



Plan Local d'Urbanisme

Commune de **GRANGES-LES-BEAUMONT**

Prescription : 20/06/2018

Arrêt : 09/02/2021

Approbation : 12/10/2021

3. Règlement *(pièce écrite)*

BEAUR

Siège Social
10 rue Condorcet
26100 Romans-sur-Isère
04 75 72 42 00

Bureau Secondaire
12 rue Victor-Camille Artige
07200 Aubenas
04 75 89 26 08

octobre 21
5.18.128

SOMMAIRE

SOMMAIRE	1
NOTICE D'UTILISATION	3
TITRE I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES	7
1 – Champ d'application territorial du plan	9
2 – Effets respectifs du règlement et des autres législations et réglementations relatives à l'occupation du sol	9
3 – Adaptations mineures de certaines règles	9
4 – Dispositions applicables à certains travaux	9
5 – Conditions de desserte par la voirie	10
6 – Conditions de desserte par les réseaux	10
TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS À RISQUES	13
1 – Risques d'inondation	15
2 – Risques sismiques	16
3 – Retrait-gonflement des sols argileux	17
4 – Risques technologiques liés aux canalisations de gaz	17
5 – Risques technologiques liés à l'établissement cheddite à clérieux	17
TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	19
ZONE Ua	21
ZONE Ub	25
ZONE Uc	29
ZONE Ud	33
ZONE Ui	37
TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER	41
ZONE AUa	43
ZONE AUi	47
TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	51
ZONE A	53
TITRE VI - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES	57
ZONE N	59
TITRE VII - Caractéristiques architecturales des constructions et des clôtures	63
Caractéristiques architecturales des constructions et des clôtures	65
TITRE VIII - DÉFINITIONS	73
TITRE IX - ANNEXES	83
Emplacements réservés	85

NOTICE D'UTILISATION

QUE DETERMINE LE RÈGLEMENT DU P.L.U. ?

Le règlement est constitué d'une partie écrite et d'une partie graphique.

Le règlement fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés aux articles L. 101-1 à L. 101-3. A ces fins, Le règlement délimite graphiquement les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger.

Le titre I du règlement écrit du P.L.U. (dispositions générales) précise notamment :

- les effets respectifs du règlement P.L.U. et des autres législations et réglementations relatives au droit des sols,
- les conditions de desserte par la voirie, applicables dans toutes les zones,
- les conditions de desserte par les réseaux, applicables dans toutes les zones.

Le titre II détermine les prescriptions qui s'appliquent dans les secteurs soumis à des risques.

Les titres III, IV, V et VI déterminent les droits des sols respectivement pour les zones urbaines, à urbaniser, agricoles et les zones naturelles et forestières et le titre VII précise les caractéristiques architecturales des constructions et des clôtures qui s'appliquent à toutes les zones.

DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le règlement graphique du P.L.U. partage le territoire de la commune en quatre catégories de zones :

- 1) Les zones urbaines dites " zones U ", dans lesquelles peuvent être classés les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.
- 2) Les zones à urbaniser dites " zones AU ", dans lesquelles peuvent être classés les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

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

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

- 3) Les zones agricoles dites " zones A ", dans lesquelles peuvent être classés les secteurs, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.
- 4) Les zones naturelles et forestières dites " zones N ", dans lesquelles peuvent être classés les secteurs, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels, soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles, soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues..

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL RÉGLEMENTÉES PAR LE P.L.U.

Il s'agit notamment des occupations et utilisations du sol visées ci-après :

> Destinations et sous-destinations de constructions :

5 Destinations	20 Sous-destinations :
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole, Exploitation forestière
Habitation	Logement Hébergement
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
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 ;
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie, Entrepôt, Bureau, Centre de congrès et d'exposition.

Les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.

> Travaux, installations et aménagements :

- les clôtures
- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, à enregistrement ou à autorisation,
- aires de jeux et de sports ouvertes au public, golf, terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés,
- parcs d'attractions,
- aires de stationnement ouvertes au public,
- dépôts de véhicules,
- affouillements et exhaussements de sol,
- les carrières,
- les terrains de camping et les parcs résidentiels de loisirs,
- les aires d'accueil des gens du voyage,
- le stationnement des caravanes et le camping hors des terrains aménagés,
- les démolitions,
- les coupes et abattages d'arbres, les défrichements,

Il faut ajouter à cela les travaux concernant les bâtiments existants (extension, aménagement, reconstruction et changement de destination).

COMMENT UTILISER LES DOCUMENTS ?

Pour connaître les droits afférents à un terrain, il faut :

- 1 Consulter les dispositions générales (titre I) qui s'appliquent à toutes les zones.
- 2 Consulter les dispositions concernant les risques (titre II) qui s'appliquent selon les risques à toutes les zones, ou aux secteurs de risques identifiés sur les documents graphiques.
- 3 Repérer le terrain sur le plan de zonage et le situer par rapport à la zone ou au secteur (désigné par des lettres Ua, Ub, Uc, Ud, Ui, AUa, AUi, A, N, Na, Nd et Ns).
- 4 Rechercher dans le règlement les dispositions relatives aux zones :
 - Ua pour Ua,
 - Ub pour Ub,
 - Uc pour Uc,
 - Ud pour Ud,
 - Ui pour Ui,
 - AUa pour AUa1 et AUa2,
 - AUi pour AUi et AUit,
 - A pour A et Am,
 - N pour N, Na, Nd et Ns.
- 5 Dans chaque zone, le droit des sols peut être défini par des prescriptions qui ne sont pas exclusives les unes des autres. Les limites qu'elles déterminent ont donc un effet cumulatif et il conviendra dans tous les cas de respecter les dispositions les plus contraignantes.
- 6 Pour chacune des zones, le règlement peut fixer des règles concernant :
 - I- L'affectation des sols et la destination des constructions :
 - I.1- en interdisant certains usages et affectations des sols ainsi que certains types d'activités, les constructions ayant certaines destinations ou sous-destination ;
 - I.2- en soumettant à conditions particulières certains types d'activité ou les constructions ayant certaines destinations ou sous-destinations ;
 - I.3- en prévoyant des règles favorisant la mixité sociale et fonctionnelle ;
 - II- Les caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères :
 - II.1- volumétrie et d'implantation des constructions ;
 - II.2- qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ;
 - II.3- traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions ;
 - II.4- stationnement
 - III- Les équipements et réseaux :
 - III.1- Desserte par les voies publiques ou privées ;
 - III.2- Desserte par les réseaux ;
- 7 Pour une bonne compréhension du texte, les définitions des termes techniques sont données en annexe.
- 8 Pour déterminer le droit des sols concernant une parcelle et identifier les contraintes qui lui sont liées, il convient de se reporter en priorité sur les documents suivants du dossier P.L.U. :
 - Les documents graphiques du règlement du P.L.U. qui mentionnent d'autres dispositions telles que les Emplacements Réservés, les espaces protégés, les secteurs réservés pour des programmes de logements etc ...
 - Les Orientations d'Aménagement et de programmation qui définissent notamment les principes d'aménagement et d'urbanisme des secteurs concernés.
 - L'annexe "Servitudes d'utilité publique" pour connaître d'autres contraintes réglementaires grevant éventuellement le terrain.

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement de plan local d'urbanisme est établi en vertu des articles R 151-9 à R 151-50 du code de l'urbanisme.

1 – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique sur l'ensemble du territoire de la commune de GRANGES-LES-BEAUMONT.

2 – EFFETS RESPECTIFS DU RÈGLEMENT ET DES AUTRES LÉGISLATIONS ET RÉGLEMENTATIONS RELATIVES À L'OCCUPATION DU SOL

1 Les dispositions des articles R 111-2, 111-4, 111-26 et 111-27 du code de l'urbanisme demeurent applicables et se superposent à celles du présent règlement :

Article R 111-2 refus ou prescriptions spéciales pour les projets de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

Article R 111-4 refus ou prescriptions spéciales pour les constructions de nature à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Article R 111-26 prescriptions spéciales si le projet est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Article R 111-27 refus ou prescriptions spéciales pour les constructions 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.

2 Les dispositions du présent règlement s'appliquent sans préjudice des prescriptions prévues au titre des législations spécifiques concernant l'occupation ou l'utilisation du sol notamment :

- les servitudes d'utilité publique (annexées au dossier P.L.U.),
- les installations classées pour la protection de l'environnement.

3 Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du code civil.

4 Les dispositions relatives aux vestiges archéologiques :

- l'article L. 531-1 du Code du Patrimoine relatif aux autorisations de fouilles par l'État,
- l'article L. 531-14 du Code du Patrimoine relatif aux découvertes fortuites,

3 – ADAPTATIONS MINEURES DE CERTAINES RÈGLES

Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. (Cf. article L 152-3 du code de l'urbanisme). En outre, ces règles et servitudes ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les articles L.152-4, L.152-5 et L.152-6 du code de l'urbanisme.

4 – DISPOSITIONS APPLICABLES À CERTAINS TRAVAUX

1. L'aménagement ou l'extension des constructions existantes autorisées dans chaque zone est de droit, dans la limite des conditions réglementaires fixées par le règlement de la zone
2. Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, en application de l'article L.311-3 du Code Forestier et interdits dans les espaces boisés classés figurant au règlement graphique, en application des articles L 113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme.
3. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan, en application de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme.
4. Les démolitions ne sont pas soumises au permis de démolir, à l'exception de celles situées dans le périmètre de protection d'un monument historique (conformément aux articles R 421-26 et suivants du Code de l'Urbanisme).

5 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LA VOIRIE

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

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée, notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

Le long des voies départementales, les accès sont limités à un seul par unité foncière et sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.

Lorsque plusieurs constructions sont édifiées dans une opération d'ensemble, un accès unique pour l'ensemble des constructions pourra être exigé.

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

Les voies en impasse sont autorisées si :

- elles ne présentent pas un linéaire de voirie de plus de 50 m,
- et si elles sont aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

6 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Eau potable :

Toute construction ou occupation du sol qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Toutefois, en zone A, en l'absence de réseau public, des dispositifs tels que captage ou forage seront autorisés en conformité avec la réglementation en vigueur.

Assainissement des eaux usées :

> Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement des eaux usées aux conditions suivantes :

- Toute construction ou installation doit être pourvue d'un réseau séparatif eaux usées - eaux pluviales.
- Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement au collecteur par dispositif individuel approprié (pompe de refoulement par exemple) peut être imposé.
- Les effluents qui, par leur nature ou leur composition 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.

> Dans les zones Ud, A et N, en l'absence de réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être traitées par un dispositif conforme à la réglementation en vigueur et au schéma directeur d'assainissement. Ce dispositif doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau, en cas de réalisation ultérieure.

> Le déversement des eaux de piscine est interdit dans le réseau public d'assainissement, les fossés, les voiries. Les eaux de piscines devront être infiltrées sur la parcelle après arrêt du traitement.

Gestion des eaux pluviales et maîtrise du ruissellement :

Les eaux pluviales issues de l'ensemble des surfaces imperméabilisées doivent être gérées sur l'emprise du projet :

- par infiltration dans le sol, qui est obligatoire quand la nature du terrain le permet,
- par un dispositif de stockage avec rejet calibré. Dans ce cas, le rejet calibré est effectué :
 - au milieu naturel chaque fois que possible,
 - sinon, dans le réseau collectif d'eaux pluviales, s'il existe. Le service gestionnaire des réseaux d'assainissement fixera les conditions de rejet tant en terme quantitatif que qualitatif.

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.

Les eaux pluviales susceptibles d'être polluées (parking, surfaces étanches polluées par les activités des entreprises, ...) doivent être traitées avant infiltration ou rejet.

Les mesures de réduction et de rétention des eaux de ruissellement sont encouragées avec par exemple :

- installations permettant de récupérer les eaux de toitures considérées comme propres pour un usage non potable (arrosage, toilettes,...),
- toitures permettant le stockage temporaire des eaux de pluie (dans les secteurs où les toits terrasse sont autorisés)
- tranchées drainantes, noues végétalisées plutôt que réseau pluvial enterré,
- espace vert inondable plutôt que bassin de rétention à forte pente et clôturé,
- limitation de l'imperméabilisation des surfaces : stationnements enherbés, chaussées à structures réservoirs avec revêtements poreux...

Les constructions ou aménagements ne doivent en aucun cas aggraver la servitude d'écoulement naturel des eaux pour les fonds inférieurs.

Réseaux énergies et télécommunication :

- Les réseaux électriques moyenne et basse tension doivent être réalisés en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique.
- Les réseaux et branchements téléphoniques et de communications électroniques doivent être réalisés en souterrain et devront intégrer un fourreau pour permettre un raccordement futur à la fibre optique.
- Dans les zones urbaines et à urbaniser, les logettes de desserte et de comptage doivent être encastrées dans les murs des constructions ou dans les clôtures. En l'absence de mur ou de clôture, ces logettes doivent être disposées en limite de propriété.

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS À RISQUES

1 – RISQUES D'INONDATION

Dans les secteurs concernés par le risque d'inondation, délimités au plan de zonage par une trame spécifique représentant les risques naturels d'inondation, et dans le respect des règles propres à chacune des zones, s'appliquent les dispositions suivantes :

Toutes les constructions et occupations du sol sont interdites, à l'exception des occupations et utilisations du sol énumérées ci-dessous. Sont notamment interdits la création de sous-sols, ainsi que la création de bâtiments nécessaires à la gestion de crise, notamment ceux nécessaires à la sécurité civile et au maintien de l'ordre public.

Sont admises les constructions et occupations du sol énumérées ci-dessous, à condition que celles-ci ne fassent pas obstacle à l'écoulement des eaux, qu'elles n'aggravent pas les risques et leurs effets, qu'elles préservent les champs d'inondation nécessaires à l'écoulement des crues, et qu'elles soient autorisées par le règlement de la zone :

- Les travaux courants d'entretien et de gestion des bâtiments existants.
- La reconstruction et la réparation d'un bâtiment existant sinistré, si la sécurité des occupants est assurée et la vulnérabilité des biens réduite,
- L'extension au sol des constructions à usage :
 - d'habitation aux conditions suivantes :
 - sans création de nouveau logement,
 - l'emprise au sol ne dépassera pas 20 m²,
 - l'extension sera réalisée soit sur vide sanitaire soit sur un premier niveau qui ne pourra pas recevoir une pièce habitable.
 - professionnel, nécessaires au maintien de l'activité économique existante aux conditions suivantes :
 - l'extension proposée devra permettre une réduction globale de la vulnérabilité des biens et des personnes pour l'ensemble du bâtiment (extension comprise),
 - le personnel accueilli ne devra pas augmenter de manière sensible.
 - d'ERP (Etablissement Recevant du Public) quelle que soit la catégorie ou le type aux conditions suivantes :
 - l'extension ne peut excéder 10 % de l'emprise au sol initiale,
 - l'extension peut être la conséquence de la mise aux normes du bâtiment, dans tous les cas elle doit conduire à une réduction de la vulnérabilité des personnes et des biens,
 - elle ne doit pas conduire à une augmentation de la population accueillie.
- La surélévation des constructions existantes à usage :
 - d'habitation, sous réserve de ne pas créer de nouveaux logements,
 - professionnel, sous réserve de ne pas augmenter de manière sensible la capacité d'accueil et la vulnérabilité des biens exposés au risque,
 - d'ERP quelle que soit la catégorie ou le type, sous réserve de ne pas augmenter la capacité d'accueil et la vulnérabilité des biens exposés au risque.
- Le changement de destination ou d'usage des locaux au-dessus de la cote de référence sans augmentation de population ni augmentation de la valeur des biens exposés aux risques.
- Le changement de destination ou d'usage des locaux au-dessous de la cote de référence lorsqu'il entraîne une diminution significative de l'exposition aux risques des personnes et des biens.
- La création de garage individuel fermé sous la cote de référence dont la superficie ne dépasse pas 20 m².
- Les piscines. Les équipements techniques ne doivent pas être vulnérables aux crues (blocs intégrés, coffret étanche, etc...) ou ils doivent être installés au-dessus de la cote de référence, dans un bâtiment existant ou un local technique n'excédant pas 6 m².
- La création d'abris de jardin ou appentis, sous la cote de référence, dont la superficie ne dépasse pas 20 m².
- Les clôtures à condition d'être réalisées sans mur bahut, avec un simple grillage. Elles doivent être perméables afin de ne pas gêner l'écoulement de l'eau.

- Les aménagements d'espaces de plein air (espaces verts, équipements sportifs ouverts et de loisirs), sans constructions annexes, hormis les sanitaires. Les éléments accessoires (bancs, tables, portiques,..) seront ancrés au sol.
- Les constructions et installations techniques liées à la gestion et à l'utilisation des cours d'eau, à l'exploitation des captages d'eau potable et aux réseaux publics ou d'intérêt général et collectif (électricité, gaz, eau, téléphone, pipe line, éoliennes, ...) à condition de limiter au maximum leur impact et si aucune implantation alternative n'est raisonnablement envisageable. Cette impossibilité d'implantation en dehors de la zone inondable devra être clairement démontrée. Elles ne doivent pas faire l'objet d'une occupation humaine permanente et ne pas être implantées à moins de 10 mètres de la crête de berge des cours d'eau, ruisseaux, talwegs. Les équipements sensibles doivent être situés à une cote supérieure à la cote de référence.
- Les infrastructures publiques de transport dans le respect des règles du code de l'Environnement. Elles ne doivent pas entraver le libre écoulement des crues et ne pas aggraver les risques.
- La création de parkings et aires de stationnement ouverts au public, si aucune implantation alternative, en dehors de la zone inondable, n'est possible. Ces aménagements devront faire l'objet d'un plan de gestion particulier en période de crue, afin de garantir la sécurité des usagers et des véhicules, qui devra être intégré au Plan Communal de Sauvegarde.
- Les ouvrages publics de protection et d'aménagement contre les crues, à condition de ne pas avoir d'impact négatif en amont et en aval.

Dans les secteurs de risque les projets nouveaux doivent respecter les prescriptions suivantes :

- Fixer la hauteur des planchers utiles destinés à supporter des personnes, des équipements ou des matériels sensibles à l'eau au-dessus de la cote de référence.
- Réaliser les constructions sur vide sanitaire inondable, aéré, vidangeable et non transformable.
- Placer les équipements et réseaux sensibles à l'eau, les coffrets d'alimentation à une cote supérieure à la cote de référence.

Cote de référence :

- Dans le secteur de risque d'inondation du Chalon, de l'Herbasse et du Béal Rochas, la cote de référence est fixée à +0,70 m par rapport au terrain naturel.
- Dans le secteur de risque d'inondation de l'Isère, la cote de référence est fixée à :
 - +0,70 m par rapport au terrain naturel pour les hauteurs d'eau inférieures à 0,50 m.
 - +1,20 m par rapport au terrain naturel pour les hauteurs d'eau comprises entre 0,50 m et 1 m.
 - +2,30 m par rapport au terrain naturel pour les hauteurs d'eau supérieures à 1 m.

La cote de référence correspond au positionnement du premier niveau de plancher destiné à recevoir des personnes ou des équipements vulnérables aux crues à un niveau hors d'atteinte de la crue modélisée. Ce positionnement est fixé par rapport au niveau moyen du terrain naturel sous l'emprise du projet.

2 – RISQUES SISMIQUES

La commune de GRANGES-LES-BEAUMONT est située en zone de sismicité 3 (modérée) selon le décret du 22 octobre 2010.

Les constructions doivent donc répondre aux normes parasismiques en vigueur à la date de dépôt des permis de construire.

De plus amples informations peuvent être obtenues sur le site du programme national de prévention du risque sismique : planseisme.fr pour connaître la réglementation propre à chaque type de projet de construction.

3 – RETRAIT-GONFLEMENT DES SOLS ARGILEUX

La commune de GRANGES-LES-BEAUMONT est concernée par des zones de susceptibilité faible au retrait-gonflement des argiles, selon la cartographie accessible sur internet à l'adresse : www.argiles.fr

La prise en compte de ce risque passe par la mise en œuvre de règles constructives, détaillées sur le même site.

4 – RISQUES TECHNOLOGIQUES LIÉS AUX CANALISATIONS DE GAZ

La commune est traversée par des canalisations de transport de gaz naturel.

Des servitudes d'utilité publique dites « d'effet », liées aux phénomènes dangereux pouvant survenir en cas d'accident sur ces canalisations, ont été instaurées par l'arrêté préfectoral du 30/11/2016 autour de ces canalisations de gaz. Cet arrêté est annexé au PLU. Les servitudes sont dénommées SUP1, SUP2 et SUP3.

Les distances prises en compte de part et d'autre de l'axe des canalisations sont les suivantes :

Canalisation	SUP1	SUP2 et 3
Tain-Romans DN 100	30 m	5 m
Rhône 1 DN600	250 m	5 m
Rhône 2 DN800	395 m	5 M
Installations	SUP1	SUP2 et 3
Granges-les-Beaumont SECT COUP DP	240 m	7 m

Dans le périmètre des servitudes d'utilité publique s'appliquent les prescriptions suivantes :

SUP1 : la délivrance d'un permis de construire relatif à un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes ou à un immeuble de grande hauteur est subordonnée à la fourniture d'une analyse de compatibilité ayant reçu l'avis favorable du transporteur ou, en cas d'avis défavorable du transporteur, l'avis favorable du Préfet rendu au vu de l'expertise mentionnée au III de l'article R.555-31 du code de l'environnement ;

SUP 2 : l'ouverture d'un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 300 personnes ou d'un immeuble de grande hauteur est interdite.

SUP 3 : l'ouverture d'un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes ou d'un immeuble de grande hauteur est interdite.

5 – RISQUES TECHNOLOGIQUES LIÉS À L'ÉTABLISSEMENT CHEDDITE FRANCE À CLÉRIEUX

Un Plan de prévention des risques technologiques (PPRT) a été adopté par arrêté préfectoral le 22/11/2011 autour du site de l'entreprise CHEDDITE France, située sur la commune voisine de Clérieux. Ce PPRT impact la commune de Granges-les-Beaumont.

Le PPRT approuvé vaut servitude d'utilité publique et est à ce titre annexé au PLU.

Il faut se reporter au document du PPRT, annexé au PLU, pour disposer des périmètres et du règlement opposables.

Dans les secteurs de risques figurant au plan de zonage réglementaire du PPRT, le règlement du PPRT s'applique en plus de celui du P.L.U.

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE Ua

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone urbaine qui correspond à la partie centrale ancienne du village.

Cette zone a une vocation multifonctionnelle (habitat, équipements collectifs, hébergement hôtelier, commerces et services compatibles avec l'habitat).

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone Ua, sauf stipulations contraires.

I- Affectation des sols et destination des constructions

I.1- Usages et affectations des sols, activités ou constructions interdites :

- Les constructions à destination :
 - d'exploitation agricole et forestière
 - d'industrie
 - d'entrepôt
 - de commerce de gros.
- Les activités présentant des nuisances sonores, visuelles ou olfactives incompatibles avec le voisinage de l'habitat.
- Les installations classées autres que celles mentionnées au paragraphe I.2.
- Les dépôts de véhicules ou de matériaux.
- Les terrains de camping et le stationnement des caravanes ou le camping hors des terrains aménagés.

I.2- Activités ou constructions soumises à conditions particulières :

- À condition que le bâtiment soit de type traditionnel (maçonnerie enduite) et que l'activité ne présente pas de nuisances sonores, visuelles ou olfactives incompatibles avec le voisinage de l'habitat :
 - Les constructions à destination d'artisanat et commerce de détail, dans la limite de 300 m² de surface de plancher
 - Les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle.
- Les installations classées soumises à déclaration, à condition d'être liées à des activités de commerce ou de services ou à des équipements d'intérêt collectif et services publics et qu'elles présentent toutes les dispositions permettant d'éviter et de réduire les nuisances pour les rendre compatibles avec le voisinage des lieux habités.
- Les affouillements et exhaussements de sols à condition d'être nécessaires à une construction ou un aménagement autorisé.
- Les constructions ou installations y compris classées, nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et des services publics (voirie, réseaux divers, transports collectifs) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux et est rendue indispensable par des nécessités techniques.

II- Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

II.1- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées à l'alignement actuel ou futur des voies et emprises publiques, SAUF :

- pour l'aménagement, la reconstruction et l'extension d'un volume existant ne respectant pas cette règle.
- pour un projet de construction en continuité d'une construction voisine, elle-même en retrait, à condition de s'implanter avec le même retrait,
- pour les bassins des piscines qui devront être implantés en retrait de l'alignement d'au moins 2 mètres,
- pour les ouvrages techniques d'intérêt collectif et de faible importance (abri bus, ilots propreté, poste de transformation électrique,...) qui pourront être implantés en retrait de l'alignement, pour des motifs techniques de sécurité ou de fonctionnement et à condition de ne pas porter atteinte au cadre bâti ou naturel.
- pour l'isolation par l'extérieur des constructions existantes, qui est autorisée en saillie des façades sur voie, à condition qu'elle ne constitue pas un danger pour la sécurité de circulation et qu'elle ne conduise pas à réduire la largeur du trottoir à moins de 1,4 m. Dans tous les cas, la saillie est limitée à 0,30 mètre sur l'alignement de la voie publique.

II.2- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent s'implanter sur au moins une des limites latérales. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite doit au moins être égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de 3 m.

Les constructions implantées en limite séparatives doivent respecter les conditions suivantes :

- soit être mitoyennes d'une construction elle-même en limite séparative, si les 2 volumes mitoyens ont des gabarits et aspects homogènes et un même sens de faitage,
- soit que la construction ne dépasse pas une hauteur de 4 m à l'égout sur la limite séparative.

Les règles précédentes ne s'appliquent pas pour :

- l'aménagement ou l'extension d'un bâtiment existant ne les respectant pas ; Dans ce cas, les travaux envisagés dans le cadre de l'extension ne doivent pas avoir pour effet d'aggraver le non-respect.
- pour l'isolation par l'extérieur d'un bâtiment existant, dans la limite de 0,30 m d'épaisseur.
- les bassins des piscines qui devront être implantés en retrait des limites d'au moins 2 m,
- les ouvrages techniques d'intérêt collectif et de faible importance (abri bus, ilots propreté, poste de transformation électrique,...) qui pourront être implantés en retrait de l'alignement, pour des motifs techniques de sécurité ou de fonctionnement et à condition de ne pas porter atteinte au cadre bâti ou naturel.

II.3- Hauteur des constructions

La hauteur est mesurée par rapport au terrain naturel avant travaux jusqu'à l'égout de toiture.

- La hauteur maximum des constructions est limitée à 6 m à l'égout.
- Toutefois, les constructions non mitoyennes implantées en limite séparative ne peuvent excéder 4 m à l'égout sur la limite.

Ces limites peuvent ne pas être appliquées à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques, et ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif.
- à l'aménagement ou la reconstruction d'un bâtiment existant dépassant cette hauteur, à condition de ne pas augmenter la hauteur après travaux.
- La hauteur des clôtures ne peut excéder 1,70m. La partie maçonnée des clôtures ne peut excéder 1.20 m.

II.4- Caractéristiques architecturales des constructions et des clôtures :

Se reporter au Titre VII - Caractéristiques architecturales des constructions et des clôtures

II.5- Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions :

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.
- Les aires de stationnement doivent comporter des plantations, à raison d'au moins un arbre à haute tige pour 4 places.
- Dans les opérations comportant au moins 4 logements ou 4 lots, il est exigé des espaces collectifs (tels que cheminements piétonniers, allées piétonnes le long des voies, pistes cyclables, aires de jeux, espaces récréatifs, espaces publics ou collectifs - Les ouvrages de rétention s'ils sont paysagés font partie de ces espaces) à raison d'un minimum de 5 % de la surface totale de l'opération. Ces espaces collectifs pourront être traités en allées plantées le long des voies de desserte.
- Les haies de clôtures seront constituées d'essences locales et variées composées d'au moins 50 % d'espèces à feuillage caduque. Les haies monospécifiques de conifères sont proscrites. Ces haies respecteront la charte paysagère intégrée aux orientations d'aménagement.

III- Stationnement

Le stationnement des véhicules automobiles et des deux-roues induit par toute occupation ou utilisation du sol doit être assuré en dehors des voies publiques et respecter les règles suivantes :

- Habitation : au moins deux places de stationnement par logement. Pour les logements locatifs sociaux, il est exigé une place par logement.
Dans les ensembles d'habitations, il est exigé une place de stationnement visiteur pour 2 logements.
- Activités économiques et équipements d'intérêt collectif : le nombre de places de stationnement sera déterminé en fonction de la nature et de l'importance du projet et il devra être tenu compte des aires de manœuvre et de stationnement des autocars et des véhicules de livraison, ainsi que les garages ou les abris pour deux roues.

Pour les immeubles collectifs d'habitation et les bureaux, des places de stationnement couvertes et sécurisées pour les vélos doivent également être prévues à raison d'un minimum de :

- 1 emplacement cycle par logement ;
- pour les bureaux, la surface dédiée au stationnement vélo doit correspondre à 1,5% de la surface de plancher.

ZONE Ub

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone urbaine qui correspond à la première périphérie du centre ancien.

Cette zone a une vocation multifonctionnelle (habitat, équipements collectifs, commerces et services compatibles avec l'habitat).

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone Ub, sauf stipulations contraires.

I- Affectation des sols et destination des constructions

I.1- Usages et affectations des sols, activités ou constructions interdites :

- Les constructions à destination :
 - d'exploitation agricole et forestière
 - d'industrie
 - d'entrepôt
 - de commerce de gros.
- Les activités présentant des nuisances sonores, visuelles ou olfactives incompatibles avec le voisinage de l'habitat.
- Les installations classées autres que celles mentionnées au paragraphe I.2.
- Les dépôts de véhicules ou de matériaux.
- Les terrains de camping et le stationnement des caravanes ou le camping hors des terrains aménagés.

I.2- Activités ou constructions soumises à conditions particulières :

- À condition que le bâtiment soit de type traditionnel (maçonnerie enduite) et que l'activité ne présente pas de nuisances sonores, visuelles ou olfactives incompatibles avec le voisinage de l'habitat :
 - Les constructions à destination d'artisanat et commerce de détail, dans la limite de 300 m² de surface de plancher
 - Les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle.
- Les installations classées soumises à déclaration, à condition d'être liées à des activités de commerce ou de services ou à des équipements d'intérêt collectif et services publics et qu'elles présentent toutes les dispositions permettant d'éviter et de réduire les nuisances pour les rendre compatibles avec le voisinage des lieux habités.
- Les affouillements et exhaussements de sols à condition d'être nécessaires à une construction ou un aménagement autorisé.
- Les constructions ou installations y compris classées, nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et des services publics (voirie, réseaux divers, transports collectifs) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux et est rendue indispensable par des nécessités techniques.

II- Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

II.1- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions s'implanteront, dans le cadre d'une organisation d'ensemble cohérente, notamment en façade sur rue :

- soit à l'alignement des voies actuelles ou futures,
- soit avec un retrait minimum de 5 m par rapport à l'alignement des voies actuelles ou futures.

La construction projetée doit réaliser une continuité d'implantation avec les immeubles voisins et conforter ainsi l'ordonnancement existant du bâti.

SAUF :

- pour l'aménagement, la reconstruction et l'extension d'un volume existant ne respectant pas cette règle, à condition de ne pas aggraver le non-respect,
- pour un projet de construction en continuité d'une construction voisine, elle-même ne respectant pas cette règle, à condition de s'implanter avec le même retrait,
- pour les ouvrages techniques d'intérêt collectif (abri bus, ilots propreté, poste de transformation électrique,...) qui pourront être implantés différemment, pour des motifs techniques de sécurité ou de fonctionnement et à condition de ne pas porter atteinte au cadre bâti.
- pour l'isolation par l'extérieur des constructions existantes, qui est autorisée, soit en saillie des façades sur voie, à condition qu'elle ne constitue pas un danger pour la sécurité de circulation et qu'elle ne conduise pas à réduire la largeur du trottoir à moins de 1,4 m, soit dans la marge de recul. Dans tous les cas, la saillie sur la voie ou dans la marge de recul est limitée à 0,30 mètre.

II.2- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être implantées :

- en retrait des limites séparatives la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite doit au moins être égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de 3 m ;
- en limite séparative à condition :
 - soit d'être mitoyennes d'une construction elle-même en limite séparative, si les 2 volumes mitoyens ont des gabarits et aspects homogènes et un même sens de faitage,
 - soit que la construction ne dépasse pas une hauteur de 4 m à l'égout sur la limite séparative.

Les règles précédentes ne s'appliquent pas pour :

- l'aménagement ou l'extension d'un bâtiment existant ne les respectant pas ; Dans ce cas, les travaux envisagés dans le cadre de l'extension ne doivent pas avoir pour effet d'aggraver le non-respect,
- pour l'isolation par l'extérieur d'un bâtiment existant, dans la limite de 0,30 m d'épaisseur.
- les bassins des piscines qui devront être implantés en retrait des limites d'au moins 2 m,
- les ouvrages techniques d'intérêt collectif et de faible importance (abri bus, ilot propreté, poste de transformation électrique, pylône,...), qui pourront être implantés différemment, pour des motifs techniques de sécurité ou de fonctionnement et à condition de ne pas porter atteinte au cadre bâti ou naturel.

II.3- Hauteur des constructions

La hauteur est mesurée par rapport au terrain naturel avant travaux jusqu' à l'égout de toiture.

- La hauteur maximum des constructions est limitée à 9 m à l'égout.
- Toutefois, les constructions non mitoyennes implantées en limite séparative ne peuvent excéder 4 m à l'égout sur la limite.

Ces limites peuvent ne pas être appliquées à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques, et ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif.
- à l'aménagement ou la reconstruction d'un bâtiment existant dépassant cette hauteur, à condition de ne pas augmenter la hauteur après travaux.
- La hauteur des clôtures ne peut excéder 1,70m. La partie maçonnée des clôtures ne peut excéder 1.20 m.

II.4- Caractéristiques architecturales des constructions et des clôtures :

Se reporter au Titre VII - Caractéristiques architecturales des constructions et des clôtures

II.5- Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions :

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.
- Les aires de stationnement doivent comporter des plantations, à raison d'au moins un arbre à haute tige pour 4 places.
- Dans les opérations comportant au moins 4 logements ou 4 lots, il est exigé des espaces collectifs (tels que cheminements piétonniers, allées piétonnes le long des voies, pistes cyclables, aires de jeux, espaces récréatifs, espaces publics ou collectifs. Les ouvrages de rétention s'ils sont paysagés et accessibles (non clôturés) font partie de ces espaces) à raison d'un minimum de 10 % de la surface totale de l'opération. Ces espaces collectifs pourront être traités en allées plantées le long des voies de desserte.
- Les espaces extérieurs des parcelles commerciales ou d'activités devront être plantés à hauteur de 20 % de la surface. La densité des espaces verts sera de préférence reportée en bordure de voie. Les limites arrière des parcelles seront obligatoirement plantées de haies arbustives Les espaces interstitiels entre la clôture et l'aire de stationnement seront obligatoirement engazonnés ou plantés de couvre sols.
- Les haies de clôtures seront constituées d'essences locales et variées composées d'au moins 50 % d'espèces à feuillage caduque. Les haies monospécifiques de conifères sont proscrites. Ces clôtures respecteront la charte paysagère intégrée aux orientations d'aménagement.

III- Stationnement :

Le stationnement des véhicules automobiles et des deux-roues induit par toute occupation ou utilisation du sol doit être assuré en dehors des voies publiques et respecter les règles suivantes :

- Habitation : au moins deux places de stationnement par logement. Pour les logements locatifs sociaux, il est exigé une place par logement.

Dans les ensembles d'habitations, il est exigé une place de stationnement visiteur pour 2 logements.

- Activités économiques et équipements d'intérêt collectif : le nombre de places de stationnement sera déterminé en fonction de la nature et de l'importance du projet et il devra être tenu compte des aires de manœuvre et de stationnement des autocars et des véhicules de livraison, ainsi que les garages ou les abris pour deux roues.

Pour les immeubles collectifs d'habitation et les bureaux, des places de stationnement couvertes et sécurisées pour les vélos doivent également être prévues à raison d'un minimum de :

- 1 emplacement cycle par logement ;
- pour les bureaux, la surface dédiée au stationnement vélo doit correspondre à 1,5% de la surface de plancher.

ZONE Uc

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone urbaine qui correspond aux extensions urbaines à dominante pavillonnaire.

Cette zone a une vocation multifonctionnelle (habitat, équipements collectifs et services compatibles avec l'habitat).

La zone Uc est concernée par des secteurs de risques inondation, dans lesquels s'appliquent, en plus des dispositions ci-après concernant la zone Uc, les prescriptions définies au 1 du titre II « Dispositions applicables aux zones de risques » du présent règlement.

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone Uc, sauf stipulations contraires.

I- Affectation des sols et destination des constructions

I.1- Usages et affectations des sols, activités ou constructions interdites :

- Les constructions à destination :
 - d'exploitation agricole et forestière
 - d'industrie
 - d'entrepôt
 - de commerce de gros
 - d'artisanat et commerce de détail,
 - de restauration.
- Les activités présentant des nuisances sonores, visuelles ou olfactives incompatibles avec le voisinage de l'habitat.
- Les installations classées autres que celles mentionnées au paragraphe I.2.
- Les dépôts de véhicules ou de matériaux.
- Les terrains de camping et le stationnement des caravanes ou le camping hors des terrains aménagés.

Dans les secteurs de risques inondation s'appliquent en plus les dispositions particulières définies à l'article 1 du titre II du présent règlement.

I.2- Activités ou constructions soumises à conditions particulières :

- Les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, à condition que le bâtiment soit de type traditionnel (maçonnerie enduite) et que l'activité ne présente pas de nuisances sonores, visuelles ou olfactives incompatibles avec le voisinage de l'habitat.
- Les installations classées soumises à déclaration, à condition d'être liées à des activités de commerce ou de services ou à des équipements d'intérêt collectif et services publics et qu'elles présentent toutes les dispositions permettant d'éviter et de réduire les nuisances pour les rendre compatibles avec le voisinage des lieux habités.
- Les affouillements et exhaussements de sols à condition d'être nécessaires à une construction ou un aménagement autorisé.
- Les constructions ou installations y compris classées, nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et des services publics (voirie, réseaux divers, transports collectifs) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux et est rendue indispensable par des nécessités techniques.

Dans les secteurs de risques inondation s'appliquent en plus les dispositions particulières définies à l'article 1 du titre II du présent règlement.

II- Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

II.1- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions s'implanteront, dans le cadre d'une organisation d'ensemble cohérente, notamment en façade sur rue :

- soit à l'alignement des voies actuelles ou futures,
- soit avec un retrait minimum de 3 m par rapport à l'alignement des voies actuelles ou futures.

La construction projetée doit réaliser une continuité d'implantation avec les immeubles voisins et conforter ainsi l'ordonnancement existant du bâti.

SAUF :

- pour l'aménagement, la reconstruction et l'extension d'un volume existant ne respectant pas cette règle, à condition de ne pas aggraver le non-respect,
- pour un projet de construction en continuité d'une construction voisine, elle-même ne respectant pas cette règle, à condition de s'implanter avec le même retrait,
- pour les ouvrages techniques d'intérêt collectif (abri bus, ilots propreté, poste de transformation électrique,...) qui pourront être implantés différemment, pour des motifs techniques de sécurité ou de fonctionnement et à condition de ne pas porter atteinte au cadre bâti.
- pour l'isolation par l'extérieur des constructions existantes, qui est autorisée, soit en saillie des façades sur voie, à condition qu'elle ne constitue pas un danger pour la sécurité de circulation et qu'elle ne conduise pas à réduire la largeur du trottoir à moins de 1,4 m, soit dans la marge de recul. Dans tous les cas, la saillie sur la voie ou dans la marge de recul est limitée à 0,30 mètre.

II.2- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être implantées :

- en retrait des limites séparatives la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite doit au moins être égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de 3 m ;
- en limite séparative à condition :
 - soit d'être mitoyennes d'une construction elle-même en limite séparative, si les 2 volumes mitoyens ont des gabarits et aspects homogènes et un même sens de faitage,
 - soit que la construction ne dépasse pas une hauteur de 4 m à l'égout sur la limite séparative.

Les règles précédentes ne s'appliquent pas pour :

- l'aménagement ou l'extension d'un bâtiment existant ne les respectant pas ; Dans ce cas, les travaux envisagés dans le cadre de l'extension ne doivent pas avoir pour effet d'aggraver le non-respect,
- pour l'isolation par l'extérieur d'un bâtiment existant, dans la limite de 0,30 m d'épaisseur.
- les bassins des piscines qui devront être implantés en retrait des limites d'au moins 2 m,
- les ouvrages techniques d'intérêt collectif et de faible importance (abri bus, ilot propreté, poste de transformation électrique, pylône,...), qui pourront être implantés différemment, pour des motifs techniques de sécurité ou de fonctionnement et à condition de ne pas porter atteinte au cadre bâti ou naturel.

II.3- Hauteur des constructions

La hauteur est mesurée par rapport au terrain naturel avant travaux jusqu' à l'égout de toiture.

- La hauteur maximum des constructions est limitée à 6 m à l'égout.
- Toutefois, les constructions non mitoyennes implantées en limite séparative ne peuvent excéder 4 m à l'égout sur la limite.

Ces limites peuvent ne pas être appliquées à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques, et ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif.
- à l'aménagement ou la reconstruction d'un bâtiment existant dépassant cette hauteur, à condition de ne pas augmenter la hauteur après travaux.
- La hauteur des clôtures ne peut excéder 1,70m. La partie maçonnée des clôtures ne peut excéder 1.20 m.

II.4- Caractéristiques architecturales des constructions et des clôtures :

Se reporter au Titre VII - Caractéristiques architecturales des constructions et des clôtures

II.5- Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions :

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.
- Les aires de stationnement doivent comporter des plantations, à raison d'au moins un arbre à haute tige pour 4 places.
- Dans les opérations comportant au moins 4 logements ou 4 lots, il est exigé des espaces collectifs (tels que cheminements piétonniers, allées piétonnes le long des voies, pistes cyclables, aires de jeux, espaces récréatifs, espaces publics ou collectifs. Les ouvrages de rétention s'ils sont paysagés et accessibles (non clôturés) font partie de ces espaces) à raison d'un minimum de 10 % de la surface totale de l'opération. Ces espaces collectifs pourront être traités en allées plantées le long des voies de desserte.
- Au moins 10% de la surface des parcelles privatives doivent être en pleine terre et végétalisés.
- Les haies de clôtures seront constituées d'essences locales et variées composées d'au moins 50 % d'espèces à feuillage caduque. Les haies monospécifiques de conifères sont proscrites. Ces clôtures respecteront la charte paysagère intégrée aux orientations d'aménagement.

III- Stationnement :

Le stationnement des véhicules automobiles et des deux-roues induit par toute occupation ou utilisation du sol doit être assuré en dehors des voies publiques et respecter les règles suivantes :

- Habitation : au moins deux places de stationnement par logement. Pour les logements locatifs sociaux, il est exigé une place par logement.

Dans les ensembles d'habitations, il est exigé une place de stationnement visiteur pour 2 logements.

- Activités économiques et équipements d'intérêt collectif : le nombre de places de stationnement sera déterminé en fonction de la nature et de l'importance du projet et il devra être tenu compte des aires de manœuvre et de stationnement des autocars et des véhicules de livraison, ainsi que les garages ou les abris pour deux roues.

Pour les immeubles collectifs d'habitation et les bureaux, des places de stationnement couvertes et sécurisées pour les vélos doivent également être prévues à raison d'un minimum de :

- 1 emplacement cycle par logement ;
- pour les bureaux, la surface dédiée au stationnement vélo doit correspondre à 1,5% de la surface de plancher.

ZONE Ud

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone urbaine qui correspond aux quartiers d'habitat excentrés.

Cette zone a une vocation principale d'habitat et peut accueillir des activités économiques qui s'intègrent dans un tissu urbain diffus et non desservi par l'assainissement collectif.

La zone Ud est concernée par des secteurs de risques inondation, dans lesquels s'appliquent, en plus des dispositions ci-après concernant la zone Ud, les prescriptions définies au 1 du titre II « Dispositions applicables aux zones de risques » du présent règlement.

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone Ud, sauf stipulations contraires.

I- Affectation des sols et destination des constructions

I.1- Usages et affectations des sols, activités ou constructions interdites :

- Les constructions à destination :
 - d'exploitation agricole et forestière
 - d'artisanat et commerces de détails
 - de restauration
 - d'hôtel et autres hébergements touristiques
 - d'industrie
 - d'entrepôt
 - de commerce de gros.
- Les activités présentant des nuisances sonores, visuelles ou olfactives incompatibles avec le voisinage de l'habitat.
- Les installations classées autres que celles mentionnées au paragraphe I.2.
- Les dépôts de véhicules ou de matériaux.
- Les terrains de camping et le stationnement des caravanes ou le camping hors des terrains aménagés.

Dans les secteurs de risques inondation s'appliquent en plus les dispositions particulières définies à l'article 1 du titre II du présent règlement.

I.2- Activités ou constructions soumises à conditions particulières :

- Les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, à condition que le bâtiment soit de type traditionnel (maçonnerie enduite) et que l'activité ne présente pas de nuisances sonores, visuelles ou olfactives incompatibles avec le voisinage de l'habitat.
- Les installations classées soumises à déclaration, à condition d'être liées à des équipements d'intérêt collectif et services publics et qu'elles présentent toutes les dispositions permettant d'éviter et de réduire les nuisances pour les rendre compatibles avec le voisinage des lieux habités.
- Les affouillements et exhaussements de sols à condition d'être nécessaires à une construction ou un aménagement autorisé.
- Les constructions ou installations y compris classées, nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et des services publics (voirie, réseaux divers, transports collectifs) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux et est rendue indispensable par des nécessités techniques.

Dans les secteurs de risques inondation s'appliquent en plus les dispositions particulières définies à l'article 1 du titre II du présent règlement.

II- Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

II.1- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions s'implanteront :

- soit à l'alignement des voies actuelles ou futures,
- soit avec un retrait minimum de 5 m par rapport à l'alignement des voies actuelles ou futures.

Dans le secteur correspondant à l'ancienne cité EDF, la construction projetée doit réaliser une continuité d'implantation avec les immeubles voisins et conforter ainsi l'ordonnement existant du bâti.

SAUF :

- pour l'aménagement, la reconstruction et l'extension d'un volume existant ne respectant pas cette règle, à condition de ne pas aggraver le non-respect,
- pour un projet de construction en continuité d'une construction voisine, elle-même ne respectant pas cette règle, à condition de s'implanter avec le même retrait,
- pour les ouvrages techniques d'intérêt collectif (abri bus, ilots propreté, poste de transformation électrique,...) qui pourront être implantés différemment, pour des motifs techniques de sécurité ou de fonctionnement et à condition de ne pas porter atteinte au cadre bâti.
- pour l'isolation par l'extérieur des constructions existantes, qui est autorisée, soit en saillie des façades sur voie, à condition qu'elle ne constitue pas un danger pour la sécurité de circulation et qu'elle ne conduise pas à réduire la largeur du trottoir à moins de 1,4 m, soit dans la marge de recul. Dans tous les cas, la saillie sur la voie ou dans la marge de recul est limitée à 0,30 mètre.

II.2- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être implantées :

- en retrait des limites séparatives la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite doit au moins être égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de 4 m ;
- en limite séparative à condition :
 - soit d'être mitoyennes d'une construction elle-même en limite séparative, si les 2 volumes mitoyens ont des gabarits et aspects homogènes et un même sens de faitage,
 - soit que la construction ne dépasse pas une hauteur de 4 m à l'égout sur la limite séparative.

Les règles précédentes ne s'appliquent pas pour :

- l'aménagement ou l'extension d'un bâtiment existant ne les respectant pas ; Dans ce cas, les travaux envisagés dans le cadre de l'extension ne doivent pas avoir pour effet d'aggraver le non-respect,
- pour l'isolation par l'extérieur d'un bâtiment existant, dans la limite de 0,30 m d'épaisseur.
- les bassins des piscines qui devront être implantés en retrait des limites d'au moins 2 m,
- les ouvrages techniques d'intérêt collectif et de faible importance (abri bus, ilot propreté, poste de transformation électrique, pylône,...), qui pourront être implantés différemment, pour des motifs techniques de sécurité ou de fonctionnement et à condition de ne pas porter atteinte au cadre bâti ou naturel.

II.3- Hauteur des constructions

La hauteur est mesurée par rapport au terrain naturel avant travaux jusqu' à l'égout de toiture.

- La hauteur maximum des constructions est limitée à 6 m à l'égout.
- Toutefois, les constructions non mitoyennes implantées en limite séparative ne peuvent excéder 4 m à l'égout sur la limite.

Ces limites peuvent ne pas être appliquées à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques, et ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif.
 - à l'aménagement ou la reconstruction d'un bâtiment existant dépassant cette hauteur, à condition de ne pas augmenter la hauteur après travaux.
- La hauteur des clôtures ne peut excéder 1,70m. La partie maçonnée des clôtures ne peut excéder 1.20 m.

II.4- Caractéristiques architecturales des constructions et des clôtures :

Se reporter au Titre VII - Caractéristiques architecturales des constructions et des clôtures

II.5- Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions :

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.
- Les aires de stationnement doivent comporter des plantations, à raison d'au moins un arbre à haute tige pour 4 places.
- Dans les opérations comportant au moins 4 logements ou 4 lots, il est exigé des espaces collectifs (tels que cheminements piétonniers, allées piétonnes le long des voies, pistes cyclables, aires de jeux, espaces récréatifs, espaces publics ou collectifs. Les ouvrages de rétention s'ils sont paysagés et accessibles (non clôturés) font partie de ces espaces) à raison d'un minimum de 10 % de la surface totale de l'opération. Ces espaces collectifs pourront être traités en allées plantées le long des voies de desserte.
- Au moins 10% de la surface des parcelles privatives doivent être en pleine terre et végétalisés.
- Les haies de clôtures seront constituées d'essences locales et variées composées d'au moins 50 % d'espèces à feuillage caduque. Les haies monospécifiques de conifères sont proscrites. Ces clôtures respecteront la charte paysagère intégrée aux orientations d'aménagement.

III- Stationnement :

Le stationnement des véhicules automobiles et des deux-roues induit par toute occupation ou utilisation du sol doit être assuré en dehors des voies publiques et respecter les règles suivantes :

- Habitation : au moins deux places de stationnement par logement. Pour les logements locatifs sociaux, il est exigé une place par logement.

Dans les ensembles d'habitations, il est exigé une place de stationnement visiteur pour 2 logements.

- Activités économiques et équipements d'intérêt collectif : le nombre de places de stationnement sera déterminé en fonction de la nature et de l'importance du projet et il devra être tenu compte des aires de manœuvre et de stationnement des autocars et des véhicules de livraison, ainsi que les garages ou les abris pour deux roues.

Pour les immeubles collectifs d'habitation et les bureaux, des places de stationnement couvertes et sécurisées pour les vélos doivent également être prévues à raison d'un minimum de :

- 1 emplacement cycle par logement ;
- pour les bureaux, la surface dédiée au stationnement vélo doit correspondre à 1,5% de la surface de plancher.

ZONE Ui

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone urbaine réservée aux activités économiques.

Cette zone est destinée à recevoir des constructions à usage d'activités industrielles, artisanales, ou de services.

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone Ui, sauf stipulations contraires.

I- Affectation des sols et destination des constructions

I.1- Usages et affectations des sols, activités ou constructions interdites :

- Les constructions à destination :
 - d'exploitation agricole et forestière
 - d'habitation
 - de restauration
 - d'hôtel et autres hébergements touristiques.
- Les installations classées générant des servitudes d'utilité publique (SEVESO)
- Les terrains de camping et le stationnement des caravanes ou le camping hors des terrains aménagés.
- Les parcs d'attraction
- Les dépôts de véhicules hors d'usage et dépôts de matériaux
- L'exploitation de carrière
- Les parcs photovoltaïques au sol et parcs éoliens.

I.2- Activités ou constructions soumises à conditions particulières :

- Les constructions à usage de commerce de détail à condition d'être liées à un bâtiment d'activité de production ou d'artisanat (magasin d'usine, magasin de vente de véhicules associé à un atelier de réparation,...) et dans la limite de 60 m² de surface de vente.
- Les constructions à usage d'entrepôt à condition d'être liées à un bâtiment d'activité de production ou de commerce de gros existant sur la zone
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics, sous réserve qu'ils soient compatibles avec la vocation de la zone
- Les affouillements et exhaussements de sols à condition d'être nécessaires à une construction ou un aménagement autorisé.
- Les constructions ou installations y compris classées, nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et des services publics (voirie, réseaux divers, transports collectifs) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux et est rendue indispensable par des nécessités techniques.

II- Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

II.1- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées en recul par rapport aux voies et emprises publiques :

- Pour les implantations en façade de la RD 532 : avec un même recul à 20 m de l'alignement de la voie.
- Le long des autres voies avec un recul minimal de 4 m par rapport à l'alignement des voies actuelles ou futures.

SAUF :

- pour l'aménagement, la reconstruction et l'extension d'un volume existant ne respectant pas cette règle, à condition de ne pas aggraver le non-respect,
- pour les ouvrages techniques d'intérêt collectif et de faible importance (abri bus, ilots propreté, poste de transformation électrique,...) qui pourront être implantés différemment, pour des motifs techniques de sécurité ou de fonctionnement et à condition de ne pas porter atteinte au cadre bâti ou naturel.

II.2- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- La construction en limite est autorisée si les mesures indispensables sont prises pour éviter la propagation des incendies et lorsque la circulation est aisément assurée par ailleurs.
- Si la construction n'est pas réalisée sur la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite doit au moins être égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de 4 m. Les espaces de stationnements sont autorisés dans cette bande de retrait s'ils font l'objet d'un aménagement arboré.
- En limite entre la zone Ui et les zones agricoles, naturelles ou résidentielles limitrophes, un retrait minimal de 5 m est obligatoire.

SAUF :

- pour l'aménagement, la reconstruction et l'extension d'un volume existant ne respectant pas cette règle, à condition de ne pas aggraver le non-respect,
- Les ouvrages techniques d'intérêt collectif et de faible importance (abri bus, ilots propreté, poste de transformation électrique,...) peuvent ne pas respecter les règles définies ci-dessus, pour des motifs techniques de sécurité ou de fonctionnement et à condition de ne pas porter atteinte au cadre bâti ou naturel.

II.3- Hauteur des constructions

La hauteur est mesurée par rapport au terrain naturel avant travaux jusqu' à l'égout de toiture.

- La hauteur maximum des constructions est limitée à 12 m à l'égout.
- La hauteur des clôtures ne peut excéder 1,70m. La partie maçonnée des clôtures ne peut excéder 1,20 m.

Ces limites peuvent ne pas être appliquées à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques, et ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif.

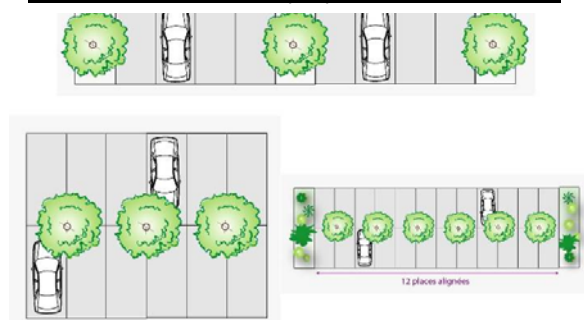
II.4- Caractéristiques architecturales des constructions et des clôtures

Se reporter au Titre VII - Caractéristiques architecturales des constructions et des clôtures

II.5- Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions :

- Traitement des bandes de recul vis-à-vis des voies :
 - Dans la bande de recul vis-à-vis de la RD 532 : aucun stockage ni aucune installation ne sont admis. Elle fera l'objet d'un aménagement paysager et sera obligatoirement plantée. Elle pourra comprendre du stationnement.
 - Dans la bande de recul vis-à-vis des autres voies : aucun stockage n'est admis. Une bande plantée d'une largeur minimale de 3 m sera aménagée le long de ces voies. Elle pourra comprendre du stationnement.
- Les plantations non fruitières existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.
- Les aires de stationnement doivent comporter des plantations, à raison d'au moins un arbre à haute tige pour 4 places. Au-delà de 10 places alignées, des bandes vertes plantées sont obligatoire pour fragmenter ces alignements. Ces espaces plantés auront une largeur minimale de 2,50 m et seront plantés d'arbustes d'ornement.

Illustrations à titre d'exemple pour le stationnement :



- La surface non bâtie doit faire l'objet de plantations (espaces verts et arbres) dans la proportion d'au moins 10%. La densité des espaces verts sera de préférence reportée en bordure de voie et/ou en limite avec l'espace agricole.
- Les haies de clôtures seront constituées d'essences locales et variées composées d'au moins 50 % d'espèces à feuillage caduque et excluant les conifères de type thuya, cupressocyparis, chamaecyparis et le laurier palme. Les haies monospécifiques de conifères sont proscrites. Ces clôtures respecteront la charte paysagère intégrée aux orientations d'aménagement.
- Des rideaux de végétation peuvent être imposés afin de masquer les constructions ou installations. Ils seront composés d'arbres à haute tige ou moyenne tige d'essence locale, excluant les thuyas. Notamment, les stockages en plein air seront obligatoirement accompagnés de rideaux de végétation d'essences locales et variées les masquant.
- Les espaces interstitiels entre la clôture et les aires de stationnement ou de service seront traités en bande paysagère, engazonnée ou plantée de couvres sols, et plantée d'arbustes.

III- Stationnement

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

Aux places de stationnement s'ajoutent les aires de manœuvre et de stationnement des autocars et des véhicules de livraison, ainsi que les garages ou les abris pour deux roues.

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

ZONE AUa

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone à urbaniser qui correspond aux secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation, pour lesquels les voies publiques et les réseaux d'eau, d'assainissement, de télécommunication et d'électricité, existants à la périphérie immédiate, ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter à l'intérieur du secteur.

Elle pourra s'urbaniser dans le cadre d'un aménagement d'ensemble selon les conditions définies par le règlement et les orientations d'aménagement et de programmation.

Deux secteurs AUa1 et AUa2 sont distingués.

Cette zone a une vocation mixte d'habitat, d'équipements collectifs et d'activités de services compatibles avec l'habitat.

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone AUa, sauf stipulations contraires.

I- Affectation des sols et destination des constructions

I.1- Usages et affectations des sols, activités ou constructions interdites :

- Les constructions à destination :
 - d'exploitation agricole et forestière
 - d'industrie
 - d'entrepôt
 - de commerce de gros.
- Les activités présentant des nuisances sonores, visuelles ou olfactives incompatibles avec le voisinage de l'habitat.
- Les installations classées autres que celles mentionnées au paragraphe I.2.
- Les dépôts de véhicules ou de matériaux.
- Les terrains de camping et le stationnement des caravanes ou le camping hors des terrains aménagés.

I.2- Activités ou constructions soumises à conditions particulières :

Toutes les occupations et utilisations de sol sont admises, sauf celles interdites au I.1 ci-dessus, à condition d'être réalisées dans le cadre d'une opération d'aménagement. Pour la zone AUa1 cette opération d'aménagement pourra être réalisée en une à trois tranches.

En outre, des conditions spécifiques s'ajoutent pour les occupations du sol suivantes :

- Les constructions à destination d'artisanat et commerce de détail, dans la limite de 350 m² de surface de plancher et les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, à condition que le bâtiment soit de type traditionnel (maçonnerie enduite) et que l'activité ne présente pas de nuisances sonores, visuelles ou olfactives incompatibles avec le voisinage de l'habitat :
- Les installations classées soumises à déclaration, à condition d'être liées à des activités de commerce ou de services ou à des équipements d'intérêt collectif et services publics et qu'elles présentent toutes les dispositions permettant d'éviter et de réduire les nuisances pour les rendre compatibles avec le voisinage des lieux habités.
- Les affouillements et exhaussements de sols à condition d'être nécessaires à une construction ou un aménagement autorisé.
- Les constructions ou installations y compris classées, nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et des services publics (voirie, réseaux divers, transports collectifs) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux et est rendue indispensable par des nécessités techniques.

I.3- Règles favorisant la mixité sociale et fonctionnelle :

Le secteur AUa1 est soumis à l'article L.151-15 et à ce titre il est imposé la réalisation d'au moins 20 % de logements locatifs aidés pour tout programme de logements.

II- Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

II.1- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées :

- En secteur AUa1, par rapport à la voie communale (ancienne RD22) à l'Est et au Nord : les façades sur la rue seront toutes implantées à la même distance, qui sera comprise entre 0 et 5 m à partir de l'alignement. Des décrochés ponctuels de faible importance seront admis. Les annexes pourront être implantées différemment des bâtiments principaux, dans ce cas, elles respecteront une même implantation, entre 0 et 5 m à partir de l'alignement.
- En secteur AUa1, par rapport à la voie communale au Sud : les constructions s'implanteront en retrait d'au moins 5 m vis-à-vis de l'alignement de la voie.
- En secteur AUa1, par rapport au mail piéton interne : les constructions s'implanteront en retrait d'au moins 5 m vis-à-vis de l'axe du futur mail piéton.
- En secteur AUa2, par rapport à la voie communale à l'Est : les constructions s'implanteront en retrait d'au moins 3 m par rapport à l'alignement actuel ou futur.
- Dans l'ensemble de la zone AUa, par rapport aux voies internes des opérations d'ensemble : les constructions pourront s'implanter à l'alignement ou en retrait de l'alignement.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- pour les bassins des piscines qui seront implantés à au moins 2 m de l'alignement de toutes les voies. ;
- pour les ouvrages techniques d'intérêt collectif et de faible importance. (abri bus, îlots propreté, poste de transformation électrique,...) qui pourront être implantés différemment, pour des motifs techniques de sécurité ou de fonctionnement et à condition de ne pas porter atteinte au cadre bâti.

II.2- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être implantées :

- en retrait des limites séparatives la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite doit au moins être égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de 3 m ; Toutefois, par rapport à la limite correspondant à une limite avec la zone agricole, la distance minimale est de 5 m.
- ou en limite séparative ne constituant pas une limite avec la zone agricole et à condition :
 - soit d'être mitoyennes d'une construction elle-même en limite séparative, si les 2 volumes mitoyens ont des gabarits et aspects homogènes et un même sens de faitage,
 - soit que la construction ne dépasse pas une hauteur de 3,5 m à l'égout sur la limite séparative.

Les règles précédentes ne s'appliquent pas pour :

- les bassins des piscines qui devront être implantés en retrait des limites séparatives d'au moins 2 m et d'au moins 4 m des limites séparatives constituant une limite avec la zone agricole,
- les ouvrages techniques d'intérêt collectif et de faible importance (abri bus, îlots propreté, poste de transformation électrique,...) qui pourront être implantés différemment, pour des motifs techniques de sécurité ou de fonctionnement et à condition de ne pas porter atteinte au cadre bâti.

II.3- Hauteur des constructions

La hauteur est mesurée par rapport au terrain naturel avant travaux jusqu' à l'égout de toiture.

- La hauteur maximum des constructions est limitée :
 - à 9 m à l'égout du toit pour les constructions en R+2 ou 6 m à l'égout pour les autres constructions, selon les principes figurant aux orientations d'aménagement et de programmation du secteur AUa1.
 - à 6 m à l'égout du toit en secteur AUa2.
 - Toutefois, les constructions non mitoyennes implantées en limite séparative ne peuvent excéder 3,5 m à l'égout sur la limite.
- Ces limites peuvent ne pas être appliquées à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques, et ne s'appliquent pas :
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif.
 - à l'aménagement ou la reconstruction d'un bâtiment existant dépassant cette hauteur, à condition de ne pas augmenter la hauteur après travaux.
- La hauteur des clôtures ne peut excéder 1,70m. La partie maçonnée des clôtures ne peut excéder 1.20 m.

II.4- Caractéristiques architecturales des constructions et des clôtures

Se reporter au Titre VII - Caractéristiques architecturales des constructions et des clôtures

II.5- Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions :

Les espèces végétales pour l'ensemble de la zone seront choisies dans la palette végétale figurant dans la charte paysagère intégrée dans les orientations d'aménagement et de programmation.

- Il est exigé des espaces collectifs (*tels que espace verts, cheminement piétonniers en site propre ou le long des voies, piste cyclable, aire de jeux, espace récréatif, espace public ou collectif, ouvrages de rétention des eaux pluviales s'ils sont non clôturés, paysagés et accessibles, allées plantées le long des voies de desserte*) à raison d'un minimum de 10 % de la surface totale de l'opération d'aménagement.
- Au moins 10% de la surface des parcelles privatives doivent être en pleine terre et végétalisés.
- Les bandes de stationnement le long des voies seront plantées d'arbres en alignement à raison d'un arbre de moyenne tige ou de haute ou moyenne tige tous les 2 stationnements (ou tous les 13 m).
- Les espaces de stationnement seront aussi plantés d'arbres à haute ou moyenne tige à raison d'un arbre pour 4 places.
- Les clôtures seront constituées de haies bocagères libres et d'espèces variées pouvant être doublées d'un grillage.
- Les haies seront constituées d'essences variées (au minimum 3 espèces distinctes) et présenteront au minimum 50 % d'espèces caduques. Les haies monospécifiques sont proscrites. Les espèces de type thuya, cupressocyparis, chamaecyparis et laurier palmes seront évitées.
- Les espaces extérieurs seront imperméabilisés le moins possible (exemples : pose de dallages sur sable avec géotextile, aires de stationnement traitées en « dalles engazonnées », ...)

En outre dans le secteur AUa1 :

- Une lisière plantée d'au moins 5 m de largeur sera implantée en limite ouest de la zone afin d'assurer la transition avec l'espace agricole et éviter les risques de conflit d'usage. Elle pourra accueillir un cheminement piétonnier. Cette lisière sera plantée d'arbres et d'arbustes en bosquets. Elle sera constituée par des bandes boisées d'essences champêtres et variées comme par exemple : Charme commun, Érable champêtre, Tilleul, Noisetier, Laurier Tin.

- Les autres limites extérieures de l'opération devront être traitées avec soin. La limite sud devra obligatoirement être plantée sous forme d'une haie d'essences variées.
- Le mail piétonnier sera intégré dans une bande verte plantée et arborée.

En outre, dans le secteur AUa2 : la limite sud devra obligatoirement être plantée sous forme d'une haie d'essences variées.

III- Stationnement :

Le stationnement des véhicules automobiles et des deux-roues induit par toute occupation ou utilisation du sol doit être assuré en dehors des voies publiques et respecter les règles suivantes :

- Habitation : au moins deux places de stationnement par logement. Pour les logements locatifs sociaux, il est exigé une place par logement.

Dans les ensembles d'habitations, il est exigé une place de stationnement visiteur pour 2 logements.

- Activités économiques et équipements d'intérêt collectif : le nombre de places de stationnement sera déterminé en fonction de la nature et de l'importance du projet et il devra être tenu compte des aires de manœuvre et de stationnement des autocars et des véhicules de livraison, ainsi que les garages ou les abris pour deux roues.

Pour les immeubles collectifs d'habitation et les bureaux, des places de stationnement couvertes et sécurisées pour les vélos doivent également être prévues à raison d'un minimum de :

- 1 emplacement cycle par logement ;
- pour les bureaux, la surface dédiée au stationnement vélo doit correspondre à 1,5% de la surface de plancher.

ZONE AUi

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone à urbaniser qui correspond aux secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation, pour lesquels les voies publiques et les réseaux d'eau, d'assainissement, de télécommunication et d'électricité, existants à la périphérie immédiate, ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter à l'intérieur du secteur.

Elle pourra s'urbaniser dès lors que les équipements internes nécessaires aux constructions prévues sont suffisants, selon les conditions définies par le règlement et les orientations d'aménagement et de programmation.

Cette zone est réservée aux activités économiques.

Elle comprend un secteur AUit, dédié aux activités de travaux publics.

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone AUi, sauf stipulations contraires.

I- Affectation des sols et destination des constructions

I.1- Usages et affectations des sols, activités ou constructions interdites :

- Les constructions à destination :
 - d'exploitation agricole et forestière
 - d'habitation
 - de restauration
 - d'hôtel et autres hébergements touristiques.
- Les installations classées générant des servitudes d'utilité publique (SEVESO)
- Les terrains de camping et le stationnement des caravanes ou le camping hors des terrains aménagés.
- Les parcs d'attraction
- Les dépôts de véhicules hors d'usage et dépôts de matériaux
- L'exploitation de carrière
- Les parcs photovoltaïques au sol et parcs éoliens.

I.2- Activités ou constructions soumises à conditions particulières :

En dehors du secteur AUit, toutes les occupations et utilisations de sol sont admises, sauf celles interdites au I.1 ci-dessus, à condition d'être desservis par les équipements nécessaires.

En outre, des conditions spécifiques s'ajoutent pour les occupations du sol suivantes :

- Les constructions à usage de commerce de détail à condition d'être liées à un bâtiment d'activité de production ou d'artisanat (magasin d'usine, magasin de vente de véhicules associé à un atelier de réparation,...) et dans la limite de 60 m² de surface de vente.
- Les constructions à usage d'entrepôt à condition d'être liées à un bâtiment d'activité de production ou de commerce de gros existant sur la zone
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics, sous réserve qu'ils soient compatibles avec la vocation de la zone
- Les affouillements et exhaussements de sols à condition d'être nécessaires à une construction ou un aménagement autorisé.
- Les constructions ou installations y compris classées, nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et des services publics (voirie, réseaux divers, transports collectifs) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux et est rendue indispensable par des nécessités techniques.

Dans le secteur AUi, seules les occupations et utilisations de sol suivantes sont admises, à condition d'être desservies par les équipements nécessaires :

- Les constructions et installations à usage industriel, de bureau ou d'entrepôt à condition d'être nécessaire aux activités de travaux publics.
- Les affouillements et exhaussements de sols à condition d'être nécessaires à une construction ou un aménagement autorisé.
- Les constructions ou installations y compris classées, nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et des services publics (voirie, réseaux divers, transports collectifs) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux et est rendue indispensable par des nécessités techniques.

II- Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

II.1- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 4 m par rapport à l'alignement des voies.

SAUF pour les ouvrages techniques d'intérêt collectif et de faible importance (abri bus, ilots propreté, poste de transformation électrique,...) qui pourront être implantés différemment, pour des motifs techniques de sécurité ou de fonctionnement et à condition de ne pas porter atteinte au cadre bâti ou naturel.

II.2- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- La construction en limite est autorisée si les mesures indispensables sont prises pour éviter la propagation des incendies et lorsque la circulation est aisément assurée par ailleurs.
- Si la construction n'est pas réalisée sur la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite doit au moins être égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de 4 m. Les espaces de stationnements sont autorisés dans cette bande de retrait s'ils font l'objet d'un aménagement arboré.
- En limite entre la zone AUi et la zone agricole, un retrait minimal de 5 m est obligatoire.

SAUF pour les ouvrages techniques d'intérêt collectif et de faible importance (abri bus, ilots propreté, poste de transformation électrique,...) qui peuvent ne pas respecter les règles définies ci-dessus, pour des motifs techniques de sécurité ou de fonctionnement et à condition de ne pas porter atteinte au cadre bâti ou naturel.

II.3- Hauteur des constructions

La hauteur est mesurée par rapport au terrain naturel avant travaux jusqu' à l'égout de toiture.

- La hauteur maximum des constructions est limitée à 12 m à l'égout.
- La hauteur des clôtures ne peut excéder 1,70m. La partie maçonnée des clôtures ne peut excéder 1.20 m.

Ces limites peuvent ne pas être appliquées à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques, et ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif.

II.4- Caractéristiques architecturales des constructions et des clôtures

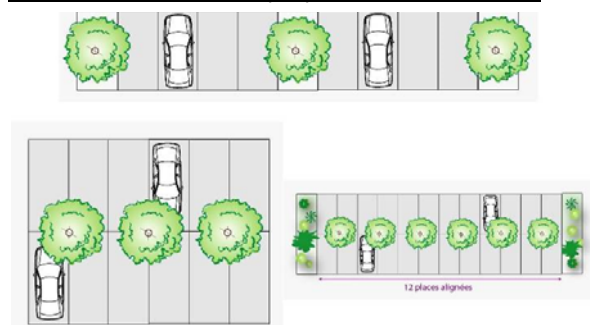
Se reporter au Titre VII - Caractéristiques architecturales des constructions et des clôtures

II.5- Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions :

Les espèces végétales pour l'ensemble de la zone seront choisies dans la palette végétale figurant dans la charte paysagère intégrée dans les orientations d'aménagement et de programmation.

- Dans la bande de recul vis-à-vis de la voie externe : aucun stockage n'est admis. Une bande plantée d'une largeur minimale de 3 m sera aménagée le long de la voie.
- Les aires de stationnement doivent comporter des plantations, à raison d'au moins un arbre à haute tige pour 4 places. Au-delà de 10 places alignées, des bandes vertes plantées sont obligatoire pour fragmenter ces alignements. Ces espaces plantés auront une largeur minimale de 2,50 m et seront plantés d'arbustes d'ornement

Illustrations à titre d'exemple pour le stationnement :



- La surface non bâtie doit faire l'objet de plantations (espaces verts et arbres) dans la proportion d'au moins 10%. La densité des espaces verts sera de préférence reportée en bordure de voie et/ou en limite avec l'espace agricole.
- Les limites du secteur AUj avec l'espace agricole devront obligatoirement être constituées d'une lisière plantée de 5 m de largeur au moins. Cette lisière comportera au moins 3 espèces arbustives différentes et au moins trois espèces arborescentes différentes, en majorité caduques.
- Les haies de clôtures seront constituées d'essences locales et variées composées d'au moins 50 % d'espèces à feuillage caduque et excluant les conifères de type thuya, cupressocyparis, chamaecyparis et le laurier palme. Les haies monospécifiques de conifères sont proscrites. Ces clôtures respecteront la charte paysagère intégrée aux orientations d'aménagement.
- Des rideaux de végétation peuvent être imposés afin de masquer les constructions ou installations. Ils seront composés d'arbres à haute tige ou moyenne tige d'essence locale, excluant les thuyas. Notamment, les stockages en plein air seront obligatoirement accompagnés de rideaux de végétation d'essences locales et variées les masquant.
- Les espaces interstitiels entre la clôture et les aires de stationnement ou de service seront traités en bande paysagère, engazonnée ou plantée de couvres sols, et plantée d'arbustes.

III- Stationnement :

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

Aux places de stationnement s'ajoutent les aires de manœuvre et de stationnement des autocars et des véhicules de livraison, ainsi que les garages ou les abris pour deux roues.

TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

ZONE A

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone agricole à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La zone A comprend un secteur Am, correspondant à un projet d'activité de malterie

La zone A est concernée par des secteurs de risques inondation, dans lesquels s'appliquent, en plus des dispositions ci-après concernant la zone A, les prescriptions définies au 1 du titre II « Dispositions applicables aux zones de risques » du présent règlement.

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone A, sauf stipulations contraires.

I- Affectation des sols et destination des constructions

I.1- Usages et affectations des sols, activités ou constructions interdites :

Toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles mentionnées au chapitre I.2 ci-après, sont interdites. Les champs photovoltaïques industriels en pleine terre et les champs éoliens industriels sont notamment interdits.

Dans les secteurs de risques inondation s'appliquent en plus les dispositions particulières définies à l'article 1 du titre II du présent règlement.

I.2- Activités ou constructions soumises à conditions particulières :

> Dans l'ensemble de la zone sont autorisés :

- Les constructions et installations à caractère technique, non destinées à recevoir du public, nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les affouillements et exhaussements de sol strictement nécessaires aux constructions et aménagements autorisés dans la zone et ceux nécessaires à l'exploitation agricole.
- Les constructions et installations, y compris classées, nécessaires à l'exploitation agricole.

L'habitation peut être autorisée à condition d'être nécessaire à l'exploitation agricole et dans la limite d'une surface totale de 250 m².

Toute construction nouvelle sera implantée à proximité immédiate du siège d'exploitation de manière à former un ensemble cohérent avec les autres bâtiments de l'exploitation, sauf contrainte technique ou réglementaire ou cas exceptionnels dûment justifiés. L'emplacement devra par ailleurs minimiser la consommation de foncier agricole et les impacts sur les conditions d'exploitation de la parcelle.

L'exploitation agricole est ici définie comme une entité économique et technique, d'une surface au moins égale à 10 ha pondérés, sur laquelle est exercée une activité agricole.

- Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. Toute construction sera implantée à proximité immédiate du siège d'exploitation de manière à former un ensemble cohérent avec les autres bâtiments, sauf contrainte technique ou réglementaire ou cas exceptionnels dûment justifiés. L'emplacement devra par ailleurs minimiser la consommation de foncier agricole et les impacts sur les conditions d'exploitation de la parcelle.
- Les constructions et installations nécessaires au stockage et à l'entretien du matériel agricole par les coopératives d'utilisation du matériel agricole agréées au titre de l'article L.525-1 du code rural et de la pêche maritime. Leur emplacement devra minimiser la consommation de foncier agricole et les impacts sur les conditions d'exploitation de la parcelle.

- L'évolution des habitations existantes, dont la surface totale initiale est d'au moins 40 m² à la date d'approbation du PLU, sous réserve qu'elle ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et à condition d'assurer le maintien du caractère agricole ou naturel de la zone :

- l'extension est autorisée dans la limite de 33% de la surface totale initiale à l'approbation du PLU et à condition que la surface totale après travaux n'excède pas 250 m² (existant + extension).
- les annexes non accolées à l'habitation existante sont autorisées, sous réserve que ces annexes soient implantées à une distance maximale de 20 m du bâtiment principal de l'habitation dont elles dépendent et dans la limite de 35 m² de surface totale et d'emprise au sol (total des annexes hors piscine) et de 3 m de hauteur à l'égout. La superficie du bassin de la piscine est limitée à 50 m².

- En application de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme, les anciens bâtiments repérés sur le document graphique en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination pour l'habitation ou l'hébergement touristique sous réserve qu'il ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

> Dans le secteur Am uniquement, sont autorisés :

Le changement de destination des bâtiments existants, leur extension et les nouvelles constructions et installations, pour une destination industrielle de type agro-alimentaire. L'emprise au sol des installations ou constructions nouvelles (hors extension) est limitée à 100 m². L'extension des bâtiments existants est limitée à 30% de l'emprise au sol du bâti existant à la date d'approbation du PLU.

> Dans les secteurs de risques inondation s'appliquent en plus les dispositions particulières définies à l'article 1 du titre II du présent règlement.

II- Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

II.1- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées en respectant les reculs ci-après :

Voies	Constructions concernées	Retrait minimum
RD532	Toutes sauf exceptions figurant à l'article L.111-7 du code de l'urbanisme	75 m de l'axe
	Exceptions figurant à l'article L.111-7 du code de l'urbanisme	25 m de l'axe
RD 574a	Habitations	15 m de l'axe
	Autres constructions	10 m de l'axe
RD 574	Habitations	15 m de l'axe
	Autres constructions	10 m de l'axe
Autres voies	Toutes	5 m de l'alignement

SAUF :

- pour l'aménagement, la reconstruction ou l'extension d'une construction ne respectant pas ces règles, à condition de ne pas aggraver la situation ;
- pour les ouvrages techniques d'intérêt collectif et de faible importance (abri bus, ilots propreté, poste de transformation électrique,...) qui peuvent ne pas respecter les règles définies ci-dessus, pour des motifs techniques de sécurité ou de fonctionnement et à condition de ne pas porter atteinte au cadre bâti ou naturel.
- pour l'isolation par l'extérieur d'un bâtiment existant, qui est autorisée, soit en saillie des façades sur voies à condition qu'elle ne constitue pas un danger pour la circulation et qu'elle ne conduise pas à réduire la largeur d'un trottoir ou cheminement piéton à moins de 1,4 m, soit dans la marge de recul. Dans tous les cas, la saillie sur la voie ou dans la marge de recul est limitée à 0,3 mètre.

II.2- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées en recul des limites séparatives : la distance par rapport aux limites doit être au moins égale à 4 m

SAUF :

- pour l'aménagement, la reconstruction ou l'extension d'une construction ne respectant pas ces règles, à condition de ne pas aggraver la situation.
- Les ouvrages techniques d'intérêt collectif et de faible importance (abri bus, ilots propreté, poste de transformation électrique,...) peuvent ne pas respecter les règles définies ci-dessus, pour des motifs techniques de sécurité ou de fonctionnement et à condition de ne pas porter atteinte au cadre bâti ou naturel.
- pour l'isolation par l'extérieur d'un bâtiment existant, dans la limite de 0,3 mètre d'épaisseur.

II.3- Hauteur des constructions

La hauteur est mesurée par rapport au terrain naturel avant travaux jusqu' à l'égout de toiture.

- La hauteur maximum des constructions est limitée :
 - à 10 m à l'égout pour les constructions à usage agricole,
 - à 3 m à l'égout pour les constructions à usage d'annexe aux habitations,
 - à 6 m à l'égout pour les autres constructions.

Dans le secteur Am, la hauteur est limitée à 10 m à l'égout.

- La hauteur des clôtures ne peut excéder 1,70m. La partie maçonnée des clôtures ne peut excéder 1,20 m.

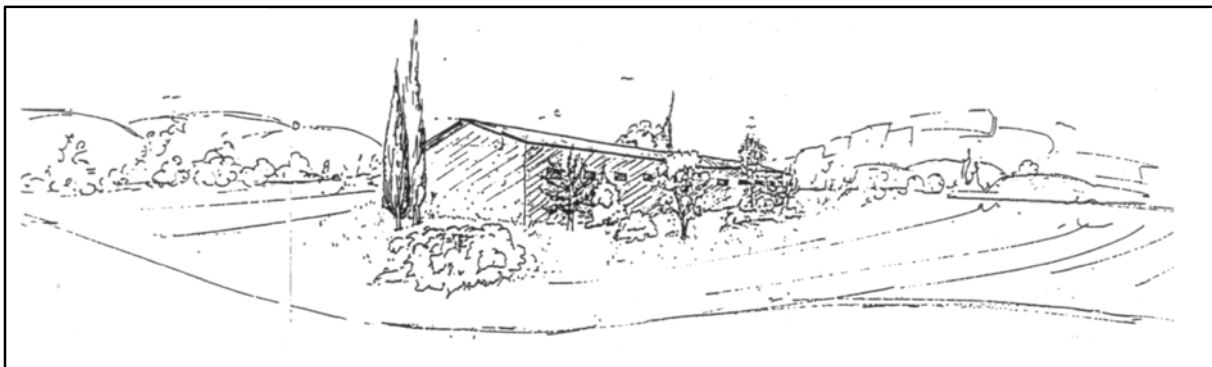
Ces limites peuvent ne pas être appliquées à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques, et ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif.

II.4- Caractéristiques architecturales des constructions et des clôtures

Se reporter au Titre VII - Caractéristiques architecturales des constructions et des clôtures.

II.5- Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions :

- Les haies de clôtures seront constituées d'essences locales et variées composées d'au moins 50 % d'espèces à feuillage caduque. Les haies monospécifiques de conifères sont proscrites. Ces clôtures respecteront la charte paysagère intégrée aux orientations d'aménagement.
- Des plantations d'arbres et d'arbustes d'essences locales variées doivent être prévues afin d'atténuer l'impact des constructions ou installations agricoles (dans l'esprit du croquis ci-dessous) : elles ne doivent pas souligner la géométrie du bâtiment mais au contraire les intégrer dans la trame paysagère locale (orientation des alignements en fonction des vents, des écoulements de l'eau, du réseau viaire, des expositions au soleil et des données générales du voisinage préexistantes...). Elles seront constituées avec une alternance d'arbustes et d'arbres, d'essences locales panachées à dominante caduque et en excluant les conifères.



III- Stationnement :

Le stationnement des véhicules induit par toute occupation ou utilisation du sol doit être assuré en dehors des voies publiques. Il est exigé deux places de stationnement par logement.

TITRE VI - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES

ZONE N

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone naturelle à protéger en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages, de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de leur caractère d'espaces naturels.

La zone N comprend :

- un secteur Na, correspondant à une activité d'hébergement hôtelier et de restauration.
- un secteur Nd, correspondant à un parc photovoltaïque.
- Un secteur Ns, de protection plus stricte des milieux naturels d'intérêt écologique.

La zone N est concernée par des secteurs de risques inondation, dans lesquels s'appliquent, en plus des dispositions ci-après concernant la zone N, les prescriptions définies au titre II « Dispositions applicables aux zones de risques » du présent règlement.

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone N, sauf stipulations contraires.

I- Affectation des sols et destination des constructions

I.1- Usages et affectations des sols, activités ou constructions interdites :

Toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles mentionnées au chapitre I.2 ci-après, sont interdites. Les champs photovoltaïques industriels en pleine terre en dehors du secteur Nd et les champs éoliens industriels sont notamment interdits.

Dans les secteurs de risque d'inondation s'appliquent en plus les dispositions particulières définies à l'article 1 du titre II du présent règlement.

I.2- Activités ou constructions soumises à conditions particulières :

> Dans l'ensemble de la zone sont autorisés :

- Les constructions et installations à caractère technique, non destinées à recevoir du public, nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

- Les affouillements et exhaussements de sol strictement nécessaires aux constructions et aménagements autorisés dans la zone.

- L'évolution des habitations existantes, dont la surface totale initiale est d'au moins 40 m² à la date d'approbation du PLU, sous réserve qu'elle ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et à condition d'assurer le maintien du caractère agricole, naturel ou forestier de la zone :

- l'extension est autorisée dans la limite de 33% de la surface totale initiale à l'approbation du PLU et à condition que la surface totale après travaux n'excède pas 250 m² (existant + extension),
- les annexes non accolées à l'habitation existante sont autorisées, sous réserve que ces annexes soient implantées et à une distance maximale de 20 m du bâtiment principal de l'habitation dont elles dépendent et dans la limite de 35 m² de surface totale et d'emprise au sol (total des annexes hors piscine) et de 3 m de hauteur à l'égout. La superficie du bassin de la piscine est limitée à 50 m².

> Dans le secteur Na uniquement, sont autorisées :

- L'extension limitée à 20% de la surface de plancher des constructions existantes à destination d'hébergement hôtelier et touristique et à destination de restauration ;
- Les constructions nouvelles à destination d'hébergement hôtelier et touristique et à destination de restauration, dans la limite de 120 m² d'emprise au sol totale et de 60 m² de surface de plancher totale ;
- Les annexes et piscines liées aux constructions existantes à destination d'hébergement hôtelier et touristique ou à destination de restauration, dans la limite de 50 m² de surface totale et d'emprise au sol (total des annexes hors piscine) et de 3 m de hauteur à l'égout. La superficie du bassin de la piscine est limitée à 70 m².

> Dans le secteur Nd uniquement, sont autorisés :

- Les ouvrages et installations nécessaires à la production des énergies renouvelables (parc éolien, parc photovoltaïque...).
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, non destinées à recevoir du public, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, à l'exception des installations photovoltaïques au sol.
- Les affouillements et exhaussements de sol strictement nécessaires aux constructions et aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

> Dans le secteur Ns sont autorisées :

- Les installations, aménagements, ouvrages strictement nécessaires à la protection et à la valorisation de milieux écologiques sous réserve qu'ils respectent l'équilibre du milieu écologique.

> Dans les secteurs de risques inondation s'appliquent en plus les dispositions particulières définies à l'article 1 du titre II du présent règlement.

II- Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

II.1- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées en respectant les reculs ci-après :

Voies	Constructions concernées	Retrait minimum
RD532	Toutes sauf exceptions figurant à l'article L.111-7 du code de l'urbanisme	75 m de l'axe
	Exceptions figurant à l'article L.111-7 du code de l'urbanisme	25 m de l'axe
Autres voies	Toutes	5 m de l'alignement

SAUF :

- pour l'aménagement, la reconstruction ou l'extension d'une construction ne respectant pas ces règles, à condition de ne pas aggraver la situation.
- pour les ouvrages techniques d'intérêt collectif et de faible importance (abri bus, ilots propreté, poste de transformation électrique,...) qui peuvent ne pas respecter les règles définies ci-dessus, pour des motifs techniques de sécurité ou de fonctionnement et à condition de ne pas porter atteinte au cadre bâti ou naturel.
- pour l'isolation par l'extérieur d'un bâtiment existant, qui est autorisée, soit en saillie des façades sur voies à condition qu'elle ne constitue pas un danger pour la circulation et qu'elle ne conduise pas à réduire la largeur d'un trottoir ou cheminement piéton à moins de 1,4 m, soit dans la marge de recul. Dans tous les cas, la saillie sur la voie ou dans la marge de recul est limitée à 0,3 mètre.

II.2- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées en recul des limites séparatives : la distance par rapport aux limites doit être au moins égale à 4 m

SAUF :

- pour l'aménagement, la reconstruction ou l'extension d'une construction ne respectant pas ces règles, à condition de ne pas aggraver la situation et pour l'extension à condition de ne pas dépasser 4 m de hauteur à l'égout sur la limite.
- les bassins des piscines doivent être implantés à au moins 2 m par rapport aux limites séparatives.
- Les ouvrages techniques d'intérêt collectif et de faible importance (abri bus, ilots propreté, poste de transformation électrique,...) peuvent ne pas respecter les règles définies ci-dessus, pour des motifs techniques de sécurité ou de fonctionnement et à condition de ne pas porter atteinte au cadre bâti ou naturel.
- pour l'isolation par l'extérieur d'un bâtiment existant, dans la limite de 0,3 mètre d'épaisseur.

II.3- Hauteur des constructions

La hauteur est mesurée par rapport au terrain naturel avant travaux jusqu'à l'égout de toiture.

- La hauteur maximum des constructions est limitée :

- à 3 m à l'égout pour les constructions à usage d'annexe aux habitations
- à 6 m à l'égout pour les autres constructions.

- La hauteur des clôtures ne peut excéder 1,70m. La partie maçonnée des clôtures ne peut excéder 1.20 m.

Ces limites peuvent ne pas être appliquées à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques, et ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif.

II.4- Caractéristiques architecturales des constructions et des clôtures

Se reporter au Titre VII - Caractéristiques architecturales des constructions et des clôtures.

II.5- Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions :

- Les haies de clôtures seront constituées d'essences locales et variées composées d'au moins 50 % d'espèces à feuillage caduque. Les haies monospécifiques de conifères sont proscrites. Ces clôtures respecteront la charte paysagère intégrée aux orientations d'aménagement.

III- Stationnement :

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

TITRE VII - Caractéristiques architecturales des constructions et des clôtures

Caractéristiques architecturales des constructions et des clôtures

I- Prescriptions générales applicables à toutes les constructions

I.1- Aspect :

L'aspect et l'implantation des constructions (y compris les piscines, clôtures et vérandas) doivent être en harmonie avec le paysage naturel ou bâti existant

Les constructions, dont l'aspect général ou dont les détails architecturaux sont d'un type régional affirmé étranger à la région, sont interdites (exemple : chalets savoyards, haciendas d'inspiration espagnole, villa californienne, ...)

Conformément aux orientations d'aménagement, la volumétrie des constructions doit être la plus simple possible en s'inspirant des bâtiments traditionnels composé d'un volume principal, et d'éventuelles annexes au volume plus restreint.

I.2- Enduits et couleurs des façades :

Doivent être recouverts d'un enduit, tous les matériaux qui par leur nature et par l'usage de la région, sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés, etc.

Les enduits devront respecter par leur couleur les tons de la pierre, du pisé, des enduits et badigeons traditionnels locaux. La couleur blanche est interdite.

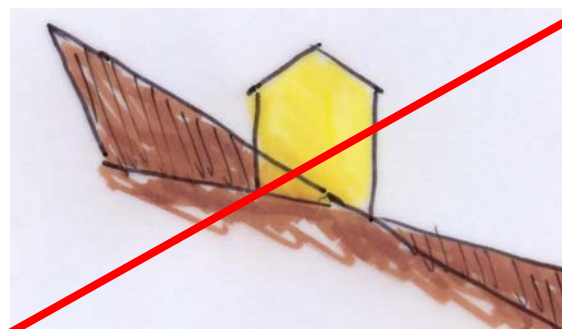
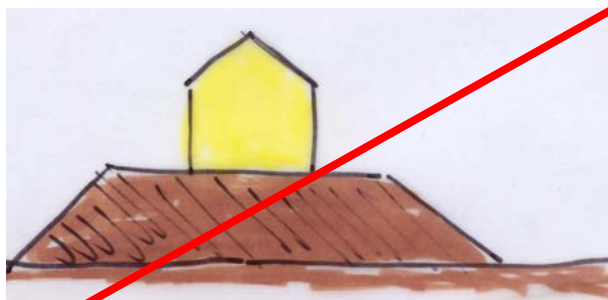
Pour les constructions d'architecture contemporaine ou bioclimatiques : leurs couleurs doivent être en harmonie avec le site environnant.

Les murs en pierre de taille de qualité (blocs taillés disposés en assise régulière), ne doivent pas être recouverts d'un enduit. Les joints doivent être réalisés à la chaux dans la même tonalité que les pierres ; les joints en saillie sont interdits.

I.3- Mouvements de sol et talus, et implantation des bâtiments :

Les constructions doivent s'adapter au terrain naturel, par conséquent sont interdits :

- les exhaussements de sol sans lien avec des constructions ou des aménagements susceptibles de s'intégrer dans le paysage naturel ou bâti (exemple : buttes de terres interdites),
- les exhaussements de sol liés à la construction d'un bâtiment mais susceptibles de porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux, au site et au paysage naturel ou bâti ou de gêner l'écoulement des eaux (exemple : accès garage, terrasse d'agrément)



Mouvements de sols interdits

- Composition des talus :

La topographie du terrain naturel devra être respectée. Les niveaux de sol devront s'implanter le plus près possible du terrain naturel. Seuls les accès aux garages en sous-sol pourront faire l'objet de dispositions particulières.

La pente des talus ne sera pas supérieure à 3 m de long pour 1 m de haut.

Les talus doivent être plantés.

I.4- Clôtures :

Les murs et murets traditionnels existants seront, dans toute la mesure du possible, conservés et doivent être restaurés dans le respect de l'aspect d'origine

Pour les clôtures nouvelles : elles doivent être édifiées à l'alignement des voies.

- Pour les constructions d'habitation :

En dehors des zones AUa, elles seront constituées :

- Soit d'un grillage sans support visible,
- Soit d'un muret enduit d'une hauteur maximale de 1,20 m qui pourra être surmonté d'un système à claire voie ou grillage. La hauteur totale de la clôture ne dépassera pas 1,70 m.

Dans les zones AUa, elles seront constituées d'un grillage sans support visible obligatoirement accompagné d'une haie.

Les haies de clôtures seront constituées d'essences locales et variées composées d'au moins 50 % d'espèces caduques excluant les conifères. Ces clôtures respecteront la charte paysagère intégrée aux orientations d'aménagement.

Les essences seront choisies préférentiellement dans les essences préconisées dans la liste figurant dans les orientations d'aménagement

- Pour les bâtiments d'activité ou les bâtiments agricoles:

Les clôtures seront constituées d'un treillis soudé rigide noyé dans une haie. La hauteur maximale est fixée à 1,70 m. Des murs sont admis aux abords des entrées en limite de voie publique. Dans ce cas sa hauteur est limitée à 1,20m, le mur sera enduit avec une finition « gratté fin » ou « taloché ». Il pourra être surmonté d'un système à claire voie, la hauteur totale de la clôture ne devant pas excéder 1,70 m.

Si des haies de clôtures sont plantées, celles-ci seront constituées d'essences locales et variées composées d'au moins 50 % d'espèces caduques excluant les conifères. Ces clôtures respecteront la charte paysagère intégrée aux orientations d'aménagement.

Les essences seront choisies préférentiellement dans les essences préconisées dans la liste figurant dans les orientations d'aménagement.

II- Prescriptions applicables aux constructions neuves de conception traditionnelle

II.1- Toitures :

- Composition et pente :

Les toitures doivent être de disposition simple et avoir de préférence deux pans par volume, dans le sens convexe.

Les toitures à trois ou quatre pans peuvent être autorisées si des considérations architecturales ou techniques le justifient. Leur pente doit être comprise entre 28 et 40 % avec un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction.

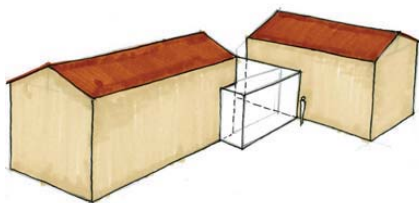
Toutefois, des pentes inférieures peuvent être admises pour les vérandas.

Les toitures à une pente sont autorisées pour les volumes annexes. Toutefois, elles doivent être de même nature que celles de la construction principale.

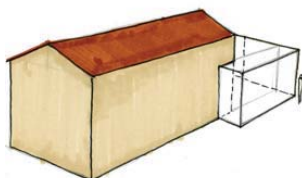
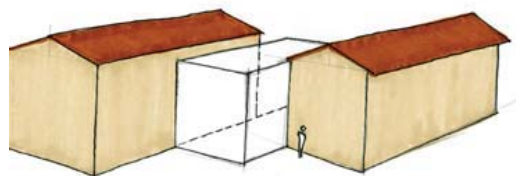
L'inclinaison des différents pans doit être identique et présenter une face plane pour chaque pan, sauf impératif technique.

Les toits plats ne sont autorisés que :

- sur des bâtiments annexes mitoyens à la construction principale
- ou sur des bâtiments de jonction entre deux volumes



Exemples de volume de jonction entre bâtiments



Exemple de volume annexe

- Débords et génoises :

Les bas de pentes peuvent être traités de deux manières différentes :

- dans la plupart des cas, ils seront constitués d'une génoise à deux rangs de tuiles creuses d'aspect terre cuite. Les génoises préfabriquées sont interdites.
- ils peuvent également être traités avec une passe de toiture débordante de 40 à 60 cm sur planches et chevrons apparents. Dans le cas d'une toiture à trois ou quatre pans, le pan incliné en mur pignon doit avoir le même débord qu'en façade, soit 40 à 60 cm.

- Type de couverture

Les toitures doivent être couvertes de tuiles creuses ou romanes de grandes ondulations, de teinte naturelle vieillie. Elles doivent être d'aspect terre cuite.

- Vérandas

Les toitures des vérandas peuvent être en tuiles ou en matériaux transparents translucides mais non réfléchissants

- Ouvertures dans les toitures

Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites (chiens assis, jacobines, etc.).

- Balcons et galeries

Le bord des balcons doit être parallèle aux faces des bâtiments.

Les garde-corps doivent être le plus simple possible et présenter une face plane.

- Cheminées

Les gaines de cheminées en saillie, en pignon ou en façade sur rue et sur cour sont interdites, sauf impératif technique. Dans ce cas, elles seront enduites dans la même tonalité que la façade.

II.2- Façades :

- Ouvertures

Les ouvertures dans les façades doivent présenter une certaine harmonie quant à leur disposition et à leur dimension. Les ouvertures et les baies seront d'expression traditionnelle. Elles devront être plus hautes que larges.

Des baies contemporaines sont toutefois autorisées sous réserve qu'elles s'intègrent harmonieusement à l'ensemble du projet.

- Menuiseries

Les menuiseries seront de teinte neutre en cohérence avec la charte paysagère, les teintes vives pour les menuiseries sont interdites.

II.3- Panneaux solaires, paraboles, climatiseurs :

Ces équipements doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation de travaux conformément au code de l'urbanisme.

Les panneaux solaires doivent s'intégrer à la toiture qui leur sert de support. Ils doivent être dans la mesure du possible posés parallèlement à la pente du toit de sorte à s'apparenter à un châssis de toit. Le matériau devra être anti-réfléchissant et non éblouissant.

Les paraboles et antennes de toit seront implantées sur le toit et dans la mesure du possible près d'une cheminée. Leur implantation en façade est proscrite sauf contrainte technique.

Les climatiseurs devront être implantés dans la mesure du possible sur les espaces privatifs (cours, jardins...). Dans le cas où ils seraient disposés en façade donnant sur l'espace public, ils devront être intégrés à la façade et non saillants.

III - Restauration des bâtiments anciens d'intérêt patrimonial

La restauration des maisons anciennes devra respecter les dispositions originelles en conservant les éléments de décor architectural.

III.1- Toitures :

- Composition et pente :

En cas de restauration et d'extension limitée, la toiture nouvelle doit être réalisée conformément à l'ancienne notamment en ce qui concerne la pente (28 et 40 %)

Toutefois, des pentes inférieures peuvent être admises pour les vérandas.

Les toitures à une pente sont autorisées pour les volumes annexes. Toutefois, elles doivent être de même nature que celles de la construction principale.

L'inclinaison des différents pans doit être identique et présenter une face plane pour chaque pan, sauf impératif technique.

- Débords et génoises

Les corniches, génoises ou passées de toit à chevrons doivent être conservées et restaurées à l'identique.

- Type de couverture

Les toitures doivent être couvertes de tuiles creuses de teinte naturelle vieillie. Elles doivent être d'aspect terre cuite.

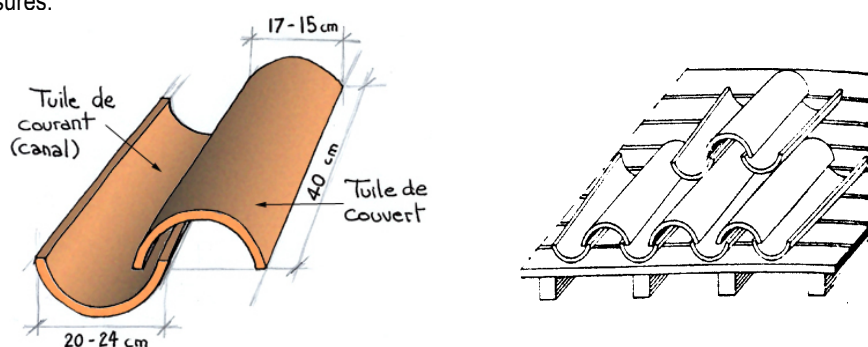
Recommandations :

La tuile creuse est une tuile demi cylindrique légèrement conique. Ces tuiles s'emboîtent les unes dans les autres et sont posées alternativement l'arrondi dessous (tuile de canal ou de courant), l'arrondi dessus (tuile de couvert). Ce mode de couverture est utilisé pour des toitures à faible pente (de 28 à 35%).

Pour respecter le bâti traditionnel, mais également l'esthétique de la toiture en favorisant les jeux d'ombre et de lumière, il faut privilégier les couvertures en tuiles creuses.

La tuile creuse ancienne doit être réemployée chaque fois que cela est possible. Les tuiles endommagées seront remplacées par des tuiles neuves en courant, tandis que les tuiles récupérables pourront être réutilisées comme tuiles de couvert (dites tuiles de réemploi en chapeau).

L'emploi de sous toiture ondulée en fibrociment est à éviter, en plus d'être inesthétique, le manque de ventilation peut provoquer des moisissures.



- Ouvertures dans les toitures

Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites (chiens assis, jacobines, etc.).

Les châssis de toitures, fenêtres de toit sont limités en nombre et en taille et soumis à déclaration d'urbanisme.

- Balcons et galeries

Le bord des balcons doit être parallèle aux faces des bâtiments.

Les garde-corps doivent être le plus simple possible et présenter une face plane.

La restauration de ces éléments devra être réalisée dans la mesure du possible à l'identique de l'existant.

Cheminées

Les gaines de cheminées en saillie, en pignon ou en façade sur rue et sur cour sont interdites, sauf impératif technique. Dans ce cas, elles seront enduites dans la même tonalité que la façade.

III.2- Façades :

Les murs en pierre de taille (blocs taillés et disposés en assises régulières) seront laissés apparents sauf dans le cas d'un parement très dégradé.

Les murs constitués de moellons de pierre seront enduits. Ces enduits seront traités de préférence à la chaux naturelle et sable de provenance locale ou badigeonnés à la chaux ou traités avec une peinture minérale.

Les éléments caractéristiques des fermes traditionnelles seront préservés : génoises, encadrements de pierres.

- Ouvertures

Les ouvertures dans les façades doivent présenter une certaine harmonie quant à leur disposition et à leur dimension.

Ces baies devront avoir une proportion verticale marquée.

- Les ouvertures :

Les proportions et les modénatures existantes seront respectées avec la plus grande dimension dans le sens de la hauteur.

Les ouvertures des commerces (vitrines etc.) en rez de chaussée peuvent avoir d'autres proportions.

- Menuiseries

Les menuiseries seront d'aspect bois et respecteront les profils des menuiseries d'origine de l'immeuble.

Les menuiseries seront de teinte neutre en cohérence avec les colorations de la région, les teintes vives pour les menuiseries sont interdites.

- Vérandas

Les vérandas peuvent être créées sur le bâti ancien sous réserve que leur architecture soit cohérente avec l'existant traditionnel. La section des montants sera la plus fine possible. Les éléments vitrés devront être de dimensions plus hautes que larges.

Les toitures des vérandas peuvent être en tuiles ou d'aspect métallique (zinc, acier)

- Les volets

Les volets existants seront conservés et restaurés ou remplacés à l'identique.

Ils seront d'aspect bois.

III.3- panneaux solaires, paraboles, climatiseurs

Ces équipements doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation de travaux conformément au code de l'urbanisme.

Les panneaux solaires doivent s'intégrer à la toiture qui leur sert de support et rester invisibles depuis l'espace public. Ils doivent être posés parallèlement à la pente du toit de sorte à s'apparenter à un châssis de toit. Le matériau devra être anti-réfléchissant et non éblouissant.

Les paraboles et antennes de toit devront être invisibles depuis l'espace public. Elles seront implantées sur le toit et dans la mesure du possible près d'une cheminée. leur implantation en façade est proscrite.

Les climatiseurs devront être implantés dans la mesure du possible sur les espaces privatifs (cours, jardins...). Dans le cas où ils seraient disposés en façade donnant sur l'espace public, ils devront être intégrés à la façade et non saillants.

IV - Bâtiments agricoles et à usage d'activité

IV.1- Rappel des prescriptions générales

Doivent être recouverts d'un enduit, tous les matériaux qui par leur nature et par l'usage de la région sont destinés à l'être, tel le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés, etc.

Les couleurs des enduits et des toitures doivent être en harmonie avec celles des bâtiments environnants. La couleur blanche est interdite.

Les façades arrière et latérales de chaque bâtiment seront traitées comme la façade principale ou en harmonie avec elle.

IV.1- Toitures

Les toitures terrasses sont admises.

Si la toiture présente une pente, celle-ci doit être comprise entre 20 et 40 % dans le sens convexe, avec un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction.

Les édifices devront être limités en toiture.

Pour les bâtiments agricoles, les toitures à un seul pan ne sont admises que si elles sont adossées à une construction.

En zones A et N, le minimum de pente pour les toitures des bâtiments agricoles est fixé à 20 %.

IV.1- Bardages

L'utilisation de bardages doit s'inscrire dans un projet architectural de qualité. Leurs couleurs devront s'intégrer dans l'environnement immédiat et obligatoirement figurer à la demande de permis de construire, elles doivent être dans les tonalités neutres, s'intégrant à l'environnement (brun, vert foncé, gris foncé etc.). La couleur blanche est interdite. Les couleurs vives ne sont autorisées que si elles ont été utilisées ponctuellement.

IV.1- Enseignes

Les enseignes devront être intégrées à la façade. Les panneaux rapportés seront autorisés sous réserve que leurs dimensions soient proportionnées à la façade qui sert de support ainsi qu'au volume général du bâtiment.

TITRE VIII - DEFINITIONS

DEFINITION DES DESTINATIONS ET SOUS DESTINATION

Articles R.151-27 à R.151-29 du code de l'Urbanisme

Exploitation agricole et forestière

Exploitation agricole : 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.

Exploitation forestière : constructions et entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

Habitation

Logement : 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.

Hébergement : 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.

Commerce et activités de service

Artisanat et commerce de détail : 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.

Restauration : constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.

Commerce de gros : constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.

Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle : 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.

Hôtels : constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services.

Autres hébergements touristiques : constructions autres que les hôtels destinées à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs.

Cinéma : 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.

Équipements d'intérêt collectif et services publics

Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés : 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.

Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés : 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.

Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale : 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.

Salles d'art et de spectacles : constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.

Équipements sportifs : 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.

Autres équipements recevant du public : 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.

Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

Industrie : 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.

Entrepôt : constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.

Bureau : constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.

Centre de congrès et d'exposition : constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

AUTRES DEFINITIONS

AFFOUILLEMENTS ET EXHAUSSEMENTS DE SOL

Tous travaux de remblai ou de déblai.

Sauf s'ils sont nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, ces travaux sont soumis :

- à déclaration préalable dans le cas où la superficie excède 100 m² et la hauteur ou la profondeur dépasse 2 mètres (article R.421-23 du Code de l'Urbanisme),
- à permis d'aménager dans le cas où la superficie excède 2 ha et la hauteur ou la profondeur dépasse 2 mètres (article R.421-19 du Code de l'Urbanisme).

Les affouillements du sol sont soumis à autorisation au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement (à l'exception des affouillements rendus nécessaires pour l'implantation des constructions bénéficiant d'un permis de construire et des affouillements réalisés sur l'emprise des voies de circulation), lorsque les matériaux prélevés sont utilisés à des fins autres que la réalisation de l'ouvrage sur l'emprise duquel ils ont été extraits et lorsque la superficie d'affouillement est supérieure à 1 000 mètres ou lorsque la quantité de matériaux à extraire est supérieure à 2 000 tonnes (voir la définition "carrières").

En outre, ces réalisations peuvent également être concernées par une procédure relative à la loi sur l'eau n° 92-3 du 3 janvier 1992 (rubriques 2.4.0 et 2.7.0 de la nomenclature des opérations soumises à l'autorisation ou à la déclaration en application de l'article 10 de cette loi).

AIRES DE STATIONNEMENT OUVERTES AU PUBLIC

Il s'agit de parcs de stationnement publics ou privés ouverts au public. Dans le cas où ils peuvent comporter de 10 à 49 unités, ces aménagements sont soumis à une déclaration préalable (article R.421-23 du code de l'urbanisme). Ils sont soumis à permis d'aménager pour les aires susceptibles de contenir au moins 50 unités (article R.421-19 du Code de l'Urbanisme)

ALIGNEMENT

Limite entre les fonds privés et le domaine public routier. Il s'agit soit de l'alignement actuel (voie ne faisant pas l'objet d'élargissement), soit de l'alignement futur dans les autres cas.

AMENAGEMENT

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

ANNEXE

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

L'annexe est réputée avoir la même destination que le bâtiment principal (article R.421-17 du Code de l'Urbanisme).

BÂTIMENT

Un bâtiment est une construction couverte et close.

CARAVANE

Est considéré comme caravane, un véhicule terrestre habitable destiné à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs qui conserve en permanence des moyens de mobilité lui permettant de se déplacer lui-même ou de se déplacer par traction et que le Code de la Route n'interdit pas de faire circuler.

Les caravanes peuvent être entreposées, en vue de leur prochaine utilisation dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

CARRIERE

Sont considérés comme carrières, les gîtes tels que définis aux articles 1er et 4 du Code Minier, ainsi que les affouillements du sol (à l'exception des affouillements rendus nécessaires pour l'implantation des constructions bénéficiant d'un permis de construire et des affouillements réalisés sur l'emprise des voies de circulation), lorsque les matériaux prélevés sont utilisés à des fins autres que la réalisation de l'ouvrage sur l'emprise duquel ils ont été extraits et lorsque la superficie d'affouillement est supérieure à 1 000 m² ou lorsque la quantité de matériaux à extraire est supérieure à 2 000 tonnes.

CHANGEMENT DE DESTINATION

Il consiste à affecter au bâtiment existant une destination différente de celle qu'il avait au moment où les travaux sont envisagés.

Constitue un changement d'affectation contraire au statut de la zone, toute nouvelle affectation visant à transformer le bâtiment pour un usage interdit dans la zone.

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.

CONSTRUCTIONS BIOCLIMATIQUES :

Ce sont des constructions dont la conception architecturale est conçue pour réduire les consommations énergétiques et les émissions de gaz à effet de serre. Ces constructions utilisent dans une conception globale l'ensemble des critères suivants :

- des ressources énergétiques renouvelables : énergie solaire active, géothermie, biomasse, etc.
- l'implantation des constructions par rapport aux éléments naturels (soleil, air, eau), à l'exposition et à la topographie pour réduire les consommations énergétiques : énergie solaire passive, captage de la chaleur et de la lumière par les ouvertures, ou les serres, capteurs à air, thermocirculation de l'air, utilisation de l'inertie du sol, ventilation naturelle,
- la réduction des déperditions par des protections solaires, isolation, stockage thermique etc.

C'est la conception dont le fondement est basé sur ces principes qui donne à ces constructions un caractère bioclimatique.

Le simple fait d'apposer des panneaux solaires, ou d'utiliser une énergie renouvelable sans l'inscrire dans une conception climatique globale de la construction, ne rentre pas dans la définition d'une construction bioclimatique.

DEPOTS DE VEHICULES

Ce sont par exemple :

- les dépôts de véhicules neufs, d'occasion ou hors d'usage près d'un garage en vue de leur réparation ou de leur vente,
- les aires de stockage, d'exposition, de vente de caravanes, de véhicules ou de bateaux.

Entre 10 et 49 unités, ils sont soumis à déclaration préalable (article R.421-23 du Code de l'Urbanisme),

Au-delà de 49 unités, ils sont soumis à permis d'aménager (article R.421-19 du Code de l'Urbanisme).

En ce qui concerne le stockage de véhicules hors d'usage, une demande d'autorisation est nécessaire au titre de la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement lorsque la superficie de stockage est supérieure à 50 mètres carrés.

EGOUT DU TOIT

Partie inférieure du versant d'un toit.

EMPRISE AU SOL

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

EMPLACEMENT RESERVE

Voir annexe n° 2.

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.

GARAGES COLLECTIFS DE CARAVANES

Voir dépôts de véhicules.

HAUTEUR

La hauteur d'un bâtiment est la distance comptée verticalement entre le point le plus bas du terrain d'assiette de la construction avant terrassement et le point le plus élevé de ce bâtiment, à l'exception des gaines, souches et cheminées et autres ouvrages techniques.

Si le bâtiment comporte plusieurs volumes, la hauteur est calculée pour chaque volume. En limite parcellaire de propriété, la hauteur doit être calculée en prenant le point le plus bas du terrain naturel la recevant.

IMPASSE

Voie disposant d'un seul accès sur une voie ouverte à la circulation publique. Une voie est considérée comme une impasse à partir de 60 mètres de longueur.

INSTALLATION CLASSEE (soumise à déclaration ou autorisation)

Au sens de l'article L 511-1 du Code de l'Environnement, sont considérées comme installations classées, les usines, ateliers, dépôts, chantiers et d'une manière générale les installations exploitées par toutes personnes physiques ou morales, publiques ou privées, qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publique, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature et de l'environnement, soit pour la conservation des sites et des monuments, ainsi que des éléments du patrimoine archéologique.

Ces dispositions sont également applicables aux exploitations de carrières au sens des articles 1^{er} et 4 du Code Minier.

Ces installations sont soumises à une procédure particulière, indépendante du permis de construire, tant en ce qui concerne leur implantation que leur fonctionnement.

OUVRAGES TECHNIQUES NECESSAIRES AU FONCTIONNEMENT DES SERVICES COLLECTIFS

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

PARCS D'ATTRACTIONS

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

Ces installations sont soumises à permis d'aménager dans le cas où leur surface est supérieure à 2 ha.

RECONSTRUCTION D'UN BATIMENT DANS SON VOLUME

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. Article L.111-15 du code de l'urbanisme.

REJET DES EAUX DE PISCINES

Article L.1331.10 du Code de la Santé Publique :

« Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel.

L'autorisation fixe, suivant la nature du réseau à emprunter ou des traitements mis en œuvre, les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées pour être reçues.

Cette autorisation peut être subordonnée à la participation de l'auteur du déversement aux dépenses de premier établissement, d'entretien et d'exploitation entraînées par la réception de ces eaux.

Cette participation s'ajoute à la perception des sommes pouvant être dues par les intéressés au titre des articles L. 1331-2, L. 1331-3, L. 1331-6 et L. 1331-7 ; les dispositions de l'article L. 1331-9 lui sont applicables. »

SURFACE DE PLANCHER

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

- a) Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- b) Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- c) Des surfaces de planchers sous une hauteur de plafond inférieure ou égale à 1,80 m ;
- d) 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 ;
- e) Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- f) Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- g) 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 ;
- h) 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 TOTALE

La surface totale est la surface de plancher définie ci-dessus, augmentée des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules.

La surface totale initiale est celle existante à la date d'approbation du PLU.

TITRE IX - ANNEXES

Emplacements réservés

Référence : Articles L.151-41, L.152-2 et L.230-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Ils permettent à la puissance publique de réserver les terrains nécessaires à la réalisation de futurs équipements publics. Ils permettent d'éviter qu'un terrain destiné à la réalisation d'un équipement public fasse l'objet d'une utilisation incompatible avec sa destination future.

Le classement en emplacement réservé s'exprime par une légende particulière sur le document graphique (quadrillage oblique). Il est explicité par une liste qui fixe la destination de la réserve, ainsi que la collectivité bénéficiaire de cette réserve.

Le propriétaire d'un emplacement réservé peut :

- soit conserver son terrain,
- soit le vendre à un tiers,
- soit adresser au bénéficiaire de la réserve une mise en demeure d'acquiescer produisant les effets suivants : (voir tableau page suivante).

SCHEMA RECAPITULATIF DE LA PROCEDURE DE MISE EN DEMEURE D'ACQUERIR

	0	1 an	2 ans
Le PROPRIETAIRE fait une mise en demeure d'acquérir, qu'il adresse au Maire de la commune	Il conclut un accord amiable avec le PROPRIETAIRE dans un délai maximum d'un an		
Le MAIRE accuse réception de la mise en demeure d'acquérir et la transmet au bénéficiaire de l'emplacement réservé	Acquisition de terrains		Le prix d'acquisition doit être payé dans un délai maximum de 2 ans à compter de la réception de la mise en demeure d'acquérir
Le Bénéficiaire répond à la mise en demeure différemment selon les cas :	Il abandonne l'emplacement réservé faisant l'objet de la mise en demeure d'acquérir		Transfert de la propriété
	Modification ou révision du P.L.U. supprimant l'emplacement réservé dans le délai d'un an		
	Il ne répond pas ou il ne peut conclure d'accord amiable avec le PROPRIETAIRE	Le PROPRIETAIRE ou le BENEFICIAIRE peuvent saisir le juge de l'expropriation	
	La procédure de mise en demeure d'acquérir se poursuit	Si, 3 mois après l'expiration du délai d'un an, le juge de l'expropriation n'a pas été saisi, le PROPRIETAIRE peut demander à l'autorité compétente la levée de l'emplacement réservé	
		Mise à jour du P.L.U. supprimant l'emplacement réservé	