositions applicables aux zones à urbaniser AUc

La zone AUc correspond au secteur qui a un caractère naturel, peu ou pas bâti, et qui est destiné à recevoir une urbanisation regroupant habitat, commerces, services et équipements urbains.

Les voies publiques et les réseaux existants à la périphérie immédiate d'une zone AUc ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de ces zones, l'Orientation d'Aménagement et de Programmation et le Règlement définissent les conditions d'ouverture à l'urbanisation de la zone.

Ce secteur fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation décrite dans le document correspondant du PLU (pièce n° 3) :

- Secteur du Près des Cours – OAP n°2.

L'aménagement de ce secteur se réalisera dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble et sous condition de la mise en service de la nouvelle station d'épuration.

Le titre 1 relatif aux dispositions générales s'applique à la zone AUc.

Section 1 : destination des constructions, usages et affectations des sols et activités

1 – AUc – Destinations, Sous-destination, constructions, activités, usages et affectations des sols autorisés

En zone AUc, sont autorisées les destinations et sous-destinations de constructions suivantes sous réserve de ne pas générer de nuisances :

- Habitation, comprenant des logements et des hébergements ;
- Artisanat et commerce de détail ;
- Restauration ;
- Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ;
- Équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- Bureau.

L'urbanisation doit être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

2 – AUc – Destinations, Sous-destination, constructions, activités, usages et affectations des sols interdits

En zone AUc, les destinations, sous-destinations, constructions, activités, usages et affectations des sols suivants sont interdits :

- Exploitation agricole ;
- Exploitation forestière ;

- Commerces de gros ;
- Hotels ;
- Autres hébergements touristiques ;
- Cinéma ;
- Industrie ;
- Entrepôt ;
- Centre de congrès et d'exposition ;
- Le stationnement des caravanes ;
- Les terrains de camping et caravaning ;
- Les habitations légères de loisirs.

3 – AUc – Destinations, Sous-destination, constructions, activités, usages et affectations des sols autorisées sous conditions.

Sans objet.

Section 2 : caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

4 – AUc – Volumétrie et implantation des constructions

Nonobstant les paragraphes suivants, les constructions, ouvrages techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent bénéficier de dérogation. Toutefois, les constructions devront s'intégrer harmonieusement à l'environnement urbain, architectural et paysager.

Implantation des constructions

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 3 mètres par rapport à la limite séparative des autres voies publiques ou privées existantes ou futures.

À moins que celles-ci soient accolées, les constructions doivent être édifiées en recul de 3 mètres minimum des limites séparatives. Les annexes au bâtiment principal peuvent être édifiées en limite de propriété.

Les bassins de piscines seront implantés à une distance minimale de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

Lorsque sur une même propriété plusieurs constructions principales (hors annexes) sont projetées celles-ci doivent être accolées ou édifiées à une distance équivalente à la hauteur divisée par 2 avec un minimum de 3 mètres ($H/2 \geq 3$ mètres).

Emprise au sol

Il est imposé au moins 30% d'espaces végétalisés sur l'unité foncière.

Hauteur maximale

La hauteur au faîtage des constructions ne peut excéder 8 mètres.

Dans le cas de restauration ou d'extension accolée au corps du bâtiment principal, le paragraphe ci-dessus ne s'applique pas, les extensions ne devant toutefois pas être plus hautes que le bâtiment existant.

La hauteur des annexes ne pourra excéder 2,5 mètres à l'égout du toit.

Volume des constructions

Les constructions doivent présenter des formes, des volumes, des proportions, des ouvertures et fermetures en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Une hiérarchie des volumes, dans la construction neuve, devra permettre de maintenir la notion de corps principal dominant en regard des volumes annexes. De même seront évitées les complications excessives de volumes et de décrochements qui doivent rester à l'échelle du bâti.

5 – AUc – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux environnants ainsi qu'aux sites et aux paysages naturels ou urbains. De même, les travaux sur les bâtiments existants ne doivent pas porter atteinte à leur qualité architecturale.

Les vérandas, abris de jardin et serres doivent être intégrés à l'environnement architectural et paysager. Les abris de jardin et toute autre annexe ne dépassant pas 15 m² d'emprise au sol pourront être en bois.

Les vérandas sont autorisées en extension du bâtiment principal dans la limite de 25 m² d'emprise au sol par bâtiment principal et de 3.50 m à l'égout du toit, et à condition qu'elles forment un ensemble architectural et paysager cohérent avec les constructions.

Sont notamment interdits tout pastiche d'une architecture anachronique ou étrangère à la région et tout élément architectural dévié de sa fonction initiale (tours, pigeonniers, ...).

Nonobstant les règles ci-dessous :

- Un projet pourra être refusé ou accordé sous réserve de l'obtention de prescriptions spéciales si les constructions envisagées 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.

- Les constructions, ouvrages techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent bénéficier de dérogation sous réserve d'une intégration harmonieuse à l'environnement architectural, urbain et paysager.

Couvertures

Les couvertures doivent être en tuiles d'une teinte permettant une bonne intégration du bâtiment dans l'environnement. Les pentes seront comprises entre 20 et 30%. Elles se termineront sans dépassement sur les murs pignons. Dans certains cas exceptionnels justifiés par l'architecture ou la production d'énergies renouvelables, d'autres matériaux pourront être envisagés.

Les matériaux brillants, réfléchissants ou de couleur vive sont interdits. Les toitures « mono pente » sont interdites à l'exception des bâtiments adossés à un bâtiment plus important.

Ouvertures

En construction neuve, les ouvertures pourront faire référence à celles de l'architecture traditionnelle tout en comportant des adaptations contemporaines. D'autres types d'ouvertures pourront être proposés mais leur disposition, leurs dimensions, le rythme qu'elles auront les unes par rapport aux autres devront résulter de l'observation des façades avoisinantes afin d'obtenir une insertion harmonieuse et cohérente du nouveau bâtiment dans le front bâti existant.

Traitement des façades

Les façades seront traitées de manière à s'harmoniser avec les façades environnantes, en respectant les matériaux et caractéristiques architecturales traditionnelles. Les façades être enduites ou en pierres apparentes.

Les matériaux brillants, réfléchissants et de couleur vive sont interdits.

Menuiseries

Les menuiseries devront respecter l'identité architecturale de l'édifice.

Les volets seront de couleur monochrome. Les coffres de volets roulants extérieur sont interdits.

Détails architecturaux

Les solins en produits alumino-bitumineux apparents seront interdit.

Les groupes extérieurs de pompes à chaleur ou de climatisation sont interdits en façade visible depuis l'espace public.

Les antennes paraboliques sont interdites sur les façades visibles depuis l'espace public.

Les divers tuyaux d'évacuation autres que ceux nécessaires au drainage des eaux de pluie ne devront pas être apparents.

Clôtures

Les autres clôtures pourront être constituées :

- De grilles sur murs ou d'un dispositif à claires-voies,
- D'un grillage.

- De murs, murets, murs de soutènement traditionnels en pierre doivent être entretenus dans leur aspect d'origine.

Sont interdits :

- Les clôtures en éléments de béton moulé,
- Les palissades en planche ou en tôle,
- Les grillages peints ou plastifiés de couleur vive,
- Les pare-vue en matériaux précaire.

En dehors des équipements publics, la hauteur maximale d'une clôture est de 2.00 m, dont 0,60 maximum maçonné.

Le portail d'entrée sera proportionné à la clôture et traité de façon cohérente avec celle-ci.

Aménagements ou accompagnements

Les lignes électriques et téléphoniques seront enterrées. Sauf en cas d'impossibilité elles seront établies par câble courant sous les corniches de maison en maison, Les compteurs seront encastrés.

Les soutènements et parapets seront traités en maçonnerie identique à celles des constructions avoisinantes.

Les citernes de combustible ou autres seront soit enterrées soit intégrées au volume de la construction, en accord avec la réglementation en vigueur.

Les marches ou escaliers d'accès aux immeubles seront réalisés dans l'emprise de la parcelle privative, sans empiéter sur le domaine public. Les projets de restauration auront pour effet de supprimer les occupations privatives du domaine public.

Insertion et qualité environnementale des constructions

Les capteurs solaires sont uniquement autorisés lorsqu'ils s'inscrivent (en intégration ou apposition) dans le plan de la toiture.

Afin de ne pas porter atteinte à la valeur patrimoniale du bâti, les dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou produire de l'énergie renouvelable seront intégrés comme éléments architecturaux de la construction.

Les toitures végétalisées sont admises avec une pente minimale fixée à 10%.

Les façades végétalisées sont autorisées.

Les éoliennes sont interdites.

6 – AUc – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement, sont à traiter de manière qualitative et en cohérence avec le milieu urbain environnant. Les projets de plantations devront être constitués d'arbres et d'arbustes d'essences locales variées et non allergènes (éviter l'utilisation de cyprès, thuyas, genévriers...).

Les espaces minéraux seront composés de matériaux drainants et devront être choisis en harmonie avec les matériaux retenus pour les bâtiments et avec le traitement du paysage végétal.

7– AUc – Stationnement

Stationnement automobile

Le stationnement des véhicules automobiles doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins des constructions et installations.

Toutes les places de parking devront avoir une largeur minimum de 2,5 mètres et une longueur de 5 mètres. Les espaces de manœuvre et parkings extérieurs seront réalisés en revêtement perméable.

- Pour les constructions à sous-destination de logement, il est exigé une place de stationnement par logement de moins de 50m² de surface de plancher ; deux places minimum au-delà de 50 m² de surface de plancher. Dans le cas d'opération de réhabilitation, avec création de surface de plancher supplémentaire par rapport à l'existant, il est exigé la création d'une place de stationnement supplémentaire par logement de moins de 50m² de surface de plancher créée; deux places minimum au-delà de 50 m² de surface de plancher créée. Dans le cas d'opération de réhabilitation, rénovation et changement de destination sans création de surface de plancher, les places de stationnement existantes devront être maintenues
- Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il est exigé une place de stationnement par logement.
- Pour les constructions à usage d'artisanat et de commerces de détail, bureaux et les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, il est exigé une place de stationnement pour 30 m² de surface de plancher entamée.
- Pour les constructions à usage de restauration, il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 10 m² de surface de plancher créée recevant du public.
- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics et les constructions à sous-destination d'hébergement, les espaces de stationnement doivent être dimensionnés en cohérence avec l'usage prévu pour ces constructions.

Section 3 : équipements et réseaux

8 – AUc – Desserte par les voies publiques ou privées

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés. Leurs caractéristiques doivent notamment répondre aux besoins de la circulation, de l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et, plus largement, de la protection civile et de la gestion communale.

Les accès doivent être réalisés de manière à permettre le stationnement de 2 véhicules sur l'espace privé devant le portail, excepté pour les constructions implantées à l'alignement de la voie.

9 – AUc – Desserte par les réseaux

Eau potable

Toute construction (ou installation ou aménagement) requérant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution.

Assainissement des eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle ou existante doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement séparatif. Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés (pompe de refoulement par exemple) peut être imposé.

Lorsque le réseau public ne dessert pas la parcelle, une filière d'assainissement autonome doit être mise en place ; elle devra être appropriée à la nature du terrain et du sol ; être dimensionnée en fonction des caractéristiques de la construction et être conforme à la réglementation en vigueur. Pour cela une étude de définition de filière doit être réalisée.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les ruisseaux, rivières, fossés, collecteurs d'eaux pluviales et puits perdus est interdite.

L'évacuation des eaux de vidange des bassins de natation dans le réseau collectif d'assainissement est interdite.

Gestion des eaux pluviales

Les eaux pluviales issues de l'ensemble des surfaces imperméabilisées doivent être gérées sur l'emprise du projet. Les systèmes de stockage et d'infiltration doivent être adaptés à la nature du sous-sol, aux contraintes locales et à la réglementation en vigueur.

Lorsque le rejet des eaux pluviales au milieu naturel est envisageable, le rejet est réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

Lorsque la gestion à la parcelle ou le rejet au milieu naturel sont impossibles, le rejet au réseau public d'assainissement (eaux pluviales ou eaux usées) peut être autorisé. Le service gestionnaire des réseaux d'assainissement fixera les conditions de rejet tant en terme quantitatif que qualitatif.

Les constructions ou aménagements ne doivent en aucun cas créer un obstacle à l'écoulement des eaux.

Réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution

Pour toute construction ou installation nouvelle sur une propriété privée, les réseaux électriques, de distribution téléphoniques et de télédistribution ainsi que les branchements doivent être réalisés en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique ou de coût hors de proportion avec l'aménagement prévu.

Les locaux et les installations techniques (boitiers, coffrets, armoires, regards, etc.) destinés à recevoir les divers équipements nécessaires au fonctionnement des réseaux, notamment de vidéocommunication et de distribution d'énergie, doivent être intégrés aux constructions ou aux murs de clôture. En cas d'impossibilité technique justifiée, ils doivent être intégrés à la composition générale du paysage, de manière à s'y insérer dans les meilleures conditions, et doivent participer à l'aménagement paysager des abords des constructions.

Infrastructures et réseaux de communications numériques

Les nouvelles constructions doivent être raccordées au réseau de télécommunication numérique ou en cas d'absence de celui-ci prévoir les attentes et fourreaux nécessaires à sa mise en service.

TITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES (« A »)

Chapitre 1 : dispositions applicables aux zones agricoles A

Le titre 1 relatif aux dispositions générales s'applique à la zone A.

La zone A comporte 1 sous-secteur Ap qui correspond au Fond de Rouzas à protéger sur le plan paysager.

Section 1 : destination des constructions, usages et affectations des sols et activités

1 – A – Destinations, Sous-destination, constructions, activités, usages et affectations des sols autorisés

Sont uniquement autorisés les destinations, sous-destinations, constructions, activités, usages et affectations des sols visés à l'article 3-A.

2 – A – Destinations, Sous-destination, Constructions, activités, usages et affectations des sols interdits

Sont interdits, les destinations, sous destinations, constructions, activités, usages et affectations des sols suivants :

- Exploitation forestière ;
- Artisanat et commerce de détail ;
- Restauration ;
- Commerces de gros ;
- Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ;
- Hébergement hôtelier et touristique ;
- Cinéma ;
- Industrie ;
- Entrepôt ;
- Bureau ;
- Centre de congrès et d'exposition.

3 – A – Destinations, Sous-destination, constructions, activités, usages et affectations des sols autorisées sous conditions.

Dans l'ensemble de la zone A sont autorisées :

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à condition qu'elles soient incompatibles avec le voisinage d'une zone habitée, qu'elles ne soient 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 des paysages.

Dans l'ensemble de la zone A, à l'exception du secteur Ap, sont autorisées :

Les constructions et installations, y compris classées, nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées, sous réserve de ne pas compromettre la qualité paysagère du site.

Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles sont autorisées lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production et dès lors :

- Qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées
- Qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Dans le cas de la construction d'une habitation nécessaire à l'exploitation agricole, la surface de plancher est limitée à 250 m². Les constructions ne doivent pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et à condition d'assurer le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone :

- L'extension des constructions à usage d'habitation autorisées ou existantes à la date d'approbation du PLU dans la limite de 33% de la surface totale initiale à condition que la surface totale initiale soit supérieure à 40 m² et que la surface totale de la construction après travaux n'excède pas 250 m² (existant + extensions).

Ces dispositions s'appliquent également aux changements de destination autorisés pendant la durée du PLU.

- Les annexes aux habitations existantes, sous réserve que ces annexes soient implantées à une distance maximale de 20 mètres du bâtiment principal de l'habitation dont elles dépendent, dans la limite de 35 m² de surface de plancher et d'emprise au sol (total des annexes hors piscine). La superficie du bassin de la piscine est limitée à 50 m².

Le changement de destination des constructions identifiées vers une destination d'habitation et commerce et activité de service, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Section 2 : caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

4 – A – Volumétrie et implantation des constructions

Nonobstant les paragraphes suivants, les constructions, ouvrages techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent bénéficier de dérogation. Toutefois, les constructions devront s'intégrer harmonieusement à l'environnement urbain, architectural et paysager.

Implantation des constructions

Les constructions doivent être édifiées à au moins 5 mètres de l'alignement des autres voies et emprises ouvertes à la circulation publique existantes ou à créer. Néanmoins, les extensions peuvent être réalisées dans le prolongement des constructions existantes.

Les constructions peuvent être édifiées en limite séparative ou en recul d'au moins 5 mètres de celle-ci.

Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée.

Hauteur maximale

La hauteur au faîtage des constructions est limitée à 10 mètres. Cette limite ne s'applique pas dans le cas d'installations à caractère technique.

La hauteur au faîtage de l'extension d'une habitation existante ne pourra dépasser 9 mètres.

En cas d'extension d'une habitation existante dépassant cette hauteur, la hauteur de la construction en extension ne doit pas dépasser la hauteur du bâtiment existant.

La hauteur au faîtage des constructions à usage d'annexes, mesurée à partir du sol naturel avant travaux, ne pourra excéder 5 m.

Volume des constructions

Les constructions doivent présenter des formes, des volumes, des proportions, des ouvertures et fermetures en harmonie avec les constructions existantes à proximité.

Une hiérarchie des volumes dans la construction neuve devra permettre de maintenir la notion de corps principal dominant en regard des volumes annexes. De même seront évitées les complications excessives de volumes et de décrochements, qui doivent rester à l'échelle du bâti. Cette simplicité sera notamment recherchée pour les toitures où, en tout état de cause, la toiture principale devra rester dominante.

5 – A – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux environnants, aux sites, paysages naturels ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les vérandas, abris de jardin et serres doivent être intégrés à l'environnement architectural et paysager. Les abris de jardin et toute autre annexe ne dépassant pas 15 m² d'emprise au sol pourront être en bois.

Les vérandas sont autorisées en extension du bâtiment principal dans la limite de 33% de l'emprise au sol du bâtiment principal et de 3.50 m à l'égout du toit, et à condition qu'elles forment un ensemble architectural et paysager cohérent avec les constructions. Elles peuvent être créées sur le bâti ancien sous réserve que leur architecture soit cohérente avec l'existant.

En ce qui concerne les extensions, le souci d'intégration des constructions dans leur contexte peut conduire à proposer un vocabulaire architectural contemporain. Dans ce cas, la demande d'autorisation d'urbanisme devra mettre en avant un argumentaire architectural rigoureux, démontrant la bonne intégration de l'extension dans son environnement bâti et paysager.

Habitations – Artisanat & commerce de détail – hébergement touristique

Matériaux

Les extensions et annexes des habitations existantes sont autorisées sous réserve de l'utilisation de matériaux en harmonie avec la construction principale. L'utilisation de matériaux disparates et/ou détériorés est interdite.

L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou enduits est interdit (carreaux de plâtre, briques, plots de ciment ; parpaing, ...) ainsi que les panneaux de béton préfabriqués utilisés en clôture.

Couvertures

Les couvertures peuvent être en tuiles de types canal d'une teinte permettant une bonne intégration du bâtiment dans l'environnement. Les pentes seront comprises entre 20 et 30%. Dans certains cas exceptionnels justifiés par l'architecture ou la production d'énergies renouvelables, d'autres matériaux pourront être envisagés.

En vue d'assurer une homogénéité architecturale, les extensions des constructions existantes devront cependant comporter un type de couverture similaire à celui existant.

Ouvertures

Les vérandas peuvent être créées sur le bâti ancien sous réserve que leur architecture soit cohérente avec l'existant et dans la limite de 33% de l'emprise au sol de la construction.

En construction neuve, les ouvertures pourront faire référence à celles de l'architecture traditionnelle tout en comportant des adaptations contemporaines. D'autres types d'ouvertures pourront être proposées mais leur disposition, leurs dimensions, le rythme qu'elles auront les unes par rapport aux autres devront résulter de l'observation du bâti existant afin d'obtenir une insertion harmonieuse et cohérente du nouveau bâtiment dans le paysage environnant.

En réhabilitation et en extension, une attention particulière sera apportée à la composition ou à l'ordonnancement initial de la façade ainsi qu'à la proportion des ouvertures.

Traitement des façades

Les façades seront traitées de manière à s'harmoniser avec les façades environnantes, en respectant les matériaux et caractéristiques architecturales traditionnelles.

Les matériaux brillants, réfléchissants et de couleur vive sont interdits.

Menuiseries

La coloration des menuiseries sera choisie parmi les teintes traditionnelles dans la commune ou le quartier.

Les volets seront de couleur monochrome.

Clôtures

Seules les clôtures végétales éventuellement doublées d'un grillage pourront être autorisées sans muret de soubassement. Le choix et les dimensions de l'entrée portail seront proportionnés à la clôture et resteront discrets dans le paysage tant par leur forme que par leur couleur.

La hauteur totale des clôtures ne doit pas dépasser 2 mètres.

Le portail d'entrée sera proportionné à la clôture et traité de façon cohérente avec celle-ci.

Aménagements ou accompagnements

Les lignes électriques et téléphoniques seront enterrées, sauf impossibilité technique.

Les citernes de combustible ou autres seront soit enterrées, soit masquées par des haies vives.

Bâtiments agricoles

Matériaux

Le choix des matériaux et teintes devra être en harmonie avec les bâtiments et le paysage environnant.

Clôtures

Seules sont envisageables les restaurations de murs existants, les clôtures exclusivement végétales à base d'essences locales, variées et non allergènes et les clôtures à usage agricole et d'élevage.

Aménagements ou accompagnements

Les lignes électriques et téléphoniques seront enterrées, sauf impossibilité technique.

Les citernes de combustible ou autres seront soit enterrées, soit masquées par des haies vives.

Insertion et qualité environnementale des constructions

Les capteurs solaires sont uniquement autorisés lorsqu'ils s'inscrivent (en intégration ou apposition) dans le plan de la toiture.

Les toitures végétalisées sont admises avec une pente minimale fixée à 10%.

6 – A – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les constructions devront s'insérer dans le paysage en préservant les grandes perspectives paysagères.

Les arbres existants seront conservés le plus possible et les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement, seront à dominante végétale.

Les espaces minéraux seront composés de matériaux drainants et devront être choisis en harmonie avec les matériaux retenus pour les bâtiments et avec le traitement du paysage végétal.

Dans le but de limiter les nuisances potentielles provoquées par l'activité agricole, l'implantation d'écrans végétaux doit être prévue dans toute opération d'aménagement.

Les dépôts doivent être entourés d'une haie vive champêtre.

7 – A – Stationnement

Le stationnement des véhicules automobiles doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins des constructions et installations.

Toutes les places de parking devront avoir une largeur minimum de 2,5m et une longueur de 5m. Les espaces de manœuvre et parkings extérieurs seront constitués de matériaux drainants limitant l'imperméabilité des sols.

Les espaces de stationnement doivent être dimensionnés en cohérence avec l'usage prévu pour les constructions.

Section 3 : équipements et réseaux

8 – A – Desserte par les voies publiques ou privées

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés. Leurs caractéristiques doivent notamment répondre aux besoins de la circulation, de l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et, plus largement, de la protection civile et de la gestion communale.

Pour éviter toute gêne occasionnée sur la voie publique, l'implantation des portails devra permettre le stationnement temporaire d'un véhicule sur la parcelle. Sauf disposition technique différente permettant d'éviter l'encombrement des voies publiques, les portails devront respecter un retrait de 5m par rapport à la limite des voies et emprises publiques.

9 – A – Desserte par les réseaux

Eau potable

Toute construction (ou installation ou aménagement) requérant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution ou à défaut à une source privée dans le respect des dispositions relatives aux distributions privées à usage personnel ou collectif fixées par les articles L1321-1 à L1321-10 du Code de la Santé Publique. Dans le cas où le réseau public d'eau potable n'existerait pas, la collectivité n'est pas tenue de le créer.

Assainissement des eaux usées

Toute construction (ou installation ou aménagement) requérant un système d'assainissement des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

En l'absence de réseau public d'assainissement « eaux usées », l'installation des dispositifs d'assainissement autonome devra être conforme à la réglementation en vigueur, adapté au terrain, dimensionné en fonction de la capacité d'occupation de l'immeuble et avoir obtenu les avis sur la conception et la réalisation de l'autorité compétente concernée.

L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

L'évacuation des eaux de vidange des bassins de natation dans le réseau collectif d'assainissement est interdite.

Gestion des eaux pluviales

Les eaux pluviales issues de l'ensemble des surfaces imperméabilisées doivent être gérées sur l'emprise du projet. Les systèmes de stockage et d'infiltration doivent être adaptés à la nature du sous-sol, aux contraintes locales et à la réglementation en vigueur.

Lorsque le rejet des eaux pluviales au milieu naturel est envisageable, le rejet est réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

Lorsque la gestion à la parcelle ou le rejet au milieu naturel sont impossibles, le rejet au réseau public d'assainissement (eaux pluviales ou eaux usées) peut être autorisé. Le service gestionnaire des réseaux d'assainissement fixera les conditions de rejet tant en terme quantitatif que qualitatif.

Les constructions ou aménagements ne doivent en aucun cas créer un obstacle à l'écoulement des eaux.

Réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution

Pour toute construction ou installation nouvelle sur une propriété privée, les réseaux électriques, de distribution téléphoniques et de télédistribution ainsi que les branchements doivent être réalisés en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique ou de coût hors de proportion avec l'aménagement prévu.

Les locaux et les installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards, etc.) destinés à recevoir les divers équipements nécessaires au fonctionnement des réseaux, notamment de vidéocommunication et de distribution d'énergie, doivent être intégrés aux constructions ou aux murs de clôture. En cas d'impossibilité technique justifiée, ils doivent être intégrés à la

composition générale du paysage, de manière à s'y insérer dans les meilleures conditions, et doivent participer à l'aménagement paysager des abords des constructions.

Infrastructures et réseaux de communications numériques

Les nouvelles constructions doivent être raccordées au réseau de télécommunication numérique ou en cas d'absence de celui-ci prévoir les attentes et fourreaux nécessaires à sa mise en service.

TITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET
FORESTIÈRES (« N »)

Chapitre 1 : dispositions applicables aux zones naturelles N

Le titre 1 relatif aux dispositions générales s'applique à la zone N.

Section 1 : destination des constructions, usages et affectations des sols et activités

1 – N – Destinations, Sous-destination, constructions, activités, usages et affectations des sols autorisés

Sont uniquement autorisés les destinations, sous-destinations, constructions, activités, usages et affectations des sols visés à l'article 3-N.

2 – N – Destinations, Sous-destination, Constructions, activités, usages et affectations des sols interdits

Sont interdits, les destinations, sous destinations, constructions, activités, usages et affectations des sols suivants :

- Artisanat et commerce de détail ;
- Restauration ;
- Commerces de gros ;
- Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ;
- Hôtel ;
- Autres hébergements touristiques ;
- Cinéma ;
- Industrie ;
- Entrepôt ;
- Bureau ;
- Centre de congrès et d'exposition.

3 – N – Destinations, Sous-destination, constructions, activités, usages et affectations des sols autorisées sous conditions.

Dans la zone N sont autorisées :

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à condition qu'elles soient incompatibles avec le voisinage d'une zone habitée, qu'elles ne soient 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 des paysages.

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, sous réserve de respecter les conditions suivantes :
 - La surface de plancher des extensions ne peut dépasser 30% de la surface de plancher de la construction existante.
 - Les constructions ne doivent pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
 - Dans le cas de la construction d'une habitation, la surface de plancher est limitée à 250 m².
- Sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et à condition d'assurer le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone :
 - L'extension des constructions à usage d'habitation autorisées ou existantes à la date d'approbation du PLU dans la limite de 33% de la surface totale initiale à condition que la surface totale initiale soit supérieure à 40 m² et que la surface totale de la construction après travaux n'excède pas 250 m² (existant + extensions).

Ces dispositions s'appliquent également aux changements de destination autorisés pendant la durée du PLU.
 - Les annexes aux habitations existantes, sous réserve que ces annexes soient implantées à une distance maximale de 20 mètres du bâtiment principal de l'habitation dont elles dépendent, dans la limite de 35 m² de surface de plancher et d'emprise au sol (total des annexes hors piscine). La superficie du bassin de la piscine est limitée à 50 m².

Un changement de destination est identifié vers une destination de commerce et activité de service, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Section 2 : caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

4 – N – Volumétrie et implantation des constructions

Nonobstant les paragraphes suivants, les constructions, ouvrages techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent bénéficier de dérogation. Toutefois, les constructions devront s'intégrer harmonieusement à l'environnement urbain, architectural et paysager.

Implantation des constructions

Les constructions doivent être édifiées à au moins 5mètres de l'alignement des autres voies et emprises ouvertes à la circulation publique existantes ou à créer. Néanmoins, les extensions peuvent être réalisées dans le prolongement des constructions existantes.

Les constructions peuvent être édifiées en limite séparative ou en recul d'au moins 5 mètres de celle-ci.

Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée.

Hauteur maximale

La hauteur au faîtage des constructions est limitée à 10 mètres. Cette limite ne s'applique pas dans le cas d'installations à caractère technique.

La hauteur au faîtage de l'extension d'une habitation existante ne pourra dépasser 9 mètres.

En cas d'extension d'une habitation existante dépassant cette hauteur, la hauteur de la construction en extension ne doit pas dépasser la hauteur du bâtiment existant.

La hauteur au faîtage des constructions à usage d'annexes, mesurée à partir du sol naturel avant travaux, ne pourra excéder 5 m.

Volume des constructions

Les constructions doivent présenter des formes, des volumes, des proportions, des ouvertures et fermetures en harmonie avec les constructions existantes à proximité.

Une hiérarchie des volumes dans la construction neuve devra permettre de maintenir la notion de corps principal dominant en regard des volumes annexes. De même seront évitées les complications excessives de volumes et de décrochements, qui doivent rester à l'échelle du bâti. Cette simplicité sera notamment recherchée pour les toitures où, en tout état de cause, la toiture principale devra rester dominante.

5 – N – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux environnants, aux sites, paysages naturels ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les vérandas, abris de jardin et serres doivent être intégrés à l'environnement architectural et paysager. Les abris de jardin et toute autre annexe ne dépassant pas 15 m² d'emprise au sol pourront être en bois.

Les vérandas sont autorisées en extension du bâtiment principal dans la limite de 33% de l'emprise au sol du bâtiment principal et de 3.50 m à l'égout du toit, et à condition qu'elles forment un ensemble architectural et paysager cohérent avec les constructions. Elles peuvent être créées sur la bâti ancien sous réserve que leur architecture soit cohérente avec l'existant.

En ce qui concerne les extensions, le souci d'intégration des constructions dans leur contexte peut conduire à proposer un vocabulaire architectural contemporain. Dans ce cas, la demande d'autorisation d'urbanisme devra mettre en avant un argumentaire architectural rigoureux, démontrant la bonne intégration de l'extension dans son environnement bâti et paysager.

Habitations

Matériaux

Les extensions et annexes des habitations existantes sont autorisées sous réserve de l'utilisation de matériaux en harmonie avec la construction principale. L'utilisation de matériaux disparates et/ou détériorés est interdite.

L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou enduits est interdit (carreaux de plâtre, briques, plots de ciment ; parpaing, ...) ainsi que les panneaux de béton préfabriqués utilisés en clôture.

Couvertures

Les couvertures peuvent être en tuiles de types canal d'une teinte permettant une bonne intégration du bâtiment dans l'environnement. Les pentes seront comprises entre 20 et 30%. Dans certains cas exceptionnels justifiés par l'architecture ou la production d'énergies renouvelables, d'autres matériaux pourront être envisagés.

Il pourra également être admis que les bâtiments à usage agricole puissent être dispensés d'une couverture en tuiles rondes à condition qu'ils soient nettement différenciés des bâtiments traditionnels et que leur importance justifie ce choix économique.

En vue d'assurer une homogénéité architecturale, les extensions des constructions existantes devront cependant comporter un type de couverture similaire à celui existant.

Ouvertures

Les vérandas peuvent être créées sur le bâti ancien sous réserve que leur architecture soit cohérente avec l'existant et dans la limite de 33% de l'emprise au sol de la construction.

En construction neuve, les ouvertures pourront faire référence à celles de l'architecture traditionnelle tout en comportant des adaptations contemporaines. D'autres types d'ouvertures pourront être proposées mais leur disposition, leurs dimensions, le rythme qu'elles auront les unes par rapport aux autres devront résulter de l'observation du bâti existant afin d'obtenir une insertion harmonieuse et cohérente du nouveau bâtiment dans le paysage environnant.

En réhabilitation et en extension, une attention particulière sera apportée à la composition ou à l'ordonnancement initial de la façade ainsi qu'à la proportion des ouvertures.

Traitement des façades

Les façades seront traitées de manière à s'harmoniser avec les façades environnantes, en respectant les matériaux et caractéristiques architecturales traditionnelles.

Les matériaux brillants, réfléchissants et de couleur vive sont interdits.

Menuiseries

La coloration des menuiseries sera choisie parmi les teintes traditionnelles dans la commune ou le quartier.

Les volets seront de couleur monochrome.

Clôtures

Seules les clôtures végétales éventuellement doublées d'un grillage ou d'une palissade en bois pourront être autorisées sans muret de soubassement. Le choix et les dimensions de l'entrée portail seront proportionnés à la clôture et resteront discrets dans le paysage tant par leur forme que par leur couleur.

La hauteur totale des clôtures ne doit pas dépasser 2 mètres.

Le portail d'entrée sera proportionné à la clôture et traité de façon cohérente avec celle-ci.

Aménagements ou accompagnements

Les lignes électriques et téléphoniques seront enterrées, sauf impossibilité technique.

Les citernes de combustible ou autres seront soit enterrées, soit masquées par des haies vives.

Extension de bâtiment agricole

Matériaux

Le choix des matériaux et teintes devra être en harmonie avec les bâtiments et le paysage environnant.

Clôtures

Seules sont envisageables les restaurations de murs existants, les clôtures exclusivement végétales à base d'essences locales, variées et non allergènes et les clôtures à usage agricole et d'élevage.

Aménagements ou accompagnements

Les lignes électriques et téléphoniques seront enterrées, sauf impossibilité technique.

Les citernes de combustible ou autres seront soit enterrées, soit masquées par des haies vives.

Insertion et qualité environnementale des constructions

Les capteurs solaires sont uniquement autorisés lorsqu'ils s'inscrivent (en intégration ou apposition) dans le plan de la toiture.

Les toitures végétalisées sont admises avec une pente minimale fixée à 10%.

6 – N – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les constructions devront s'insérer dans le paysage en préservant les grandes perspectives paysagères.

Les arbres existants seront conservés le plus possible et les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement, seront à dominante végétale.

Les espaces minéraux seront composés de matériaux drainants et devront être choisis en harmonie avec les matériaux retenus pour les bâtiments et avec le traitement du paysage végétal.

Dans le but de limiter les nuisances potentielles provoquées par l'activité agricole, l'implantation d'écrans végétaux doit être prévue dans toute opération d'aménagement.

7 – N – Stationnement

Le stationnement des véhicules automobiles doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins des constructions et installations.

Toutes les places de parking devront avoir une largeur minimum de 2,5m et une longueur de 5m. Les espaces de manœuvre et parkings extérieurs seront constitués de matériaux drainants limitant l'imperméabilité des sols.

Les espaces de stationnement doivent être dimensionnés en cohérence avec l'usage prévu pour les constructions.

Section 3 : équipements et réseaux

8– N – Desserte par les voies publiques ou privées

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés. Leurs caractéristiques doivent notamment répondre aux besoins de la circulation, de l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et, plus largement, de la protection civile et de la gestion communale.

Pour éviter toute gêne occasionnée sur la voie publique, l'implantation des portails devra permettre le stationnement temporaire d'un véhicule sur la parcelle. Sauf disposition technique différente permettant d'éviter l'encombrement des voies publiques, les portails devront respecter un retrait de 5m par rapport à la limite des voies et emprises publiques.

9 – N – Desserte par les réseaux

Eau potable

Toute construction (ou installation ou aménagement) requérant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution ou à défaut à une source privée dans le respect des dispositions relatives aux distributions privés à usage personnel ou collectif fixées par les articles L1321-1 à L1321-10 du Code de la Santé Publique. Dans le cas où le réseau public d'eau potable n'existerait pas, la collectivité n'est pas tenue de le créer.

Assainissement des eaux usées

Toute construction (ou installation ou aménagement) requérant un système d'assainissement des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

En l'absence de réseau public d'assainissement « eaux usées », l'installation des dispositifs d'assainissement autonome devra être conforme à la réglementation en vigueur, adapté au terrain, dimensionné en fonction de la capacité d'occupation de l'immeuble et avoir obtenu les avis sur la conception et la réalisation de l'autorité compétente concernée.

L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

L'évacuation des eaux de vidange des bassins de natation dans le réseau collectif d'assainissement est interdite.

Gestion des eaux pluviales

Les eaux pluviales issues de l'ensemble des surfaces imperméabilisées doivent être gérées sur l'emprise du projet. Les systèmes de stockage et d'infiltration doivent être adaptés à la nature du sous-sol, aux contraintes locales et à la réglementation en vigueur.

Lorsque le rejet des eaux pluviales au milieu naturel est envisageable, le rejet est réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

Lorsque la gestion à la parcelle ou le rejet au milieu naturel sont impossibles, le rejet au réseau public d'assainissement (eaux pluviales ou eaux usées) peut être autorisé. Le service gestionnaire des réseaux d'assainissement fixera les conditions de rejet tant en terme quantitatif que qualitatif.

Les constructions ou aménagements ne doivent en aucun cas créer un obstacle à l'écoulement des eaux.

Réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution

Pour toute construction ou installation nouvelle sur une propriété privée, les réseaux électriques, de distribution téléphoniques et de télédistribution ainsi que les branchements doivent être réalisés en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique ou de coût hors de proportion avec l'aménagement prévu.

Les locaux et les installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards, etc.) destinés à recevoir les divers équipements nécessaires au fonctionnement des réseaux, notamment de vidéocommunication et de distribution d'énergie, doivent être intégrés aux constructions ou aux murs de clôture. En cas d'impossibilité technique justifiée, ils doivent être intégrés à la composition générale du paysage, de manière à s'y insérer dans les meilleures conditions, et doivent participer à l'aménagement paysager des abords des constructions.

Infrastructures et réseaux de communications numériques

Les nouvelles constructions doivent être raccordées au réseau de télécommunication numérique ou en cas d'absence de celui-ci prévoir les attentes et fourreaux nécessaires à sa mise en service.