

Plan Local d'Urbanisme

4.- Règlement écrit

Arrêté par délibération du conseil municipal du : 24 juin 2025

Approuvé par délibération du conseil municipal du : 03 mars 2026

APPROBATION

Sommaire

Sommaire	3
Définitions	4
Zones Ua et Ua1 : zone urbanisée d'habitat dense	9
Zones Ub - Ub1	20
Zone Uc – zone d'habitat avec une typologie de petits collectifs/intermédiaires	32
Zone Ud : zone urbanisée pour l'habitat moyennement dense	40
Zone Ue/Ue1 – zone urbanisée d'activités économiques	48
Zone Uep – zone urbanisée d'équipements publics ou d'intérêt collectif	54
Zone Uh – Uh1	59
Zone Ui – zone urbanisée industrielle	69
Zone Ur – zone urbanisée d'ensemble bâti remarquable	74
Zone AU – zone d'urbanisation future	82
Zone A – zone agricole constructible	83
Zones Ap – zone agricole paysagère	91
Zones As – zone agricole stricte	96
Zones An – zone agricole Natura 2000	108
Zone N – zone naturelle	113
Zone Nca – zone d'extraction de matériaux	125
Zone Ncp – zone de camping	130
Zone Nd – zone de dépôts de matériaux	136
Zone Ne – zone naturelle d'équipements publics ou d'intérêt collectif	138
Zone Nj – zone de jardins	140
Zone Nl – zone de loisirs	143
Zone Nn – zone naturelle	149
Zone Np – parc lié aux constructions remarquables	156
Zone Nt – zone de transport de matériaux d'extraction	162
Annexes	166

Définitions

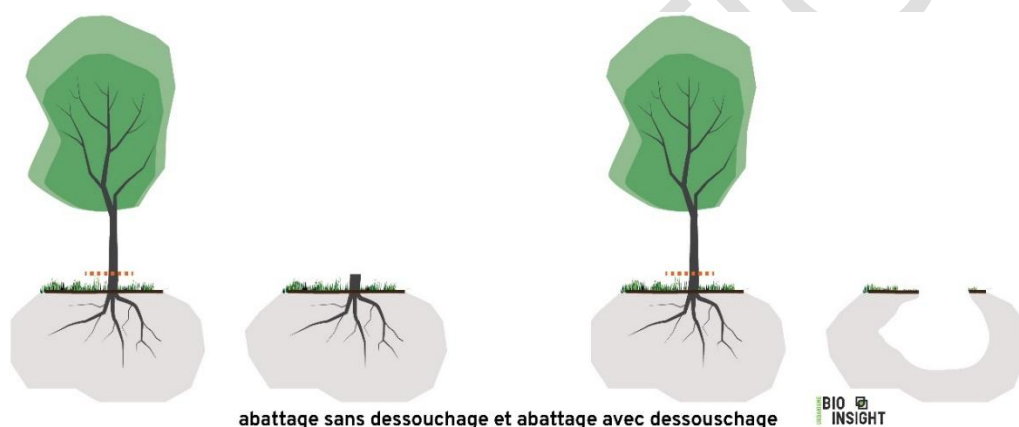
Annexes : une annexe doit être sur la même entité foncière que la construction principale.

Sont considérées comme annexe isolée ou accolée tout élément créant de l'emprise au sol : abris de jardin, abris à bois, abris pour véhicules, garages, locaux techniques, pool house. Les piscines font partie des annexes.

Une annexe isolée de la construction principale est considérée comme telle si elle n'est pas contiguë à la construction immédiate.

Une annexe accolée à la construction principale est considérée comme telle s'il n'y a pas de « liaison » avec la construction.

Abattage : opération qui consiste à faire tomber un arbre sur pied en le coupant à sa base. Un abattage sans dessouchage permet le recépage.



Bassin : Un bassin ou étang ornemental est une pièce d'eau artificielle dans un jardin ou un paysage à des fins esthétiques et/ou de fournir un habitat faunique. Il comprend également les piscines dites « naturelles » (filtration naturelle)

Coupe rase : coupe unique de régénération artificielle (plantation) ou de régénération naturelle sexuée (ensemencement) ou végétative (taillis) consistant à abattre en une seule opération la totalité des arbres d'un peuplement ou d'un périmètre dont **le sol est ainsi mis à nu**.

Destinations	Sous-destinations
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole : constructions destinées au stockage du matériel, des récoltes et à l'élevage des animaux ainsi que celles nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dans les conditions définies au II de l'article L. 151-11 du code de l'urbanisme. » 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 ». Cette sous-destination recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.

Hébergement : constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service, notamment maisons de retraite, résidences universitaires, foyers de travailleurs et résidences autonomie.

**Commerce et
activités de service**

Artisanat et commerce de détail : les constructions destinées aux activités artisanales de production, de transformation, de réparation ou de prestation de services, les constructions commerciales avec surface de vente destinées à la présentation ou à l'exposition de biens et de marchandises proposées à la vente au détail à une clientèle, ainsi que les locaux dans lesquels sont exclusivement retirés par les clients les produits stockés commandés par voie télématique.

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 notamment médicaux 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 destinés 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, elles peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public, notamment les constructions de l'État, des collectivités territoriales, de leurs groupements et 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, celles conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains et les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.

Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale : équipements d'intérêt collectif destinés à l'enseignement, établissements destinés à la

petite enfance, équipements d'intérêt collectif hospitaliers, 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'intérêt collectif destinés à l'exercice d'une activité sportive, notamment les stades, les gymnases et 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 salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.

Autres activités des secteurs primaires, secondaires ou tertiaires

Industrie : les constructions destinées à l'activité extractive du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle et manufacturière du secteur secondaire, ainsi que les constructions destinées aux activités 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 : les constructions destinées à la logistique, au stockage ou à l'entreposage des biens sans surface de vente, les points permanents de livraison ou de livraison et de retrait d'achats au détail commandés par voie télématique, ainsi que les locaux hébergeant les centres de données.

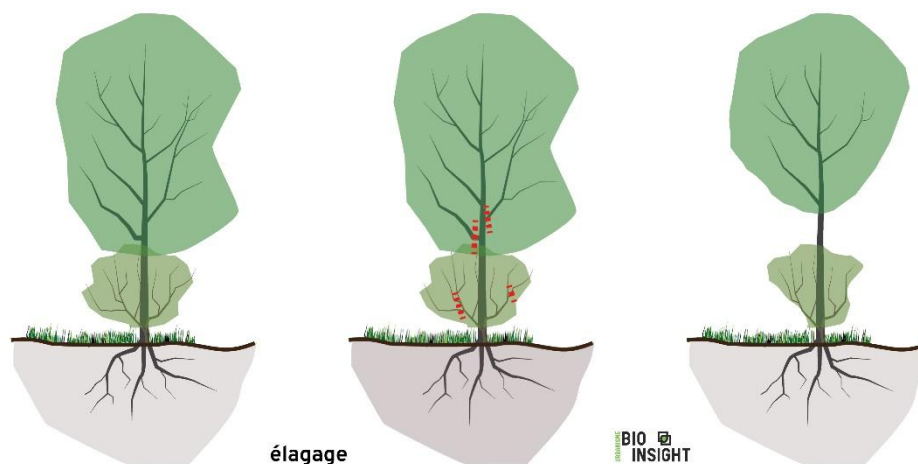
Bureau : les constructions fermées au public ou prévoyant un accueil limité du public, destinées notamment aux activités de direction, de communication, de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires et également des administrations publiques et assimilées.

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

Cuisine dédiée à la vente en ligne : les constructions destinées à la préparation de repas commandés par voie télématique. Ces commandes sont soit livrées au client soit récupérées sur place

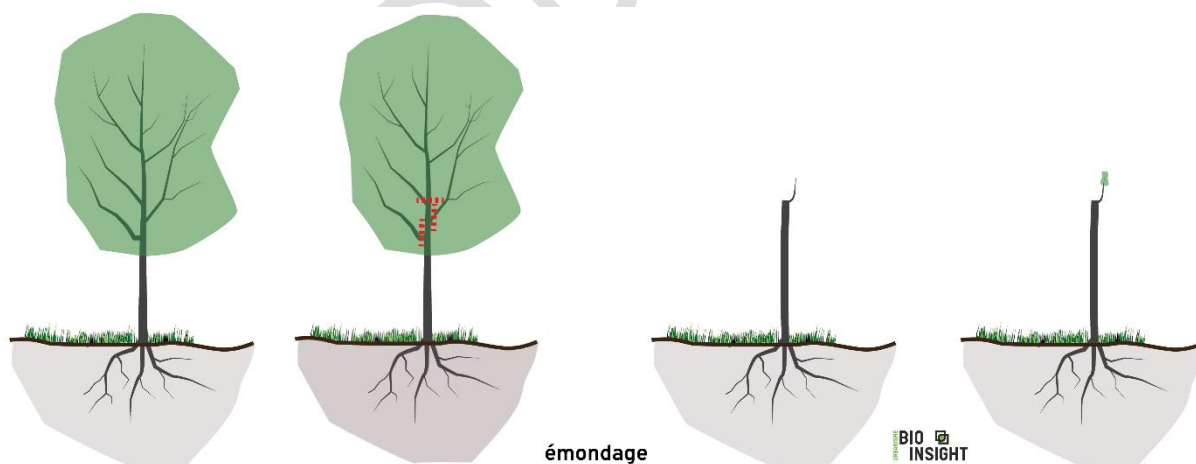
Défrichement : « est un défrichement toute opération volontaire ayant pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière » (L341-1 du Code forestier). Les deux conditions doivent être vérifiées cumulativement (DGPE/SDFCB/2015-925 03/11/2015). C'est donc un changement d'occupation du sol permanent qui fait passer d'un état du sol boisé à un autre état du sol : prairie, culture, chemin, routes, bâtis, artificialisation... Un défrichement ne présente donc pas un minimum de surface, pouvant se faire dès le premier m² (le L341-1 du Code forestier ne mentionne pas de surface minimale), cela quel que soit la surface du massif boisé où cette opération de défrichement est réalisée. Une coupe rase avec dessouchage qui est l'étape préalable au défrichement d'un périmètre donné peut être considérée comme un défrichement transitoire si la destination forestière de ce périmètre est ensuite maintenue. Le défrichement est au sol ce que l'abattage est à un arbre et une coupe rase est à un peuplement.

Élagage : c'est un prélèvement ciblé des branches d'un arbre ou d'une haie à comparer avec la taille* et l'émondage d'un arbre ou d'une haie.

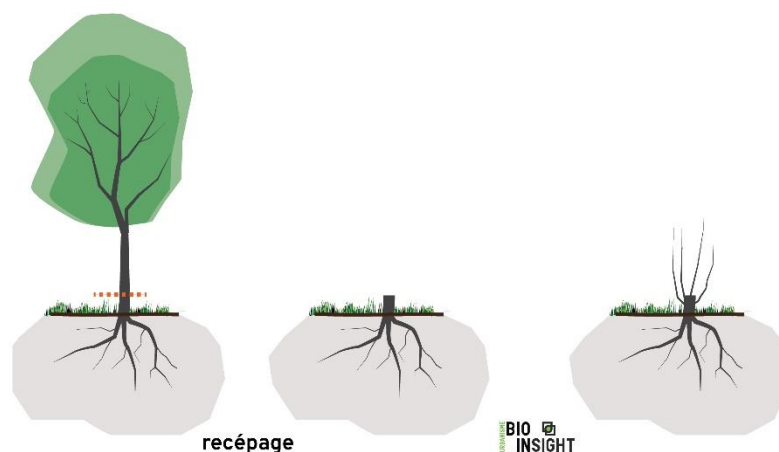


Emprise au sol : Projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements. Les débords de toiture de moins de 1m20 ne sont pas comptabilisés. Les parties enterrées entièrement ou en partie des constructions, les piscines et bassins de tout type sont comptabilisés.

Émondage : l'émondage est à la tête d'un arbre ce que le recépage est au pied. C'est un prélèvement de l'ensemble (ou presque) des branches d'un arbre ou d'une haie à comparer avec l'élagage et la taille d'un arbre ou d'une haie.



Recépage : le recépage est l'abattage d'un arbre sans dessouchage visant la pousse de rejets de la souche. Le recépage consiste à couper la tige afin de stimuler les rejets et drageons pour augmenter la densité et la vigueur des plants ; c'est une action qui consiste ainsi à couper (en hiver) un arbre près du sol pour permettre la repousse des rejets à partir de la souche (cépée : arbre formé de plusieurs tiges partant d'une même souche). Pour une ripisylve, les individus choisis doivent être plutôt jeunes, c'est-à-dire posséder un collet dont le diamètre se situe entre 3 et 6 cm. Au-delà, les risques de pourriture du pied compromettent la santé du futur arbre, ainsi qu'être en bonne santé et vigoureux.



Recru : ensemble des *rejets* et *drageons* apparaissant après une coupe

Rejet : tige issue d'un bourgeon qui s'est développé sur la *souche* généralement suite à un *recépage*.

Taille : c'est un prélèvement non ciblé des branches d'un arbre ou d'une haie qui vise une forme spécifique à comparer avec l'élagage et l'émondage d'un arbre ou d'une haie.

Zones Ua et Ua1 : zone urbanisée d'habitat dense

Caractéristiques de la zone

Zone urbanisée correspondant aux zones d'habitat dense des secteurs anciens de la centralité et Enieu.

Le sous-secteur Ua1 correspond à une zone dense hors centralité.

Le permis de démolir est obligatoire.



Chef lieu



Thevenet



Enieu

Ua.1 - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités

Ua.1.1- Destinations et sous destinations principales

A : autorisé

AC : autorisé sous conditions

I : interdit

Sont autorisées les constructions à destination de :

Destinations	Sous destinations	Autorisé	Autorisé sous conditions	Interdit
Exploitation agricole et forestière	- Exploitation agricole			I
	- Exploitation forestière			I
Habitation	- logement	A		
	- hébergement	A		
Commerce et activités de service	- artisanat et commerce de détail		AC en Ua	I : Ua1
	- Restauration	A		
	- commerce de gros			I
	- activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	A en Ua		I : Ua1
	- hôtel	A		
	- autres hébergements touristiques	A		
	- cinéma			I
Equipements d'intérêt	- locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		AC	

collectif et services publics	- locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.			I
	-établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	A		
	- salles d'art et de spectacles	A		
	- équipements sportifs	A		
	- autres équipements recevant du public	A		
	- lieux de cultes			I
Autres activités des secteurs primaires, secondaires ou tertiaire	- industrie			I
	- entrepôt			I
	- bureau			I
	- centre de congrès et d'exposition			I
	- cuisine dédiée à la vente en ligne			I

Ua1.2 - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités.

- Les constructions et opérations d'aménagement repérées aux documents graphiques devront comme secteurs soumis aux orientations d'aménagement et de programmation devront respecter les prescriptions (pièce°3 du PLU).
- Une zone non aedificandi de 10m doit être respectée de part et d'autre des sommets des berges des cours d'eau, ruisseaux et de tout autre axe hydraulique recueillant les eaux d'un bassin versant.
- Les constructions d'**équipements d'intérêt collectif et services publics** à destination de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés dans la limite de 20m² d'emprise au sol.
- **Les annexes**, piscines comprises, sont limitées à une emprise au sol de 30m² à partir de la date d'approbation du PLU du 03 mars 2026.

En zone Ua :

- les constructions à destination d'artisanat et commerce de détail à condition de ne pas être source de nuisances sonores et olfactives pour l'habitat.

- Pour les constructions de **commerce et activités de service** de sous-destination de commerces de détail existants, le changement de destination n'est autorisé que vers la sous-destination activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle.

Ua1.3 -Mixité fonctionnelle et sociale

Les constructions de **commerce et activités de service** à destination d'artisanat et commerce de détail devront se trouver en rez de chaussée.

Le secteur soumis à une servitude de mixité sociale au titre de l'article L151-15 du code de l'urbanisme devra présenter une opération de 100 % de logements sociaux et intergénérationnels.

Ua.2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.

Rappel :

Article R111-27 du code de l'urbanisme

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

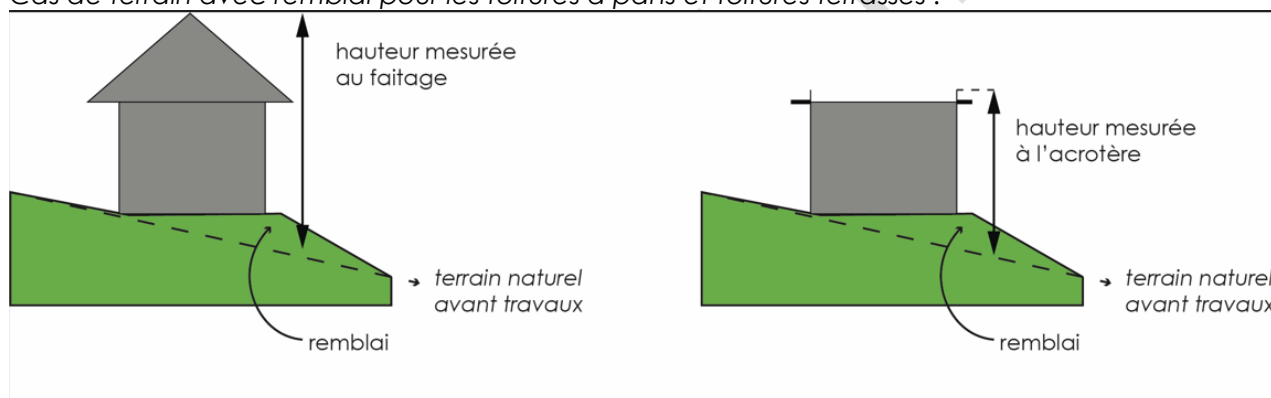
Ua2.1 - Volumétrie et implantation des constructions

➤ Hauteur

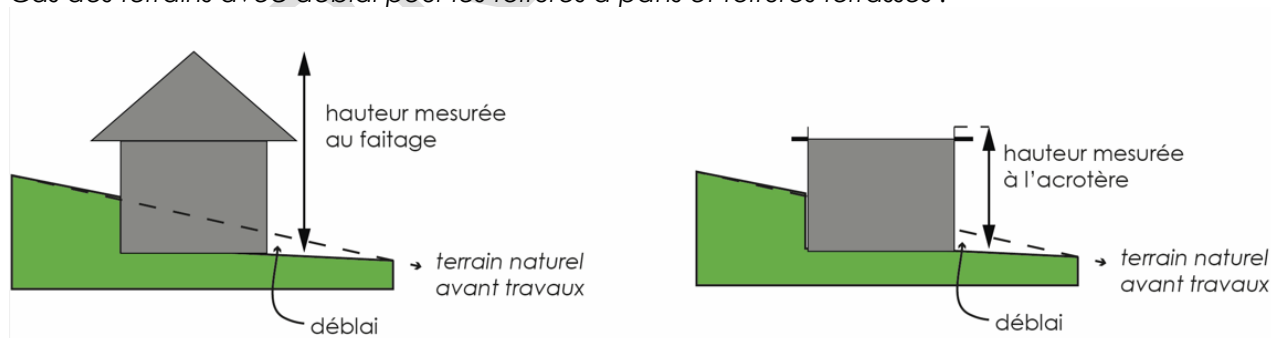
La hauteur des constructions est mesurée au faîtage ou à l'acrotère, au point le plus bas de la construction.

- par rapport au terrain naturel avant travaux, si celui-ci est plus bas que le terrain aménagé après travaux (remblais) ;
- par rapport au terrain aménagé après travaux, si celui-ci est plus bas que le terrain naturel avant travaux (déblais).

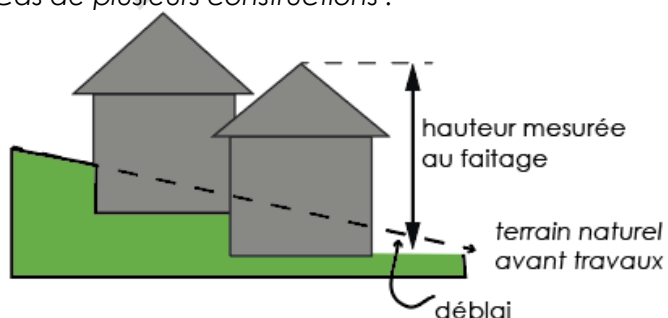
Cas de terrain avec remblai pour les toitures à pans et toitures terrasses :



Cas des terrains avec déblai pour les toitures à pans et toitures terrasses :



Cas de plusieurs constructions :



La hauteur maximum des constructions principales sera de :

- 13m00 pour les toitures à pans. Les éléments de superstructures ne sont pas comptabilisés (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures) dans une limite de 1m50.
- 3m50 pour les toitures terrasses.
- 3m50 pour les annexes.

En cas d'extension ou de reconstruction, la hauteur pourra atteindre la hauteur initiale du précédent bâtiment même si celui-ci excède la hauteur limite précisée ci-dessus.

➤ **Implantation**

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

- **Implantations par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques :**

Dans le cas d'alignements affichés aux documents graphiques, les constructions principales et extensions devront s'implanter sur cet alignement.

Dans les autres cas, les constructions principales doivent s'implanter avec un recul minimum de 2m00 par rapport aux emprises de toutes les voies et emprises publiques.

L'ensemble de ces distances ne s'appliquent pas dans les cas suivants :

- Pour les constructions existantes située dans la marge de recul.
- Une tolérance de 2m peut être admise pour les débords de toitures, les balcons, les escaliers non cloisonnés, les auvents, les oriel et les pergolas.
- Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées, les équipements publics ou d'intérêt collectif jusqu'en limite.
- Pour la réalisation d'une isolation par l'extérieur des bâtiments, avec une tolérance de 30 cm à la règle de recul pour favoriser et permettre ces travaux.

- **Implantation par rapport aux limites séparatives :**

L'implantation est libre.

Cependant, en cas d'implantation en limite :

- la longueur de façade sur la limite ne devra pas excéder 6m00,
- si une construction est déjà implantée en limite sur la parcelle voisine, la longueur de la façade de la nouvelle construction ne pourra être plus importante.

Ua2.2 -Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

➤ **Toitures**

Pour les constructions principales :

Les toitures seront à 2 pans minimum avec une pente minimum de 40%. Les débords de toitures seront d'au minimum 0.40m.

Les toitures à pans :

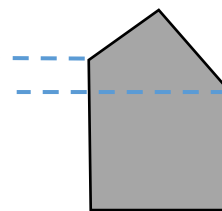
- des **constructions nouvelles** seront végétalisées ou en tuiles écailles ou tuiles plates de teinte brune.
- Des **constructions existantes** devront conserver l'aspect existant en cas de tuiles écailles. Sinon l'aspect devra être en tuiles de teinte brune.

Les toitures terrasses sont autorisées uniquement en extension des constructions principales, en rez de chaussée et avec une emprise au sol maximum de 30m².

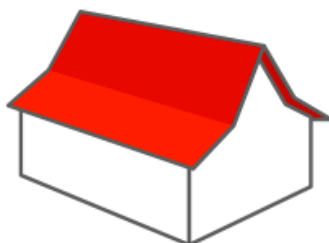
Pour les **constructions nouvelles** à toiture à pans :

En cas de toiture asymétrique, la différence entre chaque égout de toiture ne pourra pas excéder 1m00.

Différence entre égouts
de toiture 1m maximum



Conserver les coyaux et mantelures existantes :



Toit à coyaux

Illustration de mantelières

Dispositions particulières

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les éléments vitrés, la réfection ou l'extension de toitures existantes.

Pour les annexes

Non réglementé.

➤ **Façades**

L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits est interdit.

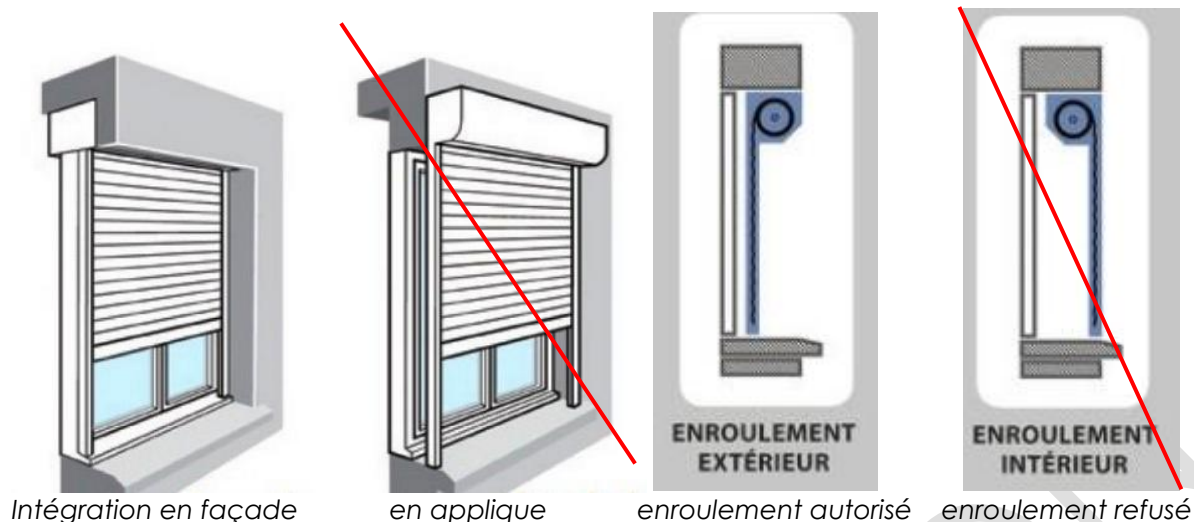
Les matériaux permettant de répondre à des objectifs d'économies d'énergies sont autorisés.

Les façades seront d'aspect pierres et/ou enduit de couleur ton beige, gris.

L'utilisation de l'aspect bois en façade se fera uniquement en remplissage d'ouvertures existantes (exemple : portes de granges) de teinte naturelle.

Les dispositifs de type Pompes à chaleur et climatiseurs doivent être dissimulés par un dispositif permettant de l'intégrer à la façade ou dissimulés au sol.

Les coffrets de volets roulants devront être intégrés, ou dissimulés en cas de rénovation, dans l'épaisseur de la façade et non en applique ni en saillie. S'ils sont disposés sous linteaux, un dispositif d'habillage devra venir les dissimiler.



Exemple de dispositifs d'habillage des coffrets

Ouvertures : dans le cadre de réhabilitation ou restauration, les ouvertures conserveront une proportion plus haute que large.

Les gardes corps devront être en ferronnerie, métallique perforée ou à barreaudages verticaux.

➤ **Dispositifs d'énergies renouvelables**

Les dispositifs de production d'énergie mécanique du vent devront être disposés en toiture dans la limite de 1m50 de hauteur maximum par rapport à la toiture.

Les dispositifs de production d'énergie solaire seront intégrés à la toiture ou apposés sur la toiture avec le même pourcentage de pente. Ils sont interdits sur châssis ne respectant pas le sens de la pente.

Ua2.3- Traitement environnemental et paysagers des espaces non bâtis et abords des constructions

L'espace non bâti correspond aux espaces de l'unité foncière sur lesquels ne s'exerce pas l'emprise au sol des constructions.

• **Mouvements de terrain pour la construction :**

La meilleure adaptation au terrain naturel doit être recherchée afin de réduire au minimum les mouvements de terre.

Les exhaussements et affouillements de sol sont autorisés pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

Les affouillements sont autorisés :

- pour la réalisation des constructions,
- pour la réalisation des dessertes et voies d'accès.

Le terrain fini sera reconstitué autour des constructions et ne pourra pas être inférieur ou supérieur à 50cm du terrain naturel.

• **Traitement des espaces non bâtis**

Les voies de dessertes ou voies privées (véhicules et douces) devront présenter un revêtement perméable durable dans le temps ou prévoir un ruissellement vers des espaces de récupération plantés permettant sur place l'infiltration des eaux.

Les espaces de stationnement devront présenter un revêtement perméable permettant sur place l'infiltration des eaux durable dans le temps.

Les espaces communs et privatifs devront être intégrés au dispositif d'espace de pleine terre.

Les dispositifs de ruissellement, d'infiltration ou drainage devront prendre la forme par exemple de : pavements poreux ou perméables, réservoir de stockage, noues/fosses plantées.

➤ **Les clôtures**

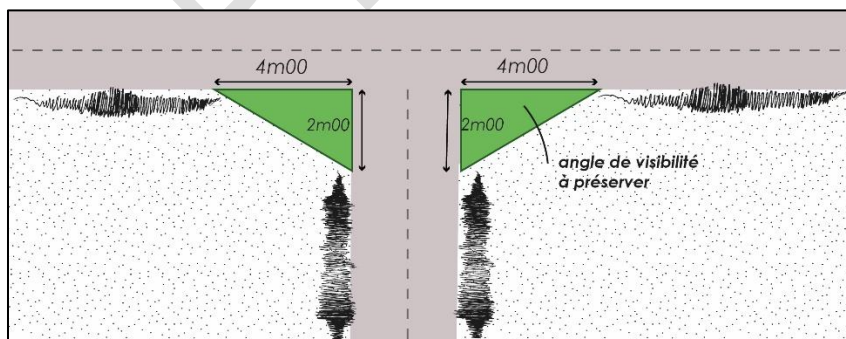
Pour information il est rappelé qu'il n'est pas obligatoire de clôturer. Les clôtures sont soumises à déclaration préalable.

Les clôtures doivent être sous forme soit de :

- de haies vives n'excédant pas 1m80 de hauteur,
- et/ou d'aspect grillages, de couleur sombre, n'excédant pas 1m80 de hauteur,
- et/ou murets n'excédant pas 50cm surmontés de grillages/barrières en ferronnerie à claire voie, (50% par mètre linéaire), de couleur sombre, n'excédant pas, au total, 1m80 de hauteur,
- et/ou murets seuls, enduits ou en pierres maçonnées, n'excédant pas 1m60.
- pierres plantées.

Les pare-vues et palissades pleines sont interdits.

Au croisement des voies l'angle de visibilité devra être préservé. La hauteur maximum des haies, des murs et des éléments à claire voie devra être de 0.90m.



Exemple de clôtures interdites :



➤ **Trame verte et bleue**

Néant

Ua2.4- Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Une place représente une emprise de 2.5m *5m00.

Il est exigé :

Destinations	Sous destinations	Nombre de places	
Habitation	logement	2 places	+ 1 place visiteur par tranche de 4 logements + 1 place cycle sécurisée de 2m*1m par logement pour toute opération supérieure à 2 logements.
	hébergement	2 places	+ 1 place cycle sécurisée de 2m*1m par logement pour toute opération supérieure à 2 logements.
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	non réglementé	
	Restauration	non réglementé	
	activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	non réglementé	
	hôtels	non réglementé	+ 1 local sécurisé proposant 1 place cycle par chambre de 2m*1m.
	Autres hébergements touristiques	1 place par logement	+ 1 local sécurisé proposant 1 place cycle par chambre de 2m*1m.
	locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	non réglementé	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	autres équipements recevant du public	Non réglementé	
	établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale		

Dans le cas d'une construction comprenant plusieurs destinations la règle est cumulative.

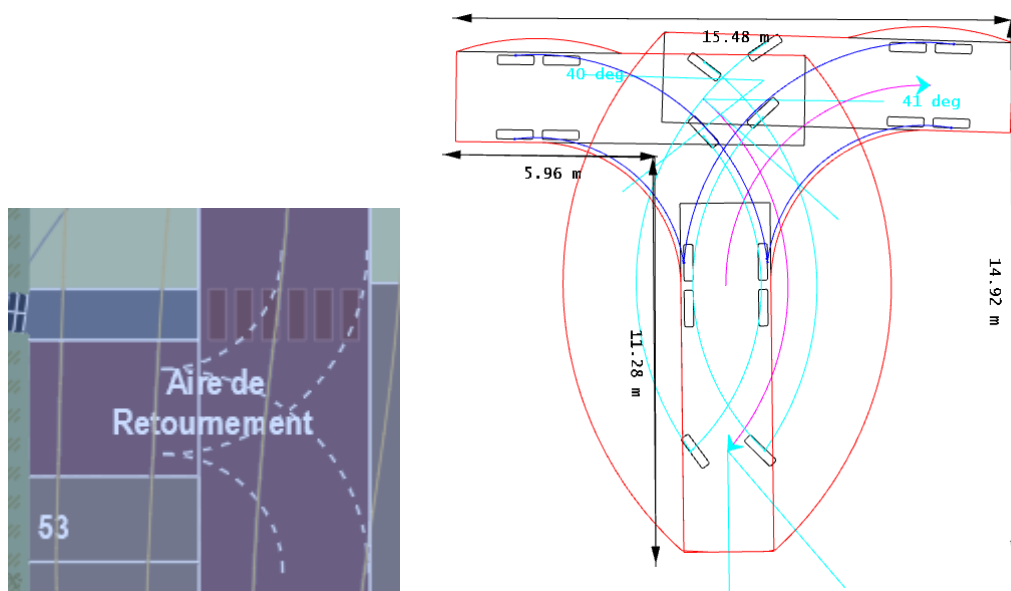
Ua.3 - Equipements et réseaux

Ua 3.1 - Desserte par les voies publiques ou privées

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation et aux stationnements notamment aux intersections.

Les caractéristiques des accès doivent répondre aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, déneigement ...

Les voies se terminant en impasse devront permettre le retournement des véhicules de secours.



Exemple de dimensionnement minimum (16m *15m)

Ua 3.2- Desserte par les réseaux

➤ Eaux pluviales

Toute création ou réhabilitation de surface imperméable sur l'assiette foncière doit être accompagnée d'un dispositif de gestion des eaux pluviales qui assure leur collecte (chêneaux, gouttières, canalisations). Toutes les eaux pluviales collectées doivent être gérées à la parcelle.

L'infiltration sur le terrain d'assiette du projet est obligatoire, sauf contrainte technique à démontrer. Le cas échéant, un dispositif de rétention (stockage ou stockage/infiltration) sera obligatoirement mis en place avant rejet à débit régulé dans un exutoire validé par la commune. Le débit de fuite du dispositif de rétention sera au maximum égal au débit spécifique décennal avant imperméabilisation.

La récupération des eaux pluviales pour usage privé est préconisée.

Toutes les dispositions doivent être prises pour empêcher l'écoulement des eaux pluviales sur la chaussée.

➤ Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle ou aménagement par changement de destination qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un dispositif de capacités suffisantes. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

➤ **Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle ou aménagement par changement de destination doit être raccordé au **réseau public d'assainissement**. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

➤ *Electricité, télécommunications, fibre*

Les réseaux devront être réalisés en souterrain.

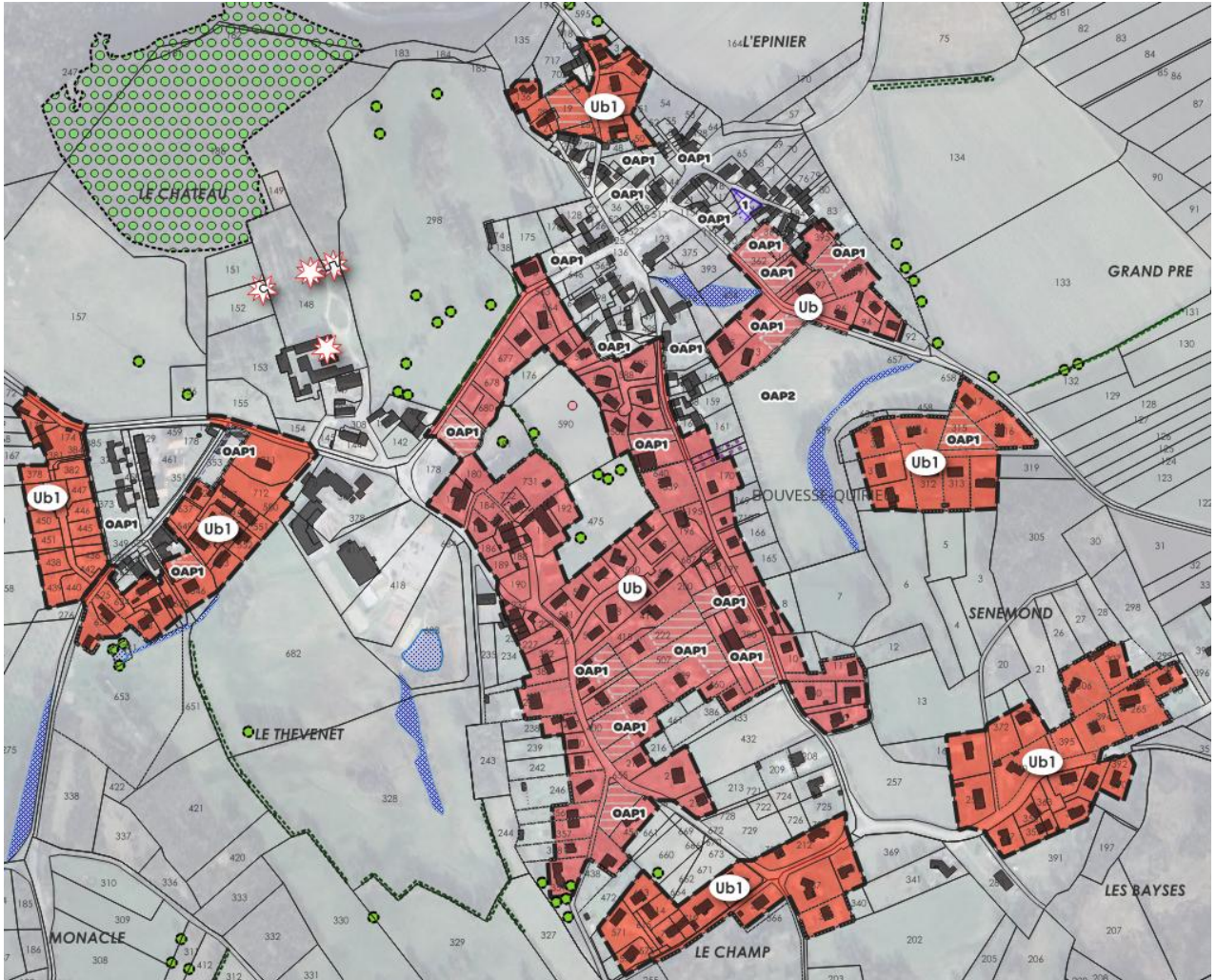
Toute construction nouvelle devra disposer de fourreau dans un regard en limite de propriété pour être raccordée au très haut débit lorsque ces équipements publics auront été mis en œuvre dans la zone ou le secteur concerné.

APPROBATION

Zones Ub - Ub1

Caractéristiques de la zone

Zone urbanisée correspondant aux zones d'habitat moyennement denses.
Les sous-secteurs Ub1 correspondent à une zone dense hors centralité.



La centralité



Enieu



Marlieu



Le Bayard



Quirieu

Ub.1 - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités

Ub1.1 -Destinations et sous destinations

A : autorisé

AC : autorisé sous conditions

I : interdit

Destinations	Sous destinations	Autorisé	Autorisé sous conditions	Interdit
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			I
	Exploitation forestière			I
Habitation	logement	A		
	hébergement	A		
Commerce et de service	artisanat et commerce de détail		AC en Ub	I en Ub1-
	Restauration			I
	commerce de gros			I
	activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	A en Ub		I en Ub1-
	hôtel			I
	Autres hébergements touristiques			I
	cinéma			I
Equipements d'intérêt collectif et services publics	locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		AC	
	locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.		AC	
	établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	A		

	salles d'art et de spectacles			I
	équipements sportifs			I
	autres équipements recevant du public			I
	Lieux de cultes			I
Autres activités des secteurs primaires secondaire ou tertiaire	industrie			I
	entrepôt			I
	bureau			I
	centre de congrès et d'exposition			I
	cuisine dédiée à la vente en ligne			I

Ub 1.2 - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités.

- Les constructions et opérations d'aménagement repérées aux documents graphiques devront comme secteurs soumis aux orientations d'aménagement et de programmation devront respecter les prescriptions (pièce³ du PLU).
- Une zone non aedificandi de 10m doit être respectée de part et d'autre des sommets des berges des cours d'eau, ruisseaux et de tout autre axe hydraulique recueillant les eaux d'un bassin versant.
- Les constructions, travaux et modifications d'**équipements d'intérêt collectif et services publics** à destination de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sont autorisés et dans la limite de 20m² d'emprise au sol.
- **Les annexes et extensions** sont limitées à **une emprise au sol** de 30m² au total sur l'unité foncière, piscines comprises, à partir de la date d'approbation du PLU du 03 mars 2026.
- **En zone Ub**, les constructions de **commerce et activités de services** à destination d'artisanat et commerce de détail sont autorisées à condition de ne pas être source de nuisances sonores et olfactives pour l'habitat et ne pas dépasser 50 m² de surface de plancher.

Ub 1.3- Mixité fonctionnelle et sociale

En zone Ub, les constructions à destination d'artisanat et commerce de détail devront se trouver en rez de chaussée.

Ub.2- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.

Rappel :

Article R111-27 du code de l'urbanisme

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

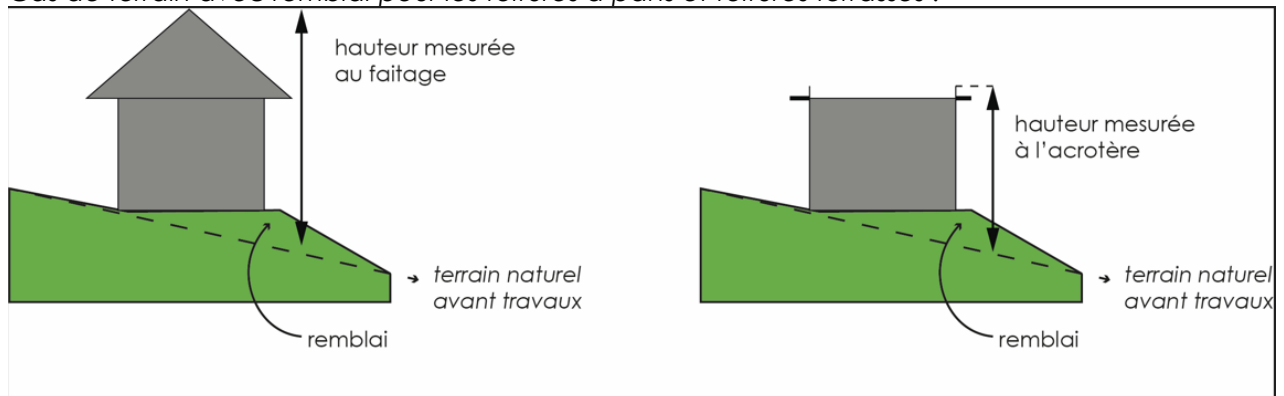
Ub.2.1 -Volumétrie et implantation des constructions

➤ Hauteur

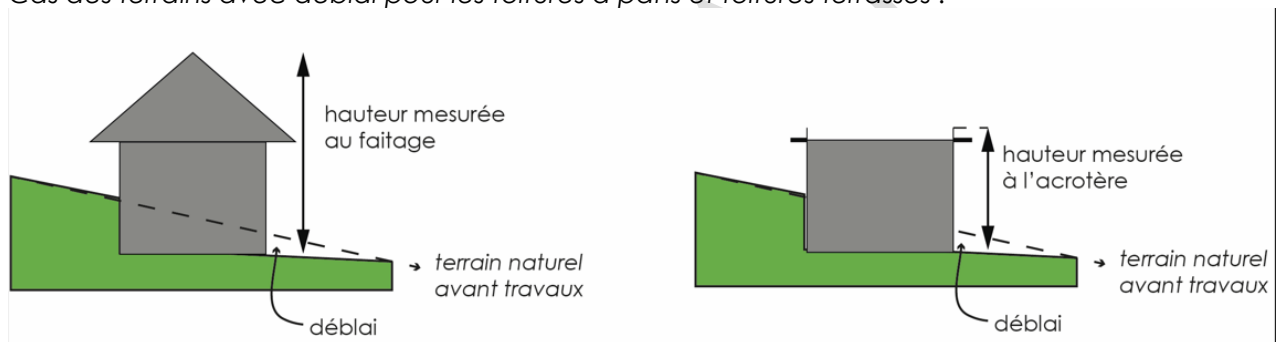
La hauteur des constructions est mesurée **au faîtage ou à l'acrotère** :

- par rapport au terrain naturel avant travaux, si celui-ci est plus bas que le terrain aménagé après travaux (remblais) ;
- par rapport au terrain aménagé après travaux si celui-ci est plus bas que le terrain naturel avant travaux (déblais).

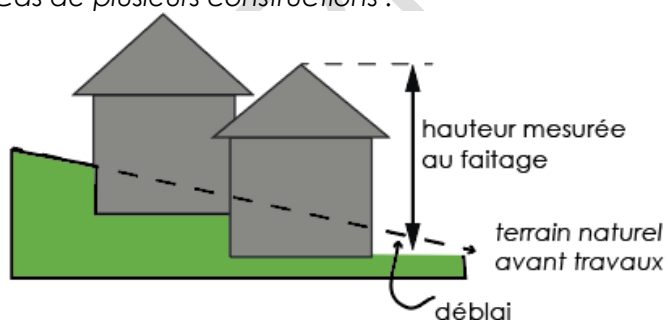
Cas de terrain avec remblai pour les toitures à pans et toitures terrasses :



Cas des terrains avec déblai pour les toitures à pans et toitures terrasses :



Cas de plusieurs constructions :



La hauteur maximum des constructions principales sera de :

- 9m00 pour les toitures à pans. Les éléments de superstructures ne sont pas comptabilisés (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures) dans une limite de 1m50.
- 3m50 pour les toitures terrasses.
- 3m50 pour les annexes.

En cas d'extension ou de reconstruction, la hauteur pourra atteindre la hauteur initiale du précédent bâtiment même si celui-ci excède la hauteur limite précisée ci-dessus.

La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

➤ **Implantation**

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

- **Implantations par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques :**

Les **constructions principales** devront s'implanter avec un recul minimum de 5m par rapport aux emprises des voies publiques et privées.

Une tolérance de 2m00 est admise pour les débords de toits, escaliers non couverts ou balcons non couverts.

Cette distance ne s'applique pas dans les cas suivants :

- Une tolérance de 1m00 est admise pour les débords de toits, escaliers non couverts ou balcons non couverts.
- Dans le cas d'extension d'une construction existante située dans la marge de recul, sous réserve que le projet ne réduise pas le recul initial.
- Pour la réalisation d'une isolation par l'extérieur des bâtiments, avec une tolérance de 30 cm à la règle de recul pour favoriser et permettre ces travaux.

En cas de survol du domaine public, l'accord du gestionnaire devra être obtenue et la hauteur minimum du survol sera de 4.50m.

Les annexes ouvrant directement sur la voie devront avoir un recul de 5m par rapport à l'emprise de la voie sinon le recul sera 2m.

- **Implantation par rapport aux limites séparatives :**

Les **constructions principales** doivent s'implanter avec un recul minimum de 4m par rapport aux limites séparatives.

Les annexes peuvent s'implanter sur une ou deux limites séparatives à condition que la longueur de chacune des façades n'excède pas 6m00 et 9m00 au total sur les 2 limites.

Pour les piscines : le bassin devra avoir un recul minimum de 1m

Ces distances ne s'appliquent pas dans les cas suivants :

- Une tolérance de 1m00 est admise pour les débords de toits, escaliers non couverts ou balcons non couverts.
- Dans le cas d'extension d'une construction existante située dans la marge de recul, sous réserve que le projet ne réduise pas le recul initial.
- Pour la réalisation d'une isolation par l'extérieur des bâtiments, avec une tolérance de 30 cm à la règle de recul pour favoriser et permettre ces travaux.

Ub.2.2 -Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Il est recommandé de consulter l'architecte conseil de la commune avant tout projet.

➤ **Toitures**

Pour les constructions principales :

Les toitures seront :

- à 2 pans minimum avec une pente minimum de 40%. Les débords de toitures seront d'au minimum 0.40m. Elles seront végétalisées ou d'aspect tuiles plates de teinte brune.
- En terrasses avec un dispositif qui assure la gestion des eaux pluviales et l'économie d'énergie.

Pour les annexes

Les toitures seront à 1 ou 2 pans ou en toiture terrasse. Les toitures cintrées sont autorisées pour les abris de bassins et les serres.

Les toitures à pans seront végétalisées ou d'aspect tuiles plates de teinte brune de teinte identique aux toitures des constructions principales.

Dispositions particulières

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour la réfection ou l'extension de toitures existantes.

➤ **Façades**

L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits est interdit.

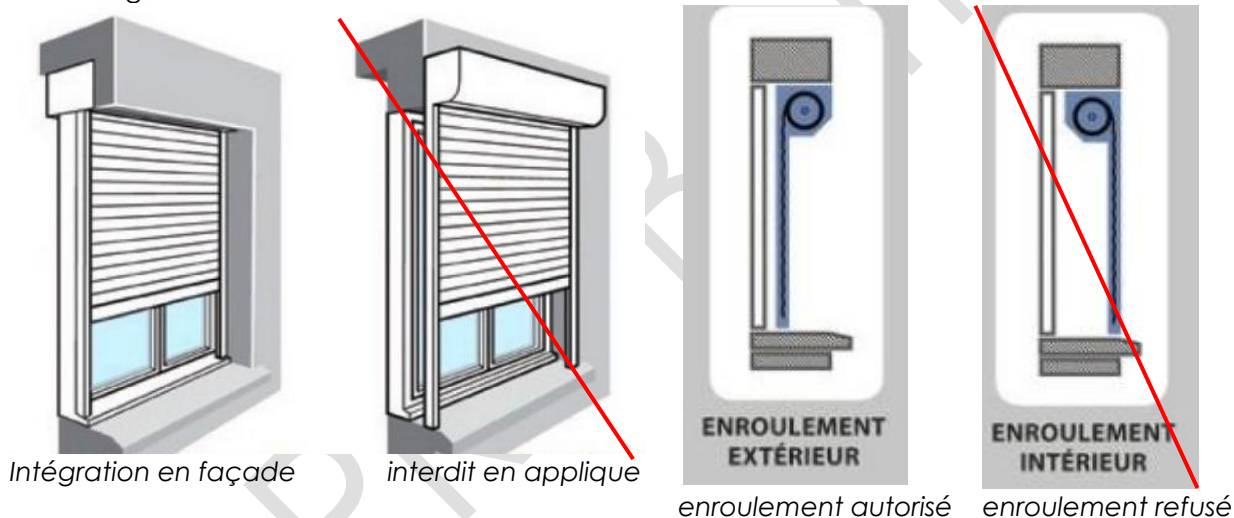
Les matériaux permettant de répondre à des objectifs d'économies d'énergies sont autorisés.

Les aspects rondins et madriers sont interdits.

L'aspect bois sera limité au niveau comble en façade des pignons.

Les dispositifs de type Pompes à chaleur et climatiseurs doivent être dissimulés par un dispositif permettant de l'intégrer à la façade ou dissimulés au sol.

Les coffrets de volets roulants devront être intégrés ou dissimulés en cas de rénovation, dans l'épaisseur de la façade et non en applique ni en saillie. S'ils sont disposés sous linteaux, un dispositif d'habillage devra venir les dissimiler sans saillie.



Exemple de dispositifs d'habillage des coffrets

Les gardes corps devront être soit :

- en ferronnerie ou à barreaudages verticaux métalliques.
- en bois à palines verticales comprenant des vides entre chaque.

➤ Dispositifs d'énergies renouvelables

Les dispositifs de production d'énergie mécanique du vent devront être disposés en toiture.

Les dispositifs de production d'énergie solaire seront intégrés à la toiture ou apposés sur la toiture et de même pourcentage. Ils sont interdits sur châssis ne respectant pas le sens de la pente.

➤ Compostage et déchets

Un dispositif de compostage collectif par unité de logement ou bien individuel à chaque logement devra être prévu.

Les dispositifs de compostage et ordures ménagères devront être regroupés en bordure de voie.

➤ Les coefficients environnementaux.

Les coefficients se calculent sur la totalité de l'opération, hors emprise des constructions et sont cumulatifs. Ces coefficients ne s'appliquent pas dans le cas de projet de réhabilitations ou de constructions existantes si le projet ne parvient pas à atteindre les objectifs.

Le coefficient de perméabilité comprend les toitures terrasses, les façades végétalisées et les espaces végétalisés sur dalle ou dispositifs perméables permettant l'infiltration (stationnement par exemple). Le coefficient de perméabilité par surface est de 0.4 au minimum.

Le coefficient de pleine terre comprend les espaces perméables à l'eau qui peut donc s'infiltrer dans le sous-sol. Le coefficient est de 0.2 au minimum.

Exemples :

Surface de foncier	Surface perméable	Surface de pleine terre
300m ²	120m ²	60m ²
400m ²	160m ²	80m ²
500m ²	200m ²	100m ²
600m ²	240m ²	120m ²
700m ²	280m ²	140m ²
800m ²	320m ²	160m ²
900m ²	360m ²	180m ²

Ub.2.3- Traitement environnemental et paysagers des espaces non bâtis et abords des constructions

• Mouvements de terrain pour la construction :

La meilleure adaptation au terrain naturel doit être recherchée afin de réduire au minimum les mouvements de terre.

Les exhaussements et affouillements de sol sont autorisés pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

Les affouillements sont autorisés :

- pour la réalisation des constructions,
- pour la réalisation des dessertes et voies d'accès.

Le terrain fini sera reconstitué autour des constructions et ne pourra pas être inférieur ou supérieur à 50cm du terrain naturel.

• Traitement des espaces non bâtis

Les remblais sont limités à +0.50cm.

Les voies de dessertes ou voies privées (véhicules et douces) devront présenter un revêtement perméable durable dans le temps ou prévoir un ruissellement vers des espaces de récupération plantés permettant sur place l'infiltration des eaux.

Les espaces de stationnement devront présenter un revêtement perméable durable dans le temps.

Les espaces communs et privatifs devront être intégrés au dispositif d'espace de pleine terre.

Les dispositifs de ruissellement, d'infiltration ou drainage devront prendre la forme par exemple de : pavements poreux ou perméables, réservoir de stockage, noues/fosses plantées.

➤ Les clôtures

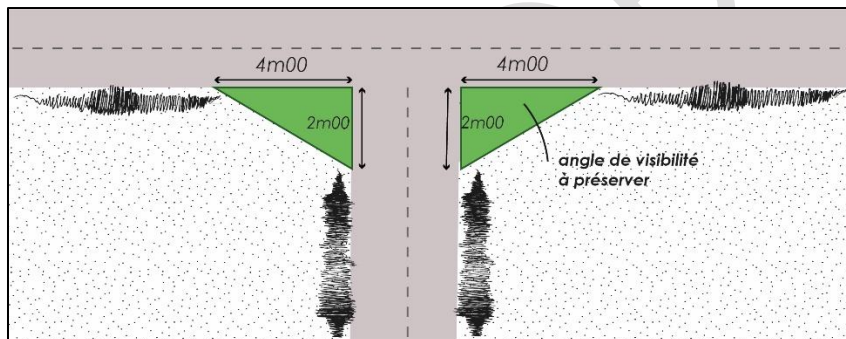
Pour information il est rappelé qu'il n'est pas obligatoire de clôturer. Les clôtures sont soumises à déclaration préalable.

Les clôtures doivent être sous forme de :

- de haies vives n'excédant pas 1m80 de hauteur,
- et/ou d'aspect grillages, de couleur sombre, n'excédant pas 1m80 de hauteur,
- et/ou murets n'excédant pas 50cm surmontés de grillages/barrières en ferronnerie à claire voie, (50% par mètre linéaire), de couleur sombre, n'excédant pas, au total, 1m80 de hauteur,
- et/ou murs, enduits ou en pierres, n'excédant pas 1m60.
- pierres plantées.

Les pare-vues et palissades pleines sont interdits.

Au croisement des voies l'angle de visibilité devra être préservé. La hauteur maximum des haies, des murs et des éléments à claire voie devra être de 0.90m de hauteur.



Exemple de clôtures interdites :



➤ **Trame verte et bleue**

Sous-trame bocagère repérée aux documents graphiques

Arbres isolés repérés :

sont interdits :

- abattage ;
- taille et émondage entre le 16 mars et le 15 août inclus.

sont admis :

- abattage (sans ou avec dessouchage) justifié par :
 - o création d'un nouveau chemin d'accès rendu nécessaire pour l'accès et l'exploitation de la parcelle (la largeur du chemin n'excédant pas 10 mètres) ;
 - o création ou agrandissement d'un bâtiment d'exploitation justifié par un permis de construire ;
 - o travaux nécessaires aux réseaux publics d'eau, d'assainissement, d'air, de gaz, d'électricité et de télécommunication ;
- abattage (sans ou avec dessouchage) justifié par :
 - o dépérissement sanitaire avéré ;
 - o sécurité des biens et des personnes ;
 - o risque allergique ou toxique ;
- taille et émondage entre le 16 mars et le 15 août inclus justifiés par la sécurité des biens et des personnes.

Ub.2.4- Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Une place représente une emprise de 2.5m *5m00.

Il est exigé :

Destinations	Sous destinations	Nombre de place	
Habitation	logement	2 places par logement	+ 1 place visiteur par tranche de 4 logements + 1 place cycle sécurisée de 2m*1m par logement pour toute opération supérieure à 2 logements.
	hébergement	2 places par logement	+ 1 place visiteur par tranche de 4 logements. + 1 place cycle sécurisée de 2m*1m par logement pour toute opération supérieure à 2 logements.
Commerce et activités de service	activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place par tranche de 10m² de surface de plancher	+ 1 place cycle sécurisée de 2m*1m par tranche de 10m² de surface de plancher
	Artisanat et commerce de détail	1 place par tranche de 10m² de surface de vente	

Bornes électriques : en plus des places ci-dessus, il devra être présenté un point de charge par tranche de 20 places dont un point de charge devant être accessible aux personnes à mobilité réduite (PMR).

Dans le cas d'une construction comprenant plusieurs destinations la règle est cumulative.

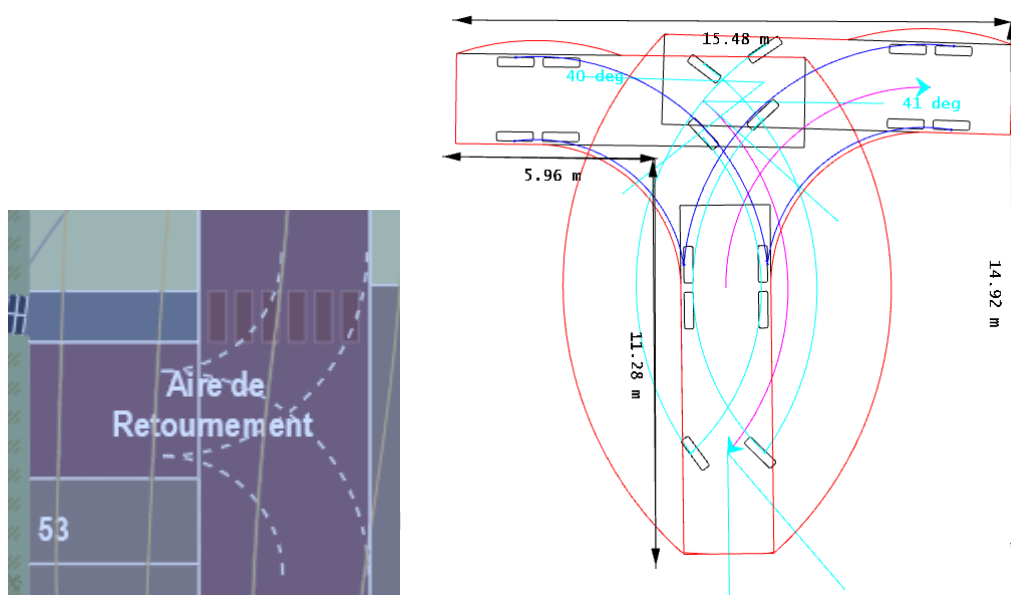
Ub.3- Equipements et réseaux

Ub.3.1 -Desserte par les voies publiques ou privées

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter le moindre gêne à la circulation et aux stationnements notamment en terme de visibilité.

Les caractéristiques des accès doivent répondre aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, déneigement ...

Les voies se terminant en impasse devront permettre le retournement des véhicules de secours.



Exemple de dimensionnement minimum (16m *15m)

Ub.3.2- Desserte par les réseaux

➤ Eaux pluviales

Toute création ou réhabilitation de surface imperméable sur l'assiette foncière doit être accompagnée d'un dispositif de gestion des eaux pluviales qui assure leur collecte (chêneaux, gouttières, canalisations). Toutes les eaux pluviales collectées doivent être gérées à la parcelle.

L'infiltration sur le terrain d'assiette du projet est obligatoire, sauf contrainte technique à démontrer. Le cas échéant, un dispositif de rétention (stockage ou stockage/infiltration) sera obligatoirement mis en place avant rejet à débit régulé dans un exutoire validé par la commune. Le débit de fuite du dispositif de rétention sera au maximum égal au débit spécifique décennal avant imperméabilisation.

La récupération des eaux pluviales pour usage privé est préconisée.

Toutes les dispositions doivent être prises pour empêcher l'écoulement des eaux pluviales sur la chaussée.

➤ **Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle ou aménagement par changement de destination qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un dispositif de capacités suffisantes. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

➤ **Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle ou aménagement par changement de destination doit être raccordé au **réseau public d'assainissement**. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

➤ **Electricité, télécommunications, fibre**

Les réseaux devront être réalisés en souterrain.

Toute construction nouvelle devra disposer de fourreau dans un regard en limite de propriété pour être raccordée au très haut débit lorsque ces équipements publics auront été mis en œuvre dans la zone ou le secteur concerné.

Zone Uc – zone d’habitat avec une typologie de petits collectifs/intermédiaires

Caractéristiques de la zone

Zone urbanisée correspondant à une zone d’habitat collectif et intermédiaires qualifié par des logements sociaux.



Uc.1 - Destinations des constructions, usages des sols et natures d’activités

Uc1.1 -Destinations et sous destinations principales

A : autorisé

AC : autorisé sous conditions

I : interdit

Destinations	Sous destinations	Autorisé	Autorisé sous conditions	Interdit
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			I
	Exploitation forestière			I
Habitation	logement	A		
	hébergement	A		
Commerce et activités de service	artisanat et commerce de détail			I
	Restauration			I
	commerce de gros			I
	activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			I

	hôtel			I
	autres hébergements touristiques			I
	cinéma			I
Equipements d'intérêt collectif et services publics	locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			I
	locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.		AC	
	établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale			I
	salles d'art et de spectacles			I
	équipements sportifs			I
	autres équipements recevant du public			I
	Lieux de cultes			I
Autres activités des secteurs primaires, secondaires ou tertiaires	industrie			I
	entrepôt			I
	bureau			I
	centre de congrès et d'exposition			I
	cuisine dédiée à la vente en ligne			I

Uc1.2 - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités.

- Les constructions et opérations d'aménagement repérées aux documents graphiques comme secteurs soumis aux orientations d'aménagement et de programmation devront respecter les prescriptions (pièce°3 du PLU).
- Les constructions d'**équipements d'intérêt collectif et services publics** à destination de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sont autorisées dans la limite de 20m² d'emprise au sol.

Uc1.3- Mixité fonctionnelle et sociale

Toute opération devra présenter 100% de logements sociaux.

Uc.2- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.

Rappel :

Article R111-27 du code de l'urbanisme

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

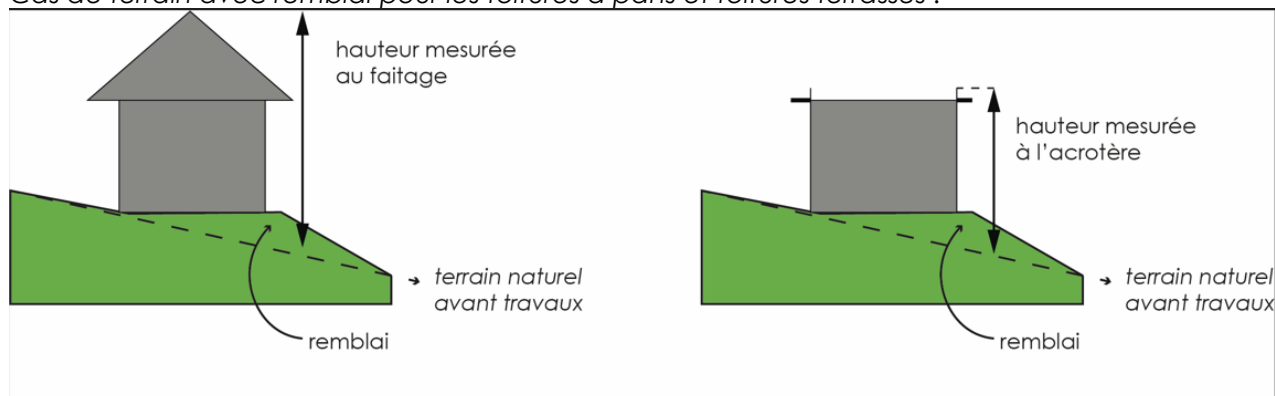
Uc2.1 -Volumétrie et implantation des constructions

➤ Hauteur

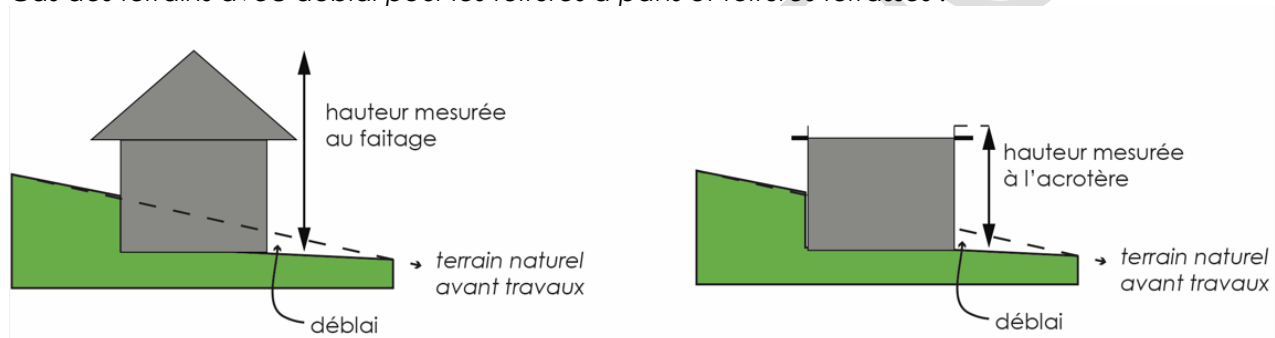
La hauteur des constructions est mesurée au faîtage ou à l'acrotère :

- par rapport au terrain naturel avant travaux, si celui-ci est plus bas que le terrain aménagé après travaux (remblais) ;
- par rapport au terrain aménagé après travaux si celui-ci est plus bas que le terrain naturel avant travaux (déblais).

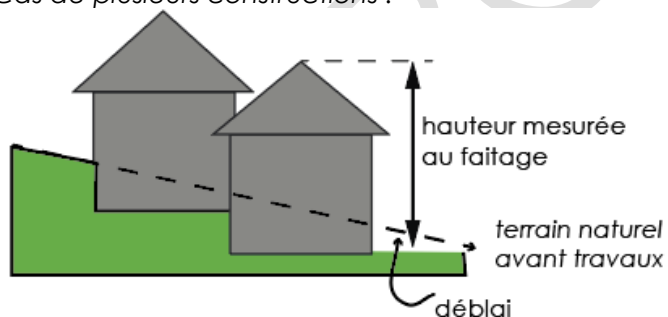
Cas de terrain avec remblai pour les toitures à pans et toitures terrasses :



Cas des terrains avec déblai pour les toitures à pans et toitures terrasses :



Cas de plusieurs constructions :



La hauteur maximum des constructions principales sera de :

- 12m00 pour les toitures à pans. Les éléments de superstructures ne sont pas comptabilisés (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures) dans une limite de 1m50.
- 9m00 pour les toitures terrasses.
- 3m50 pour les annexes.

En cas d'extension ou de reconstruction, la hauteur pourra atteindre la hauteur initiale du précédent bâtiment même si celui-ci excède la hauteur limite précisée ci-dessus.

➤ **Implantation**

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

- **Implantations par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques :**

En cas de **recul graphique affiché au zonage**, les constructions devront s'implanter au minimum sur ce recul.

Dans les autres cas, les **constructions principales** devront s'implanter avec un recul minimum de 5m par rapport aux emprises des voies publiques et privées.

Cette distance ne s'applique pas dans les cas suivants :

- Dans le cas d'extension d'une construction existante située dans la marge de recul, sous réserve que le projet ne réduise pas le recul initial.
- Une tolérance de 2m00 est admise pour les débords de toits, escaliers non couverts ou balcons non couverts.
- Pour la réalisation d'une isolation par l'extérieur des bâtiments, avec une tolérance de 30cm à la règle de recul pour favoriser et permettre ces travaux.

En cas de survol du domaine public, l'accord du gestionnaire devra être obtenue et la hauteur minimum sera de 4.50m.

Les annexes pourront s'implanter librement.

- **Implantation par rapport aux limites séparatives :**

Les **constructions principales** doivent s'implanter avec un recul minimum de 6m par rapport aux limites séparatives.

Les annexes peuvent s'implanter sur une ou deux limites séparatives à condition que la longueur de chacune des façades n'excède pas 6m00 et 9m00 au total sur les 2 limites.

Ces distances ne s'appliquent pas dans les cas suivants :

- Une tolérance de 1m00 est admise pour les débords de toits, escaliers non couverts ou balcons non couverts.
- Dans le cas d'extension d'une construction existante située dans la marge de recul, sous réserve que le projet ne réduise pas le recul initial.
- Dans le cas de construction existante implantée en limite, à condition d'être dans la continuité,
- Pour la réalisation d'une isolation par l'extérieur des bâtiments, avec une tolérance de 30 cm à la règle de recul pour favoriser et permettre ces travaux.

Uc.2.2 -Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Il est recommandé de consulter l'architecte conseil de la commune avant tout projet.

➤ Toitures

Pour les constructions principales :

Les toitures seront :

- à 2 pans minimum avec une pente minimum de 40%. Les débords de toitures seront d'au minimum 0.40m. Elles seront végétalisées ou d'aspect tuiles plates de teinte brune.
- En terrasses avec un dispositif qui assure la gestion des eaux pluviales et l'économie d'énergie.

Pour les annexes

Les toitures seront à 1 ou 2 pans ou en toiture terrasse.

Les toitures à pans seront végétalisées ou d'aspect tuiles plates de teinte brune de teinte identique aux toitures des constructions principales.

Dispositions particulières

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour la réfection ou l'extension de toitures existantes.

➤ **Façades**

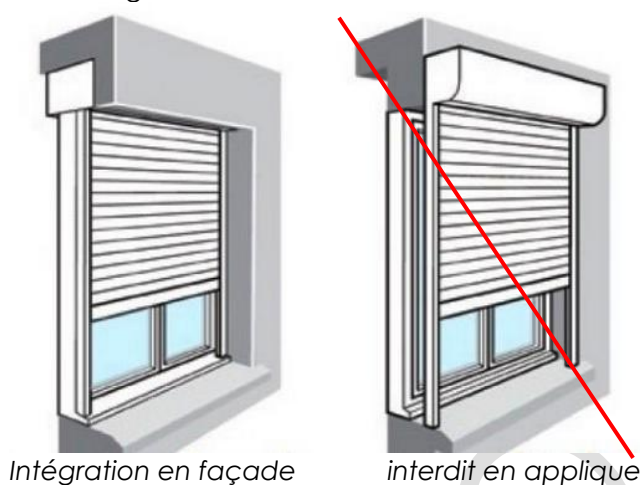
L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits est interdit.

Les matériaux permettant de répondre à des objectifs d'économies d'énergies sont autorisés.

Les aspects rondins et madriers sont interdits.

Les dispositifs de type Pompes à chaleur et climatiseurs doivent être dissimulés par un dispositif permettant de l'intégrer à la façade ou dissimulés au sol.

Les coffrets de volets roulants devront être intégrés ou dissimulés en cas de rénovation dans l'épaisseur de la façade et non en applique ni en saillie. S'ils sont disposés sous linteaux, un dispositif d'habillage devra venir les dissimiler sans saillie.



Exemple de dispositifs d'habillage des coffrets

➤ **Dispositifs d'énergies renouvelables**

Les dispositifs de production d'énergie mécanique du vent devront être disposés en toiture.

Les dispositifs de production d'énergie solaire seront intégrés à la toiture ou apposés sur la toiture et de même pourcentage. Ils sont interdits sur châssis ne respectant pas le sens de la pente.

➤ **Compostage et déchets**

Un dispositif de compostage collectif par unité de logement ou bien individuel à chaque logement devra être prévu. Les dispositifs de compostage devront être regroupés en bordure de voie.

➤ Les coefficients environnementaux.

Les coefficients se calculent sur la totalité de l'opération et sont cumulatifs.

Le coefficient de perméabilité comprend les toitures terrasses, les façades végétalisées et les espaces végétalisés sur dalle ou dispositifs perméables permettant l'infiltration (stationnement par exemple). Le coefficient de perméabilité par surface est de 0.4 au minimum.

Le coefficient de pleine terre comprend les espaces perméables à l'eau qui peut donc s'infiltrer dans le sous-sol. Le coefficient est de 0.2 au minimum.

Exemples :

Surface de foncier	Surface perméable	Surface de pleine terre
300m ²	120m ²	60m ²
400m ²	160m ²	80m ²
500m ²	200m ²	100m ²
600m ²	240m ²	120m ²
700m ²	280m ²	140m ²
800m ²	320m ²	160m ²
900m ²	360m ²	180m ²

Uc.2.3- Traitement environnemental et paysagers des espaces non bâtis et abords des constructions

L'espace non bâti correspond aux espaces de l'unité foncière sur lesquels ne s'exerce pas l'emprise au sol des constructions.

- **Mouvements de terrain pour la construction :**

La meilleure adaptation au terrain naturel doit être recherchée afin de réduire au minimum les mouvements de terre.

Les exhaussements et affouillements de sol sont autorisés pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

Les affouillements sont autorisés :

- pour la réalisation des constructions,
- pour la réalisation des dessertes et voies d'accès.

- **Traitement des espaces non bâtis**

Les remblais sont limités à +0.50cm.

Les voies de dessertes ou voies privées (véhicules et douces) devront présenter un revêtement perméable durable dans le temps ou prévoir un ruissellement vers des espaces de récupération plantés.

Les espaces de stationnement devront présenter un revêtement perméable durable dans le temps.

Les espaces communs et privatifs devront être intégrés au dispositif d'espace de pleine terre.

Les dispositifs de ruissellement, d'infiltration ou drainage devront prendre la forme par exemple de : pavements poreux ou perméables, réservoir de stockage, noues/fosses plantées.

➤ Les clôtures

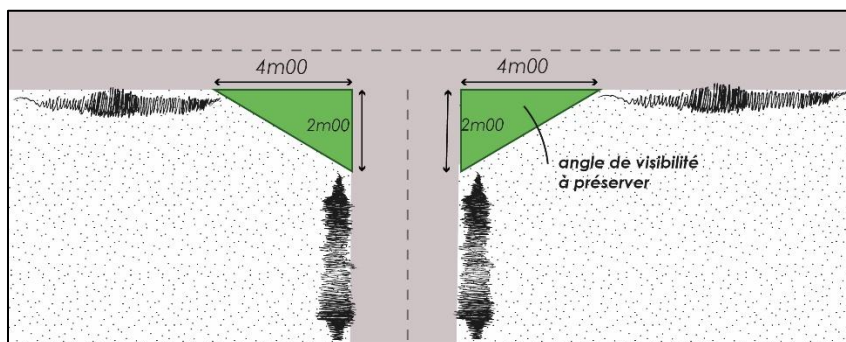
Pour information il est rappelé qu'il n'est pas obligatoire de clôturer. Les clôtures sont soumises à déclaration préalable.

Les clôtures doivent être sous forme de :

- de haies vives n'excédant pas 1m80 de hauteur,
- et/ou d'aspect grillages, de couleur sombre, n'excédant pas 1m80 de hauteur,
- et/ou murets n'excédant pas 50cm surmontés de grillages/barrières en ferronnerie à claire voie, (50% par mètre linéaire), de couleur sombre, n'excédant pas, au total, 1m80 de hauteur,
- et/ou murs, enduits ou en pierres, n'excédant pas 1m60.

Les pare-vues et palissades pleines sont interdits.

Au croisement des voies l'angle de visibilité devra être préservé. La hauteur maximum des haies, des murs et des éléments à claire voie devra être de 0.90m de hauteur.



Exemple de clôtures interdites :



Uc.2.4- Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Une place représente une emprise de 2.5m *5m00.

Il est exigé :

Destinations	Sous destinations	Nombre de place	
Habitation	logement	2 places	+ 1 place visiteur par tranche de 4 logements + 1 place cycle sécurisée de 2m*1m par logement pour toute opération supérieure à 2 logements.
	hébergement	2 places	+ 1 place visiteur par tranche de 4 logements. + 1 place cycle sécurisée de 2m*1m par logement pour toute opération supérieure à 2 logements.

Bornes électriques : en plus des places ci-dessus, il devra être présenté un point de charge par tranche de 20 places dont un point de charge devant être accessible aux personnes à mobilité réduite (PMR).

Dans le cas d'une construction comprenant plusieurs destinations la règle est cumulative.

Uc.3- Equipements et réseaux

Uc.3.1 -Desserte par les voies publiques ou privées

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter le moindre gêne à la circulation et aux stationnements notamment en terme de visibilité.

Les caractéristiques des accès doivent répondre aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, déneigement ...

Les voies se terminant en impasse devront permettre le retournement des véhicules de secours.

Uc.3.2- Desserte par les réseaux

➤ Eaux pluviales

Toute création ou réhabilitation de surface imperméable sur l'assiette foncière doit être accompagnée d'un dispositif de gestion des eaux pluviales qui assure leur collecte (chêneaux, gouttières, canalisations). Toutes les eaux pluviales collectées doivent être gérées à la parcelle.

L'infiltration sur le terrain d'assiette du projet est obligatoire, sauf contrainte technique à démontrer. Le cas échéant, un dispositif de rétention (stockage ou stockage/infiltration) sera obligatoirement mis en place avant rejet à débit régulé dans un exutoire validé par la commune. *Le débit de fuite du dispositif de rétention sera au maximum égal au débit spécifique décennal avant imperméabilisation.*

La récupération des eaux pluviales pour usage privé est préconisée.

Toutes les dispositions doivent être prises pour empêcher l'écoulement des eaux pluviales sur la chaussée.

➤ Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle ou aménagement par changement de destination qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un dispositif de capacités suffisantes. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

➤ Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle ou aménagement par changement de destination doit être raccordé au **réseau public d'assainissement**. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

➤ Electricité, télécommunications, fibre

Les réseaux devront être réalisés en souterrain.

Toute construction nouvelle devra disposer de fourreau dans un regard en limite de propriété pour être raccordée au très haut débit lorsque ces équipements publics auront été mis en œuvre dans la zone ou le secteur concerné.

Zone Ud : zone urbanisée pour l'habitat moyennement dense.

Caractéristiques de la zone

Quartier réalisé sur la base d'un plan masse aux caractéristiques architecturales spécifiques.



Ud.1 - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités

Ud1.1 -Destinations et sous destinations principales

A : autorisé

AC : autorisé sous conditions

I : interdit

Destinations	Sous destinations	Autorisé	Autorisé sous conditions	Interdit
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			I
	Exploitation forestière			I
Habitation	logement	A		
	hébergement			I
Commerce et de service	artisanat et commerce de détail			I
	Restauration			I
	commerce de gros			I
	activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			I
	hôtel			I
	autres hébergements touristiques			I
	cinéma			I

Equipements d'intérêt collectif et services publics	locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			I
	locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.		AC	
	établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale			I
	salles d'art et de spectacles			I
	équipements sportifs			I
	autres équipements recevant du public			I
	Lieux de cultes			I
Autres activités des secteurs primaires, secondaires ou tertiaires	industrie			I
	entrepôt			I
	bureau			I
	centre de congrès et d'exposition			I
	cuisine dédiée à la vente en ligne			I

Ud1.2 - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités.

- Le permis de démolir est obligatoire.
- Les constructions d'**équipements d'intérêt collectif et services publics** à destination de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sont autorisées dans la limite de 20m² d'emprise au sol.
- **En cas de démolition / reconstruction** la nouvelle construction devra reprendre la même implantation.
- **Les extensions** sont limitées à **30m² d'emprise au sol** par construction existante. Les extensions précédemment accordées sont prises en compte pour définir la limite de 30 m² d'emprise au sol. Il ne pourra être accordé d'autorisation d'extension conduisant à dépasser la limite de 30 m² d'emprise au sol.
- **Les annexes** liées à chaque construction principale sont limitées, au total, à 30m² de surface de plancher.

Ud1.3- Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé

Ud.2- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.

Rappel :

Article R111-27 du code de l'urbanisme

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

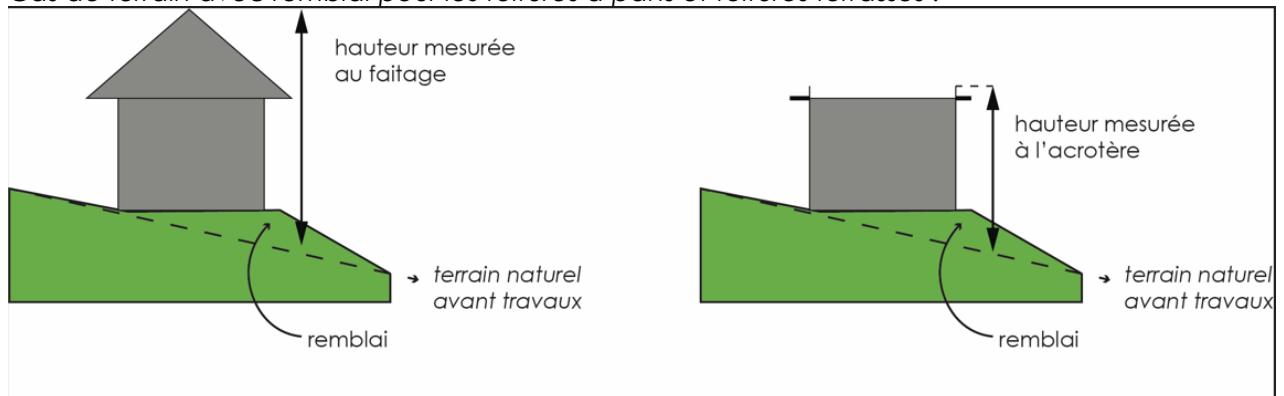
Ud2.1 -Volumétrie et implantation des constructions

➤ Hauteur

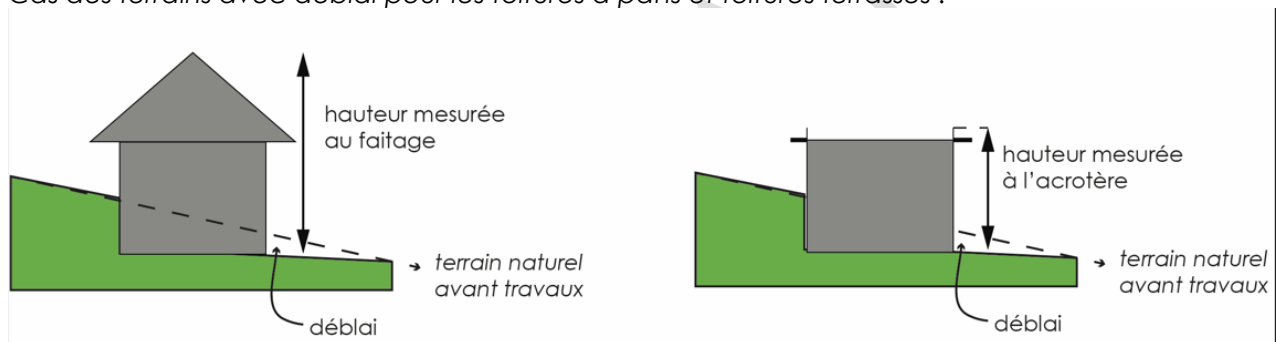
La hauteur des constructions est mesurée au faîtage ou à l'acrotère :

- par rapport au terrain naturel avant travaux, si celui-ci est plus bas que le terrain aménagé après travaux (remblais) ;
- par rapport au terrain aménagé après travaux si celui-ci est plus bas que le terrain naturel avant travaux (déblais).

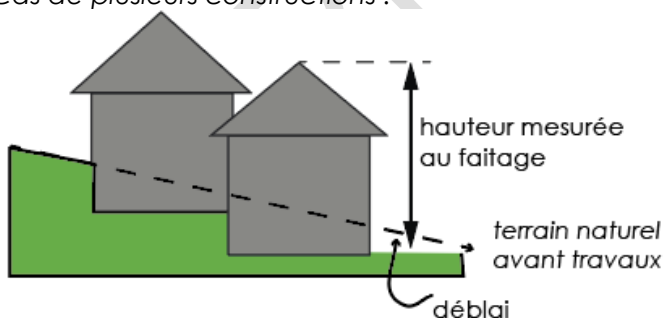
Cas de terrain avec remblai pour les toitures à pans et toitures terrasses :



Cas des terrains avec déblai pour les toitures à pans et toitures terrasses :



Cas de plusieurs constructions :



La hauteur maximum des constructions principales devra respecter la hauteur existante de la construction.

La hauteur maximum des annexes ne devra pas excéder la hauteur de l'égout de toiture de la construction principale.

➤ Implantation

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

- **Implantations par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques :**

Les constructions et annexes devront s'implanter **à l'alignement affiché aux documents graphiques**, en au moins un point de la construction.
Dans les autres cas, l'implantation est libre.

Une tolérance de 0.30m est admise pour les débords de toits et pour la réalisation d'une isolation par l'extérieur des bâtiments.

- **Implantation par rapport aux limites séparatives :**

En cas de démolition/reconstruction la nouvelle construction devra reprendre la même implantation.

Les annexes peuvent s'implanter sur une ou deux limites séparatives à condition que la longueur de chacune des façades n'excède pas 6m00 et 9m00 au total sur les 2 limites.

Pour les piscines : le bassin devra avoir un recul minimum de 1m

Ces distances ne s'appliquent pas dans les cas suivants :

- Une tolérance de 1m00 est admise pour les débords de toits, escaliers non couverts ou balcons non couverts.
- Dans le cas d'extension d'une construction existante située dans la marge de recul, sous réserve que le projet ne réduise pas le recul initial.
- Pour la réalisation d'une isolation par l'extérieur des bâtiments, avec une tolérance de 30 cm à la règle de recul pour favoriser et permettre ces travaux.

Ud.2.2 -Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Il est recommandé de consulter l'architecte conseil de la commune avant tout projet.

➤ **Toitures**

Pour les constructions principales :

Les toitures seront à 2 pans et devront conserver la pente et les débords de toits existants.
Les toitures devront être en tôles, type bac acier, brunes.

Pour les annexes

Les toitures seront à 2 pans ou en toiture terrasse.
Les toitures seront végétalisées ou d'aspect tuiles plates de teinte brune de teinte identique aux toitures des constructions principales.

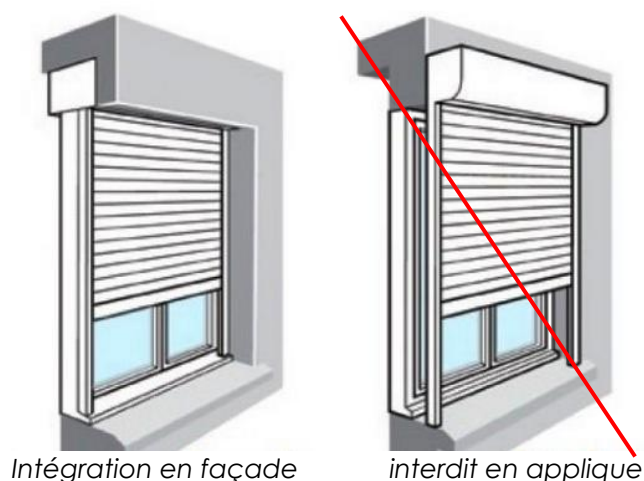
➤ **Façades**

L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits est interdit.
Les matériaux permettant de répondre à des objectifs d'économies d'énergies sont autorisés.
Les façades seront d'aspect enduit dans les tons beiges.

Les aspects rondins et madriers sont interdits.

Les dispositifs de type Pompes à chaleur et climatiseurs doivent être dissimulés par un dispositif permettant de l'intégrer à la façade ou dissimulés au sol.

Les coffrets de volets roulants devront être dissimulés dans l'épaisseur de la façade et non en applique ni en saillie. S'ils sont disposés sous linteaux, un dispositif d'habillage devra venir les dissimiler sans saillie.



➤ **Dispositifs d'énergies renouvelables**

Les dispositifs de production d'énergie mécanique du vent devront être disposés en toiture.

Les dispositifs de production d'énergie solaire seront intégrés à la toiture ou apposés sur la toiture et de même pourcentage. Ils sont interdits sur châssis ne respectant pas le sens de la pente de la toiture.

➤ **Compostage et déchets**

Un dispositif de compostage collectif par unité de logement ou bien individuel à chaque logement devra être prévu. Les dispositifs de compostage devront être regroupés en bordure de voie.

➤ **Les coefficients environnementaux.**

Les coefficients se calculent sur la totalité de l'opération et sont cumulatifs.

Le coefficient de perméabilité comprend les toitures terrasses, les façades végétalisées et les espaces végétalisés sur dalle ou dispositifs perméables permettant l'infiltration (stationnement par exemple). Le coefficient de perméabilité par surface est de 0.4 au minimum.

Le coefficient de pleine terre comprend les espaces perméables à l'eau qui peut donc s'infiltrer dans le sous-sol. Le coefficient est de 0.2 au minimum.

Exemple :

Ud.2.3- Traitement environnemental et paysagers des espaces non bâtis et abords des constructions

L'espace non bâti correspond aux espaces de l'unité foncière sur lesquels ne s'exerce pas l'emprise au sol des constructions.

• **Mouvements de terrain pour la construction :**

La meilleure adaptation au terrain naturel doit être recherchée afin de réduire au minimum les mouvements de terre.

Les exhaussements et affouillements de sol sont autorisés pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

Les affouillements sont autorisés :

- pour la réalisation des constructions,
- pour la réalisation des dessertes et voies d'accès.
- **Traitement des espaces non bâtis**

Les voies de dessertes ou voies privées (véhicules et douces) devront présenter un revêtement perméable durable dans le temps ou prévoir un ruissellement vers des espaces de récupération plantés.

Les espaces de stationnement devront présenter un revêtement perméable durable dans le temps.

Les espaces communs et privatifs devront être intégrés au dispositif d'espace de pleine terre.

Les dispositifs de ruissellement, d'infiltration ou drainage devront prendre la forme par exemple de : pavements poreux ou perméables, réservoir de stockage, noues/fosses plantées.

➤ Les clôtures

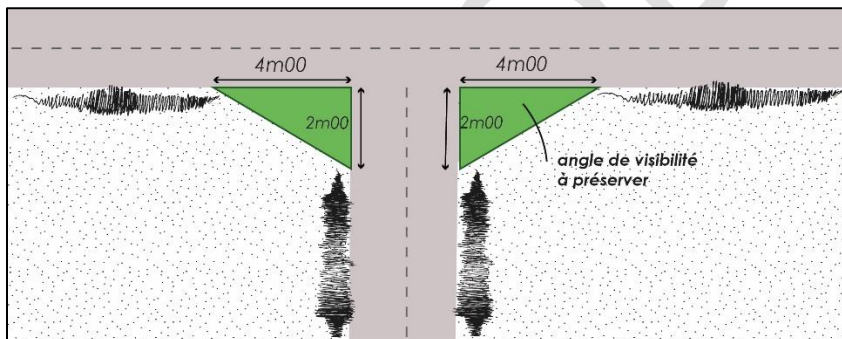
Pour information il est rappelé qu'il n'est pas obligatoire de clôturer. Les clôtures sont soumises à déclaration préalable.

Les clôtures doivent être sous forme de :

- de haies vives n'excédant pas 1m80 de hauteur,
- et/ou d'aspect grillages, de couleur sombre, n'excédant pas 1m80 de hauteur,
- et/ou murets n'excédant pas 50cm surmontés de grillages/barrières en ferronnerie à claire voie, (50% par mètre linéaire), de couleur sombre, n'excédant pas, au total, 1m80 de hauteur,

Les pare-vues et palissades pleines sont interdits.

Au croisement des voies l'angle de visibilité devra être préservé. La hauteur maximum des haies, des murs et des éléments à claire voie devra être de 0.90m de hauteur.



Exemple de clôtures interdites :



Ud.2.4- Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Une place représente une emprise de 2.5m *5m00. Il est exigé :

Destinations	Sous destinations	Nombre de place	
Habitation	logement	2 places	+ 1 place visiteur par tranche de 4 logements + 1 place cycle sécurisée de 2m*1m par logement pour toute opération supérieure à 2 logements.
	hébergement	2 places	+ 1 place visiteur par tranche de 4 logements. + 1 place cycle sécurisée de 2m*1m par logement pour toute opération supérieure à 2 logements.

Dans le cas d'une construction comprenant plusieurs destinations la règle est cumulative.

Ud.3- Equipements et réseaux

Ud.3.1 -Desserte par les voies publiques ou privées

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter le moindre gêne à la circulation et aux stationnements notamment en terme de visibilité.

Les caractéristiques des accès doivent répondre aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, déneigement ...

Les voies se terminant en impasse devront permettre le retournement des véhicules de secours.

Ud.3.2- Desserte par les réseaux

➤ Eaux pluviales

Toute création ou réhabilitation de surface imperméable sur l'assiette foncière doit être accompagnée d'un dispositif de gestion des eaux pluviales qui assure leur collecte (chéneaux, gouttières, canalisations). Toutes les eaux pluviales collectées doivent être gérées à la parcelle.

L'infiltration sur le terrain d'assiette du projet est obligatoire, sauf contrainte technique à démontrer. Le cas échéant, un dispositif de rétention (stockage ou stockage/infiltration) sera obligatoirement mis en place avant rejet à débit régulé dans un exutoire validé par la commune. *Le débit de fuite du dispositif de rétention sera au maximum égal au débit spécifique décennal avant imperméabilisation.*

La récupération des eaux pluviales pour usage privé est préconisée.

Toutes les dispositions doivent être prises pour empêcher l'écoulement des eaux pluviales sur la chaussée.

➤ Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle ou aménagement par changement de destination qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution

d'eau potable par un dispositif de capacités suffisantes. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

➤ **Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle ou aménagement par changement de destination doit être raccordé au **réseau public d'assainissement**. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

➤ **Electricité, télécommunications, fibre**

Les réseaux devront être réalisés en souterrain.

Toute construction nouvelle devra disposer de fourreau en attente dans un regard en limite de propriété pour être raccordée au très haut débit lorsque ces équipements publics auront été mis en œuvre dans la zone ou le secteur concerné.

APPROBATION

Zone Ue/Ue1 – zone urbanisée d'activités économiques

Caractéristiques de la zone

Zones d'activités économiques.



Ue.1 -Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités

Ue.1.1- Destinations et sous destinations

A : autorisé

AC : autorisé sous conditions

I : interdit

Destinations	Sous destinations	Autorisé	Autorisé sous conditions	Interdit
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			I
	Exploitation forestière			I
Habitation	logement			I
	hébergement			I
Commerce et activités de service	artisanat et commerce de détail	A en Ue	AC en Ue1	
	Restauration			I
	commerce de gros			I
	activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			I
	hôtel			I
	Autres hébergements touristiques			I
	cinéma			I
Equipements d'intérêt collectif et services publics	locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			I
	locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.	A		
	établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale			I
	salles d'art et de spectacles			I
	équipements sportifs			I
	autres équipements recevant du public			I
	Lieux de cultes			I
Autres activités des secteurs primaires, secondaires ou tertiaires	industrie	A en Ue		I en Ue1
	entrepôt	A en Ue	AC en Ue1	
	bureau			I
	centre de congrès et d'exposition			I
	cuisine dédiée à la vente en ligne			I

Ue1.2- Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

- En zone Ue1 :

- Les constructions de **commerce et activités de services** à destination d'artisanat et commerce de détail sont autorisées à condition d'être dans le volume existant ou en extension d'un commerce de détail existant.
 - Les constructions d'autres activités des secteurs primaires, secondaires ou tertiaires à destination d'entrepôt sont autorisées à condition d'être existantes.
- Les éléments de paysage repérés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme doivent être préservés et restaurés à l'identique.

Ue 1.3- Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé

Ue.2- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.

Rappel :

Article R111-27 du code de l'urbanisme

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Ue.2.1 -Volumétrie et implantation des constructions

➤ Hauteur

La hauteur des constructions est mesurée par rapport au terrain avant travaux, au faîtage ou l'acrotère, au point le plus bas de la construction.

La hauteur maximum est de 15m00.

La hauteur des **annexes** est de 4m50.

➤ Implantation

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

- **Implantations par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques :**

Les constructions principales devront, en au moins un point au nu du mur, s'implanter avec un recul minimum de :

- 8m00 par rapport à l'emprise des voies départementales
- 5m00 par rapport à l'emprise des voies privées, communales et autres emprises publiques.

Les annexes pourront s'implanter librement.

- **Implantation par rapport aux limites séparatives :**

En zone Ue : les constructions principales devront s'implanter en limite séparative ou avec un recul minimum de 4m00.

En zone Ue1 : l'implantation libre

- **Ces distances ne s'appliquent pas dans les cas suivants :**

- Une tolérance de 1m00 est admise pour les débords de toits, escaliers non couverts ou balcons non couverts
- Dans le cas d'extension d'une construction existante située dans la marge de recul, sous réserve que le projet ne réduise pas le recul initial.
- Pour la réalisation d'une isolation par l'extérieur des bâtiments, avec une tolérance de 30 cm à la règle de recul pour favoriser et permettre ces travaux.
- L'ensemble de ces règles ne s'applique pas aux clôtures.

Ue2.2 -Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

➤ Toitures

Les toitures terrasses seront dissimulées derrière un acrotère.

➤ Façades

Chaque façade ne devra pas présenter plus de 3 couleurs.

➤ Dispositifs d'énergies renouvelables

Les dispositifs de production d'énergie mécanique du vent devront être disposés en toiture.

Les dispositifs de production d'énergie solaire seront intégrés à la construction ou apposés sur la toiture et de même pente. Ils sont interdits sur châssis ne respectant pas le sens de la pente. En cas de toiture terrasse, ils pourront être sur châssis sans dépasser la hauteur de l'acrotère.

➤ Les coefficients environnementaux.

Le coefficient de perméabilité comprend les espaces perméables à l'eau qui peut donc s'infiltrer dans le sous-sol. Le coefficient est de 0.1 au minimum.

Exemples :

Surface de foncier	Surface perméable
300m ²	30m ²
400m ²	40m ²
500m ²	50m ²
600m ²	60m ²
700m ²	70m ²

Ue 2.3 -Traitement environnemental et paysagers des espaces non bâtis et abords des constructions

L'espace non bâti correspond aux espaces de l'unité foncière sur lesquels ne s'exerce pas l'emprise au sol des constructions.

• Mouvements de terrain pour la construction :

La meilleure adaptation au terrain naturel doit être recherchée afin de réduire au minimum les mouvements de terre.

Les exhaussements et affouillements de sol sont autorisés pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

Les affouillements sont autorisés :

- pour la réalisation des constructions,
- pour la réalisation des dessertes et voies d'accès.

Le terrain fini sera reconstitué autour des constructions et ne pourra pas être inférieur ou supérieur à 50cm du terrain naturel.

- **Traitement des espaces non bâtis**

Les remblais sont limités à 0.50cm.

Les voies de dessertes ou voies privées (véhicules et douces) devront présenter un revêtement perméable durable dans le temps ou prévoir un ruissellement vers des espaces de récupération plantés.

Les espaces de stationnement devront présenter un revêtement perméable durable dans le temps.

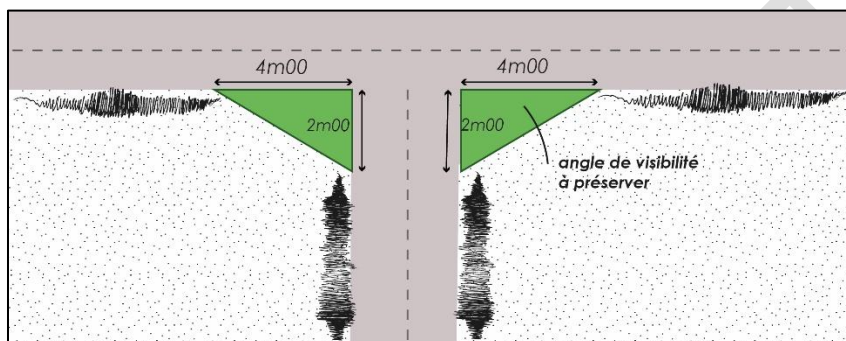
Les espaces communs et privatifs devront être intégrés au dispositif d'espace de pleine terre.

Les dispositifs de ruissellement, d'infiltration ou drainage devront prendre la forme par exemple de : pavements poreux ou perméables, réservoir de stockage, noues/fosses plantées.

L'opération devra présenter des plantations d'arbre, qui adultes, garantiront l'ombre

➤ **Les clôtures**

Au croisement des voies l'angle de visibilité devra être préservé. La hauteur maximum des haies, des murs et des éléments à claire voie devra être de 0.90m de hauteur.



Ue.2.4- Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Une place représente une emprise de 2.5m *5m00.

Il est exigé :

Destinations	Sous destinations	Nombre de place	
Commerce et activités de service	artisanat et commerce de détail	1 place pour 25m ² de surface de vente	+ 1 place cycle sécurisée de 2m*1m par tranche de 25m ² de surface de vente
Equipements d'intérêt collectif et services publics	locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.	Selon la capacité d'accueil	+ 1 place cycle sécurisée de 2m*1m par tranche de 20m ² de surface de plancher
Autres activités des secteurs primaires, secondaires ou tertiaires	industrie	1 place pour 70m ² de surface de plancher	+ 1 place cycle sécurisée de 2m*1m par tranche de 50m ² de surface de plancher
	Entrepôt	Non réglementé	+ 1 place cycle sécurisée de 2m*1m par tranche de 100m ² de surface de plancher

Bornes électriques : en plus des places ci-dessus, il devra être présenté un point de charge par tranche de 20 places dont un point de charge devant être accessible aux personnes à mobilité réduite (PMR).

Dans le cas d'une construction comprenant plusieurs destinations la règle est cumulative.

Ue.3- Equipements et réseaux

Ue3.1 -Desserte par les voies publiques ou privées

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter le moindre gêne à la circulation et aux stationnements notamment en terme de visibilité.

Les caractéristiques des accès doivent répondre aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, déneigement ...

Les voies se terminant en impasse devront permettre le retournement des véhicules de secours.

Ue3.2 - Desserte par les réseaux

➤ Eaux pluviales

Toute création ou réhabilitation de surface imperméable sur l'assiette foncière doit être accompagnée d'un dispositif de gestion des eaux pluviales qui assure leur collecte (chêneaux, gouttières, canalisations). Toutes les eaux pluviales collectées doivent être gérées à la parcelle. L'infiltration sur le terrain d'assiette du projet est obligatoire, sauf contrainte technique à démontrer. Le cas échéant, un dispositif de rétention (stockage ou stockage/infiltration) sera obligatoirement mis en place avant rejet à débit régulé dans un exutoire validé par la commune. *Le débit de fuite du dispositif de rétention sera au maximum égal au débit spécifique décennal avant imperméabilisation.*

La récupération des eaux pluviales pour usage privé est préconisée.

Toutes les dispositions doivent être prises pour empêcher l'écoulement des eaux pluviales sur la chaussée.

➤ Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle ou aménagement par changement de destination qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un dispositif de capacités suffisantes. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

➤ Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle ou aménagement par changement de destination doit être raccordé au **réseau public d'assainissement**. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

➤ Electricité, télécommunications, fibre

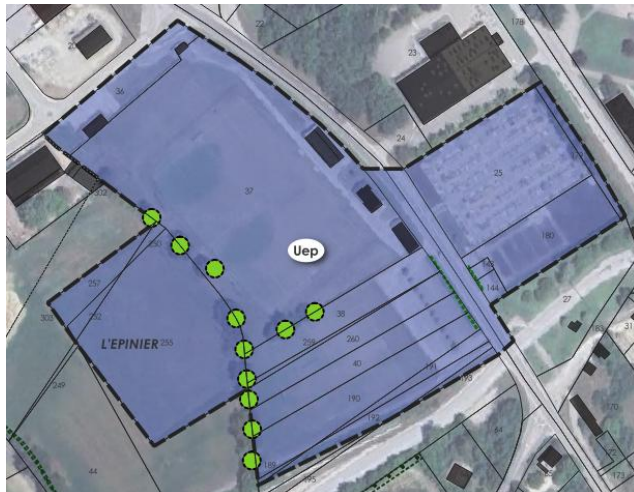
Les réseaux devront être réalisés en souterrain.

Toute construction nouvelle devra disposer de fourreau en attente dans un regard en limite de propriété pour être raccordée au très haut débit lorsque ces équipements publics auront été mis en œuvre dans la zone ou le secteur concerné.

Zone Uep – zone urbanisée d'équipements publics ou d'intérêt collectif

Caractéristiques de la zone

Zone urbanisée d'équipements publics ou d'intérêt collectif.



chef lieu



Chef lieu mairie

Enieu



Le Bayard

Uep.1- Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités

Uep.1.1- Destinations et sous destinations

A : autorisé

AC : autorisé sous conditions

I : interdit

Destinations	Sous destinations	Autorisé	Autorisé sous conditions	Interdit
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			I
	Exploitation forestière			I
Habitation	logement		AC	
	hébergement			I
Commerce et de activités service	artisanat et commerce de détail			I
	Restauration			I
	commerce de gros			I
	activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			I
	hôtels			I
	Autres hébergements touristiques			I
	cinéma			I
Equipements d'intérêt collectif et services publics	locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	A		
	locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.	A		
	établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	A		
	salles d'art et de spectacles	A		
	équipements sportifs	A		
	autres équipements recevant du public	A		
	Lieux de cultes			I
Autres activités des secteurs primaires, secondaires ou tertiaires	industrie			I
	entrepôt			I
	bureau			I
	centre de congrès et d'exposition			I
	cuisine dédiée à la vente en ligne			I

Uep.1.2-Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

- Une zone non aedificandi de 10m doit être respectée de part et d'autre des sommets des berges des cours d'eau, ruisseaux et de tout autre axe hydraulique recueillant les eaux d'un bassin versant.
- Les constructions d'habitations à destination de logement à condition d'être dans le volume de la construction principale et d'être des logements locatifs, dans la limite de 100m² et surface de plancher par logement.

Uep.1.3 Mixité fonctionnelle et sociale.

Non réglementé

Uep.2- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.

Rappel :

Article R111-27 du code de l'urbanisme

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Uep.2.1 -Volumétrie et implantation des constructions

➤ **Hauteur**

Non réglementé

➤ **Implantation**

Non réglementé

Uep.2.2 -Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

➤ **Toitures**

Non réglementé

➤ **Façades**

Non réglementé

➤ **Dispositifs d'énergies renouvelables**

Les dispositifs de production d'énergie mécanique du vent devront être disposés en toiture.

Les dispositifs de production d'énergie solaire seront intégrés à la construction ou apposés sur la toiture et de même pente. Ils sont interdits sur châssis ne respectant pas le sens de la pente.

Les espaces et ouvrages de stationnement doivent se doter d'une couverture solaire sur au moins 50% des places à partir d'un seuil de 40 places pour les espaces de stationnement en surface.

Uep 2.3 -Traitement environnemental et paysagers des espaces non bâtis et abords des constructions

L'espace non bâti correspond aux espaces de l'unité foncière sur lesquels ne s'exerce pas l'emprise au sol des constructions.

• **Mouvements de terrain pour la construction :**

La meilleure adaptation au terrain naturel doit être recherchée afin de réduire au minimum les mouvements de terre.

Les affouillements sont autorisés :

- pour la réalisation des constructions,
- pour la réalisation des dessertes et voies d'accès.

- **Traitement des espaces non bâtis**

Les remblais sont limités à +0.50cm.

Les voies de dessertes ou voies privées (véhicules et douces) devront présenter un revêtement perméable durable dans le temps ou prévoir un ruissellement vers des espaces de récupération plantés.

Les espaces de stationnement devront présenter un revêtement perméable durable dans le temps.

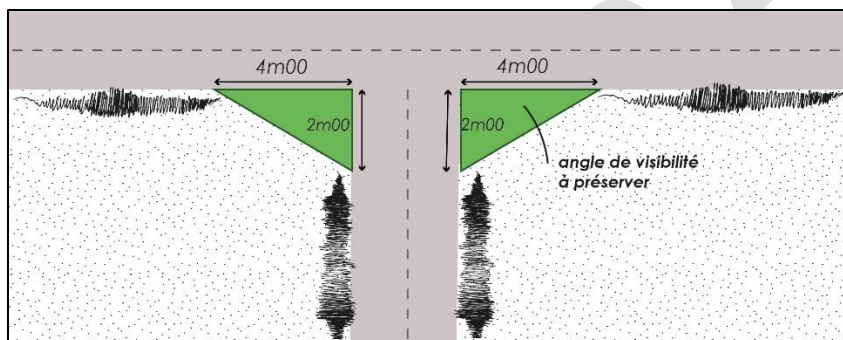
Les espaces communs et privatifs devront être intégrés au dispositif d'espace de pleine terre.

Les dispositifs de ruissellement, d'infiltration ou drainage devront prendre la forme par exemple de : pavements poreux ou perméables, réservoir de stockage, noues/fosses plantées.

➤ **Les clôtures**

Les clôtures nouvelles doivent permettre le passage de la petite faune par un espace adapté : au minimum une ouverture de 10 à 20 cm² tous les 15 m linéaire de clôture. Si la longueur totale de la clôture est inférieure à 15 m, prévoir au moins un passage.

Au croisement des voies l'angle de visibilité devra être préservé. La hauteur maximum des haies, des murs et des éléments à claire voie devra être de 0.90m de hauteur.



Uep.2.4- Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. 1 place représente une emprise de 2.5m * 5m00.

Le nombre de places devra correspondre à la capacité d'accueil de la construction.

Bornes électriques : en plus des places ci-dessus, il devra être présenter un point de charge par tranche de 20 places dont un point de charge devant être accessible aux personnes à mobilité réduite (PMR).

➤ **Stationnement cycles**

Il sera exigé 1 local sécurisé proposant 1 place cycle de 2m*1m pour 3 personnes selon la capacité d'accueil de la construction.

Uep.3- Equipements et réseaux

Uep3.1 -Desserte par les voies publiques ou privées

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter le moindre gêne à la circulation et aux stationnements.

Les caractéristiques des accès doivent répondre aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, déneigement ...

Uep.3.2 - Desserte par les réseaux

➤ Eaux pluviales

Toute création ou réhabilitation de surface imperméable sur l'assiette foncière doit être accompagnée d'un dispositif de gestion des eaux pluviales qui assure leur collecte (chêneaux, gouttières, canalisations). Toutes les eaux pluviales collectées doivent être gérées à la parcelle.

L'infiltration sur le terrain d'assiette du projet est obligatoire, sauf contrainte technique à démontrer. Le cas échéant, un dispositif de rétention (stockage ou stockage/infiltration) sera obligatoirement mis en place avant rejet à débit régulé dans un exutoire validé par la commune. *Le débit de fuite du dispositif de rétention sera au maximum égal au débit spécifique décennal avant imperméabilisation.*

La récupération des eaux pluviales pour usage privé est préconisée.

Toutes les dispositions doivent être prises pour empêcher l'écoulement des eaux pluviales sur la chaussée.

➤ Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle ou aménagement par changement de destination qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un dispositif de capacités suffisantes. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

➤ Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle ou aménagement par changement de destination doit être raccordé au **réseau public d'assainissement**. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

➤ Electricité, télécommunications, fibre

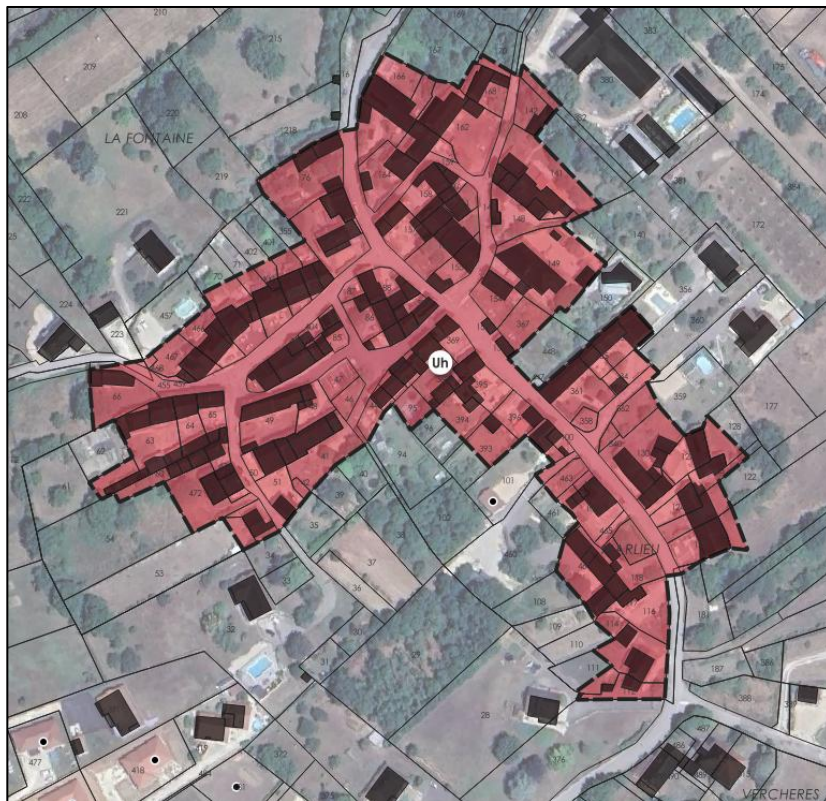
Les réseaux devront être réalisés en souterrain.

Toute construction nouvelle devra disposer de fourreau en attente dans un regard en limite de propriété pour être raccordée au très haut débit lorsque ces équipements publics auront été mis en œuvre dans la zone ou le secteur concerné.

Zone Uh – Uh1

Caractéristiques de la zone

Zone urbanisée à destination d'habitat à la constructibilité des habitations limitées.



Marlieu



Le Port



Chavannes



Le Bayard



Quirieu

Uh 1 - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités

Uh1.1 -Destinations et sous destinations Habitat : logement et hébergement

A : autorisé

AC : autorisé sous conditions

I : interdit

Destinations	Sous destinations	Autorisé	Autorisé sous conditions	Interdit
Exploitation agricole et forestière	- Exploitation agricole			I
	- Exploitation forestière			I
Habitation	- logement	Uh1		
	- hébergement		AC	
Commerce et activités de service	- artisanat et commerce de détail			I
	- Restauration			I
	- commerce de gros			I
	- activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			I
	-hôtel			I
	- autres hébergements touristiques			I
	- cinéma			I
Equipements d'intérêt collectif et services publics	- locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			I
	- locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.		AC	
	-établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale			I

	- salles d'art et de spectacles			I
	- équipements sportifs			I
	- lieux de cultes			I
	- autres équipements recevant du public			I
Autres activités des secteurs primaires, secondaires ou tertiaires	- industrie			I
	- entrepôt			I
	- bureau			I
	- centre de congrès et d'exposition			I
	- cuisine dédiée à la vente en ligne			I

Uh1.2 - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités.

- **Dans toutes les zones :**
 - les constructions d'**équipements d'intérêt collectif et services publics** à destination de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sont autorisées dans la limite de 20m² d'emprise au sol.
 - le permis de démolir est obligatoire.
- **En zone Uh :**
 - **Les nouvelles constructions d'habitations sont interdites.**
 - Les **annexes** aux habitations sont limitées à 12m² d'emprise au sol, piscines comprises, à partir de la date d'approbation du PLU du 03 mars 2026.
- **En zone Uh1**
 - les **annexes** aux habitations sont limitées à 20m² d'emprise au sol, piscines comprises, à partir de la date d'approbation du PLU du 03 mars 2026.
 - Les constructions et installations devront respecter le Plan des Surfaces Submersibles valant Plan de prévention des Risques dont le périmètre est affiché aux documents graphiques. **Dans les secteurs de risques en hachurés en bleu et rouge liées aux crues de cours d'eau**, certaines constructions et installations sont autorisées à condition de respecter les prescriptions et recommandations générales et de l'aléa « C » annexées au règlement écrit.

Uh-.2- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.

Rappel :

Article R111-27 du code de l'urbanisme

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

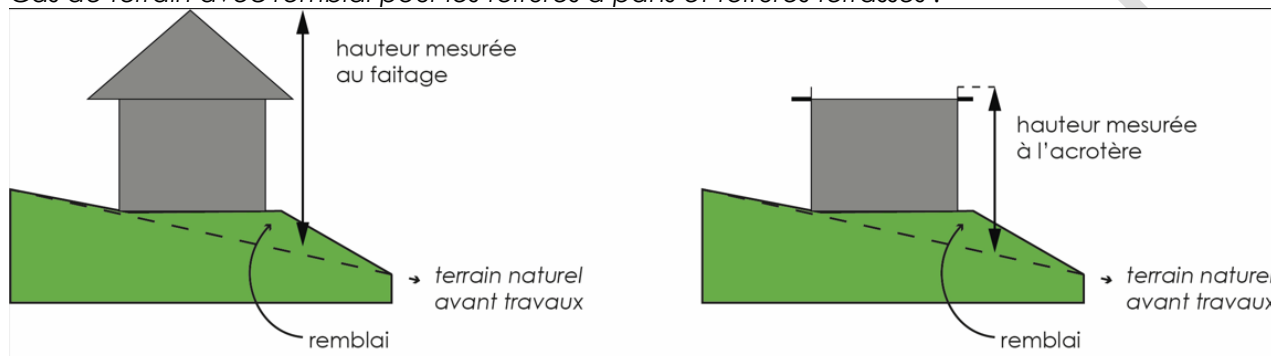
Uh-2.1 -Volumétrie et implantation des constructions

➤ Hauteur

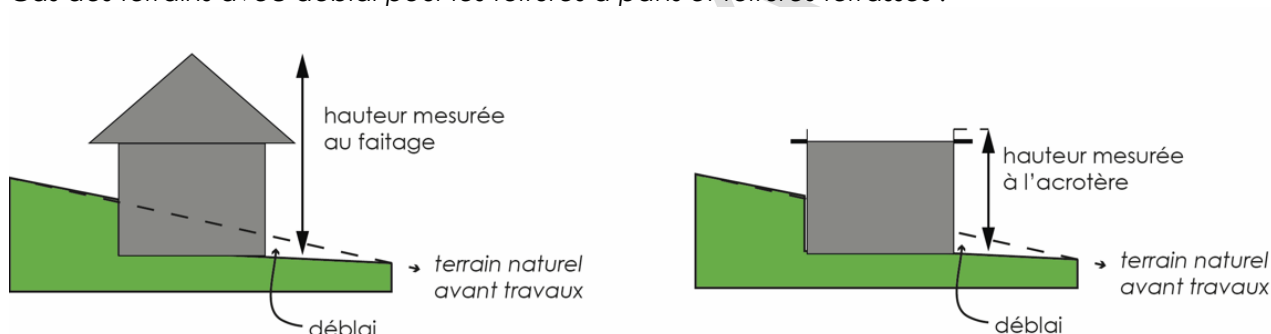
La hauteur des constructions est mesurée au faîtage ou à l'acrotère :

- par rapport au terrain naturel avant travaux, si celui-ci est plus bas que le terrain aménagé après travaux (remblais) ;
- par rapport au terrain aménagé après travaux si celui-ci est plus bas que le terrain naturel avant travaux (déblais).

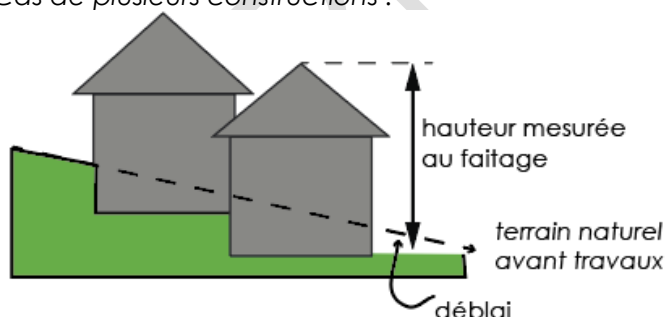
Cas de terrain avec remblai pour les toitures à pans et toitures terrasses :



Cas des terrains avec déblai pour les toitures à pans et toitures terrasses :



Cas de plusieurs constructions :



La hauteur maximum des **constructions principales** devra respecter la hauteur existante.

La hauteur maximum des **annexes** sera de :

- 3m50 pour les toitures terrasses.
- 3m50 pour les annexes.

En cas d'extension ou de reconstruction, la hauteur pourra atteindre la hauteur initiale du précédent bâtiment même si celui-ci excède la hauteur limite précisée ci-dessus.

➤ Implantation

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

- **Implantations par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques :**

Les constructions et extensions devront s'implanter dans la continuité du bâti existant ou au-delà. Le recul par rapport à la voie ne pourra être diminué.

Une tolérance de 1m00 est admise pour les débords de toits, escaliers non couverts ou balcons non couverts.

En cas de survol du domaine public, l'accord du gestionnaire devra être obtenue et la hauteur minimum sera de 4.50m.

Ces distances ne s'appliquent pas dans les cas suivants pour la réalisation d'une isolation par l'extérieur des bâtiments, avec une tolérance de 30 cm à la règle de recul pour favoriser et permettre ces travaux.

- **Implantation par rapport aux limites séparatives :**

Les constructions et extensions doivent s'implanter sur une ou deux limites séparatives à condition que la longueur de chacune des façades n'excède pas 6m00 et 9m00 au total sur les 2 limites.

Les annexes peuvent s'implanter sur une ou deux limites séparatives à condition que la longueur de chacune des façades n'excède pas 6m00 et 9m00 au total sur les 2 limites.

Pour les piscines : le bassin devra avoir un recul minimum de 1m

Une tolérance de 1m00 est admise pour les débords de toits, escaliers non couverts ou balcons non couverts

L'ensemble de ces règles ne s'applique pas aux clôtures.

Uh-2.2 -Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Il est recommandé de consulter l'architecte conseil de la commune avant tout projet.

➤ Toitures

Pour les constructions principales :

Les toitures seront à 2 pans minimum avec une pente minimum de 40%. Les débords de toitures seront d'au minimum 0.40m.

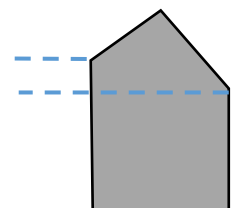
Les toitures à pans :

- des **constructions nouvelles** seront végétalisées ou en tuiles écaillées ou tuiles plates de teinte brune.
- Des **constructions existantes** devront conserver l'aspect existant en cas de tuiles écaillées. Sinon l'aspect devra être en tuiles de teinte brune.

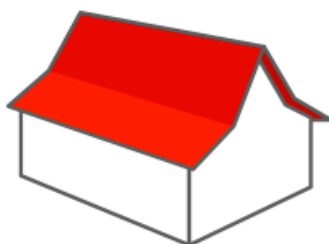
Les toitures terrasses sont autorisées uniquement en extension des constructions principales, en rez de chaussée et avec une emprise au sol maximum de 30m².

En cas de toiture asymétrique, la différence entre chaque égout de toiture ne pourra pas excéder 1m00.

Différence entre égouts de toiture 1m maximum



Conserver les coyaux et mantelures existantes :



Toit à coyaux

Illustration de mantelières

Dispositions particulières

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les éléments vitrés, la réfection ou l'extension de toitures existantes.

Pour les annexes

Non réglementé.

➤ **Façades**

L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits est interdit.

Les matériaux permettant de répondre à des objectifs d'économies d'énergies sont autorisés.

Les façades seront d'aspect pierres et/ou enduit de couleur ton beige, gris.

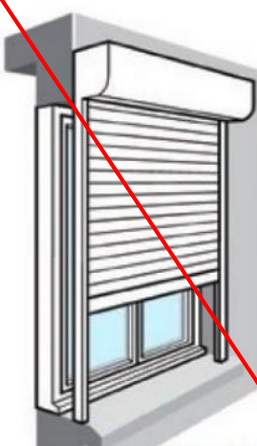
L'utilisation de l'aspect bois en façade se fera uniquement en remplissage d'ouvertures existantes (exemple : portes de granges) de teinte naturelle.

Les dispositifs de type Pompes à chaleur et climatiseurs doivent être dissimulés par un dispositif permettant de l'intégrer à la façade ou dissimulés au sol.

Les coffrets de volets roulants devront être intégrés, ou dissimulés en cas de rénovation, dans l'épaisseur de la façade et non en applique ni en saillie. S'ils sont disposés sous linteaux, un dispositif d'habillage devra venir les dissimiler.



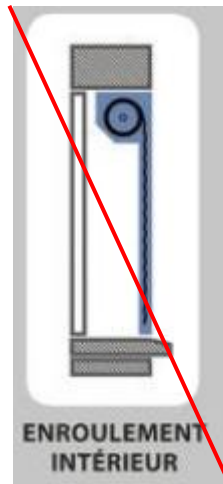
Intégration en façade



en applique



enroulement autorisé



enroulement refusé



Exemple de dispositifs d'habillage des coffrets

Ouvertures : dans le cadre de réhabilitation ou restauration, les ouvertures conserveront une proportion plus haute que large.

Les gardes corps devront être en ferronnerie, métallique perforée ou à barreaudages verticaux.

➤ **Dispositifs d'énergies renouvelables**

Les dispositifs de production d'énergie mécanique du vent devront être disposés en toiture.

Les dispositifs de production d'énergie solaire seront intégrés à la toiture ou apposés sur la toiture et de même pourcentage. Ils sont interdits sur châssis ne respectant pas le sens de la pente.

Uh2.3- Traitement environnemental et paysagers des espaces non bâtis et abords des constructions

L'espace non bâti correspond aux espaces de l'unité foncière sur lesquels ne s'exerce pas l'emprise au sol des constructions.

- **Mouvements de terrain pour la construction :**

La meilleure adaptation au terrain naturel doit être recherchée afin de réduire au minimum les mouvements de terre.

Les exhaussements et affouillements de sol sont autorisés pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

Les affouillements sont autorisés :

- pour la réalisation des constructions,
- pour la réalisation des dessertes et voies d'accès.

- **Traitement des espaces non bâtis**

Les remblais sont limités à +0.50cm.

Les voies de dessertes ou voies privées (véhicules et douces) devront présenter un revêtement perméable durable dans le temps ou prévoir un ruissellement vers des espaces de récupération plantés.

Les espaces de stationnement devront présenter un revêtement perméable durable dans le temps.

Les espaces communs et privatifs devront être intégrés au dispositif d'espace de pleine terre.

Les dispositifs de ruissellement, d'infiltration ou drainage devront prendre la forme par exemple de : pavements poreux ou perméables, réservoir de stockage, noues/fosses plantées.

➤ Les clôtures

Pour information il est rappelé qu'il n'est pas obligatoire de clôturer. Les clôtures sont soumises à déclaration préalable.

Les clôtures doivent être sous forme soit de :

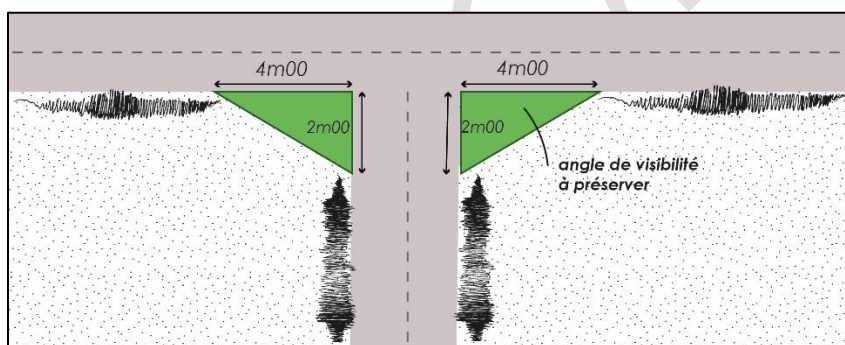
- de haies vives n'excédant pas 1m80 de hauteur,
- et/ou d'aspect grillages, de couleur sombre, n'excédant pas 1m80 de hauteur,
- et/ou murets n'excédant pas 50cm surmontés de grillages/barrières en ferronnerie à claire voie, (50% par mètre linéaire), de couleur sombre, n'excédant pas, au total, 1m80 de hauteur,
- et/ou murets seuls, enduits ou en pierres maçonnées, n'excédant pas 1m60.
- pierres plantées.

Les pare-vues et palissades pleines sont interdits.

Exemples de grilles et murets :



Au croisement des voies l'angle de visibilité devra être préservé. La hauteur maximum des haies, des murs et des éléments à claire voie devra être de 0.90m de hauteur.



Exemple de clôtures interdites :



Uh2.4- Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Une place représente une emprise de 2.5m *5m00. Chaque place devra avoir son propre accès ; les places en enfilades ne sont pas admises.

Il est exigé :

Destinations	Sous destinations	Nombre de place	
Habitation	logement	2 places	+ 1 place visiteur par tranche de 4 logements + 1 place cycle sécurisée de 2m*1m par logement pour toute opération supérieure à 2 logements.
	hébergement	2 places	+ 1 place cycle sécurisée de 2m*1m par logement pour toute opération supérieure à 2 logements.

Dans le cas d'une construction comprenant plusieurs destinations la règle est cumulative.

Uh.3 - Equipements et réseaux

Uh 3.1 - Desserte par les voies publiques ou privées

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter le moindre gêne à la circulation et aux stationnements notamment aux intersections.

Les caractéristiques des accès doivent répondre aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, déneigement ...

Les voies se terminant en impasse devront permettre le retournement des véhicules de secours.

Uh 3.2- Desserte par les réseaux

➤ Eaux pluviales

Toute création ou réhabilitation de surface imperméable sur l'assiette foncière doit être accompagnée d'un dispositif de gestion des eaux pluviales qui assure leur collecte (chêneaux, gouttières, canalisations). Toutes les eaux pluviales collectées doivent être gérées à la parcelle.

L'infiltration sur le terrain d'assiette du projet est obligatoire, sauf contrainte technique à démontrer. Le cas échéant, un dispositif de rétention (stockage ou stockage/infiltration) sera obligatoirement mis en place avant rejet à débit régulé dans un exutoire validé par la commune. *Le débit de fuite du dispositif de rétention sera au maximum égal au débit spécifique décennal avant imperméabilisation.*

La récupération des eaux pluviales pour usage privé est préconisée.

Toutes les dispositions doivent être prises pour empêcher l'écoulement des eaux pluviales sur la chaussée.

➤ Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle ou aménagement par changement de destination qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un dispositif de capacités suffisantes. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

➤ Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle ou aménagement par changement de destination doit être raccordé au **réseau public d'assainissement**. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

➤ **Electricité, télécommunications, fibre**

Les réseaux devront être réalisés en souterrain.

Toute construction nouvelle devra disposer de fourreau en attente dans un regard en limite de propriété pour être raccordée au très haut débit lorsque ces équipements publics auront été mis en œuvre dans la zone ou le secteur concerné.

APPROBATION

Zone Ui – zone urbanisée industrielle

Caractéristiques de la zone

Zone d'activités industrielles liée à l'extraction et la transformation des matériaux .



Ui.1 -Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités

Ui.1.1- Destinations et sous destinations

A : autorisé

AC : autorisé sous conditions

I : interdit

Destinations	Sous destinations	Autorisé	Autorisé sous conditions	Interdit
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			I
	Exploitation forestière			I
Habitation	logement			I
	hébergement			I
Commerce et activités de service	artisanat et commerce de détail			I
	Restauration			I
	commerce de gros			I

	activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			I
	hôtel			I
	Autres hébergements touristiques			I
	cinéma			I
Equipements d'intérêt collectif et services publics	locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			I
	locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.	A		
	établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale			I
	salles d'art et de spectacles			I
	équipements sportifs			I
	autres équipements recevant du public			I
	Lieux de cultes			I
Autres activités des secteurs primaires, secondaires ou tertiaires	industrie	A		
	entrepôt	A		
	bureau	A		
	centre de congrès et d'exposition			I
	cuisine dédiée à la vente en ligne			I

Ui1.2- Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

- Une zone non aedificandi de 10m doit être respectée de part et d'autre des sommets des berges des cours d'eau, ruisseaux et de tout autre axe hydraulique recueillant les eaux d'un bassin versant.
- Les constructions et installations devront respecter le Plan des Surfaces Submersibles valant Plan de prévention des Risques dont le périmètre est affiché aux documents graphiques.

Ui 1.3- Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé

Ui.2- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.

Rappel :

Article R111-27 du code de l'urbanisme

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Ui.2.1 -Volumétrie et implantation des constructions

➤ Hauteur

Non réglementé.

➤ **Implantation**

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

- **Implantations par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques :**

Les constructions principales devront, en au moins un point au nu du mur, s'implanter avec un recul minimum de :

- 8m00 par rapport à l'emprise des voies départementales
- 5m00 par rapport à l'emprise des voies privées, communales et autres emprises publiques.

Les annexes pourront s'implanter librement.

- **Implantation par rapport aux limites séparatives :**

Les constructions principales devront s'implanter en limite séparative ou avec un recul minimum de 5m00.

- **Ces distances ne s'appliquent pas dans les cas suivants :**

- Une tolérance de 1m00 est admise pour les débords de toits, escaliers non couverts ou balcons non couverts
- Dans le cas d'extension d'une construction existante située dans la marge de recul, sous réserve que le projet ne réduise pas le recul initial.
- Pour la réalisation d'une isolation par l'extérieur des bâtiments, avec une tolérance de 30 cm à la règle de recul pour favoriser et permettre ces travaux.

L'ensemble de ces règles ne s'applique pas aux clôtures.

Ui2.2 -Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

➤ **Toitures**

Les toitures terrasses seront dissimulées derrière un acrotère.

➤ **Façades**

Chaque façade ne devra pas présenter plus de 3 couleurs.

➤ **Dispositifs d'énergies renouvelables**

Non réglementé

➤ **Les coefficients environnementaux.**

Non réglementé

Ui 2.3 -Traitement environnemental et paysagers des espaces non bâtis et abords des constructions

L'espace non bâti correspond aux espaces de l'unité foncière sur lesquels ne s'exerce pas l'emprise au sol des constructions.

- **Mouvements de terrain pour la construction :**

La meilleure adaptation au terrain naturel doit être recherchée afin de réduire au minimum les mouvements de terre.

Les exhaussements et affouillements de sol sont autorisés pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

Les affouillements sont autorisés :

- pour la réalisation des constructions,
- pour la réalisation des dessertes et voies d'accès.

Le terrain fini sera reconstitué autour des constructions et ne pourra pas être inférieur ou supérieur à 50cm du terrain naturel.

- **Traitement des espaces non bâtis**

Les remblais sont limités à +0.50cm.

Les voies de dessertes ou voies privées (véhicules et douces) devront présenter un revêtement perméable durable dans le temps ou prévoir un ruissellement vers des espaces de récupération plantés.

Les espaces de stationnement devront présenter un revêtement perméable durable dans le temps.

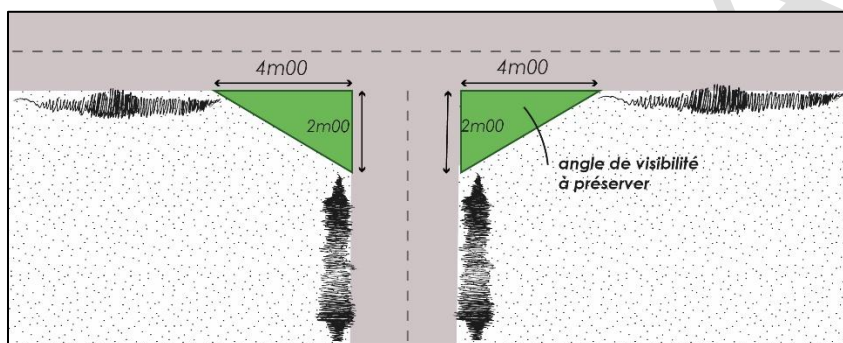
Les espaces communs et privatifs devront être intégrés au dispositif d'espace de pleine terre.

Les dispositifs de ruissellement, d'infiltration ou drainage devront prendre la forme par exemple de : pavements poreux ou perméables, réservoir de stockage, noues/fosses plantées.

L'opération devra présenter des plantations d'arbre, qui adultes, garantiront l'ombre

➤ **Les clôtures**

Au croisement des voies l'angle de visibilité devra être préservé. La hauteur maximum des haies, des murs et des éléments à claire voie devra être de 0.90m de hauteur.



Ui.2.4- Stationnement

Non réglementé

Ui.3- Equipements et réseaux

Ui3.1 -Desserte par les voies publiques ou privées

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter le moindre gêne à la circulation et aux stationnements notamment en termes de visibilité.

Les caractéristiques des accès doivent répondre aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, déneigement ...

Les voies se terminant en impasse devront permettre le retournement des véhicules de secours.

Ui3.2 - Desserte par les réseaux

➤ **Eaux pluviales**

Toute création ou réhabilitation de surface imperméable sur l'assiette foncière doit être accompagnée d'un dispositif de gestion des eaux pluviales qui assure leur collecte (chêneaux, gouttières, canalisations). Toutes les eaux pluviales collectées doivent être gérées à la parcelle. L'infiltration sur le terrain d'assiette du projet est obligatoire, sauf contrainte technique à démontrer. Le cas échéant, un dispositif de rétention (stockage ou stockage/infiltration) sera obligatoirement mis en place avant rejet à débit régulé dans un exutoire validé par la commune. *Le débit de fuite du dispositif de rétention sera au maximum égal au débit spécifique décennal avant imperméabilisation.*

La récupération des eaux pluviales pour usage privé est préconisée.

Toutes les dispositions doivent être prises pour empêcher l'écoulement des eaux pluviales sur la chaussée.

➤ **Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle ou aménagement par changement de destination qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un dispositif de capacités suffisantes. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

➤ **Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle ou aménagement par changement de destination doit être raccordé au **réseau public d'assainissement**. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

➤ **Electricité, télécommunications, fibre**

Les réseaux devront être réalisés en souterrain.

Toute construction nouvelle devra disposer de fourreau dans un regard en limite de propriété pour être raccordée au très haut débit lorsque ces équipements publics auront été mis en œuvre dans la zone ou le secteur concerné.

Zone Ur – zone urbanisée d'ensemble bâti remarquable

Caractéristiques de la zone

La zone Ur correspond à des constructions formant des ensembles remarquables.



Enieu



Le Château

Ur1- Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités

Ur.1.1- Destinations et sous destinations Habitat : logement et hébergement

A : autorisé

AC : autorisé sous conditions

I : interdit

Destinations	Sous destinations	Autorisé	Autorisé sous conditions	Interdit
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		AC	
	Exploitation forestière			I
Habitation	logement		AC	
	hébergement		AC	
Commerce et activités de service	artisanat et commerce de détail			I
	Restauration			I
	commerce de gros			I
	activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			I
	hôtels		AC	
	Autres hébergements touristiques			I
	cinéma			I
Equipements d'intérêt collectif et services publics	locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			I
	locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.		AC	
	établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale			I
	salles d'art et de spectacles			I
	équipements sportifs			I
	autres équipements recevant du public			I
	Lieux de cultes			I
Autres activités des secteurs primaires, secondaires ou tertiaires	industrie			I
	entrepôt			I
	bureau			I
	centre de congrès et d'exposition		AC	
	cuisine dédiée à la vente en ligne			I

Ur.1.2 - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

- **Les nouvelles constructions à destination d'exploitation agricole** sont interdites.
- Le permis de démolir est obligatoire.
- Les éléments de paysage repérés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme doivent être préservés.
- Les constructions **d'habitation**, dont le changement de destination vers l'habitat, sont autorisées à condition d'être dans le volume existant des constructions existantes.
- Les constructions **d'équipements d'intérêt collectif et services publics** à destination de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sont autorisées dans la limite de 20m² d'emprise au sol.
- **Le changement de destination** des constructions existantes vers la destination d'hôtel à condition d'être dans le volume existant des constructions existantes.

- Les constructions d'**autres activités des secteurs primaires, secondaires ou tertiaires** destinées au centre de congrès et d'exposition sont autorisées à condition d'être dans le volume existant.
- Les **annexes**, piscines comprises, devront être isolées des constructions existantes dans la limite de 20m² de d'emprise au sol par annexe et dans une limite de 30m² de surface de plancher cumulée, à partir de la date d'approbation du PLU du 03 mars 2026.

Ur1.3 - Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé

Ur.2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.

Rappel :

Article R111-27 du code de l'urbanisme

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Ur.2.1 - Volumétrie et implantation des constructions

➤ Hauteur

La hauteur maximum des constructions sera la hauteur existante.

En cas de reconstruction, la hauteur pourra atteindre la hauteur initiale du bâtiment existant.

Pour les annexes, la hauteur maximum sera de 3m50 hors tout.

➤ Implantation

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

- **Implantations par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques :**

L'implantation est libre.

En cas de survol du domaine public, l'accord du gestionnaire devra être obtenue et la hauteur minimum sera de 4.50m.

- **Implantation par rapport aux limites séparatives :**

L'implantation est libre excepté :

- en cas d'implantation en limite, la longueur de façade sur la limite ne devra pas excéder 6m00.
- **Pour les piscines** : le bassin devra avoir un recul minimum de 1m

En cas d'implantation sur une ou deux limites séparatives, la longueur de chacune des façades n'excédera pas 6m00 et 9m00 au total sur les 2 limites.

Ur.2.2 -Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Il est recommandé de consulter l'architecte conseil de la commune avant tout projet.

➤ Toitures

- **Pour les constructions non repérées :**

Devront être préservés :

- Les tuiles écailles de couleur brune,
- Le volume de la toiture et les coyaux,

Les ouvertures en toitures devront être sous forme de fenêtre de toit encastrée sans saillie (type velux).

Les annexes pourront être en toiture terrasse et végétalisées.

- **Pour les constructions repérées au document graphique au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme :**

Sont interdits la création d'ouvertures en toiture et de châssis de toit.

Devront être préservés :

- Le volume des toitures,
- Les cheminées
- Les paratonnerres

Pour les annexes

Les toitures seront à 2 ou 4 pans de même couleur que la construction principale.

Les piscines ou bassin hors sol ou semi enterré sont interdit. Seuls sont autorisés les bassins enterrés.

➤ Façades

L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits est interdit.

Les matériaux permettant de répondre à des objectifs d'économies d'énergies sont autorisés à condition d'être intégrés à la construction et de ne pas détériorer la qualité architecturale de la construction.

- **Pour les constructions repérées au document graphique au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme :**

Les éléments suivants devront être conservés :

- Les fenêtres à meneaux,
- Les encadrements des ouvertures,
- La proportion des ouvertures,
- Les chaînages d'angles.

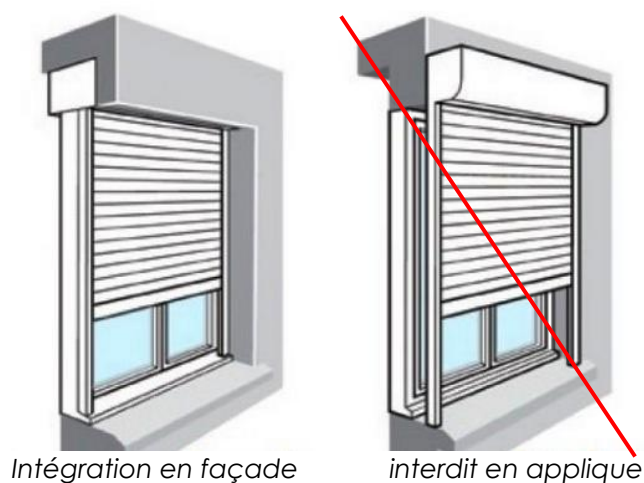
- **Pour toutes les constructions :**

Les façades devront conserver l'aspect existant (couleur et matériaux). L'isolation par l'extérieure est interdite.

Les dispositifs de type Pompes à chaleur et climatiseurs doivent être dissimulés par un dispositif permettant de l'intégrer dissimulés au sol.

Sur les constructions repérées au titre de l'article L151-19, les volets roulants sont interdits.

Pour les autres constructions : les coffrets de volets roulants devront être dissimulés dans l'épaisseur de la façade et non en applique ni en saillie. S'ils sont disposés sous linteaux, un dispositif d'habillage devra venir les dissimiler.



Intégration en façade

interdit en applique



Exemple de dispositifs d'habillage des coffrets

Les gardes corps devront être en ferronnerie, métallique perforé ou à barreaudages verticaux.

➤ Dispositifs d'énergies renouvelables

Pour les constructions repérées au titre de l'article L151-19 du cu : les dispositifs de production d'énergie mécanique du vent et de production d'énergie solaire sont interdits en toiture et en façade sur les constructions

Pour les autres constructions :

Les dispositifs de production d'énergie mécanique du vent devront être disposés en toiture.

Les dispositifs de production d'énergie solaire seront intégrés à la toiture ou apposés sur la toiture et de même pourcentage. Ils sont interdits sur châssis ne respectant pas le sens de la pente.

➤ Les coefficients environnementaux.

Les coefficients se calculent sur la totalité de l'opération et sont cumulatifs.

Le coefficient de perméabilité comprend les façades végétalisées et les espaces végétalisés sur dalle ou dispositifs perméables permettant l'infiltration (stationnement par exemple). Le coefficient de perméabilité par surface est de 0.3 au minimum.

Le coefficient de pleine terre comprend les espaces perméables à l'eau qui peut donc s'infiltrer dans le sous-sol. Le coefficient est de 0.1 au minimum.

Exemple :

Pour une opération de 8000 m² de foncier :

- Le coefficient de perméabilité doit être de 3200 m² au minimum
- Le coefficient de pleine terre doit être de 1600 m² au minimum

Ur.2.3- Traitement environnemental et paysagers des espaces non bâtis et abords des constructions

L'espace non bâti correspond aux espaces de l'unité foncière sur lesquels ne s'exerce pas l'emprise au sol des constructions.

- **Mouvements de terrain pour la construction :**

La meilleure adaptation au terrain naturel doit être recherchée afin de réduire au minimum les mouvements de terre.

Les affouillements sont autorisés :

- pour la réalisation des constructions,
- pour la réalisation des dessertes et voies d'accès.

- **Traitement des espaces non bâtis**

Les remblais sont limités à +0.50cm.

Les voies de dessertes ou voies privées (véhicules et douces) devront présenter un revêtement perméable durable dans le temps ou prévoir un ruissellement vers des espaces de récupération plantés.

Les espaces de stationnement devront présenter un revêtement perméable durable dans le temps.

Les espaces communs et privatifs devront être intégrés au dispositif d'espace de pleine terre.

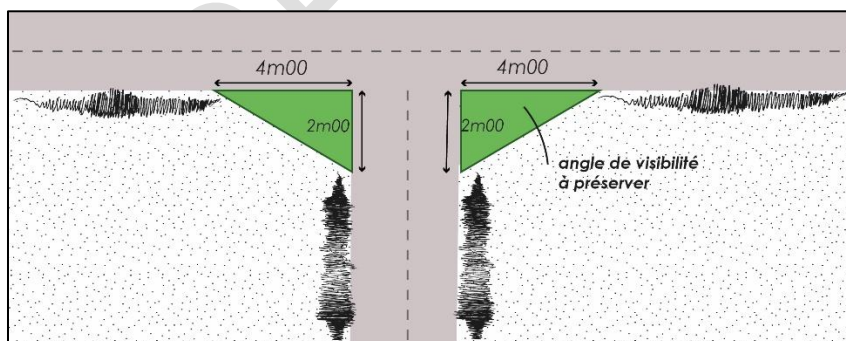
Les dispositifs de ruissellement, d'infiltration ou drainage devront prendre la forme par exemple de : pavements poreux ou perméables, réservoir de stockage, noues/fosses plantées.

➤ **Les clôtures**

Les clôtures devront reprendre la configuration des constructions existantes.

Les pare-vues et palissades pleines sont interdits.

Au croisement des voies l'angle de visibilité devra être préservé. La hauteur maximum des haies, des murs et des éléments à claire voie devra être de 0.90m de hauteur.



➤ **Trame verte et bleue**

Non réglementé

Ur.2.4- Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Une place représente une emprise de 2.5m * 5m00.

Il est exigé :

Destinations	Sous destinations	Nombre de place	
Habitation	logement	2 places par logement	+ 1 place visiteur par tranche de 4 logements + 1 place cycle de 2m*1m par logement pour toute opération supérieure à 2 logements.
	hébergement	2 places	+ 1 place visiteur par tranche de 4 logements. + 1 place cycle de 2m*1m par logement pour toute opération supérieure à 2 logements.
Commerce et activités de service	hôtels	1 place par chambre	+ 1 local sécurisé proposant 1 place cycle par chambre de 2m*1m.

Bornes électriques : en plus des places ci-dessus, il devra être présenté un point de charge par tranche de 10 places dont un point de charge devant être accessible aux personnes à mobilité réduite (PMR).

Dans le cas d'une construction comprenant plusieurs destinations la règle est cumulative.

Ur.3 - Equipements et réseaux

Ur 3.1 - Desserte par les voies publiques ou privées

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter le moindre gêne à la circulation et aux stationnements.

Les caractéristiques des accès doivent répondre aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, déneigement ...

Les voies se terminant en impasse devront permettre le retournement des véhicules de secours.

Ur 3.2- Desserte par les réseaux

➤ Eaux pluviales

Toute création ou réhabilitation de surface imperméable sur l'assiette foncière doit être accompagnée d'un dispositif de gestion des eaux pluviales qui assure leur collecte (chêneaux, gouttières, canalisations). Toutes les eaux pluviales collectées doivent être gérées à la parcelle.

L'infiltration sur le terrain d'assiette du projet est obligatoire, sauf contrainte technique à démontrer. Le cas échéant, un dispositif de rétention (stockage ou stockage/infiltration) sera obligatoirement mis en place avant rejet à débit régulé dans un exutoire validé par la commune. *Le débit de fuite du dispositif de rétention sera au maximum égal au débit spécifique décennal avant imperméabilisation.*

La récupération des eaux pluviales pour usage privé est préconisée.

Toutes les dispositions doivent être prises pour empêcher l'écoulement des eaux pluviales sur la chaussée.

➤ **Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle ou aménagement par changement de destination qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un dispositif de capacités suffisantes. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

➤ **Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle ou aménagement par changement de destination doit être raccordé au **réseau public d'assainissement**. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

➤ **Electricité, télécommunications, fibre**

Les réseaux devront être réalisés en souterrain.

Toute construction nouvelle devra disposer de fourreau dans un regard en limite de propriété pour être raccordée au très haut débit lorsque ces équipements publics auront été mis en œuvre dans la zone ou le secteur concerné.

APPROBATION

Zone AU – zone d'urbanisation future

Caractéristiques de la zone

Les zones AU correspondent aux secteurs d'urbanisation future destinés à l'habitat



Ces zones n'ont pas de règlement écrit mais disposent d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation de secteur d'aménagement définissant les conditions d'aménagement et d'équipement (pièce n°3 du PLU).

Les constructions sont autorisées dans le cadre des prescriptions prévues par l'orientation d'aménagement et de programmation et à condition d'être compatibles avec elles.

Zone A – zone agricole constructible

Caractéristiques de la zone

Zone correspondant aux espaces agricoles constructibles pour les bâtiments liés à l'activité agricole.



Enieu



Senemond



Marlieu



Boissonet



A.1- Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités

A.1.1- Destinations et sous destinations Habitat : logement et hébergement

A : autorisé

AC : autorisé sous conditions

I : interdit

Destinations	Sous destinations	Autorisé	Autorisé sous conditions	Interdit
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	A		
	Exploitation forestière			I
Habitation	logement			I
	hébergement			I
Commerce et activités de service	artisanat et commerce de détail			I
	Restauration			I
	commerce de gros			I
	activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			I
	hôtels			I
	Autres hébergements touristiques			I

	cinéma			I
Equipements d'intérêt collectif et services publics	locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			I
	locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.		AC	
	établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale			I
	salles d'art et de spectacles			I
	équipements sportifs			I
	autres équipements recevant du public			I
	Lieux de cultes			I
Autres activités des secteurs primaires, secondaires ou tertiaires	industrie			I
	entrepôt			I
	bureau			I
	centre de congrès et d'exposition			I
	cuisine dédiée à la vente en ligne			I

A.1.2 - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

- Une zone non aedificandi de 10m doit être respectée de part et d'autre des sommets des berges des cours d'eau, ruisseaux et de tout autre axe hydraulique recueillant les eaux d'un bassin versant.
- Les exploitations agricoles à destination de logement de fonction nécessaires et indispensables à l'activité agricole et justifiés par les besoins de l'exploitation agricoles sont autorisées à condition que :
 - Le logement de fonction soit intégré ou accolé au bâtiment agricole,
 - Un seul bâtiment à usage de logement de fonction peut être autorisé par exploitation, y compris pour les exploitations sous forme sociétaire.
- Sont autorisées **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. La surface de vente ne pourra excéder 50m² de surface de plancher.
- Les constructions d'**équipements d'intérêt collectif et services publics** à destination de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés dans la limite de 20m² d'emprise au sol.
- Les constructions repérées peuvent faire l'objet de changement de destination à condition de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- Les dispositifs de production d'énergie solaire posés au sol sont interdits.

A1.3 - Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé

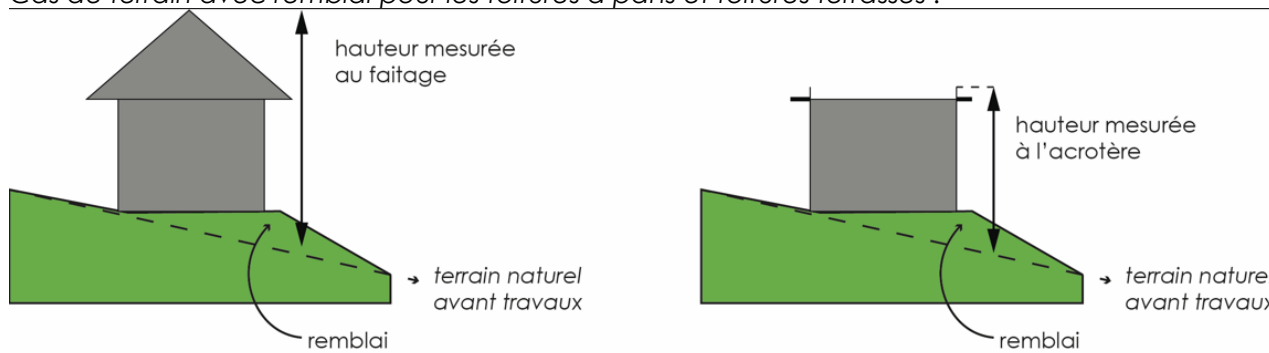
A.2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.

A.2.1 - Volumétrie et implantation des constructions

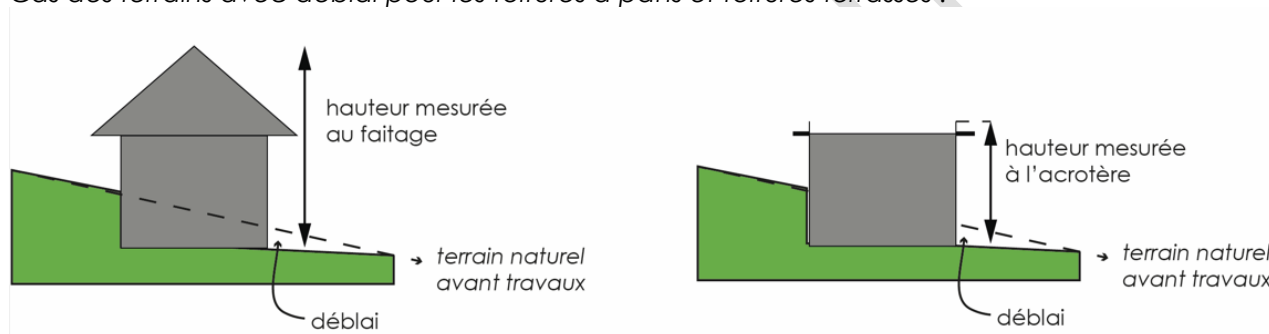
La hauteur des constructions est mesurée au faîtage ou à l'acrotère :

- par rapport au terrain naturel à son aplomb, si celui-ci est plus bas que le terrain aménagé après travaux (remblais) ;
- par rapport au terrain aménagé après travaux si celui-ci est plus bas que le terrain naturel avant travaux (déblais).

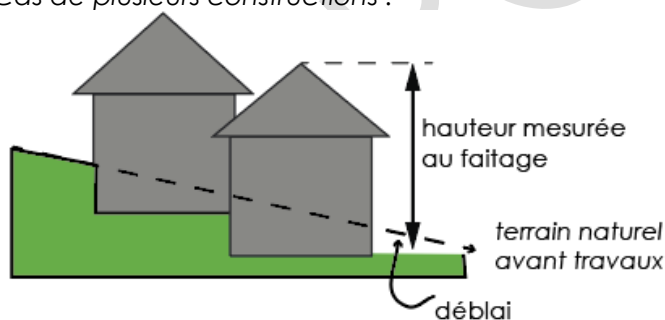
Cas de terrain avec remblai pour les toitures à pans et toitures terrasses :



Cas des terrains avec déblai pour les toitures à pans et toitures terrasses :



Cas de plusieurs constructions :



La hauteur maximum des constructions sera de :

- 10m00.
- 3m50 pour les annexes.

En cas d'extension ou de reconstruction, la hauteur pourra atteindre la hauteur initiale du précédent bâtiment même si celui-ci excède la hauteur limite précisée ci-dessus.

➤ **Implantation :**

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

• **Implantations par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques :**

Les constructions principales devront, s'implanter avec un recul minimum de 5m00 par rapport à l'emprise des voies et emprises publiques.

En cas de survol du domaine public, l'accord du gestionnaire devra être obtenue et la hauteur minimum sera de 4.50m.

- **Implantation par rapport aux limites séparatives :**

Les constructions doivent s'implanter avec un recul minimum de 4m, calculée entre la limite séparative et le point le plus proche au nu de la façade

Ces distances ne s'appliquent pas dans les cas suivants :

- Une tolérance de 2m00 est admise pour les corniches, débords de toits ou balcons.
- pour la réalisation d'une isolation par l'extérieur des bâtiments, avec une dérogation de 30 cm à la règle de recul pour favoriser et permettre ces travaux.
- Dans le cas d'extension d'une construction existante située dans la marge de recul, sous réserve que le projet poursuive au maximum l'alignement du bâti existant et ne réduise pas le recul initial.

A.2.2 -Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Rappel :

Article R111-27 du code de l'urbanisme

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

➤ **Toitures :**

Les toitures seront :

- à 1 ou plusieurs pans dont la pente sera d'au minimum 20%.
- en terrasse présentant une végétalisation qui assure la gestion des eaux pluviales et l'économie d'énergie.
- les toitures cintrées sont autorisées pour les serres agricoles.

En cas de d'extension de toitures existantes, les caractéristiques existantes pourront être conservées.

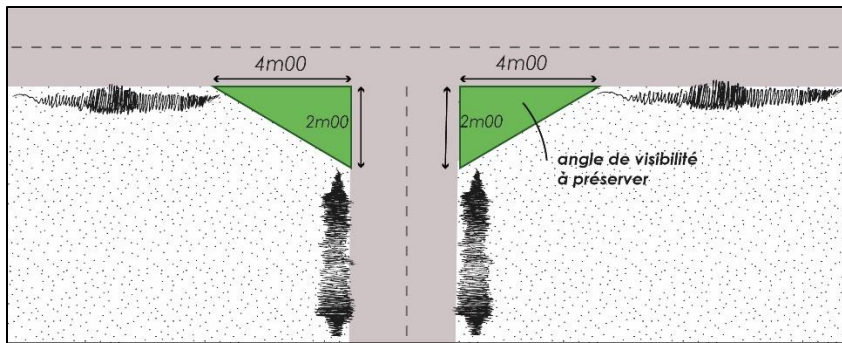
➤ **Façades :**

Les façades seront d'aspect enduit lisse de couleur grise ou beige ; tôles ; pierres maçonnées ; bois couleur naturelle ou végétalisé. Les matériaux permettant de répondre à des objectifs d'économies d'énergies sont autorisés.

➤ **Clôtures**

Les clôtures nouvelles doivent permettre le passage de la petite faune par un espace adapté : au minimum une ouverture de 10 à 20 cm² tous les 15 m linéaires de clôture. Si la longueur totale de la clôture est inférieure à 15 m, prévoir au moins un passage.

Les clôtures situées à proximité de croisements, virages ou points dangereux ou incommodes pour la circulation publique peuvent être amenées à être réduites en hauteur ou à présenter une transparence qui préserve la visibilité.



A.2.3- Traitement environnemental et paysagers des espaces non bâtis et abords des constructions

L'espace non bâti correspond aux espaces de l'unité foncière sur lesquels ne s'exerce pas l'emprise au sol des constructions.

Les affouillements sont autorisés pour la réalisation des constructions et voies d'accès.

Le terrain fini sera reconstitué autour des constructions et ne pourra pas être inférieur ou supérieur à 50cm du terrain naturel. Tout remblai pour surélever la construction est interdit.

Les remblais des espaces non bâtis sont interdits.

➤ Trame verte et bleue

Secteurs d'arbre isolé repérés aux documents graphiques :
sont **interdits** :

- L'abattage ;
- La taille et l'émondage entre le 16 mars et le 15 août inclus.

sont **admis** :

- L'abattage (sans ou avec dessouchage) justifié par :
 - o création d'un nouveau chemin d'accès rendu nécessaire pour l'accès et l'exploitation de la parcelle (la largeur du chemin n'excédant pas 10 mètres) ;
 - o création ou agrandissement d'un bâtiment d'exploitation justifié par un permis de construire ;
 - o travaux nécessaires aux réseaux publics d'eau, d'assainissement, d'air, de gaz, d'électricité et de télécommunication ;
- l'abattage (sans ou avec dessouchage) justifié par :
 - o dépérissement sanitaire avéré ;
 - o sécurité des biens et des personnes ;
 - o risque allergique ou toxique ;
- la taille et émondage entre le 16 mars et le 15 août inclus justifiés par la sécurité des biens et des personnes.

A.2.4- Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Une place représente une emprise de 2.5m * 5m00.

Il est exigé :

Destinations	Sous destinations	Nombre de place
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Selon les besoins
Habitation	logement	2 places par logement

A.3 - Equipements et réseaux

A 3.1 - Desserte par les voies publiques ou privées

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter le moindre gêne à la circulation et aux stationnements.

Les caractéristiques des accès doivent répondre aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, déneigement ...

Les voies se terminant en impasse devront permettre le retournement des véhicules de secours.

A 3.2- Desserte par les réseaux

➤ Eaux pluviales

Toute création ou réhabilitation de surface imperméable sur l'assiette foncière doit être accompagnée d'un dispositif de gestion des eaux pluviales qui assure leur collecte (chêneaux, gouttières, canalisations). Toutes les eaux pluviales collectées doivent être gérées à la parcelle.

L'infiltration sur le terrain d'assiette du projet est obligatoire, sauf contrainte technique à démontrer. Le cas échéant, un dispositif de rétention (stockage ou stockage/infiltration) sera obligatoirement mis en place avant rejet à débit régulé dans un exutoire validé par la commune. *Le débit de fuite du dispositif de rétention sera au maximum égal au débit spécifique décennal avant imperméabilisation.*

La récupération des eaux pluviales pour usage privé est préconisée.

Toutes les dispositions doivent être prises pour empêcher l'écoulement des eaux pluviales sur la chaussée.

➤ Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle ou aménagement par changement de destination qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un dispositif de capacités suffisantes. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

➤ Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle ou aménagement par changement de destination doit être raccordé au **réseau public d'assainissement**.

Dans les secteurs où le réseau public d'assainissement est absent ou si le réseau existant est insuffisant, les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être traitées par un dispositif d'assainissement non collectif validé par le SPANC

Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

➤ **Electricité, télécommunications, fibre**

Les réseaux devront être réalisés en souterrain.

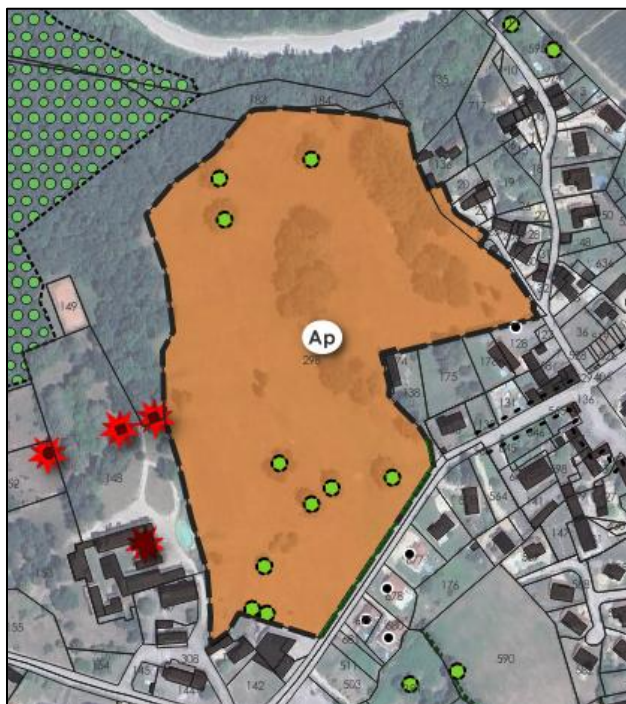
Toute construction nouvelle devra disposer de fourreau en attente dans un regard en limite de propriété pour être raccordée au très haut débit lorsque ces équipements publics auront été mis en œuvre dans la zone ou le secteur concerné.

APPROBATION

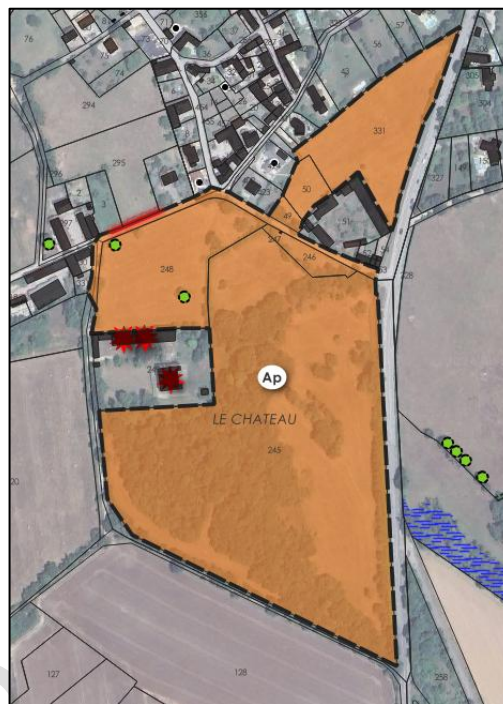
Zones Ap – zone agricole paysagère

Caractéristiques de la zone

Zones correspondant aux espaces agricoles paysagers de types « parcs » à protéger.



Chef lieu



Enieu

Ap.1- Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités

Ap.1.1- Destinations et sous destinations Habitat : logement et hébergement

A : autorisé

AC : autorisé sous conditions

I : interdit

Destinations	Sous destinations	Autorisé	Autorisé sous conditions	Interdit
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			I
	Exploitation forestière			I
Habitation	logement			I
	hébergement			I
Commerce et activités de service	artisanat et commerce de détail			I
	Restauration			I
	commerce de gros			I
	activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			I

	hôtels			I
	Autres hébergements touristiques			I
	cinéma			I
Equipements d'intérêt collectif et services publics	locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			I
	locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.			I
	établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale			I
	salles d'art et de spectacles			I
	équipements sportifs			I
	autres équipements recevant du public			I
	Lieux de cultes			I
Autres activités des secteurs primaires, secondaires ou tertiaires	industrie			I
	entrepôt			I
	bureau			I
	centre de congrès et d'exposition			I
	cuisine dédiée à la vente en ligne			I

Ap.1.2 - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

- Toute nouvelle construction est interdite.
- Les éléments de paysage repérés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme doivent être préservés et restaurés à l'identique.
- **Les dépôts de matériaux** sont interdits.
- Seuls les **remblais** pour des projets liées et nécessaires à l'activité agricole peuvent être autorisés. La réalisation des remblais doit justifier en quoi ces moyens vont pouvoir améliorer l'exploitation agricole du site avec un suivi agronomique.
- Les aménagements réalisés en dessous des seuils de demande d'autorisation doivent dans tous les cas être conformes au règlement et donc doivent pouvoir justifier de l'amélioration agricole effective.
- Sont interdites les **installations classées protection de l'environnement**.
- Les dispositifs de production d'énergie solaire posés au sol sont interdits.

Ap.1.3 - Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé

Ap.2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.

Ap.2.1 - Volumétrie et implantation des constructions

➤ Hauteur

Non réglementé

➤ Implantation :

Non réglementé

➤ Toitures

Non réglementé

➤ Façades

Non réglementé

➤ Dispositifs d'énergies renouvelables

Les dispositifs d'économie d'énergie mécanique du vent sont interdits.

Les dispositifs d'économie d'énergie solaire au sol et sur châssis sont interdits.

➤ Les coefficients environnementaux.

Non réglementé

Ap.2.3- Traitement environnemental et paysagers des espaces non bâtis et abords des constructions

➤ Eléments repérés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme

Les éléments paysagers (pierres plantées) repérés devront être conservés et reconstitués en cas de destruction.

➤ Les clôtures

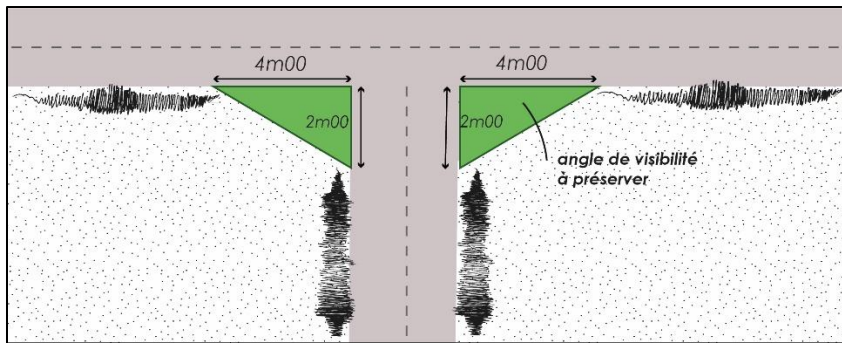
Devant le portail côté voie, il devra être respecté une surface minimum de stationnement de 2,50x 5m, afin de ménager une zone de dégagement permettant le stationnement d'au moins un véhicule en dehors de la voie publique.

Les clôtures doivent être sous forme soit de :

- de haies vives n'excédant pas 1m50,
- et/ou d'aspect grillages, de couleur sombre, n'excédant pas 1.50m au terrain naturel,
- et/ou murets d'aspect pierres n'excédant pas 50cm et grillages/barrière en ferronnerie à claire voie (50% par mètre linéaire), de couleur sombre, n'excédant pas, au total, 1.50m au terrain naturel,
- et/ou murets d'aspect pierres seuls n'excédant pas 0.90cm.

Les nouvelles clôtures doivent permettre le passage de la petite faune par un espace adapté : au minimum une ouverture de 10 à 20 cm² tous les 15 m linéaire de clôture. Si la longueur totale de la clôture est inférieure à 15 m, prévoir au moins un passage.

Au croisement des voies l'angle de visibilité devra être préservée. La hauteur maximum des haies, des murs et des éléments à claire voie devra être de 0.90m de hauteur.



Les pare-vues et palissades pleines sont interdits.

Exemple de clôtures interdites :



➤ Trame verte et bleue

Secteurs d'arbre isolé repérés aux documents graphiques :
sont **interdits** :

- L'abattage ;
- La taille et l'émondage entre le 16 mars et le 15 août inclus.

sont **admis** :

- L'abattage (sans ou avec dessouchage) justifié par :
 - o création d'un nouveau chemin d'accès rendu nécessaire pour l'accès et l'exploitation de la parcelle (la largeur du chemin n'excédant pas 10 mètres) ;
 - o création ou agrandissement d'un bâtiment d'exploitation justifié par un permis de construire ;
 - o travaux nécessaires aux réseaux publics d'eau, d'assainissement, d'air, de gaz, d'électricité et de télécommunication ;
- l'abattage (sans ou avec dessouchage) justifié par :
 - o dépérissement sanitaire avéré ;
 - o sécurité des biens et des personnes ;
 - o risque allergique ou toxique ;
- la taille et émondage entre le 16 mars et le 15 août inclus justifiés par la sécurité des biens et des personnes.

Ap.2.4- Stationnement

Non réglementé

Ap.3 - Equipements et réseaux

Ap. 3.1 - Desserte par les voies publiques ou privées

Les caractéristiques des accès doivent répondre aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, déneigement ...

Ap. 3.2- Desserte par les réseaux

➤ **Eaux pluviales**

Toute création ou réhabilitation de surface imperméable sur l'assiette foncière doit être accompagnée d'un dispositif de gestion des eaux pluviales qui assure leur. Toutes les eaux pluviales collectées doivent être gérées à la parcelle.

L'infiltration sur le terrain d'assiette du projet est obligatoire, sauf contrainte technique à démontrer. Le cas échéant, un dispositif de rétention (stockage ou stockage/infiltration) sera obligatoirement mis en place avant rejet à débit régulé dans un exutoire validé par la commune. *Le débit de fuite du dispositif de rétention sera au maximum égal au débit spécifique décennal avant imperméabilisation.*

La récupération des eaux pluviales pour usage privé est préconisée.

Toutes les dispositions doivent être prises pour empêcher l'écoulement des eaux pluviales sur la chaussée.

➤ **Eau potable**

Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

➤ **Eaux usées**

Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

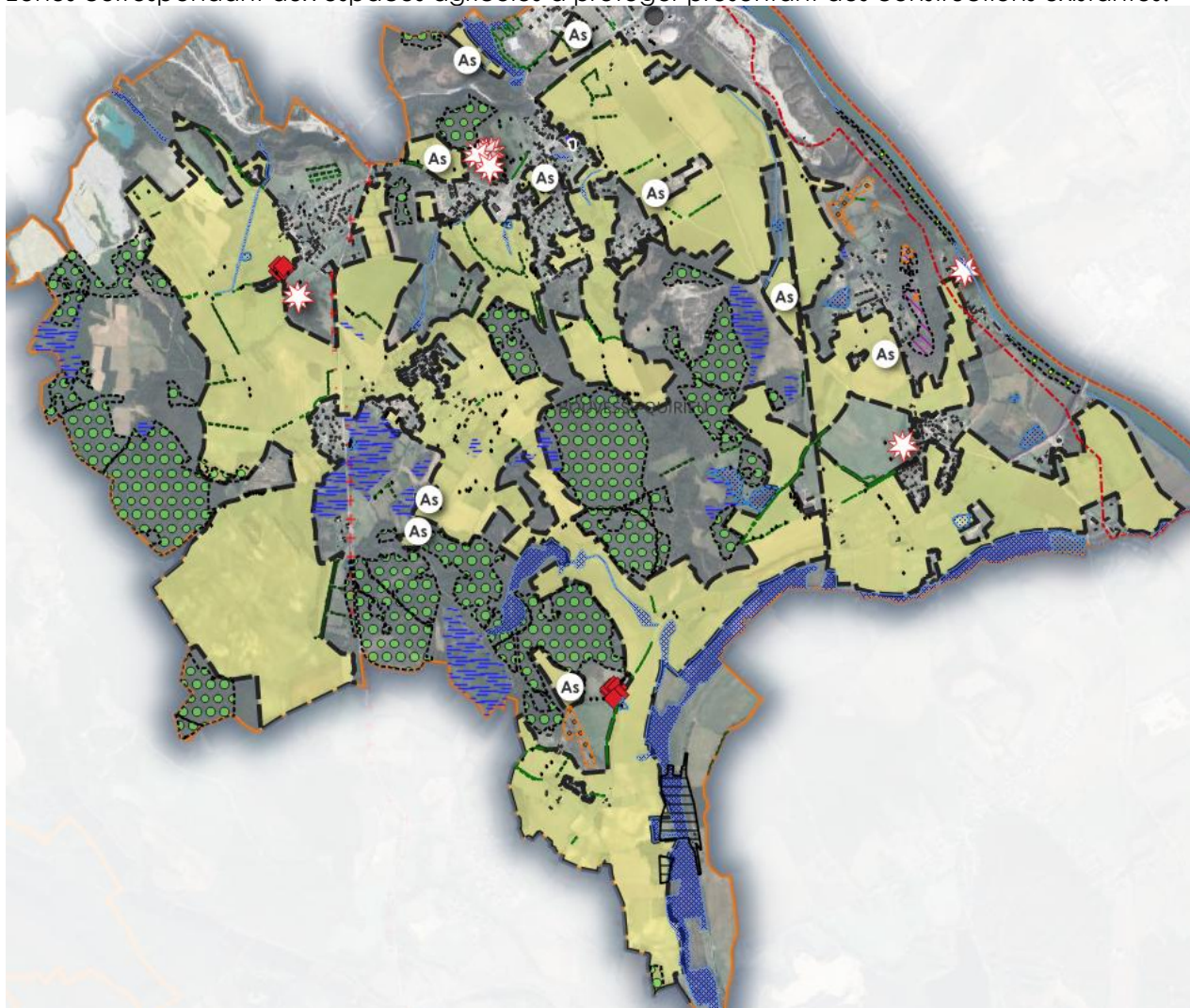
➤ **Electricité, télécommunications, fibre**

Les réseaux devront être réalisés en souterrain.

Zones As – zone agricole stricte

Caractéristiques de la zone

Zones correspondant aux espaces agricoles à protéger présentant des constructions existantes.



As.1- Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités

As.1.1- Destinations et sous destinations Habitat : logement et hébergement

A : autorisé

AC : autorisé sous conditions

I : interdit

Destinations	Sous destinations	Autorisé	Autorisé sous conditions	Interdit
	Exploitation agricole		AC	

Exploitation agricole et forestière	Exploitation forestière		AC	
Habitation	logement		AC	
	hébergement			I
Commerce et activités de service	artisanat et commerce de détail			I
	Restauration			I
	commerce de gros			I
	activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			I
	hôtels			I
	Autres hébergements touristiques			I
	cinéma			I
Equipements d'intérêt collectif et services publics	locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			I
	locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.		AC	
	établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale			I
	salles d'art et de spectacles			I
	équipements sportifs			I
	autres équipements recevant du public			I
	Lieux de cultes			I
Autres activités des secteurs primaires, secondaires ou tertiaires	industrie			I
	entrepôt			I
	bureau			I
	centre de congrès et d'exposition			I
	cuisine dédiée à la vente en ligne			I

As.1.2 - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

- Une zone non aedificandi de 10m doit être respectée de part et d'autre des sommets des berges des cours d'eau, ruisseaux et de tout autre axe hydraulique recueillant les eaux d'un bassin versant.
- Les constructions et installations devront respecter le Plan des Surfaces Submersibles valant Plan de prévention des Risques dont le périmètre est affiché aux documents graphiques. **Dans les secteurs de risques en hachurés en bleu et rouge liées aux crues de cours d'eau**, certaines constructions et installations sont autorisées à condition de respecter les prescriptions et recommandations générales et de l'aléa « C » annexées au règlement écrit.
- Les éléments de constructions repérés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme devront être préservés et restaurés à l'identique. L'extension de ces constructions est interdite.
- Le permis de démolir est obligatoire.
- Les constructions repérées peuvent faire l'objet de changement de destination à condition de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

- Les **constructions d'exploitations agricoles et forestières** destinées aux activités agricoles à condition que la construction agricole ou forestière soit existante et non l'activité.
- **L'extension des constructions d'habitations** dans la limite de 30% de surface de plancher, sont autorisées à condition de ne pas compromettre l'activité agricole de l'exploitant ou la qualité paysagère, et dans la limite de 200m² de surface de plancher au total.
- **Les annexes isolées ou accolées aux constructions d'habitations existantes**, piscines comprises, doivent être implantées dans un périmètre de 15m autour de la construction principale, dans la limite de 20m² d'emprise au sol par annexe et dans une limite de 30m² d'emprise au sol cumulée à partir de la date d'approbation du PLU du 03 mars 2026.
- Les constructions, travaux et modifications d'**équipements d'intérêt collectif et services publics** à destination de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sont autorisés et dans la limite de 20m² d'emprise au sol.
- **Les dépôts de matériaux** sont interdits. Seuls les remblais pour des projets liés et nécessaires à l'activité agricole peuvent être autorisés. La réalisation des remblais doit justifier en quoi ces moyens vont pouvoir améliorer l'exploitation agricole du site avec un suivi agronomique.
- Les aménagements réalisés en dessous des seuils de demande d'autorisation doivent dans tous les cas être conformes au règlement et donc doivent pouvoir justifier de l'amélioration agricole effective.
- Sont interdites les **installations classées protection de l'environnement** :
 - Toutes les rubriques relatives à des substances,
 - Dans les rubriques relatives à des activités : agroalimentaire et agro-industrie ; textiles, cuirs et peaux ; bois, papier, carton et imprimerie ; matériaux, minerais et métaux ; chimie, parachimie, caoutchouc et matières plastiques ; divers.
 - Toutes les rubriques relatives à des activités visées par la directive « IED » 2010/75/UE du 24/11/2010
 - Toutes les rubriques relatives à des substances et mélanges visés par la directive « SEVESO » 2012/18/UE du 4/07/2012
- Les dispositifs de production d'énergie solaire posés au sol sont interdits.
- Dans les secteurs repérés aux documents graphiques comme secteurs de protection de captage des eaux, toutes constructions et tout aménagements non liés à la protection des captages est interdit.

As.1.3 - Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé

As.2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.

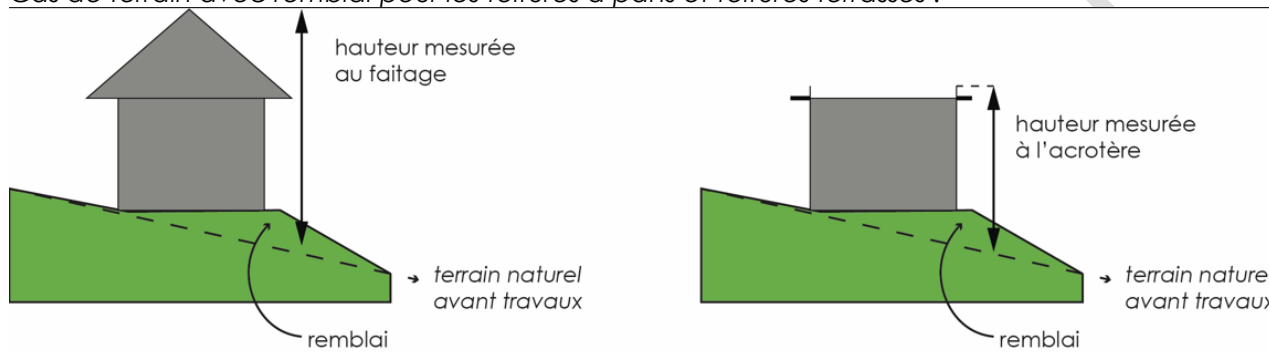
As.2.1 - Volumétrie et implantation des constructions

➤ Hauteur :

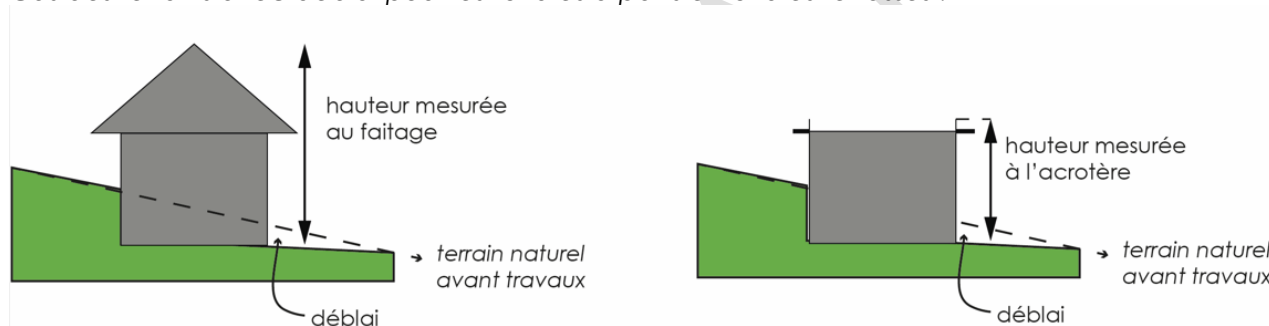
La hauteur des constructions est mesurée au faîtage ou à l'acrotère :

- par rapport au terrain naturel à son aplomb, si celui-ci est plus bas que le terrain aménagé après travaux (remblais) ;
- par rapport au terrain aménagé après travaux si celui-ci est plus bas que le terrain naturel avant travaux (déblais).

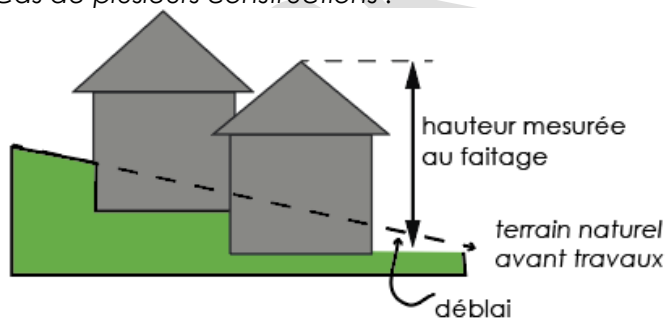
Cas de terrain avec remblai pour les toitures à pans et toitures terrasses :



Cas des terrains avec déblai pour les toitures à pans et toitures terrasses :



Cas de plusieurs constructions :



La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

- **Pour les constructions repérées au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme**

La hauteur initiale devra être conservée.

- **Pour les constructions d'habitations existantes :**

La hauteur maximum des constructions principales sera de :

- 7m00 pour les toitures à pans. Les éléments de superstructures ne sont pas comptabilisés (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures) dans une limite de 1m50.
- 3m50 pour les toitures terrasses.
- 3m50 pour les annexes.

En cas d'extension ou de reconstruction, la hauteur pourra atteindre la hauteur initiale du précédent bâtiment même si celui-ci excède la hauteur limite précisée ci-dessus.

- **Pour les constructions agricoles existantes**

La hauteur maximum des constructions sera de :

- 10m00.
- 3m50 pour les annexes, tunnels et serres.

En cas d'extension ou de reconstruction, la hauteur pourra atteindre la hauteur initiale du précédent bâtiment même si celui-ci excède la hauteur limite précisée ci-dessus.

➤ **Implantation :**

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

- **Implantations par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques :**

Les constructions principales devront, s'implanter avec un recul minimum de 5m00 par rapport à l'emprise des voies et emprises publiques.

En cas de survol du domaine public, l'accord du gestionnaire devra être obtenue et la hauteur minimum sera de 4.50m.

- **Implantation par rapport aux limites séparatives :**

Les constructions doivent s'implanter avec un recul minimum de 4m, calculée entre la limite séparative et le point le plus proche au nu de la façade.

Les annexes peuvent s'implanter sur une ou deux limites séparatives à condition que la longueur de chacune des façades n'excède pas 6m00 et 9m00 au total sur les 2 limites.

Ces distances ne s'appliquent pas dans les cas suivants :

- Une tolérance de 2m00 est admise pour les corniches, débords de toits ou balcons.
- pour la réalisation d'une isolation par l'extérieur des bâtiments, avec une dérogation de 30 cm à la règle de recul pour favoriser et permettre ces travaux.
- Dans le cas d'extension d'une construction existante située dans la marge de recul, sous réserve que le projet poursuive au maximum l'alignement du bâti existant et ne réduise pas le recul initial.

As.2.2 -Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Il est recommandé de consulter l'architecte conseil de la commune avant tout projet.

➤ **Toitures**

- **Pour les constructions repérées au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme**

La toiture devra être conservée ou refaite à l'identique.

- **Pour les constructions d'habitations :**

Les toitures seront :

- à 2 pans minimum avec une pente minimum de 40%. Les débords de toitures seront d'au minimum 0.40m. Elles seront végétalisées ou d'aspect tuiles plates de teinte brune.
- En terrasses avec un dispositif qui assure la gestion des eaux pluviales et l'économie d'énergie.

Pour les annexes

Les toitures seront à 1 ou 2 pans ou en toiture terrasse. Les toitures cintrées sont autorisées pour les abris de bassins.

Les toitures à pans seront végétalisées ou d'aspect tuiles plates de teinte brune de teinte identique aux toitures des constructions principales.

Dispositions particulières

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour la réfection ou l'extension de toitures existantes.

- **Pour les constructions d'exploitations agricoles :**

Les toitures seront :

- à 1 ou plusieurs pans dont la pente sera d'au minimum 30%.
- en terrasse présentant une végétalisation qui assure la gestion des eaux pluviales et l'économie d'énergie.
- les toitures cintrées sont autorisée pour les serres agricoles.

➤ Façades

- **Pour les constructions repérées au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme**

L'aspect initial de la construction devra être préservée et restaurée à l'identique.

- **Pour les constructions d'habitations :**

L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits est interdit.

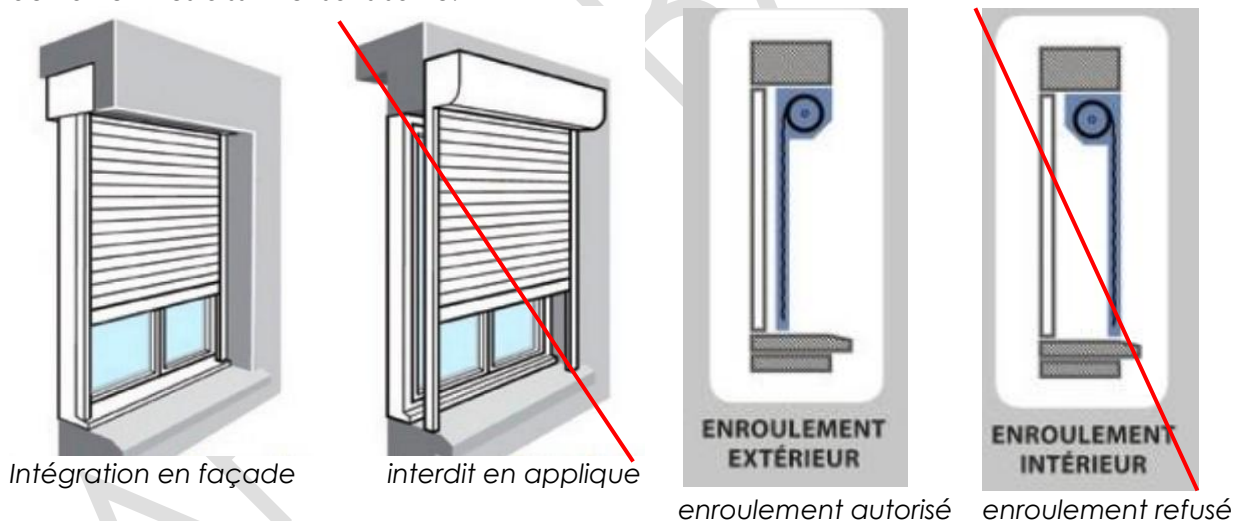
Les matériaux permettant de répondre à des objectifs d'économies d'énergies sont autorisés.

Les aspects rondins et madriers sont interdits.

L'aspect bois sera limité au niveau comble en façade des pignons.

Les dispositifs de type Pompes à chaleur et climatiseurs doivent être dissimulés par un dispositif permettant de l'intégrer à la façade ou dissimulés au sol.

Les coffrets de volets roulants devront être dissimulés en cas de rénovation, dans l'épaisseur de la façade et non en applique ni en saillie. S'ils sont disposés sous linteaux, un dispositif d'habillage devra venir les dissimuler sans saillie.



Exemple de dispositifs d'habillage des coffrets

Les gardes corps devront être soit :

- en ferronnerie ou à barreaudages verticaux métalliques.
- en bois à palines verticales comprenant des vides entre chaque.

➤ **Dispositifs d'énergies renouvelables**

Les dispositifs de production d'énergie mécanique du vent devront être disposés en toiture.

Les dispositifs de production d'énergie solaire seront intégrés à la toiture ou apposés sur la toiture et de même pourcentage. Ils sont interdits sur châssis ne respectant pas le sens de la pente.

➤ **Compostage et déchets**

Un dispositif de compostage collectif par unité de logement ou bien individuel à chaque logement devra être prévu. Les dispositifs de compostage devront être regroupés en bordure de voie.

➤ **Les coefficients environnementaux.**

Les coefficients se calculent sur la totalité de l'opération et sont cumulatifs.

Le coefficient de perméabilité comprend les toitures terrasses, les façades végétalisées et les espaces végétalisés sur dalle ou dispositifs perméables permettant l'infiltration (stationnement par exemple). Le coefficient de perméabilité par surface est de 0.4 au minimum.

Le coefficient de pleine terre comprend les espaces perméables à l'eau qui peut donc s'infiltrer dans le sous-sol. Le coefficient est de 0.2 au minimum.

Exemples :

Surface de foncier	Surface perméable	Surface de pleine terre
300m ²	120m ²	60m ²
400m ²	160m ²	80m ²
500m ²	200m ²	100m ²
600m ²	240m ²	120m ²
700m ²	280m ²	140m ²
800m ²	320m ²	160m ²
900m ²	360m ²	180m ²

As.2.3- Traitement environnemental et paysagers des espaces non bâtis et abords des constructions

L'espace non bâti correspond aux espaces de l'unité foncière sur lesquels ne s'exerce pas l'emprise au sol des constructions.

• **Mouvements de terrain pour la construction :**

La meilleure adaptation au terrain naturel doit être recherchée afin de réduire au minimum les mouvements de terre.

Les exhaussements et affouillements de sol sont autorisés pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

Les affouillements sont autorisés :

- pour la réalisation des constructions,
- pour la réalisation des dessertes et voies d'accès.

Le terrain fini sera reconstitué autour des constructions et ne pourra pas être inférieur ou supérieur à 50cm du terrain naturel.

- **Traitement des espaces non bâtis**

Les remblais sont limités à +0.50cm.

Les voies de dessertes ou voies privées (véhicules et douces) devront présenter un revêtement perméable durable dans le temps ou prévoir un ruissellement vers des espaces de récupération plantés.

Les espaces de stationnement devront présenter un revêtement perméable durable dans le temps.

Les espaces communs et privatifs devront être intégrés au dispositif d'espace de pleine terre.

Les dispositifs de ruissellement, d'infiltration ou drainage devront prendre la forme par exemple de : pavements poreux ou perméables, réservoir de stockage, noues/fosses plantées.

➤ **Les clôtures**

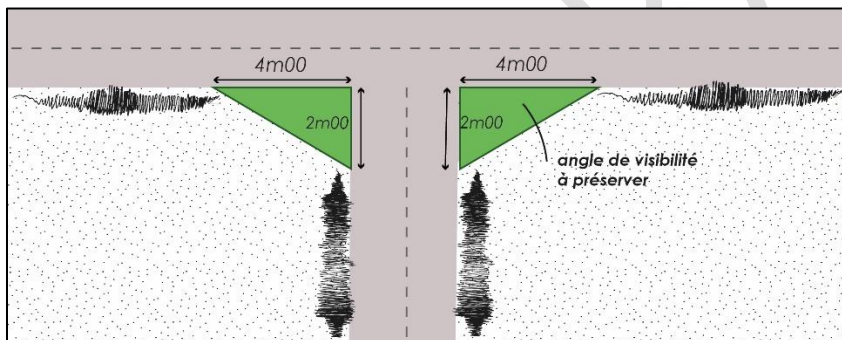
Pour information il est rappelé qu'il n'est pas obligatoire de clôturer. Les clôtures sont soumises à déclaration préalable.

- Les clôtures **liées à une construction d'habitation** doivent être sous forme de :

- de haies vives n'excédant pas 1m80 de hauteur,
- et/ou d'aspect grillages, de couleur sombre, n'excédant pas 1m80 de hauteur,
- pierres plantées.

Les pare-vues et palissades pleines sont interdits.

Au croisement des voies l'angle de visibilité devra être préservée. La hauteur maximum des haies, des murs et des éléments à claire voie devra être de 0.90m de hauteur.



Exemple de clôtures interdites :



- Les clôtures **liées à une construction d'exploitation agricole** doivent être sous forme de :

Les clôtures nouvelles doivent permettre le passage de la petite faune par un espace adapté : au minimum une ouverture de 10 à 20 cm² tous les 15 m linéaire de clôture. Si la longueur totale de la clôture est inférieure à 15 m, prévoir au moins un passage.

➤ **Trame verte et bleue**

- **Sous trame ouverte repérée aux documents graphiques**

Prairies sèches

Est **interdite** la réduction des prairies sèches.

Est **admise** la réduction des prairies sèches pour des travaux nécessaires aux réseaux publics d'eau, d'assainissement, d'air, d'électricité et de télécommunication.

- **Sous-trame humide repérée aux documents graphiques**

Etangs et retenues

Cours d'eau

sont **interdits** :

- retenue sur cours d'eau ;
- affouillement, drainage, assèchement, remblaiement et imperméabilisation ;
- changement d'occupation du sol (défrichement) ;
- coupe rase pour ne pas déstabiliser les berges (pour réduire l'érosion et pour conserver les micro-habitats pour la faune) ;
- abattage pour ne pas déstabiliser les berges (pour réduire l'érosion et pour conserver les micro-habitats pour la faune) ;
- plantation de résineux et de peuplier.

sont **admis** :

- affouillement, remblaiement et imperméabilisation pour :
 - o travaux nécessaires aux réseaux publics d'eau, d'assainissement, d'air, de gaz, d'électricité et de télécommunication ;
- changement d'occupation du sol (défrichement) pour :
 - o accès ponctuel aux cours d'eau en lien avec un chemin pédestre, cycliste ou équestre ;
 - o mise en sécurité des digues ;
- coupe rase des espèces exotiques envahissantes menée de telle sorte à limiter le risque de dissémination des espèces ;
- coupe rase de peuplier dans une peupleraie existante (plantation de peuplier) ;
- abattage (sans ou avec dessouchage) justifié par :
 - o risque d'inondation ;
 - o recépage de jeune arbre de faible diamètre de sorte à éviter que la souche ne pourrisse
- plantation de peuplier dans une peupleraie existante (plantation de peuplier).

Tourbières

Sont **interdits** :

- affouillement, drainage, assèchement, remblaiement et imperméabilisation ;
- plan d'eau ;
- changement d'occupation du sol (défrichement) ;
- coupe rase ;

- abattage ;
- plantation de résineux et de peuplier.

sont **admis** :

- les travaux qui contribuent à préserver les tourbières comme les interventions mécaniques et travaux de broyage visant à lutter contre leur embroussaillage ;
- les coupes rases des espèces exotiques envahissantes menée de telle sorte à limiter le risque de dissémination des espèces.

Forêts alluviales du Rhône

sont **interdits** :

- affouillement, drainage, assèchement, remblaiement et imperméabilisation ;
- changement d'occupation du sol (défrichage) ;
- coupe rase pour ne pas déstabiliser les berges (pour réduire l'érosion et pour conserver les micro-habitats pour la faune) ;
- abattage pour ne pas déstabiliser les berges (pour réduire l'érosion et pour conserver les micro-habitats pour la faune) ;
- plantation de résineux et de peuplier.

sont **admis** :

- affouillement, remblaiement et imperméabilisation pour :
 - o travaux nécessaires aux réseaux publics d'eau, d'assainissement, d'air, de gaz, d'électricité et de télécommunication ;
- changement d'occupation du sol (défrichage) pour :
 - o mise en sécurité des digues ;
- coupe rase des espèces exotiques envahissantes menée de telle sorte à limiter le risque de dissémination des espèces.

• **Sous-frame bocagère repérée aux documents graphiques**

Arbres isolés repérés :

sont **interdits** :

- abattage ;
- taille et émondage entre le 16 mars et le 15 août inclus.

sont **admis** :

- abattage (sans ou avec dessouchage) justifié par :
 - o création d'un nouveau chemin d'accès rendu nécessaire pour l'accès et l'exploitation de la parcelle (la largeur du chemin n'excédant pas 10 mètres) ;
 - o création ou agrandissement d'un bâtiment d'exploitation justifié par un permis de construire ;
 - o travaux nécessaires aux réseaux publics d'eau, d'assainissement, d'air, de gaz, d'électricité et de télécommunication ;
- abattage (sans ou avec dessouchage) justifié par :
 - o dépérissement sanitaire avéré ;
 - o sécurité des biens et des personnes ;
 - o risque allergique ou toxique ;

- taille et émondage entre le 16 mars et le 15 août inclus justifiés par la sécurité des biens et des personnes.

Haies

sont **interdits** :

- suppression ;
- coupe rase ;
- plantation d'essence non locale (douglas, épicéa, thuyas, cyprès de Lawson, cyprès de Leyland, cyprès d'Arizona, laurier-cerise, laurier-sauce...) ;
- plantation d'une seule essence locale ;
- taille entre le 16 mars et le 15 août inclus pendant la période de nidification et de reproduction des oiseaux.

sont **admis** :

- suppression justifiée par :
 - o création d'un nouveau chemin d'accès rendu nécessaire pour l'accès et l'exploitation de la parcelle (la largeur du chemin n'excédant pas 10 mètres) ;
 - o création ou agrandissement d'un bâtiment d'exploitation justifié par un permis de construire ;
 - o travaux nécessaires aux réseaux publics d'eau, d'assainissement, d'air, de gaz, d'électricité et de télécommunication ;
- coupe rase ponctuelle justifiée par un dépérissement avéré ;
- taille entre le 16 mars et le 15 août inclus justifiée par la sécurité des biens et des personnes.

As.2.4- Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Une place représente une emprise de 2.5m *5m00.

Il est exigé :

Destinations	Sous destinations	Nombre de place	
Habitation	logement		+ 1 place visiteur par tranche de 4 logements
		2 places	+ 1 place cycle sécurisée de 2m*1m par logement pour toute opération supérieure à 2 logements.

AS.3- Equipements et réseaux

As.3.1 -Desserte par les voies publiques ou privées

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter le moindre gêne à la circulation et aux stationnements notamment en terme de visibilité.

Les caractéristiques des accès doivent répondre aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, déneigement ...

Les voies se terminant en impasse devront permettre le retournement des véhicules de secours.

As.3.2- Desserte par les réseaux

➤ Eaux pluviales

Toute création ou réhabilitation de surface imperméable sur l'assiette foncière doit être accompagnée d'un dispositif de gestion des eaux pluviales qui assure leur collecte (chêneaux, gouttières, canalisations). Toutes les eaux pluviales collectées doivent être gérées à la parcelle.

L'infiltration sur le terrain d'assiette du projet est obligatoire, sauf contrainte technique à démontrer. Le cas échéant, un dispositif de rétention (stockage ou stockage/infiltration) sera obligatoirement mis en place avant rejet à débit régulé dans un exutoire validé par la commune. *Le débit de fuite du dispositif de rétention sera au maximum égal au débit spécifique décennal avant imperméabilisation.*

La récupération des eaux pluviales pour usage privé est préconisée.

Toutes les dispositions doivent être prises pour empêcher l'écoulement des eaux pluviales sur la chaussée.

➤ Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle ou aménagement par changement de destination qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un dispositif de capacités suffisantes. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

➤ Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle ou aménagement par changement de destination doit être raccordé au **réseau public d'assainissement**. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

➤ Electricité, télécommunications, fibre

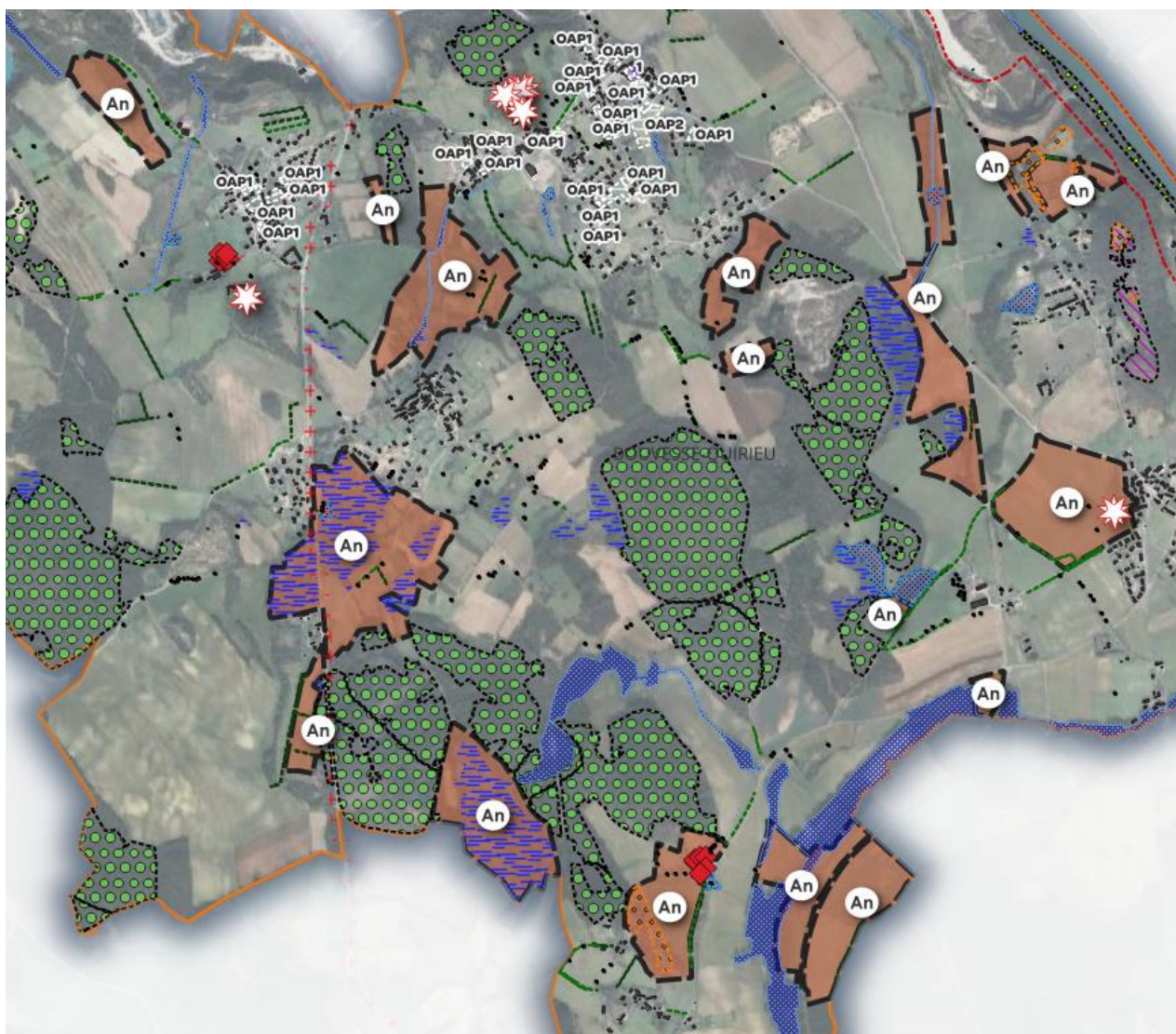
Les réseaux devront être réalisés en souterrain.

Toute construction nouvelle devra disposer de fourreau dans un regard en limite de propriété pour être raccordée au très haut débit lorsque ces équipements publics auront été mis en œuvre dans la zone ou le secteur concerné.

Zones An – zone agricole Natura 2000

Caractéristiques de la zone

Zone agricole soumise à Natura 2000



An.1- Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités

An.1.1- Destinations et sous destinations Habitat : logement et hébergement

A : autorisé

AC : autorisé sous conditions

I : interdit

Destinations	Sous destinations	Autorisé	Autorisé sous conditions	Interdit
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			I
	Exploitation forestière			I
Habitation	logement			
	hébergement			I
Commerce et activités de service	artisanat et commerce de détail			I
	Restauration			I
	commerce de gros			I
	activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			I
	hôtels			I
	Autres hébergements touristiques			I
	cinéma			I
Equipements d'intérêt collectif et services publics	locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			I
	locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.			I
	établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale			I
	salles d'art et de spectacles			I
	équipements sportifs			I
	autres équipements recevant du public			I
	Lieux de cultes			I
Autres activités des secteurs primaires, secondaires ou tertiaires	industrie			I
	entrepôt			I
	bureau			I
	centre de congrès et d'exposition			I
	cuisine dédiée à la vente en ligne			I

An.1.2 - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

- Une zone non aedificandi de 10m doit être respectée de part et d'autre des sommets des berges des cours d'eau, ruisseaux et de tout autre axe hydraulique recueillant les eaux d'un bassin versant.
- Les constructions et installations devront respecter le Plan des Surfaces Submersibles valant Plan de prévention des Risques dont le périmètre est affiché aux documents graphiques.
- Les éléments de constructions repérés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme devront être préservés et restaurés à l'identique. L'extension de ces constructions est interdite.
- Les constructions travaux et modifications d'**équipements d'intérêt collectif et services publics** à destination de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sont autorisés et dans la limite de 20m² d'emprise au sol.
- **Les dépôts de matériaux** sont interdits.

- Seuls les remblais pour des projets liés et nécessaires à l'activité agricole peuvent être autorisés. La réalisation des remblais doit justifier en quoi ces moyens vont pouvoir améliorer l'exploitation agricole du site avec un suivi agronomique.
- Les **installations classées protection de l'environnement** sont interdites.
- Les dispositifs de production d'énergie solaire posés au sol sont interdits.
- Sont interdits :
 - la création de nouveau plan d'eau,
 - les affouillement, drainage, assèchement, remblaiement et imperméabilisation sauf (**hors tourbières**) pour des travaux nécessaires aux réseaux publics d'eau, d'assainissement, d'air, de gaz, d'électricité et de télécommunication ;
 - le reprofilage des berges des plans d'eau ;
 - la plantation de résineux et de peuplier.

An.1.3 - Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé

An.2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.

An.2.1 - Volumétrie et implantation des constructions

- **Pour les constructions repérées au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme**

La hauteur initiale devra être conservée.

La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

➤ Les clôtures

Pour information il est rappelé qu'il n'est pas obligatoire de clôturer. Les clôtures sont soumises à déclaration préalable.

Les clôtures **liées à une activité d'exploitation agricole** doivent être sous forme de :

Les clôtures nouvelles doivent permettre le passage de la petite faune par un espace adapté : au minimum une ouverture de 10 à 20 cm² tous les 15 m linéaire de clôture. Si la longueur totale de la clôture est inférieure à 15 m, prévoir au moins un passage.

➤ Trame verte et bleue

- **Sous-trame humide repérée aux documents graphiques**

Etangs et retenues

Cours d'eau

sont **interdits** :

- retenue sur cours d'eau ;
- affouillement, drainage, assèchement, remblaiement et imperméabilisation ;
- changement d'occupation du sol (défrichement) ;
- coupe rase pour ne pas déstabiliser les berges (pour réduire l'érosion et pour conserver les micro-habitats pour la faune) ;

- abattage pour ne pas déstabiliser les berges (pour réduire l'érosion et pour conserver les micro-habitats pour la faune) ;
- plantation de résineux et de peuplier.

sont **admis** :

- affouillement, remblaiement et imperméabilisation pour :
 - o travaux nécessaires aux réseaux publics d'eau, d'assainissement, d'air, de gaz, d'électricité et de télécommunication ;
- changement d'occupation du sol (défrichement) pour :
 - o accès ponctuel aux cours d'eau en lien avec un chemin pédestre, cycliste ou équestre ;
 - o mise en sécurité des digues ;
- coupe rase des espèces exotiques envahissantes menée de telle sorte à limiter le risque de dissémination des espèces ;
- coupe rase de peuplier dans une peupleraie existante (plantation de peuplier) ;
- abattage (sans ou avec dessouchage) justifié par :
 - o risque d'inondation ;
 - o recépage de jeune arbre de faible diamètre de sorte à éviter que la souche ne pourrisse
- plantation de peuplier dans une peupleraie existante (plantation de peuplier).

Tourbières

Sont **interdits** :

- affouillement, drainage, assèchement, remblaiement et imperméabilisation ;
- plan d'eau ;
- changement d'occupation du sol (défrichement) ;
- coupe rase ;
- abattage ;
- plantation de résineux et de peuplier.

sont **admis** :

- les travaux qui contribuent à préserver les tourbières comme les interventions mécaniques et travaux de broyage visant à lutter contre leur embroussaillage ;
- les coupes rases des espèces exotiques envahissantes menée de telle sorte à limiter le risque de dissémination des espèces.

- **Sous-frame bocagère repérée aux documents graphiques**

Arbres isolés repérés :

sont interdits :

- abattage ;
- taille et émondage entre le 16 mars et le 15 août inclus.

sont admis :

- abattage (sans ou avec dessouchage) justifié par :
 - o création d'un nouveau chemin d'accès rendu nécessaire pour l'accès et l'exploitation de la parcelle (la largeur du chemin n'excédant pas 10 mètres) ;

- création ou agrandissement d'un bâtiment d'exploitation justifié par un permis de construire ;
- travaux nécessaires aux réseaux publics d'eau, d'assainissement, d'air, de gaz, d'électricité et de télécommunication ;
- abattage (sans ou avec dessouchage) justifié par :
 - dépérissement sanitaire avéré ;
 - sécurité des biens et des personnes ;
 - risque allergique ou toxique ;
- taille et émondage entre le 16 mars et le 15 août inclus justifiés par la sécurité des biens et des personnes.

An.3- Equipements et réseaux

An.3.1 -Desserte par les voies publiques ou privées

Non réglementé

An.3.2- Desserte par les réseaux

➤ Eaux pluviales

Toute création ou réhabilitation de surface imperméable sur l'assiette foncière doit être accompagnée d'un dispositif de gestion des eaux pluviales qui assure leur collecte (chêneaux, gouttières, canalisations). Toutes les eaux pluviales collectées doivent être gérées à la parcelle.

L'infiltration sur le terrain d'assiette du projet est obligatoire, sauf contrainte technique à démontrer. Le cas échéant, un dispositif de rétention (stockage ou stockage/infiltration) sera obligatoirement mis en place avant rejet à débit régulé dans un exutoire validé par la commune. *Le débit de fuite du dispositif de rétention sera au maximum égal au débit spécifique décennal avant imperméabilisation.*

La récupération des eaux pluviales pour usage privé est préconisée.

Toutes les dispositions doivent être prises pour empêcher l'écoulement des eaux pluviales sur la chaussée.

➤ Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle ou aménagement par changement de destination qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un dispositif de capacités suffisantes. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

➤ Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle ou aménagement par changement de destination doit être raccordé au **réseau public d'assainissement**. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

➤ Electricité, télécommunications, fibre

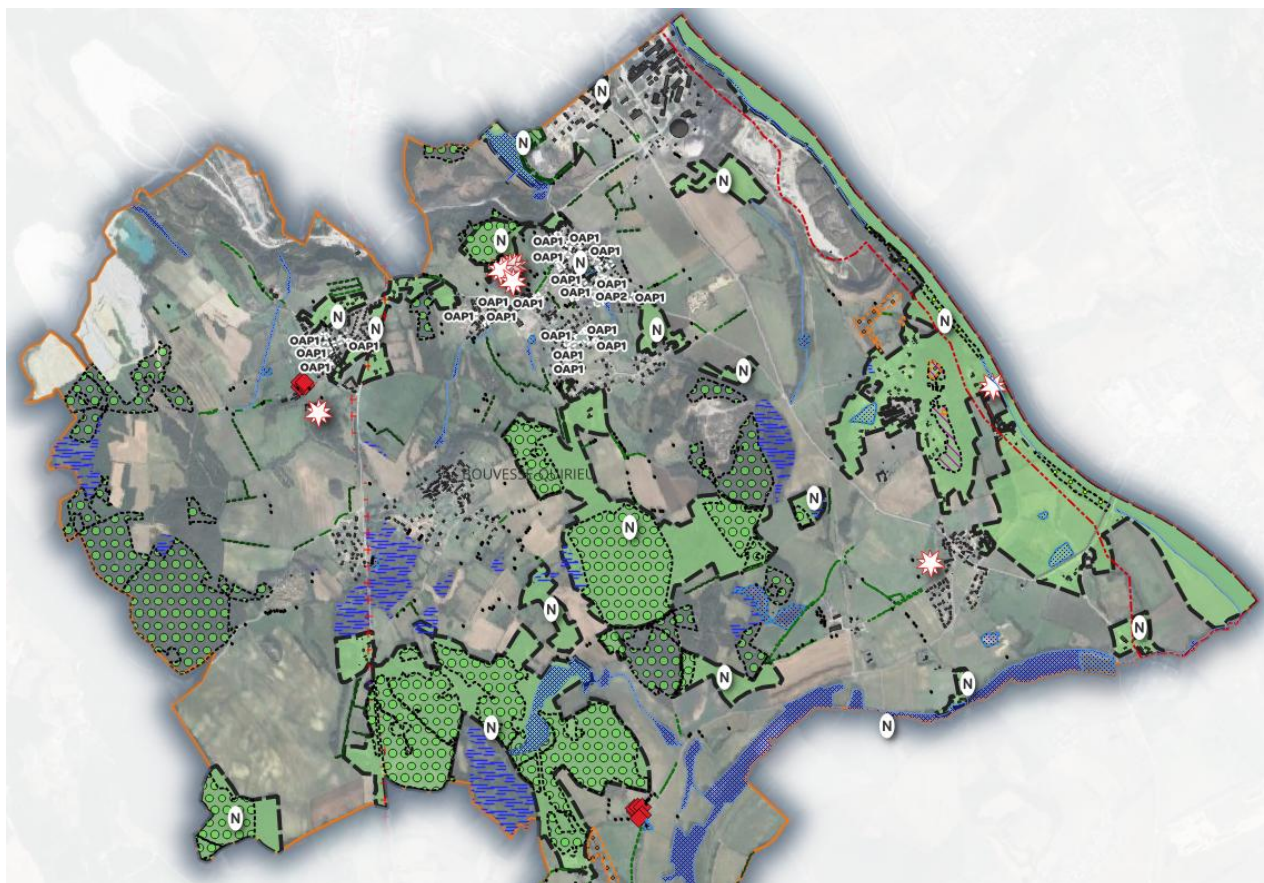
Les réseaux devront être réalisés en souterrain.

Toute construction nouvelle devra disposer de fourreau dans un regard en limite de propriété pour être raccordée au très haut débit lorsque ces équipements publics auront été mis en œuvre dans la zone ou le secteur concerné.

Zone N – zone naturelle

Caractéristique de la zone

Zone naturelle correspondant aux espaces à caractère naturel non soumis aux prescriptions réglementaires ; des boisements ; espaces, équipés ou non, pouvant comporter des constructions isolées ; zones pouvant être soumises aux risques.



N.1- Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités

N.1.1- Destinations et sous destinations Habitat : logement et hébergement

A : autorisé

AC : autorisé sous conditions

I : interdit

Destinations	Sous destinations	Autorisé	Autorisé sous conditions	Interdit
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			I
	Exploitation forestière	A		
Habitation	logement		AC	
	hébergement			I

Commerce et activités de service	artisanat et commerce de détail			I
	Restauration			I
	commerce de gros			I
	activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			I
	hôtels			I
	Autres hébergements touristiques			I
	cinéma			I
Equipements d'intérêt collectif et services publics	locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			I
	locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.		AC	
	établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale			I
	salles d'art et de spectacles			I
	équipements sportifs			I
	autres équipements recevant du public			I
	Lieux de cultes			I
Autres activités des secteurs primaires, secondaires ou tertiaires	industrie			I
	entrepôt			I
	bureau			I
	centre de congrès et d'exposition			I
	cuisine dédiée à la vente en ligne			I

N.1.2 - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

- Les constructions et installations devront respecter le Plan des Surfaces Submersibles valant Plan de prévention des Risques dont le périmètre est affiché aux documents graphiques. **Dans les secteurs de risques en hachurés en bleu et rouge liés aux crues de cours d'eau**, certaines constructions et installations sont autorisées à condition de respecter les prescriptions et recommandations générales et de l'aléa « C » annexées au règlement écrit.
- Une zone non aedificandi de 10m doit être respectée de part et d'autre des sommets des berges des cours d'eau, ruisseaux et de tout autre axe hydraulique recueillant les eaux d'un bassin versant.
- Les éléments de paysage repérés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme doivent être préservés et restaurés à l'identique.
- Les éléments de paysage repérés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme doivent être préservés et restaurés à l'identique.
- Les éléments naturels repérés comme espace naturel sensible ne peuvent faire l'objet d'aucun aménagement non lié à la valorisation du site.
- Toute construction est interdite dans un périmètre de 50m00 à partir de la lisière des bois et forêt.

- **L'extension des constructions d'habitations existantes** dans la limite de 30% de surface de plancher, à condition de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère, et dans la limite de 200m² de surface de plancher au total.
- Les **annexes isolées ou accolées aux constructions d'habitations existantes**, piscines comprises, doivent être implantées dans un périmètre de 10m autour de la construction principale, dans la limite de 20m² d'emprise au sol par annexe et dans une limite de 30m² d'emprise au sol cumulée à partir de la date d'approbation du PLU du 03 mars 2026.
- Les constructions, travaux et modifications d'**équipements d'intérêt collectif et services publics** à destination de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sont autorisées et dans la limite de 20m² d'emprise au sol.
- Le stockage de matériaux est autorisé à condition qu'ils soient strictement nécessaires à l'activité forestière.
- Les installations classées protection de l'environnement sont interdites.
- Les dispositifs de production d'énergie solaire posés au sol sont interdits.

N.1.3 - Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé

N.2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.

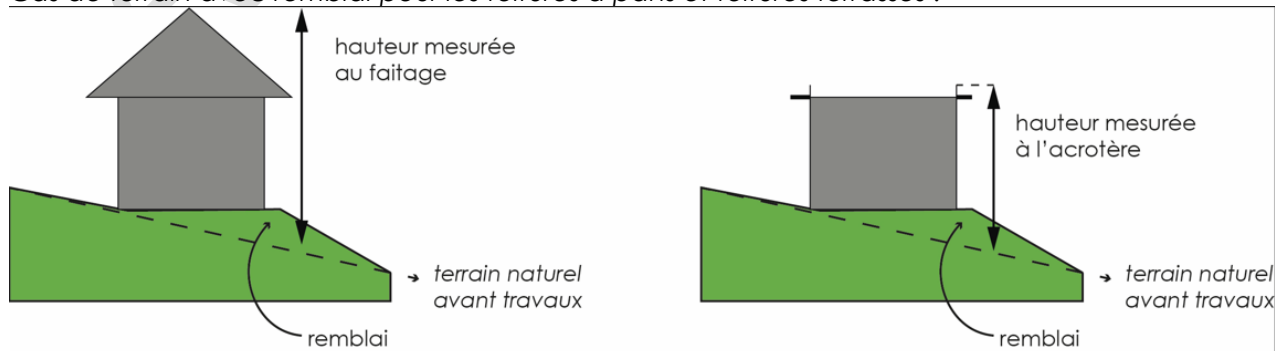
N.2.1 - Volumétrie et implantation des constructions

➤ Hauteur :

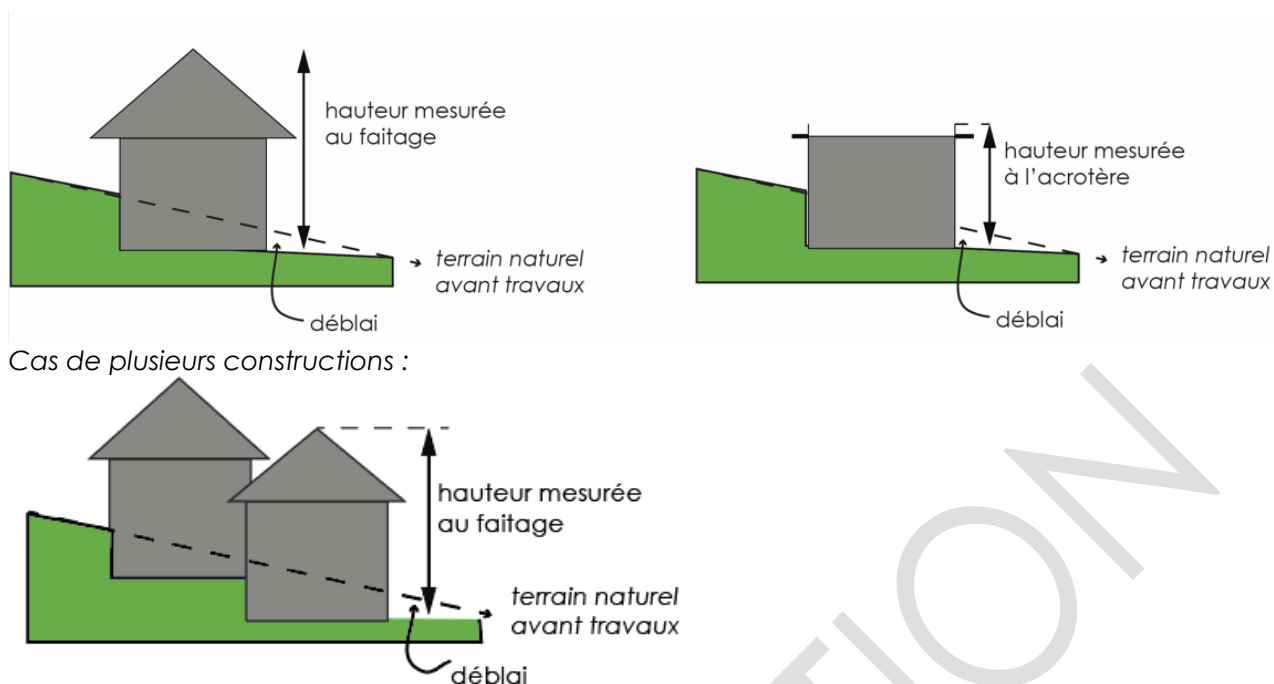
La hauteur des constructions est mesurée au faîtage ou à l'acrotère :

- par rapport au terrain naturel à son aplomb, si celui-ci est plus bas que le terrain aménagé après travaux (remblais) ;
- par rapport au terrain aménagé après travaux si celui-ci est plus bas que le terrain naturel avant travaux (déblais).

Cas de terrain avec remblai pour les toitures à pans et toitures terrasses :



Cas des terrains avec déblai pour les toitures à pans et toitures terrasses :



Cas de plusieurs constructions :

La hauteur maximum des constructions principales sera de :

- 7m00 pour les toitures à pans. Les éléments de superstructures ne sont pas comptabilisés (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures) dans une limite de 1m50.
- 3m50 pour les toitures terrasses.
- 3m50 pour les annexes.

En cas d'extension ou de reconstruction, la hauteur pourra atteindre la hauteur initiale du précédent bâtiment même si celui-ci excède la hauteur limite précisée ci-dessus.

La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

➤ **Implantation :**

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

• **Implantations par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques :**

Les constructions principales devront, s'implanter avec un recul minimum de 5m00 par rapport à l'emprise des voies et des emprises publiques.

En cas de survol du domaine public, l'accord du gestionnaire devra être obtenue et la hauteur minimum sera de 4.50m.

• **Implantation par rapport aux limites séparatives :**

Les constructions doivent s'implanter avec un recul minimum de 4m, calculée entre la limite séparative et le point le plus proche au nu de la façade.

Les annexes peuvent s'implanter sur une ou deux limites séparatives à condition que la longueur de chacune des façades n'excède pas 6m00 et 9m00 au total sur les 2 limites.

• **Ces distances ne s'appliquent pas dans les cas suivants :**

- Une tolérance de 2m00 est admise pour les corniches, débords de toits ou balcons.
- pour la réalisation d'une isolation par l'extérieur des bâtiments, avec une dérogation de 30 cm à la règle de recul pour favoriser et permettre ces travaux.

- Dans le cas d'extension d'une construction existante située dans la marge de recul, sous réserve que le projet poursuive au maximum l'alignement du bâti existant et ne réduise pas le recul initial.

N.2.2 -Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Il est recommandé de consulter l'architecte conseil de la commune avant tout projet.

➤ Toitures

Les toitures seront :

- à 2 pans minimum avec une pente minimum de 40%. Les débords de toitures seront d'au minimum 0.40m. Elles seront végétalisées ou d'aspect tuiles plates de teinte brune.
- En terrasses avec un dispositif qui assure la gestion des eaux pluviales et l'économie d'énergie.

Pour les annexes

Les toitures seront à 1 ou 2 pans ou en toiture terrasse. Les toitures cintrées sont autorisées pour les abris de bassins et les serres.

Les toitures à pans seront végétalisées ou d'aspect tuiles plates de teinte brune de teinte identique aux toitures des constructions principales.

Dispositions particulières

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour la réfection ou l'extension de toitures existantes.

➤ Façades

L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits est interdit.

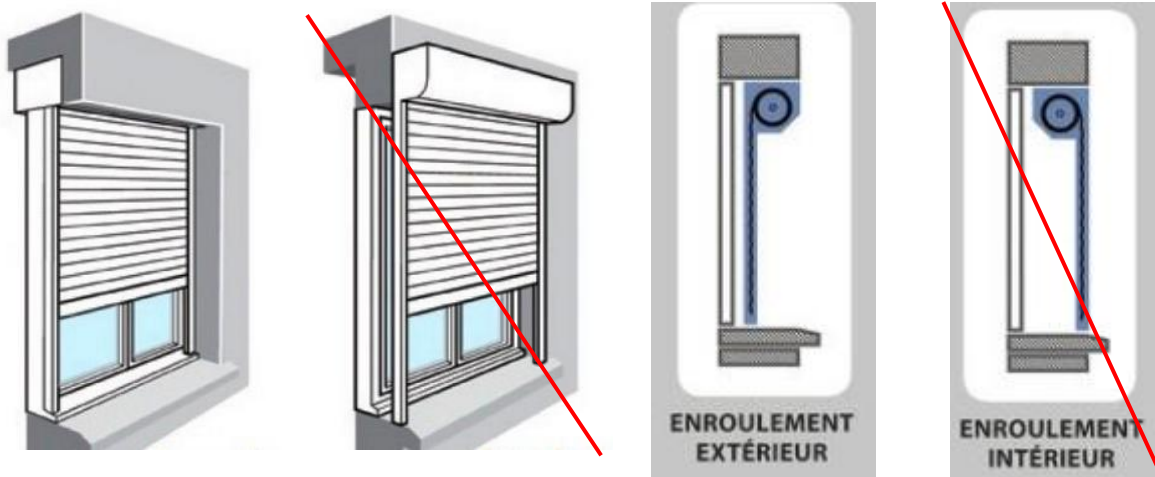
Les matériaux permettant de répondre à des objectifs d'économies d'énergies sont autorisés.

Les aspects rondins et madriers sont interdits.

L'aspect bois sera limité au niveau comble en façade des pignons.

Les dispositifs de type Pompes à chaleur et climatiseurs doivent être dissimulés par un dispositif permettant de l'intégrer à la façade ou dissimulés au sol.

Les coffrets de volets roulants devront être dissimulés en cas de rénovation, dans l'épaisseur de la façade et non en applique ni en saillie. S'ils sont disposés sous linteaux, un dispositif d'habillage devra venir les dissimuler sans saillie.



Intégration en façade

interdit en applique

enroulement autorisé enroulement refusé



Exemple de dispositifs d'habillage des coffrets

Les gardes corps devront être soit :

- en ferronnerie ou à barreaudages verticaux métalliques.
- en bois à palines verticales comprenant des vides entre chaque.

➤ Dispositifs d'énergies renouvelables

Les dispositifs de production d'énergie mécanique du vent devront être disposés en toiture.

Les dispositifs de production d'énergie solaire seront intégrés à la toiture ou apposés sur la toiture et de même pourcentage. Ils sont interdits sur châssis ne respectant pas le sens de la pente.

➤ Compostage et déchets

Un dispositif de compostage collectif par unité de logement ou bien individuel à chaque logement devra être prévu. Les dispositifs de compostage devront être regroupés en bordure de voie.

➤ Les coefficients environnementaux.

Les coefficients se calculent sur la totalité de l'opération et sont cumulatifs.

Le coefficient de perméabilité comprend les toitures terrasses, les façades végétalisées et les espaces végétalisés sur dalle ou dispositifs perméables permettant l'infiltration (stationnement par exemple). Le coefficient de perméabilité par surface est de 0.4 au minimum.

Le coefficient de pleine terre comprend les espaces perméables à l'eau qui peut donc s'infiltrer dans le sous-sol. Le coefficient est de 0.2 au minimum.

Exemples :

Surface de foncier	Surface perméable	Surface de pleine terre
300m ²	120m ²	60m ²
400m ²	160m ²	80m ²
500m ²	200m ²	100m ²
600m ²	240m ²	120m ²
700m ²	280m ²	140m ²
800m ²	320m ²	160m ²
900m ²	360m ²	180m ²

N.2.3- Traitement environnemental et paysagers des espaces non bâtis et abords des constructions

L'espace non bâti correspond aux espaces de l'unité foncière sur lesquels ne s'exerce pas l'emprise au sol des constructions.

- **Mouvements de terrain pour la construction :**

La meilleure adaptation au terrain naturel doit être recherchée afin de réduire au minimum les mouvements de terre.

Les affouillements sont autorisés :

- pour la réalisation des constructions,
- pour la réalisation des dessertes et voies d'accès.

Le terrain fini sera reconstitué autour des constructions et ne pourra pas être inférieur ou supérieur à 50cm du terrain naturel.

- **Traitement des espaces non bâtis**

Les remblais sont limités à +0.50cm.

Les voies de dessertes ou voies privées (véhicules et douces) devront présenter un revêtement perméable durable dans le temps ou prévoir un ruissellement vers des espaces de récupération plantés.

Les espaces de stationnement devront présenter un revêtement perméable durable dans le temps.

Les espaces communs et privés devront être intégrés au dispositif d'espace de pleine terre.

Les dispositifs de ruissellement, d'infiltration ou drainage devront prendre la forme par exemple de : pavements poreux ou perméables, réservoir de stockage, noues/fosses plantées.

➤ **Les clôtures**

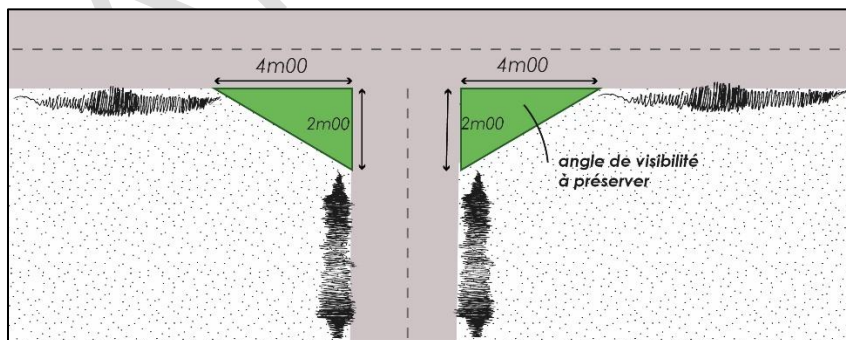
Pour information il est rappelé qu'il n'est pas obligatoire de clôturer. Les clôtures sont soumises à déclaration préalable.

- Les clôtures **liées à une construction d'habitation** doivent être sous forme de :

- de haies vives n'excédant pas 1m80 de hauteur,
- et/ou d'aspect grillages présentant un espace de 30cm entre le sol et le bas du dispositif, de couleur sombre, n'excédant pas 1m20 de hauteur,
- pierres plantées.

Les pare-vues et palissades pleines sont interdits.

Au croisement des voies l'angle de visibilité devra être préservée. La hauteur maximum des haies, des murs et des éléments à claire voie devra être de 0.90m de hauteur.



Exemple de clôtures interdites :



- Les clôtures **liées à une construction d'exploitation agricole** doivent être sous forme de :
Les clôtures nouvelles doivent permettre le passage de la petite faune par un espace adapté : au minimum une ouverture de 10 à 20 cm² tous les 15 m linéaire de clôture. Si la longueur totale de la clôture est inférieure à 15 m, prévoir au moins un passage.

➤ **Trame verte et bleue**

- **Sous trame forestière repérée aux documents graphiques**

Forêts présumées anciennes

Sont interdits :

- changement d'occupation du sol (défrichement) ;
- coupe rase.

sont admis :

- Changement d'occupation du sol (défrichement*) pour les travaux nécessaires aux réseaux publics d'eau, d'assainissement, d'air, de gaz, d'électricité et de télécommunication ou strictement nécessaire à la continuité d'une activité préexistante à la date d'approbation du PLU ;
- coupe rase : préalablement prévue à la date d'approbation du PLU par : ▪ un document d'aménagement (L212-2 du Code Forestier (CF)) ; un plan simple de gestion agréé (L312-2 et L312-3 CF) ; un règlement type de gestion (L122-5 et L124-1 CF) ou un programme des coupes et travaux d'un adhérent au code des bonnes pratiques sylvicoles agréé (L124-2 CF) ;
- une autorisation de coupes (L124-5, L312-5 et L312-9 CF) ;
- justifiée par une impasse sanitaire définie comme un état de santé des arbres très fortement compromis et par une absence de régénération naturelle de qualité et suffisante.

- **Sous trame ouverte repérée aux documents graphiques**

Prairies sèches

Est **interdite** la réduction des prairies sèches.

Est **admise** la réduction des prairies sèches pour des travaux nécessaires aux réseaux publics d'eau, d'assainissement, d'air, d'électricité et de télécommunication.

- **Sous-trame humide repérée aux documents graphiques**

Etangs et retenues

Cours d'eau

sont **interdits** :

- retenue sur cours d'eau ;
- affouillement, drainage, assèchement, remblaiement et imperméabilisation ;
- changement d'occupation du sol (défrichement) ;
- coupe rase pour ne pas déstabiliser les berges (pour réduire l'érosion et pour conserver les micro-habitats pour la faune) ;
- abattage pour ne pas déstabiliser les berges (pour réduire l'érosion et pour conserver les micro-habitats pour la faune) ;
- plantation de résineux et de peuplier.

sont **admis** :

- affouillement, remblaiement et imperméabilisation pour :
 - o travaux nécessaires aux réseaux publics d'eau, d'assainissement, d'air, de gaz, d'électricité et de télécommunication ;
- changement d'occupation du sol (défrichement) pour :
 - o accès ponctuel aux cours d'eau en lien avec un chemin pédestre, cycliste ou équestre ;
 - o mise en sécurité des digues ;
- coupe rase des espèces exotiques envahissantes menée de telle sorte à limiter le risque de dissémination des espèces ;
- coupe rase de peuplier dans une peupleraie existante (plantation de peuplier) ;
- abattage (sans ou avec dessouchage) justifié par :
 - o risque d'inondation ;
 - o recépage de jeune arbre de faible diamètre de sorte à éviter que la souche ne pourrisse
- plantation de peuplier dans une peupleraie existante (plantation de peuplier).

Tourbières

Sont **interdits** :

- affouillement, drainage, assèchement, remblaiement et imperméabilisation ;
- plan d'eau ;
- changement d'occupation du sol (défrichement) ;
- coupe rase ;
- abattage ;
- plantation de résineux et de peuplier.

sont **admis** :

- les travaux qui contribuent à préserver les tourbières comme les interventions mécaniques et travaux de broyage visant à lutter contre leur embroussaillage ;
- les coupes rases des espèces exotiques envahissantes menée de telle sorte à limiter le risque de dissémination des espèces.

Forêts alluviales du Rhône

sont **interdits** :

- affouillement, drainage, assèchement, remblaiement et imperméabilisation ;
- changement d'occupation du sol (défrichement) ;
- coupe rase pour ne pas déstabiliser les berges (pour réduire l'érosion et pour conserver les micro-habitats pour la faune) ;
- abattage pour ne pas déstabiliser les berges (pour réduire l'érosion et pour conserver les micro-habitats pour la faune) ;
- plantation de résineux et de peuplier.

sont **admis** :

- affouillement, remblaiement et imperméabilisation pour :
 - o travaux nécessaires aux réseaux publics d'eau, d'assainissement, d'air, de gaz, d'électricité et de télécommunication ;
- changement d'occupation du sol (défrichement) pour :
 - o mise en sécurité des digues ;
- coupe rase des espèces exotiques envahissantes menée de telle sorte à limiter le risque de dissémination des espèces.

- **Sous-trame bocagère repérée aux documents graphiques**

Arbres isolés repérés :

sont interdits :

- abattage ;
- taille et émondage entre le 16 mars et le 15 août inclus.

sont admis :

- abattage (sans ou avec dessouchage) justifié par :
 - o création d'un nouveau chemin d'accès rendu nécessaire pour l'accès et l'exploitation de la parcelle (la largeur du chemin n'excédant pas 10 mètres) ;
 - o création ou agrandissement d'un bâtiment d'exploitation justifié par un permis de construire ;
 - o travaux nécessaires aux réseaux publics d'eau, d'assainissement, d'air, de gaz, d'électricité et de télécommunication ;
- abattage (sans ou avec dessouchage) justifié par :
 - o dépérissement sanitaire avéré ;
 - o sécurité des biens et des personnes ;
 - o risque allergique ou toxique ;
- taille et émondage entre le 16 mars et le 15 août inclus justifiés par la sécurité des biens et des personnes.

Forêts présumées anciennes

Sont **interdits** :

- changement d'occupation du sol (défrichement) ;
- coupe rase.

sont **admis** :

- changement d'occupation du sol (défrichement*) pour les travaux nécessaires aux réseaux publics de voirie, d'eau, d'assainissement, d'air, de gaz, d'électricité et de télécommunication ou strictement nécessaire à la continuité d'une activité préexistante à la date d'approbation du PLU ;
- coupe rase :
 - o préalablement prévue à la date d'approbation du PLU par :
 - un document d'aménagement (L212-2 du Code Forestier (CF)) ; un plan simple de gestion agréé (L312-2 et L312-3 CF) ; un règlement type de gestion (L122-5 et L124-1 CF) ou un programme des coupes et travaux d'un adhérent au code des bonnes pratiques sylvicoles agréé (L124-2 CF) ;
 - une autorisation de coupes (L124-5, L312-5 et L312-9 CF) ;
 - o justifiée par une impasse sanitaire définie comme un état de santé des arbres très fortement compromis et par une absence de régénération naturelle de qualité et suffisante.

N.2.4- Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Une place représente une emprise de 2.5m *5m00.

Il est exigé :

Destinations	Sous destinations	Nombre de place	
Habitation	logement	2 places par logement	+ 1 place visiteur par tranche de 4 logements
			+ 1 place cycle sécurisée de 2m*1m par logement pour toute opération supérieure à 2 logements.

N.3- Equipements et réseaux

N.3.1 -Desserte par les voies publiques ou privées

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter le moindre gêne à la circulation et aux stationnements notamment en terme de visibilité.

Les caractéristiques des accès doivent répondre aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, déneigement ...

Les voies se terminant en impasse devront permettre le retournement des véhicules de secours.

N.3.2- Desserte par les réseaux

➤ Eaux pluviales

Toute création ou réhabilitation de surface imperméable sur l'assiette foncière doit être accompagnée d'un dispositif de gestion des eaux pluviales qui assure leur collecte (chéneaux, gouttières, canalisations). Toutes les eaux pluviales collectées doivent être gérées à la parcelle.

L'infiltration sur le terrain d'assiette du projet est obligatoire, sauf contrainte technique à démontrer. Le cas échéant, un dispositif de rétention (stockage ou stockage/infiltration) sera obligatoirement mis en place avant rejet à débit régulé dans un exutoire validé par la commune. *Le débit de fuite du dispositif de rétention sera au maximum égal au débit spécifique décennal avant imperméabilisation.*

La récupération des eaux pluviales pour usage privé est préconisée.

Toutes les dispositions doivent être prises pour empêcher l'écoulement des eaux pluviales sur la chaussée.

➤ **Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle ou aménagement par changement de destination qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un dispositif de capacités suffisantes. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

➤ **Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle ou aménagement par changement de destination doit être raccordé au **réseau public d'assainissement**. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

➤ **Electricité, télécommunications, fibre**

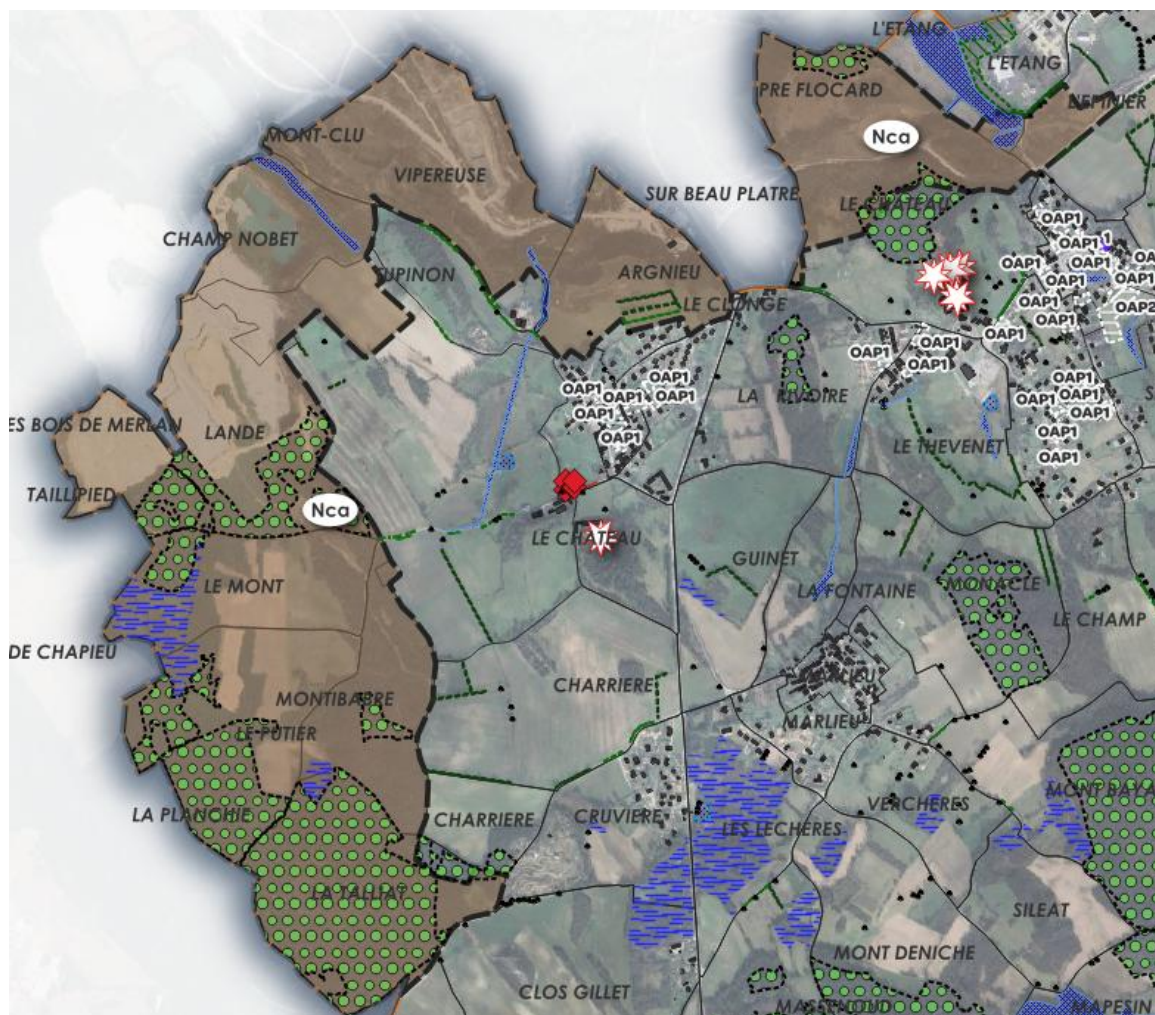
Les réseaux devront être réalisés en souterrain.

Toute construction nouvelle devra disposer de fourreau dans un regard en limite de propriété pour être raccordée au très haut débit lorsque ces équipements publics auront été mis en œuvre dans la zone ou le secteur concerné.

Zone Nca – zone d'extraction de matériaux

Caractéristique de la zone

Zone correspondant à un secteur d'extraction de matériaux.



Fétaise

Nca.1- Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités

Nca.1.1- Destinations et sous destinations Habitat : logement et hébergement

A : autorisé

AC : autorisé sous conditions

I : interdit

Destinations	Sous destinations	Autorisé	Autorisé sous conditions	Interdit
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			I
	Exploitation forestière			I
Habitation	logement			I
	hébergement			I
Commerce et activités de service	artisanat et commerce de détail			I
	Restauration			I
	commerce de gros			I
	activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			I
	hôtel			I
	Autres hébergements touristiques			I
	cinéma			I
Equipements d'intérêt collectif et services publics	locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			I
	locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.			I
	établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale			I
	salles d'art et de spectacles			I
	équipements sportifs			I
	autres équipements recevant du public			I
	Lieux de cultes			I
Autres activités des secteurs primaires, secondaires ou tertiaires	industrie			I
	entrepôt			I
	bureau			I
	centre de congrès et d'exposition			I
	cuisine dédiée à la vente en ligne			I

Nca.1.2 - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

- Les constructions et installations devront respecter le Plan des Surfaces Submersibles valant Plan de prévention des Risques dont le périmètre est affiché aux documents graphiques. **Dans les secteurs de risques en hachurés en bleu et rouge liées aux crues de cours d'eau**, certaines constructions et installations sont autorisées à condition de respecter les prescriptions et recommandations générales et de l'aléa « C » annexées au règlement écrit.

- Les constructions, travaux et modifications d'**équipements d'intérêt collectif et services publics** à destination de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sont autorisées et dans la limite de 20m² d'emprise au sol.
- Sont admis les activités d'extraction de matériaux, les activités de traitement des matériaux ainsi que les dépôts ou le stockage de matériaux inertes soumis à autorisation, enregistrement, ou déclaration au titre des installations classées, qu'il s'agisse de nouveaux projets, de projets d'extension ou de projets de renouvellement.
- Sont admis les travaux, ouvrages et installations techniques de transport des matériaux nécessaires à l'activité d'extraction de carrières soumis à autorisation, enregistrement, ou déclaration au titre des installations classées, qu'il s'agisse de nouveaux projets, de projets d'extension ou de projets de renouvellement.

Nca.1.3 - Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé

Nca.2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.

Nca.2.1 - Volumétrie et implantation des constructions

Non réglementé

Nca.2.2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

La hauteur maximum des clôtures sera de 2m00.

Les clôtures doivent permettre le passage de la petite faune par un espace adapté : au minimum une ouverture de 10 à 20 cm² tous les 15 m linéaire de clôture. Si la longueur totale de la clôture est inférieure à 15 m, prévoir au moins un passage.

Nca.2.3- Traitement environnemental et paysagers des espaces non bâtis et abords des constructions

➤ **Trame verte et bleue**

Prairies sèches

Est interdite la réduction des prairies sèches.

Est admise la réduction des prairies sèches pour des travaux nécessaires aux réseaux publics d'eau, d'assainissement, d'air, d'électricité et de télécommunication

Forêts alluviales du Rhône

Sont **interdits** :

- affouillement, drainage, assèchement, remblaiement et imperméabilisation ;
- changement d'occupation du sol (défrichement) ;
- coupe rase pour ne pas déstabiliser les berges (pour réduire l'érosion et pour conserver les micro-habitats pour la faune) ;

- abattage pour ne pas déstabiliser les berges (pour réduire l'érosion et pour conserver les micro-habitats pour la faune) ;
- plantation de résineux et de peuplier.

sont **admis** :

- affouillement, remblaiement et imperméabilisation pour : travaux nécessaires aux réseaux publics d'eau, d'assainissement, d'air, de gaz, d'électricité et de télécommunication ;
- changement d'occupation du sol (défrichement) pour : mise en sécurité des digues ;
- coupe rase des espèces exotiques envahissantes menée de telle sorte à limiter le risque de dissémination des espèces.

Forêts présumées anciennes

Sont interdits :

- changement d'occupation du sol (défrichement) ;
- coupe rase.

sont admis :

- Changement d'occupation du sol (défrichement*) pour les travaux nécessaires aux réseaux publics d'eau, d'assainissement, d'air, de gaz, d'électricité et de télécommunication ou strictement nécessaire à la continuité d'une activité préexistante à la date d'approbation du PLU ;
- coupe rase : préalablement prévue à la date d'approbation du PLU par : ▪ un document d'aménagement (L212-2 du Code Forestier (CF)) ; un plan simple de gestion agréé (L312-2 et L312-3 CF) ; un règlement type de gestion (L122-5 et L124-1 CF) ou un programme des coupes et travaux d'un adhérent au code des bonnes pratiques sylvicoles agréé (L124-2 CF) ;
- une autorisation de coupes (L124-5, L312-5 et L312-9 CF) ;
- justifiée par une impasse sanitaire définie comme un état de santé des arbres très fortement compromis et par une absence de régénération naturelle de qualité et suffisante.

Tourbières

Sont interdits :

- affouillement, drainage, assèchement, remblaiement et imperméabilisation ;
- plan d'eau ;
- changement d'occupation du sol (défrichement) ;
- coupe rase ;
- abattage ;
- plantation de résineux et de peuplier.

sont **admis** :

- les travaux qui contribuent à préserver les tourbières comme les interventions mécaniques et travaux de broyage visant à lutter contre leur embroussaillage ;
- les coupes rases des espèces exotiques envahissantes menée de telle sorte à limiter le risque de dissémination des espèces.

Nca.2.4- Stationnement

Non réglementé

Nca.3 - Equipements et réseaux

Nca 3.1 - Desserte par les voies publiques ou privées

Non réglementé

Nca 3.2- Desserte par les réseaux

➤ *Electricité, télécommunications, fibre*

Non réglementé

APPROBATION

Zone Ncp – zone de camping

Caractéristique de la zone

Zone correspond au camping existant



Ncp.1- Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités

Ncp.1.1- Destinations et sous destinations Habitat : logement et hébergement

A : autorisé

AC : autorisé sous conditions

I : interdit

Destinations	Sous destinations	Autorisé	Autorisé sous conditions	Interdit
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			I
	Exploitation forestière			I
Habitation	logement		AC	
	hébergement			I
Commerce et activités de service	artisanat et commerce de détail			I
	Restauration			I
	commerce de gros			I
	activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			I
	hôtel			I
	Autres hébergements touristiques		AC	
	cinéma			I
Equipements d'intérêt	locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			I

collectif et services publics	locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.		AC	
	établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale			I
	salles d'art et de spectacles			I
	équipements sportifs			I
	autres équipements recevant du public			I
	Lieux de cultes			I
Autres activités des secteurs primaires, secondaires ou tertiaires	industrie			I
	entrepôt			I
	bureau			I
	centre de congrès et d'exposition			I
	cuisine dédiée à la vente en ligne			I

Ncp.1.2 - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

- Une zone non aedificandi de 10m doit être respectée de part et d'autre des sommets des berges des cours d'eau, ruisseaux et de tout autre axe hydraulique recueillant les eaux d'un bassin versant.
- Les constructions d'**équipements d'intérêt collectif et services publics** à destination de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sont autorisées dans la limite de 20m² d'emprise au sol.
- Les constructions d'**habitation à destination de logement de fonction nécessaire à l'activité de camping**.
- Les **annexes isolées ou accolées aux constructions d'habitations existantes**, piscines comprises, doivent être implantées dans un périmètre de 10m autour de la construction principale, dans la limite de 30m² d'emprise au sol au total, annexes existantes comprises, et dans une limite de 30m² de surface de plancher cumulée à partir de la date d'approbation du PLU du 03 mars 2026.
- Les **terrains de camping** sont autorisés.
- Les **habitations légères de loisirs** sont autorisées.

Ncp.1.3 - Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé

Ncp.2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.

Ncp.2.1 - Volumétrie et implantation des constructions

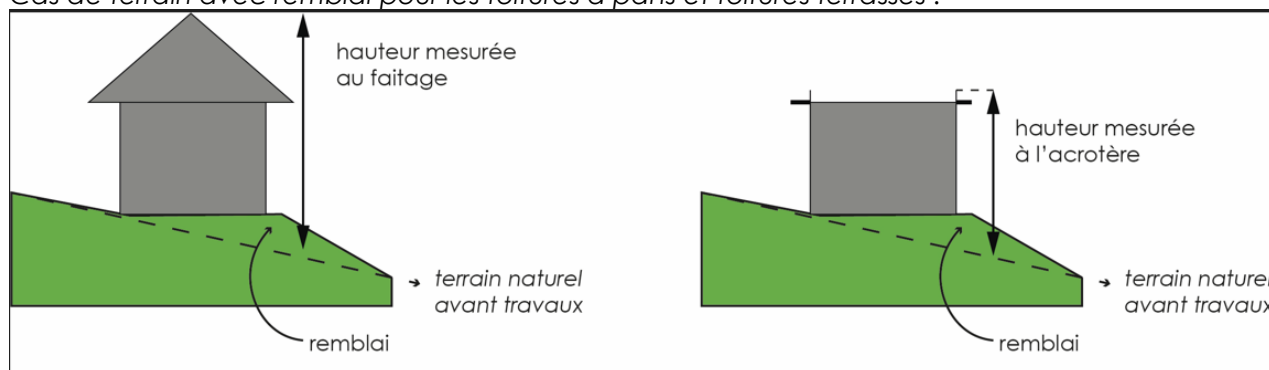
➤ Hauteur

La hauteur des constructions est mesurée au faîtage ou à l'acrotère :

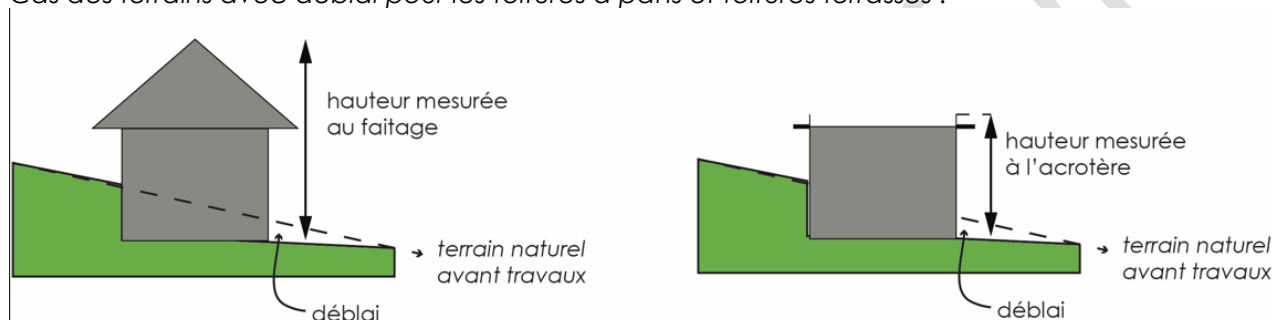
- par rapport au terrain naturel à son aplomb, si celui-ci est plus bas que le terrain aménagé après travaux (remblais) ;

- par rapport au terrain aménagé après travaux si celui-ci est plus bas que le terrain naturel avant travaux (déblais).

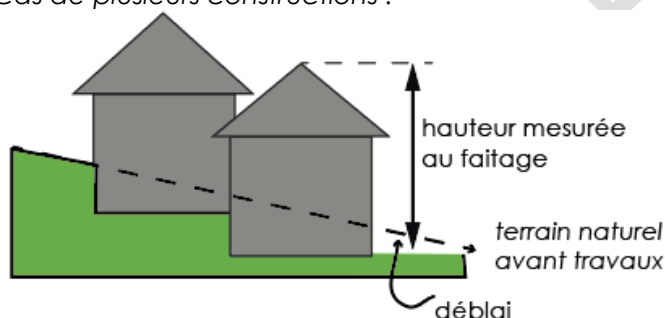
Cas de terrain avec remblai pour les toitures à pans et toitures terrasses :



Cas des terrains avec déblai pour les toitures à pans et toitures terrasses :



Cas de plusieurs constructions :



La hauteur maximum des constructions sera de :

- 5m00 pour les toitures à pans. Les éléments de superstructures ne sont pas comptabilisés (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures) dans une limite de 1m50.
- 3m50 pour les toitures terrasses.
- 3m50 pour les annexes.

En cas de reconstruction, la hauteur pourra atteindre la hauteur initiale du précédent bâtiment même si celui-ci excède la hauteur limite précisée ci-dessus.

➤ **Implantation :**

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

• **Implantations par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques :**

Les constructions principales devront, en au moins un point, s'implanter avec un recul minimum de 5m00 par rapport à l'emprise des voies et emprises publiques.

Cette distance ne s'applique pas dans les cas suivants :

- Une tolérance de 2m00 est admise pour les corniches, débords de toits ou balcons.
- pour la réalisation d'une isolation par l'extérieur des bâtiments, avec une dérogation de 30 cm à la règle de recul pour favoriser et permettre ces travaux.
- Dans le cas d'extension d'une construction existante située dans la marge de recul, sous réserve que le projet poursuive au maximum l'alignement du bâti existant et ne réduise pas le recul initial.

- **Implantation par rapport aux limites séparatives :**

Non réglementé

Ncp.2.2 -Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Rappel :

Article R111-27 du code de l'urbanisme

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

➤ **Toitures**

Les toitures, **excepté pour les habitations légères de loisir**, seront :

- à 2 pans minimum avec une pente minimum de 40%. Les débords de toitures seront d'au minimum 0.40m. Elles seront végétalisées ou d'aspect tuiles plates de teinte brune.
- En terrasses avec un dispositif qui assure la gestion des eaux pluviales et l'économie d'énergie.

Pour les annexes

Les toitures seront à 1 ou 2 pans ou en toiture terrasse. Les toitures cintrées sont autorisées pour les abris de bassins et les serres.

Les toitures à pans seront végétalisées ou d'aspect tuiles plates de teinte brune de teinte identique aux toitures des constructions principales.

Dispositions particulières

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour la réfection ou l'extension de toitures existantes.

➤ **Façades**

L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits est interdit.

Les matériaux permettant de répondre à des objectifs d'économies d'énergies sont autorisés.

Les dispositifs de type Pompes à chaleur et climatiseurs doivent être dissimulés par un dispositif permettant de l'intégrer à la façade ou dissimulés au sol.

Les façades seront d'aspect bois, enduit de couleur ton beige, gris ou d'aspect pierres.

Les aspects rondins et madriers sont interdits.

➤ **Dispositifs d'énergies renouvelables**

Les dispositifs de production d'énergie mécanique du vent devront être disposés en toiture.

Les dispositifs de production d'énergie solaire seront intégrés à la toiture ou apposés sur la toiture et de même pourcentage de pente. Ils sont interdits sur châssis ne respectant pas le sens de la pente.

Ncp.2.3- Traitement environnemental et paysagers des espaces non bâtis et abords des constructions

L'espace non bâti correspond aux espaces de l'unité foncière sur lesquels ne s'exerce pas l'emprise au sol des constructions.

➤ Mouvements de terrain

Les remblais sont limités à +0.50cm.

Les exhaussements et affouillements de sol sont autorisés pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

Les affouillements sont autorisés :

- pour la réalisation des constructions,
- pour la réalisation des dessertes et voies d'accès.

Le terrain fini sera reconstitué autour des constructions et ne pourra pas être inférieur ou supérieur à 50cm du terrain naturel.

➤ Clôtures

La hauteur maximum des clôtures sera de 2m00.

Les clôtures doivent permettre le passage de la petite faune par un espace adapté : au minimum une ouverture de 10 à 20 cm² tous les 15 m linéaire de clôture. Si la longueur totale de la clôture est inférieure à 15 m, prévoir au moins un passage.

Ncp.2.4- Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Une place représente une emprise de 2.5m *5m00. Il est exigé :

Destinations	Sous destinations	Nombre de place
Habitation	logement	2 places par logement
Commerce et activités de service	Autres hébergements touristiques	- 1 place par logement - 1 place par habitation légère de loisir

Ncp.3 - Equipements et réseaux

Ncp 3.1 - Desserte par les voies publiques ou privées

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter le moindre gêne à la circulation et aux stationnements.

Les caractéristiques des accès doivent répondre aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, déneigement ...

Les voies se terminant en impasse devront permettre le retournement des véhicules de secours.

Ncp 3.2- Desserte par les réseaux

➤ Eaux pluviales

Toute création ou réhabilitation de surface imperméable sur l'assiette foncière doit être accompagnée d'un dispositif de gestion des eaux pluviales qui assure leur collecte (chêneaux, gouttières, canalisations). Toutes les eaux pluviales collectées doivent être gérées à la parcelle.

L'infiltration sur le terrain d'assiette du projet est obligatoire, sauf contrainte technique à démontrer. Le cas échéant, un dispositif de rétention (stockage ou stockage/infiltration) sera obligatoirement mis en place avant rejet à débit régulé dans un exutoire validé par la commune. *Le débit de fuite du dispositif de rétention sera au maximum égal au débit spécifique décennal avant imperméabilisation.*

La récupération des eaux pluviales pour usage privé est préconisée.

Toutes les dispositions doivent être prises pour empêcher l'écoulement des eaux pluviales sur la chaussée.

➤ Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle ou aménagement par changement de destination qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un dispositif de capacités suffisantes. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

➤ Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle ou aménagement par changement de destination doit être raccordé au **réseau public d'assainissement**. Dans les secteurs où le réseau public d'assainissement est absent ou si le réseau existant est insuffisant, les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être traitées par un dispositif d'assainissement non collectif validé par le SPANC.

Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

➤ Electricité, télécommunications, fibre

Les réseaux devront être réalisés en souterrain.

Toute construction nouvelle devra disposer de fourreau dans un regard en limite de propriété pour être raccordée au très haut débit lorsque ces équipements publics auront été mis en œuvre dans la zone ou le secteur concerné.

Zone Nd – zone de dépôts de matériaux

Caractéristique de la zone

Zones spécifiques aux dépôts de matériaux inertes.



Nd.1- Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités

Nd.1.1- Destinations et sous destinations Habitat : logement et hébergement

A : autorisé

AC : autorisé sous conditions

I : interdit

Destinations	Sous destinations	Autorisé	Autorisé sous conditions	Interdit
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			I
	Exploitation forestière			I
Habitation	logement			I
	hébergement			I
Commerce et activités de service	artisanat et commerce de détail			I
	Restauration			I
	commerce de gros			I
	activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			I
	hôtel			I
	Autres hébergements touristiques			I
	cinéma			I
Equipements d'intérêt collectif	locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			I
	locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.			I

services publics	établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale			I
	salles d'art et de spectacles			I
	équipements sportifs			I
	autres équipements recevant du public			I
	Lieux de cultes			I
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	industrie			I
	entrepôt			I
	bureau			I
	centre de congrès et d'exposition			I
	cuisine dédiée à la vente en ligne			I

Nd.1.2 - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Seuls sont autorisés :

- les dépôts de matériaux inertes,
- Les dispositifs de production d'énergie solaire posés au sol.

Nd.2- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.

Non réglementé

Nd.3- Equipements et réseaux

Non réglementé

Zone Ne – zone naturelle d'équipements publics ou d'intérêt collectif.

Caractéristique de la zone

Zones spécifiques pour les équipements publics ou d'intérêt collectif notamment liés aux équipements et installations électriques.



Ne.1- Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités

Ne.1.1- Destinations et sous destinations Habitat : logement et hébergement

A : autorisé

AC : autorisé sous conditions

I : interdit

Destinations	Sous destinations	Autorisé	Autorisé sous conditions	Interdit
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			I
	Exploitation forestière			I
Habitation	logement			I
	hébergement			I
Commerce et activités de service	artisanat et commerce de détail			I
	Restauration			I
	commerce de gros			I
	activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			I
	hôtel			I
	Autres hébergements touristiques			I
	cinéma			I
Equipements d'intérêt collectif et	locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			I
	locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.	A		

services publics	établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale			I
	salles d'art et de spectacles			I
	équipements sportifs			I
	autres équipements recevant du public			I
	Lieux de cultes			I
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	industrie			I
	entrepôt			I
	bureau			I
	centre de congrès et d'exposition			I
	cuisine dédiée à la vente en ligne			I

Ne.1.2 - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Les constructions d'**équipements d'intérêt collectif et services publics** à destination de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sont autorisées à condition d'être liés à la production, la transformation ou le transport d'énergie.

Ne.2- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.

Non réglementé

Ne.3- Equipements et réseaux

Non réglementé

Zone Nj – zone de jardins

Caractéristique de la zone

Zone naturelle correspondant à des jardins



Nj.1- Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités

Nj.1.1- Destinations et sous destinations Habitat : logement et hébergement

Destinations	Sous destinations	Autorisé	Autorisé sous conditions	Interdit
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			X
	Exploitation forestière			X
Habitation	logement			X
	hébergement			X
Commerce et de services	artisanat et commerce de détail			X
	Restauration			X
	commerce de gros			X
	activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			X
	hôtel			X
	Autres hébergements touristiques			X
	cinéma			X
Equipements d'intérêt collectif et services publics	locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			X
	locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.			X
	établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale			X
	salles d'art et de spectacles			X

	équipements sportifs			I
	autres équipements recevant du public			I
	Lieux de cultes			I
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	industrie			I
	entrepôt			I
	bureau			I
	centre de congrès et d'exposition			I
	cuisine dédiée à la vente en ligne			I

Nj.1.2 - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Seuls sont autorisés les annexes, abris de jardins dans la limite de 5m² d'emprise au sol.

Nj.2- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.

➤ Hauteur

La hauteur des constructions est mesurée au faîtage ou à l'acrotère par rapport au terrain avant travaux.

La hauteur maximum est de 2m50.

➤ Implantation

Non réglementé

Nj 2.3 -Traitement environnemental et paysagers des espaces non bâtis et abords des constructions

L'espace non bâti correspond aux espaces de l'unité foncière sur lesquels ne s'exerce pas l'emprise au sol des constructions.

• Mouvements de terrain pour la construction :

Les remblais sont interdits.

Les affouillements pour la réalisation des constructions sont limités à 0.50cm et sont autorisés pour :

• Traitement des espaces non bâtis

Les voies de dessertes ou voies privées (véhicules et douces) devront présenter un revêtement perméable durable dans le temps ou prévoir un ruissellement vers des espaces de récupération plantés.

Les espaces non bâtis devront être de pleine terre.

➤ Les clôtures

Les clôtures devront permettre le libre passage de la faune sauvage. Ainsi :

- les clôtures enterrées sont interdites,
- la hauteur maximum est de 1m20.

Les clôtures doivent permettre le passage de la petite faune par un espace adapté : au minimum une ouverture de 10 à 20 cm² tous les 15 m linéaire de clôture. Si la longueur totale de la clôture est inférieure à 15 m, prévoir au moins un passage.

Nj.2.4- Stationnement

Non réglementé

Nj.3- Equipements et réseaux

Nj 3.1 -Desserte par les voies publiques ou privées

Non réglementé

Nj3.2 - Desserte par les réseaux

➤ Eaux pluviales

Toute création ou réhabilitation de surface imperméable sur l'assiette foncière doit être accompagnée d'un dispositif de gestion des eaux pluviales qui assure leur collecte (chêneaux, gouttières, canalisations). Toutes les eaux pluviales collectées doivent être gérées à la parcelle.

L'infiltration sur le terrain d'assiette du projet est obligatoire, sauf contrainte technique à démontrer. Le cas échéant, un dispositif de rétention (stockage ou stockage/infiltration) sera obligatoirement mis en place avant rejet à débit régulé dans un exutoire validé par la commune. *Le débit de fuite du dispositif de rétention sera au maximum égal au débit spécifique décennal avant imperméabilisation.*

La récupération des eaux pluviales pour usage privé est préconisée.

Toutes les dispositions doivent être prises pour empêcher l'écoulement des eaux pluviales sur la chaussée.

➤ Eau potable

Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

➤ Eaux usées

Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

➤ Electricité, télécommunications, fibre

Les réseaux devront être réalisés en souterrain.

Zone NI – zone de loisirs

Caractéristique de la zone

Zone d'équipements sportifs et loisirs



NI.1- Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités

NI.1.1- Destinations et sous destinations Habitat : logement et hébergement

A : autorisé

AC : autorisé sous conditions

I : interdit

Destinations	Sous destinations	Autorisé	Autorisé sous conditions	Interdit
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			I
	Exploitation forestière			I
Habitation	logement			I
	hébergement			I
Commerce et activités de service	artisanat et commerce de détail			I
	Restauration			I
	commerce de gros			I
	activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			I
	hôtel			I
	Autres hébergements touristiques			I
	cinéma			I
Equipements d'intérêt collectif et services publics	locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			I
	locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.		AC	
	établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale			I
	salles d'art et de spectacles			I
	équipements sportifs		AC	
	autres équipements recevant du public			I
	Lieux de cultes			I
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	industrie			I
	entrepôt			I
	bureau			I
	centre de congrès et d'exposition			I
	cuisine dédiée à la vente en ligne			I

Nl.1.2 - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

- Les installations et aménagements liés aux équipements de loisirs sont autorisés.
- Les constructions d'**équipements d'intérêt collectif et services publics** destinées aux équipements sportifs dans la limite de 60m² d'emprise au sol par construction et dans la limite de 250 m² d'emprise au sol.
- Les dispositifs de production d'énergie solaire posés au sol sont interdits.

Nl.2- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.

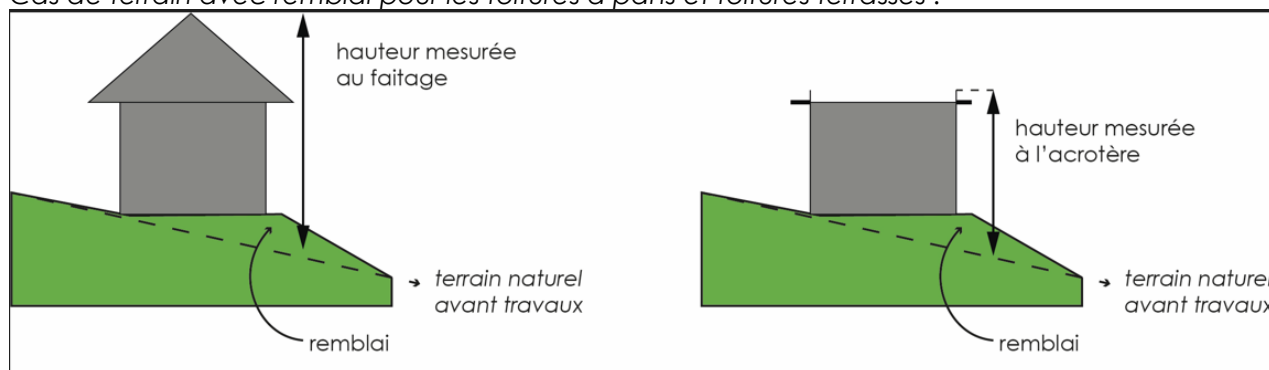
➤ Hauteur

La hauteur des constructions est mesurée au faîtage ou à l'acrotère :

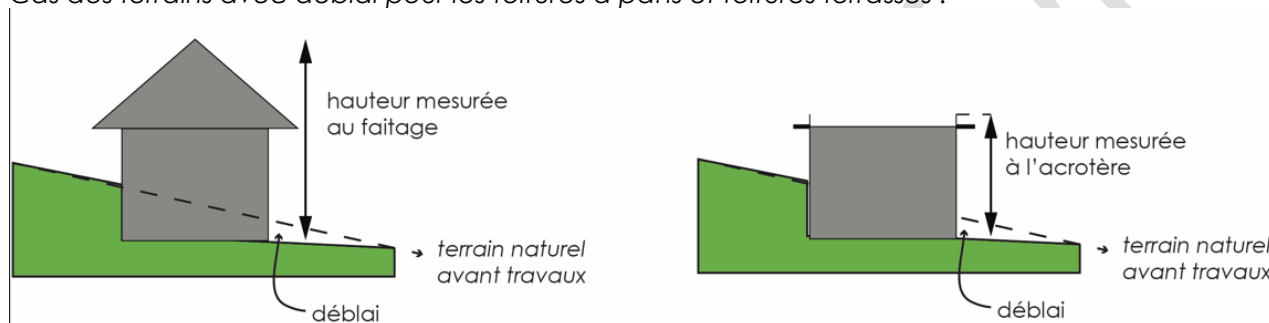
- par rapport au terrain naturel à son aplomb, si celui-ci est plus bas que le terrain aménagé après travaux (remblais) ;

- par rapport au terrain aménagé après travaux si celui-ci est plus bas que le terrain naturel avant travaux (déblais).

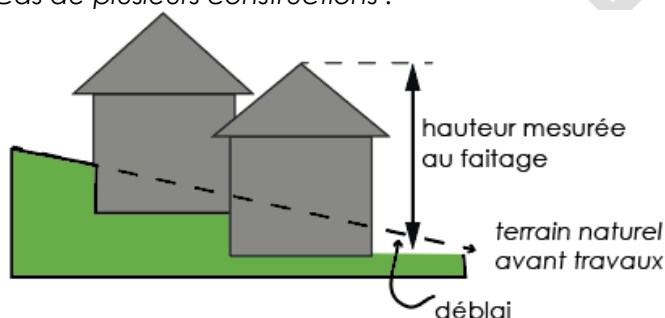
Cas de terrain avec remblai pour les toitures à pans et toitures terrasses :



Cas des terrains avec déblai pour les toitures à pans et toitures terrasses :



Cas de plusieurs constructions :



La hauteur maximum des constructions sera de :

- 5m00 pour les toitures à pans. Les éléments de superstructures ne sont pas comptabilisés (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures) dans une limite de 1m50.
- 3m50 pour les toitures terrasses.
- 3m50 pour les annexes.

En cas de reconstruction, la hauteur pourra atteindre la hauteur initiale du précédent bâtiment même si celui-ci excède la hauteur limite précisée ci-dessus.

➤ **Implantation :**

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

• **Implantations par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques :**

Les constructions principales devront, en au moins un point, s'implanter avec un recul minimum de 5m00 par rapport à l'emprise des voies et emprises publiques.

Cette distance ne s'applique pas dans les cas suivants : une tolérance de 2m00 est admise pour les corniches, débords de toits ou balcons.

- **Implantation par rapport aux limites séparatives :**

Non réglementé

NI 2.3 -Traitement environnemental et paysagers des espaces non bâtis et abords des constructions

L'espace non bâti correspond aux espaces de l'unité foncière sur lesquels ne s'exerce pas l'emprise au sol des constructions.

- **Mouvements de terrain pour la construction :**

Les mouvements de terrain pour les activités de loisirs sont autorisés.

Les exhaussements et affouillements de sol sont autorisés pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

- **Traitement des espaces non bâtis**

Les voies de dessertes ou voies privées (véhicules et douces) devront présenter un revêtement perméable durable dans le temps ou prévoir un ruissellement vers des espaces de récupération plantés.

Les espaces de stationnement devront présenter un revêtement perméable durable dans le temps.

Les dispositifs de ruissellement, d'infiltration ou drainage devront prendre la forme par exemple de : pavements poreux ou perméables, réservoir de stockage, noues/fosses plantées.

➤ **Les clôtures**

Les clôtures devront permettre le libre passage de la faune sauvage. Ainsi :

- les clôtures enterrées sont interdites,
- la hauteur maximum est de 1m20.

Les clôtures doivent permettre le passage de la petite faune par un espace adapté : au minimum une ouverture de 10 à 20 cm² tous les 15 m linéaire de clôture. Si la longueur totale de la clôture est inférieure à 15 m, prévoir au moins un passage.

➤ **Trame verte et bleue**

- **Sous-trame humide repérée aux documents graphiques**

Tourbières

Sont **interdits** :

- affouillement, drainage, assèchement, remblaiement et imperméabilisation ;
- plan d'eau ;
- changement d'occupation du sol (défrichement) ;
- coupe rase ;
- abattage ;
- plantation de résineux et de peuplier.

sont **admis** :

- les travaux qui contribuent à préserver les tourbières comme les interventions mécaniques et travaux de broyage visant à lutter contre leur embranchement ;
- les coupes rases des espèces exotiques envahissantes menée de telle sorte à limiter le risque de dissémination des espèces.

- **Sous-trame bocagère repérée aux documents graphiques**

Arbres isolés repérés :

sont interdits :

- abattage ;
- taille et émondage entre le 16 mars et le 15 août inclus.

sont admis :

- abattage (sans ou avec dessouchage) justifié par :
 - o création d'un nouveau chemin d'accès rendu nécessaire pour l'accès et l'exploitation de la parcelle (la largeur du chemin n'excédant pas 10 mètres) ;
 - o création ou agrandissement d'un bâtiment d'exploitation justifié par un permis de construire ;
 - o travaux nécessaires aux réseaux publics d'eau, d'assainissement, d'air, de gaz, d'électricité et de télécommunication ;
- abattage (sans ou avec dessouchage) justifié par :
 - o dépérissement sanitaire avéré ;
 - o sécurité des biens et des personnes ;
 - o risque allergique ou toxique ;
- taille et émondage entre le 16 mars et le 15 août inclus justifiés par la sécurité des biens et des personnes.

NI2.4- Stationnement

Non réglementé

NI.3- Equipements et réseaux

NI3.1 -Desserte par les voies publiques ou privées

Non réglementé

NI3.2 - Desserte par les réseaux

➤ Eaux pluviales

Toute création ou réhabilitation de surface imperméable sur l'assiette foncière doit être accompagnée d'un dispositif de gestion des eaux pluviales qui assure leur collecte (chênes, gouttières, canalisations). Toutes les eaux pluviales collectées doivent être gérées à la parcelle.

L'infiltration sur le terrain d'assiette du projet est obligatoire, sauf contrainte technique à démontrer. Le cas échéant, un dispositif de rétention (stockage ou stockage/infiltration) sera obligatoirement mis en place avant rejet à débit régulé dans un exutoire validé par la commune. *Le débit de fuite du dispositif de rétention sera au maximum égal au débit spécifique décennal avant imperméabilisation.*

La récupération des eaux pluviales pour usage privé est préconisée.

Toutes les dispositions doivent être prises pour empêcher l'écoulement des eaux pluviales sur la chaussée.

➤ **Eau potable**

Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

➤ **Eaux usées**

Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

➤ **Electricité, télécommunications, fibre**

Les réseaux devront être réalisés en souterrain.

APPROBATION

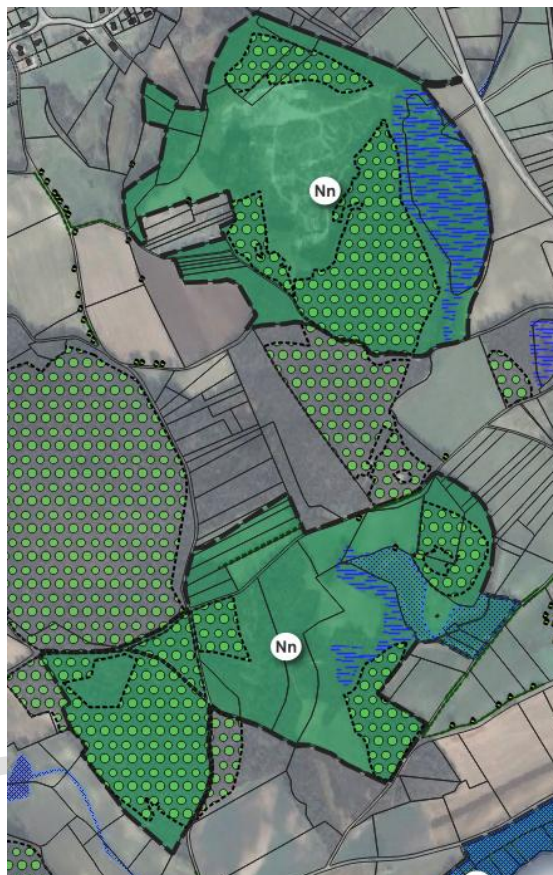
Zone Nn – zone naturelle

Caractéristique de la zone

Zone naturelle soumise à Natura 2000.



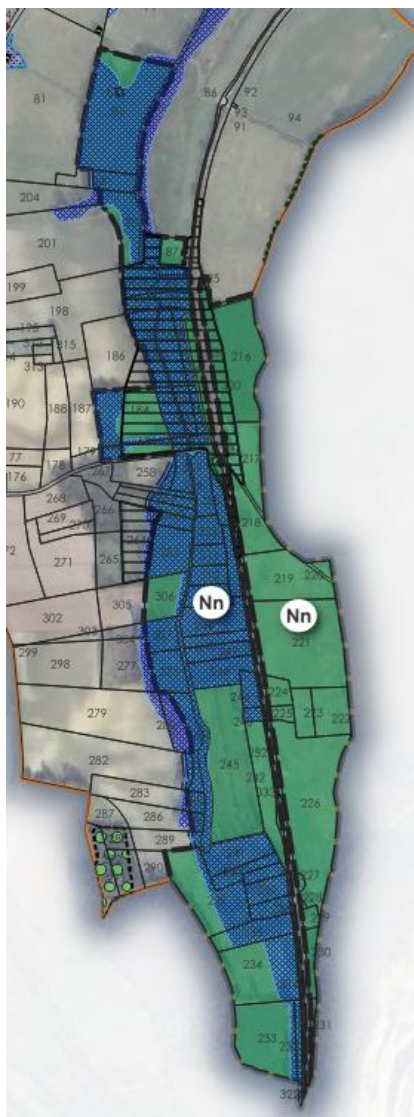
La Rivoire



Les Garennes et Poullieux



Limite Sud communale



Limite Sud communale

Nn.1- Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités

Nn.1.1- Destinations et sous destinations Habitat : logement et hébergement

A : autorisé

AC : autorisé sous conditions

I : interdit

Destinations	Sous destinations	Autorisé	Autorisé sous conditions	Interdit
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			I
	Exploitation forestière			I
Habitation	logement			I
	hébergement			I
	artisanat et commerce de détail			I
	Restauration			I

Commerce et activités de service	commerce de gros			I
	activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			I
	hôtels			I
	Autres hébergements touristiques			I
	cinéma			I
Equipements d'intérêt collectif et services publics	locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			I
	locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.			I
	établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale			I
	salles d'art et de spectacles			I
	équipements sportifs			I
	autres équipements recevant du public			I
	Lieux de cultes			I
Autres activités des secteurs primaires, secondaires ou tertiaires	industrie			I
	entrepôt			I
	bureau			I
	centre de congrès et d'exposition			I
	cuisine dédiée à la vente en ligne			I

N.1.2 - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

- Les constructions et installations devront respecter le Plan des Surfaces Submersibles valant Plan de prévention des Risques dont le périmètre est affiché aux documents graphiques. **Dans les secteurs de risques en hachurés en bleu et rouge liées aux crues de cours d'eau**, certaines constructions et installations sont autorisées à condition de respecter les prescriptions et recommandations générales et de l'aléa « C » annexées au règlement écrit.
- Une zone non aedificandi de 10m doit être respectée de part et d'autre des sommets des berges des cours d'eau, ruisseaux et de tout autre axe hydraulique recueillant les eaux d'un bassin versant.
- Toute construction est interdite dans un périmètre de 50m00 à partir de la lisière des bois et forêt.
- Les constructions, travaux et modifications d'**équipements d'intérêt collectif et services publics** à destination de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sont autorisés et dans la limite de 20m² d'emprise au sol.
- Le stockage de matériaux est autorisé à condition qu'ils soient strictement nécessaires à l'activité forestière.
- Les installations classées protection de l'environnement sont interdites.
- Les dispositifs de production d'énergie solaire posés au sol sont interdits.
- Sont interdits :
 - la création de nouveau plan d'eau,

- les affouillement, drainage, assèchement, remblaiement et imperméabilisation sauf (**hors tourbières**) pour des travaux nécessaires aux réseaux publics d'eau, d'assainissement, d'air, de gaz, d'électricité et de télécommunication ;
 - le reprofilage des berges des plans d'eau ;
 - la plantation de résineux et de peuplier.
- Dans les secteurs repérés aux documents graphiques comme secteurs de protection de captage des eaux, toutes constructions et tout aménagements non liés à la protection des captages est interdit.

Nn.1.3 - Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé

Nn.2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.

Nn.2.1 - Volumétrie et implantation des constructions

Non réglementé

Nn.2.2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Non réglementé

Nn.2.3- Traitement environnemental et paysagers des espaces non bâtis et abords des constructions

➤ **Mouvements de terrain pour la construction :**

Les exhaussements et affouillements de sol sont autorisés pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

➤ **Les clôtures**

Pour information il est rappelé qu'il n'est pas obligatoire de clôturer. Les clôtures sont soumises à déclaration préalable.

- Les clôtures doivent être sous forme de :

Les clôtures nouvelles doivent permettre le passage de la petite faune par un espace adapté : au minimum une ouverture de 10 à 20 cm² tous les 15 m linéaire de clôture. Si la longueur totale de la clôture est inférieure à 15 m, prévoir au moins un passage.

➤ **Trame verte et bleue**

- **Sous trame ouverte repérée aux documents graphiques**

Prairies sèches

Est **interdite** la réduction des prairies sèches.

Est **admise** la réduction des prairies sèches pour des travaux nécessaires aux réseaux publics d'eau, d'assainissement, d'air, d'électricité et de télécommunication.

- **Sous-frame humide repérée aux documents graphiques**

Etangs et retenues

Cours d'eau

sont **interdits** :

- retenue sur cours d'eau ;
- affouillement, drainage, assèchement, remblaiement et imperméabilisation ;
- changement d'occupation du sol (défrichement) ;
- coupe rase pour ne pas déstabiliser les berges (pour réduire l'érosion et pour conserver les micro-habitats pour la faune) ;
- abattage pour ne pas déstabiliser les berges (pour réduire l'érosion et pour conserver les micro-habitats pour la faune) ;
- plantation de résineux et de peuplier.

sont **admis** :

- affouillement, remblaiement et imperméabilisation pour :
 - o travaux nécessaires aux réseaux publics d'eau, d'assainissement, d'air, de gaz, d'électricité et de télécommunication ;
- changement d'occupation du sol (défrichement) pour :
 - o accès ponctuel aux cours d'eau en lien avec un chemin pédestre, cycliste ou équestre ;
 - o mise en sécurité des digues ;
- coupe rase des espèces exotiques envahissantes menée de telle sorte à limiter le risque de dissémination des espèces ;
- coupe rase de peuplier dans une peupleraie existante (plantation de peuplier) ;
- abattage (sans ou avec dessouchage) justifié par :
 - o risque d'inondation ;
 - o recépage de jeune arbre de faible diamètre de sorte à éviter que la souche ne pourrisse
- plantation de peuplier dans une peupleraie existante (plantation de peuplier).

Tourbières

Sont **interdits** :

- affouillement, drainage, assèchement, remblaiement et imperméabilisation ;
- plan d'eau ;
- changement d'occupation du sol (défrichement) ;
- coupe rase ;
- abattage ;
- plantation de résineux et de peuplier.

sont **admis** :

- les travaux qui contribuent à préserver les tourbières comme les interventions mécaniques et travaux de broyage visant à lutter contre leur embranchement ;
- les coupes rases des espèces exotiques envahissantes menée de telle sorte à limiter le risque de dissémination des espèces.

- **Sous-frame bocagère repérée aux documents graphiques**

Forêts présumées anciennes

Sont **interdits** :

- changement d'occupation du sol (défrichement) ;
- coupe rase.

sont **admis** :

- changement d'occupation du sol (défrichement*) pour les travaux nécessaires aux réseaux publics d'eau, d'assainissement, d'air, de gaz, d'électricité et de télécommunication ou strictement nécessaire à la continuité d'une activité préexistante à la date d'approbation du PLU ;
- coupe rase :
 - o préalablement prévue à la date d'approbation du PLU par :
 - un document d'aménagement (L212-2 du Code Forestier (CF)) ; un plan simple de gestion agréé (L312-2 et L312-3 CF) ; un règlement type de gestion (L122-5 et L124-1 CF) ou un programme des coupes et travaux d'un adhérent au code des bonnes pratiques sylvicoles agréé (L124-2 CF) ;
 - une autorisation de coupes (L124-5, L312-5 et L312-9 CF) ;
 - o justifiée par une impasse sanitaire définie comme un état de santé des arbres très fortement compromis et par une absence de régénération naturelle de qualité et suffisante.

Nn.2.4- Stationnement

Non réglementé

Nn.3- Equipements et réseaux

Nn.3.1 -Desserte par les voies publiques ou privées

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter le moindre gêne à la circulation et aux stationnements notamment en terme de visibilité.

Les caractéristiques des accès doivent répondre aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, déneigement ...

Les voies se terminant en impasse devront permettre le retournement des véhicules de secours.

Nn.3.2- Desserte par les réseaux

➤ **Eaux pluviales**

Toute création ou réhabilitation de surface imperméable sur l'assiette foncière doit être accompagnée d'un dispositif de gestion des eaux pluviales qui assure leur collecte (chéneaux, gouttières, canalisations). Toutes les eaux pluviales collectées doivent être gérées à la parcelle.

L'infiltration sur le terrain d'assiette du projet est obligatoire, sauf contrainte technique à démontrer. Le cas échéant, un dispositif de rétention (stockage ou stockage/infiltration) sera obligatoirement mis en place avant rejet à débit régulé dans un exutoire validé par la commune. *Le débit de fuite du dispositif de rétention sera au maximum égal au débit spécifique décennal avant imperméabilisation.*

La récupération des eaux pluviales pour usage privé est préconisée.

Toutes les dispositions doivent être prises pour empêcher l'écoulement des eaux pluviales sur la chaussée.

➤ **Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle ou aménagement par changement de destination qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un dispositif de capacités suffisantes. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

➤ **Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle ou aménagement par changement de destination doit être raccordé au **réseau public d'assainissement**. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

➤ **Electricité, télécommunications, fibre**

Les réseaux devront être réalisés en souterrain.

Toute construction nouvelle devra disposer de fourreau dans un regard en limite de propriété pour être raccordée au très haut débit lorsque ces équipements publics auront été mis en œuvre dans la zone ou le secteur concerné.

Zone Np – parc lié aux constructions remarquables

Caractéristique de la zone

Zone naturelle correspondant aux parcs liés aux constructions remarquables



Np1- Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités

Np.1.1- Destinations et sous destinations Habitat : logement et hébergement

A : autorisé

AC : autorisé sous conditions

I : interdit

Destinations	Sous destinations	Autorisé	Autorisé sous conditions	Interdit
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			I
	Exploitation forestière			I
Habitation	logement			I
	hébergement			I
Commerce et activités de service	artisanat et commerce de détail			I
	Restauration			I
	commerce de gros			I
	activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			I
	hôtels			I
	Autres hébergements touristiques			I

	cinéma			I
Equipements d'intérêt collectif et services publics	locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			I
	locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.		AC	
	établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale			I
	salles d'art et de spectacles			I
	équipements sportifs			I
	autres équipements recevant du public			I
	Lieux de cultes			I
Autres activités des secteurs primaires, secondaires ou tertiaires	industrie			I
	entrepôt			I
	bureau			I
	centre de congrès et d'exposition			I
	cuisine dédiée à la vente en ligne			I

Np.1.2 - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

- Les constructions et installations devront respecter le Plan des Surfaces Submersibles valant Plan de prévention des Risques dont le périmètre est affiché aux documents graphiques. **Dans les secteurs de risques en hachurés en bleu et rouge liées aux crues de cours d'eau**, certaines constructions et installations sont autorisées à condition de respecter les prescriptions et recommandations générales et de l'aléa « C » annexées au règlement écrit.
- Les éléments de paysage repérés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme doivent être préservés et restaurés à l'identique. L'extension de ces constructions est interdite.
- Le permis de démolir est obligatoire.
- Les constructions d'**équipements d'intérêt collectif et services publics** à destination de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sont autorisées dans la limite de 20m² d'emprise au sol.
- Les **nouvelles annexes aux constructions d'habitations existantes** sont autorisées dans la limite de 30m² d'emprise au sol au total, y compris les annexes existantes **hors piscine** à partir de l'approbation du PLU au 3 mars 2026
- Les **piscines ou bassins hors sol ou semis enterrés** sont interdits. Seuls sont autorisés les bassins enterrés. Les abris, couvertures de piscines et bassins sont interdits.
- Les dispositifs de production d'énergie solaire posés au sol sont interdits.

Np1.3 - Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé

Np.2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.

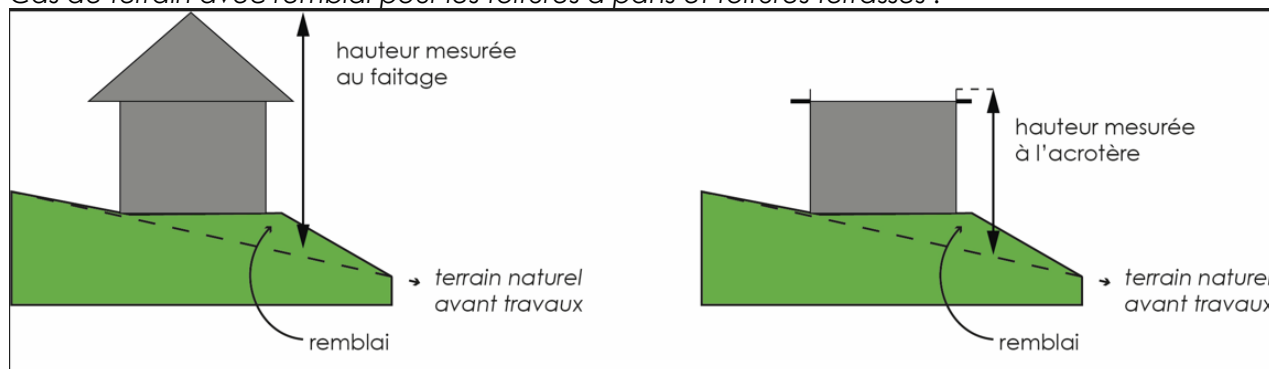
Np.2.1 - Volumétrie et implantation des constructions

➤ Hauteur

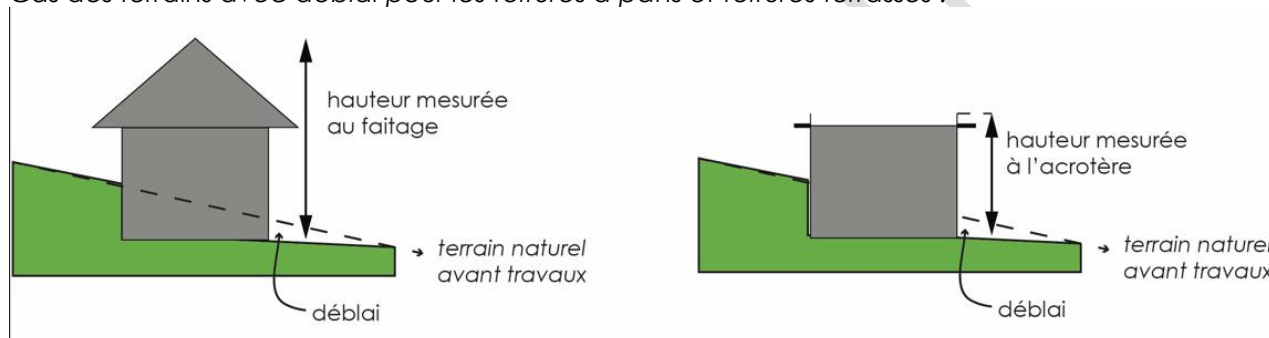
La hauteur des constructions est mesurée au faîtage ou à l'acrotère :

- par rapport au terrain naturel avant travaux, si celui-ci est plus bas que le terrain aménagé après travaux (remblais) ;
- par rapport au terrain aménagé après travaux si celui-ci est plus bas que le terrain naturel avant travaux (déblais).

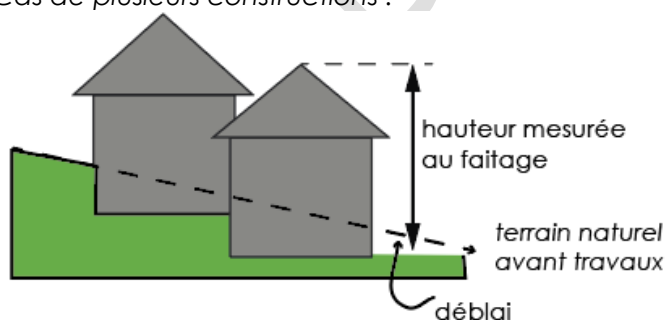
Cas de terrain avec remblai pour les toitures à pans et toitures terrasses :



Cas des terrains avec déblai pour les toitures à pans et toitures terrasses :



Cas de plusieurs constructions :



La hauteur maximum des nouvelles constructions sera de 3m50.

En cas de reconstruction, la hauteur pourra atteindre la hauteur initiale du précédent bâtiment même si celui-ci excède la hauteur limite précisée ci-dessus.

➤ Implantation

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

- **Implantations par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques :**

L'implantation est libre.

- **Implantation par rapport aux limites séparatives :**

L'implantation est libre.

Np.2.2 -Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

- **Pour les constructions repérées au document graphique au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme :**

Sont interdits la création d'ouvertures en toiture et de châssis de toit.

Devront être préservés :

- Les cheminées
- Les paratonnerres
- Les tuiles écailles de couleur brune,
- Le volume de la toiture et les coyaux,

➤ **Façades**

L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits est interdit.

Les façades seront d'aspect pierres ou enduit de couleur beige.

- **Pour les constructions repérées au document graphique au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme :**

Les éléments suivants devront être conservés :

- Les fenêtres à meneaux,
- Les encadrements des ouvertures,
- La proportion des ouvertures,
- Les chaînages d'angles.

➤ **Dispositifs d'énergies renouvelables**

Les dispositifs de production d'énergie mécanique du vent : interdits

Les dispositifs de production d'énergie solaire : interdits

Np.2.3- Traitement environnemental et paysagers des espaces non bâtis et abords des constructions

L'espace non bâti correspond aux espaces de l'unité foncière sur lesquels ne s'exerce pas l'emprise au sol des constructions.

- **Mouvements de terrain pour la construction :**

La meilleure adaptation au terrain naturel doit être recherchée afin de réduire au minimum les mouvements de terre.

Les exhaussements et affouillements de sol sont autorisés pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

Les affouillements sont autorisés :

- pour la réalisation des constructions,
- pour la réalisation des dessertes et voies d'accès.

Le terrain fini sera reconstitué autour des constructions et ne pourra pas être inférieur ou supérieur à 50cm du terrain naturel. Les remblais pour surélever la construction sont interdits.

- **Traitement des espaces non bâtis**

Les remblais sont limités à +0.50cm.

Les voies de dessertes ou voies privées (véhicules et douces) devront présenter un revêtement perméable durable dans le temps ou prévoir un ruissellement vers des espaces de récupération plantés.

Les espaces de stationnement devront présenter un revêtement perméable durable dans le temps.

Les espaces communs et privatifs devront être intégrés au dispositif d'espace de pleine terre.

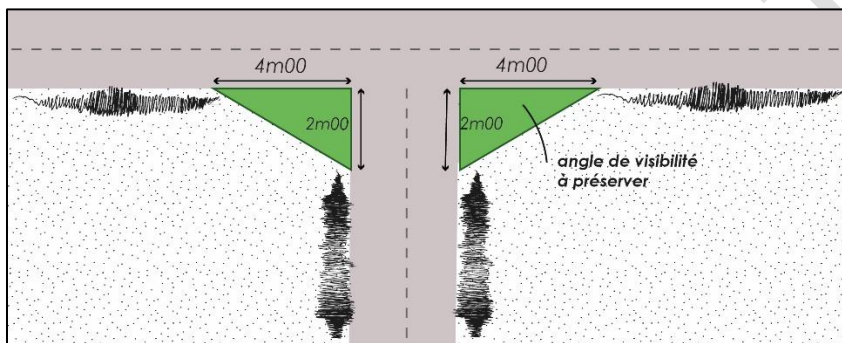
Les dispositifs de ruissellement, d'infiltration ou drainage devront prendre la forme par exemple de : pavements poreux ou perméables, réservoir de stockage, noues/fosses plantées.

- **Les clôtures**

Les clôtures devront reprendre la configuration des constructions existantes.

Les pare-vues et palissades pleines sont interdits.

Au croisement des voies l'angle de visibilité devra être préservé. La hauteur maximum des haies, des murs et des éléments à claire voie devra être de 0.90m de hauteur.



Np.2.4- Stationnement

Non réglementé

Np.3 - Equipements et réseaux

Np 3.1 - Desserte par les voies publiques ou privées

Les caractéristiques des accès doivent répondre aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, déneigement ...

Les voies se terminant en impasse devront permettre le retournement des véhicules de secours.

Np 3.2- Desserte par les réseaux

- **Eaux pluviales**

Toute création ou réhabilitation de surface imperméable sur l'assiette foncière doit être accompagnée d'un dispositif de gestion des eaux pluviales qui assure leur collecte (chêneaux, gouttières, canalisations). Toutes les eaux pluviales collectées doivent être gérées à la parcelle.

L'infiltration sur le terrain d'assiette du projet est obligatoire, sauf contrainte technique à démontrer. Le cas échéant, un dispositif de rétention (stockage ou stockage/infiltration) sera

obligatoirement mis en place avant rejet à débit régulé dans un exutoire validé par la commune. *Le débit de fuite du dispositif de rétention sera au maximum égal au débit spécifique décennal avant imperméabilisation.*

La récupération des eaux pluviales pour usage privé est préconisée.

Toutes les dispositions doivent être prises pour empêcher l'écoulement des eaux pluviales sur la chaussée.

➤ **Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle ou aménagement par changement de destination qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un dispositif de capacités suffisantes. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

➤ **Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle ou aménagement par changement de destination doit être raccordé au **réseau public d'assainissement**. Dans les secteurs où le réseau public d'assainissement est absent ou si le réseau existant est insuffisant, les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être traitées par un dispositif d'assainissement non collectif validé par le SPANC.

Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

➤ **Electricité, télécommunications, fibre**

Les réseaux devront être réalisés en souterrain.

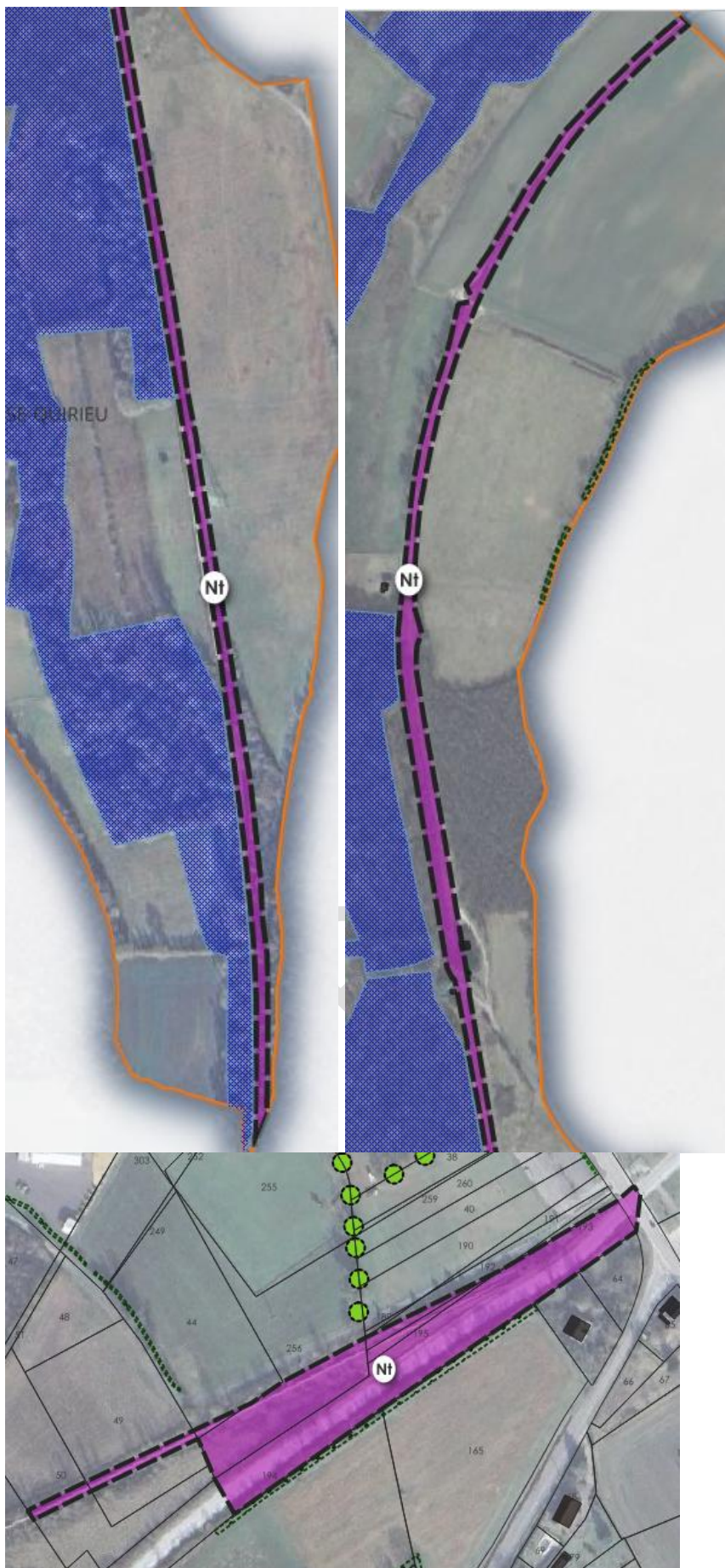
Toute construction nouvelle devra disposer de fourreau en attente dans un regard en limite de propriété pour être raccordée au très haut débit lorsque ces équipements publics auront été mis en œuvre dans la zone ou le secteur concerné.

Zone Nt – zone de transport de matériaux d'extraction

Caractéristique de la zone

Zone correspondant à un secteur de transport de matériaux liés à l'extraction.





Nt.1- Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités

Nt.1.1- Destinations et sous destinations Habitat : logement et hébergement

A : autorisé

AC : autorisé sous conditions

I : interdit

Destinations	Sous destinations	Autorisé	Autorisé sous conditions	Interdit
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			I
	Exploitation forestière			I
Habitation	logement			I
	hébergement			I
Commerce et activités de service	artisanat et commerce de détail			I
	Restauration			I
	commerce de gros			I
	activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			I
	hôtel			I
	Autres hébergements touristiques			I
	cinéma			I
Equipements d'intérêt collectif et services publics	locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			I
	locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.			I
	établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale			I
	salles d'art et de spectacles			I
	équipements sportifs			I
	autres équipements recevant du public			I
	Lieux de cultes			I
Autres activités des secteurs primaires, secondaires ou tertiaires	industrie			I
	entrepôt			I
	bureau			I
	centre de congrès et d'exposition			I
	cuisine dédiée à la vente en ligne			I

Nt.1.2 - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités.

- Seuls sont autorisés les travaux, ouvrages et installations techniques nécessaires au transport des matériaux liés à l'activité de carrières.

- Les constructions, travaux et modifications d'**équipements d'intérêt collectif et services publics** à destination de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sont autorisés et dans la limite de 20m² d'emprise au sol.
- Dans les secteurs repérés aux documents graphiques comme secteurs de protection de captage des eaux, toutes nouvelles constructions et tout nouvel aménagement non liés à la protection des captages est interdit.

Nt.1.3 - Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé

Nt.2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.

Nt.2.1 - Volumétrie et implantation des constructions

Non réglementé

Nt.2.2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les clôtures doivent permettre le passage de la petite faune par un espace adapté : au minimum une ouverture de 10 à 20 cm² tous les 15 m linéaire de clôture. Si la longueur totale de la clôture est inférieure à 15 m, prévoir au moins un passage.

Nt.2.3- Traitement environnemental et paysagers des espaces non bâtis et abords des constructions

Non réglementé

Nt.2.4- Stationnement

Non réglementé

Nt.3 - Equipements et réseaux

Nt 3.1 - Desserte par les voies publiques ou privées

Non réglementé

Nt 3.2- Desserte par les réseaux

➤ *Electricité, télécommunications, fibre*

Non réglementé

Annexes

Atlas des zones inondables

APPROBATION

Atlas des zones inondables

