Département de l'Isère
Commune d'ARANDON PASSINS
Commune déléguée de PASSINS

Plan local d'urbanisme (P.L.U.)

Règlement écrit

Atelier d'urbanisme et d'aménagement F.LATUILLERIE
Tel : 06 77 80 43 00/ mail : f.latuillerie@orange.fr

MODE D'EMPLOI p.3

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES p.6
1 - Champ d'application territorial du plan p.6
2 - Portée respective du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols p.6
3 - Division du territoire en zones p.6
4 - Occupations et utilisations du sol réglementées par le P.L.U. p.7
5 - Adaptations mineures de certaines règles p.8

TITRE II - DISPOSITIONS RELATIVES AUX RISQUES p.9

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES p.21
Section 1 Dispositions applicables à la zone Ua p.22
Section 2 Dispositions applicables à la zone Ub p.32
Section 3 Dispositions applicables à la zone Uc p.43
Section 4 Dispositions applicables à la zone Ue p.54

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER p.63

Section 1 Dispositions applicables à la zone AU p.64
Section 2 Dispositions applicables à la zone AUe p.65

TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES p.77
Section 1 Dispositions applicables à la zone A p.78

TITRE VI - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES p.90
Section 1 Dispositions applicables à la zone N p.91

TITRE VII - DÉFINITIONS p.102
..
TITRE VIII – NUANCIER DE RÉFÉRENCE p.107

MODE D'EMPLOI

QUE DÉTERMINE LE P.L.U. ?

Le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) fixe les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs définis à l'article L.101-2 du code de l'urbanisme. Notamment, le règlement définit les règles concernant l'implantation des constructions et le droit des sols applicable dans le cadre d'un projet d'aménagement et de développement durable. À ces fins, le territoire de la commune est divisé en zones (et secteurs) où sont définis les modes d'occupation et d'utilisation du sol.

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

– les effets respectifs du règlement P.L.U. et des autres législations et réglementations relatives au droit des sols,
– les divers modes d'occupation et d'utilisation du sol réglementés par le P.L.U.

Il indique sommairement les caractéristiques des grandes divisions par zones et situe les "travaux concernant les constructions existantes".

Les titres II, III, IV et V déterminent les droits des sols respectivement pour les zones urbaines, à urbaniser, agricoles et les zones naturelles.

COMMENT UTILISER LES DOCUMENTS ?

Pour connaître les droits afférents à un terrain, il faut :
1 Consulter les dispositions générales (titre I) qui s'appliquent à toutes les zones.

2 Repérer la parcelle sur le plan de zonage et la situer par rapport à la zone ou au secteur (désigné par des lettres Ua, Ub, Ud, Uc, Ue, Uh, AUa, AUt, A, As, Ap et N, Ns).

3 Rechercher dans le règlement les dispositions relatives aux zones :
– Ua pour Ua et Uad,
– Ub pour Ub et Ubd,
– Uc pour Uc et Uc1,
– Ue pour Ue,
– AU pour AU,
– AUe pour AUe,
– À pour A, Ap, Ae, Av et A-s
– N pour N, Nt, Np, Nj, Np, Ned, Nad et Na

4 Dans chaque zone, le droit des sols peut être défini par seize articles qui ne sont pas exclusifs les uns des autres. Les limites qu'ils déterminent ont donc un effet cumulatif et il conviendra dans tous les cas de respecter les dispositions les plus contraignantes.

Exemple : En zone A est autorisé dans l'article A2 : L'aménagement et l'extension limitée à 33 % de la surface de plancher des habitations existantes, dans la limite de 150 m² de Surface de Plancher au total (existant + extension). Par ailleurs, à l'article A9, l'emprise au sol de la construction est limitée à 10% de la parcelle sans pouvoir dépasser 100m², l'extension d'une habitation existante de 100m² de surface de plancher et de 80 m² d'emprise au sol, située sur une parcelle de 2000m² ne pourra s'étendre que de 50m².

Les neuf articles regroupés en trois chapitres que l'on peut retrouver dans chacune des zones sont les suivants :

I - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité
Article 1 : Destinations et sous-destinations (paragraphe 1) : R.151-27 à R.151-29
Article 2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations (paragraphe 2) : R.151-30 à R.151-36
Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale (paragraphe 3) : R.151-37 et R.151-38

II- Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères
Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions (paragraphe 1) : R.151-39 et R.151-40
Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère (paragraphe 2) : R.151-41 et R.151-42
Article 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions (paragraphe 3) : R.151-43
Article 7 : Stationnement (paragraphe 4) : R.151-44 à R.151-46

III- Équipement et réseaux
Article 9 : Desserte par les voies publiques ou privées (paragraphe 1) : R.151-47 et R.151-48
Article 10 : Desserte par les réseaux (paragraphe 2) : R.151-49 et R.151-50

Ils ne sont pas tous nécessairement réglementés.

5 Pour une bonne compréhension du texte, les définitions des termes techniques sont données en annexe.

6 Pour déterminer le droit des sols concernant une parcelle et identifier les contraintes qui lui sont liées, il convient de se reporter en priorité aux documents suivants du dossier de PLU :

– Le plan de zonage du P.L.U. lequel mentionne d'autres dispositions d'urbanisme telles que les Espaces Boisés Classés, les Emplacements Réservés, les servitudes pour programme de logements, etc. ...

– Le rapport de présentation qui justifie les limitations administratives à l'utilisation du sol apportées par le présent règlement.

– Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) et les Orientations d'Aménagement et de Programmation pour comprendre le parti d'aménagement et d'urbanisme recherché par la commune.

– L'annexe "Servitudes d'utilité publique" pour connaître d'autres contraintes réglementaires grevant éventuellement le terrain.

– Les annexes sanitaires "Assainissement et Eau potable" qui dressent un état de ces équipements.

– Les documents complémentaires tels que la carte des aléas qui permet de connaître le niveau de risque pour la parcelle du projet.

TITRE I : DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Le présent règlement de plan local d'urbanisme est établi en vertu des articles L.151-8 à L.151-42 du code de l'urbanisme.

1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique sur l'ensemble du territoire de la Commune déléguée de PASSINS.

2 - PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT À L'ÉGARD DES AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES À L'OCCUPATION DES SOLS

1 Les dispositions des articles R 111-2, 111-4, 111-20 à 111-28 et 111-31 à 51 du code de l'urbanisme demeurent applicables et se superposent à celles du présent règlement.

2 Les dispositions du présent règlement s'appliquent sans préjudice des prescriptions prévues au titre des législations spécifiques concernant l'occupation ou l'utilisation du sol notamment :
– les servitudes d'utilité publique (annexées au dossier P.L.U.),
– les installations classées pour la protection de l'environnement.

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

4 Les dispositions de l'article 1er du décret n° 86-192 du 5 février 1986 relatif à la prise en compte de la protection du patrimoine archéologique, sont et demeurent applicables à l'ensemble du territoire communal et plus particulièrement à l'intérieur des périmètres à sensibilité archéologique.

5 Les dispositions du décret n° 2016-802 du 15 juin 2016 facilitant la délivrance d'une autorisation d'urbanisme pour la mise en œuvre d'une isolation thermique ou d'une protection contre les rayonnements solaires.

À l'occasion de tous travaux, toute découverte de quelque ordre qu'elle soit (structure, objet, vestige, monnaie, ...) doit être signalée immédiatement à la Direction des Antiquités Historiques et Préhistoriques. Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être détruits avant examen par des spécialistes. Tout contrevenant sera passible des peines prévues à l'article 257 du code pénal (loi de 1941 réglementant en particulier les découvertes fortuites et la protection des vestiges archéologiques découverts fortuitement).

3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

1) Les zones urbaines dites "zones U" correspondant aux secteurs déjà urbanisés et aux secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

2) Les zones à urbaniser dites “zones AU” correspondant aux secteurs à caractère naturel destinés à être ouverts à l’urbanisation.

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

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

3) Les zones agricoles dites “ zones A ” correspondant aux secteurs, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

4) Les zones richesses naturelles et forestières dites “ zones N ” correspondant aux secteurs à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l’existence d’une exploitation forestière, soit de leur caractère d’espaces naturels.

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

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

– les constructions à usage :
• d'habitation,
• d'hébergement hôtelier,
• de bureaux,
• de commerce,
• artisanal,
• industriel,
• d'exploitation agricole ou forestière,
• d'entrepôt,
• d'annexe,
• de piscine,
– les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
– les clôtures
– les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation,
– les travaux, installations et aménagements suivants :
• aires de jeux et de sports ouvertes au public,
• golf
• terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés
• parcs d'attractions,
• aires de stationnement ouvertes au public,
• dépôts de véhicules,
• garages collectifs de caravanes,
• affouillements et exhaussements de sol,
• les carrières,
• les terrains de camping et les parcs résidentiels de loisirs,
• les aires d'accueil des gens du voyage,
• le stationnement des caravanes et le camping hors des terrains aménagés,
• les démolitions,
• les coupes et abattages d'arbres,
• les défrichements,

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

5 - ADAPTATIONS MINEURES DE CERTAINES RÈGLES

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

TITRE II - DISPOSITIONS RELATIVES AUX RISQUES

A. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

1) L'affichage des risques naturels est issu des documents suivants :

La commune de Passins est dotée de plusieurs documents de référence relatifs aux risques naturels :

- Carte des aléas réalisée en 2015
- AZI Nord Isère réalisé en 2008

Tout aménageur, tout constructeur devra prendre en compte l'existence de ces risques et s'en protéger en se reportant aux pièces opposables :
- au titre II du présent règlement et au règlement graphique du PLU
- aux documents de connaissance des risques (Carte des aléas réalisée au 1/10 000ème et 1/5000ème en 2015) et à leurs documents graphiques, règlements et prescriptions en découlant respectifs, annexés au PLU.

2) Le territoire communal est concerné par plusieurs risques naturels :

- Inondations
  - Inondation en pied de versant
  - Inondation de plaine
- Crue rapide des rivières
- Ruissellement sur versant et ravinement
- Mouvement de terrain
  - Glissement de terrain
  - Chutes de pierres et de blocs
- Séisme

Phénomènes naturels prévisibles pris en compte
Sont traités par le présent règlement type les phénomènes naturels suivants dont la nature est précisée par le tableau ci-dessous selon la grille de traduction v1.3 de décembre 2016 :

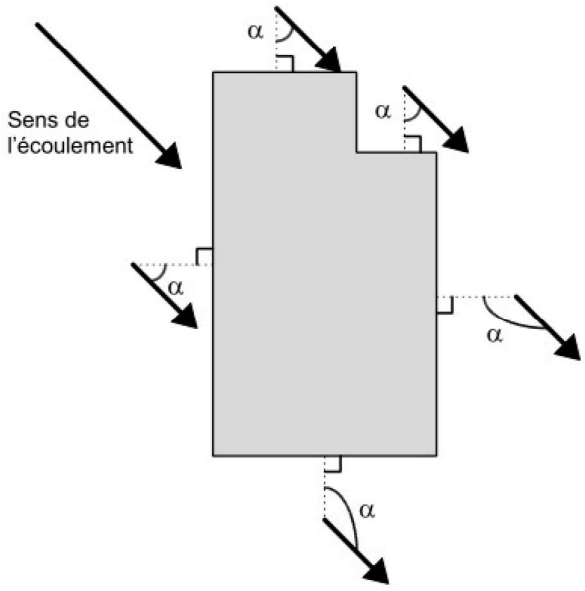
Nature Aléas	Niveau aléas	Traduction Risque
Inondation		
Crue rapide des rivières	C3	RC
	C2	RC
	C1	RC / Bc en zone urbanisée
Inondation de pied de versant	I'3	RI'
	I'2	RC si connecté avec un réseau hydrographique en aval ou hors zone urbanisée
	I'1	RC si connecté avec un réseau hydrographique en aval ou hors zone urbanisée / Bc1 en zone urbanisée
Inondation de plaine	I3	RIA-RIN
	I2	
	I1	
Ravinement et ruissellement sur versant		
	V1	Bv1
	V2	RV
	V3	RV
Mouvement de terrain		
	G3	RG
	G2	RG
	G1	Bg2
	P2	RP
	P1	Bp1

3) Définitions et glossaire

Définition des projets
Est considéré comme projet :
• tout ouvrage neuf (construction, aménagement, camping, installation, clôture…)
• toute extension de bâtiment existant,
• toute modification ou changement de destination d'un bâtiment existant, conduisant à augmenter l'exposition des personnes et/ou la vulnérabilité des biens.
• tous travaux.

Définition des façades exposées
Le règlement utilise la notion de « façade exposée » notamment dans le cas de chutes de blocs ou d'écoulements avec charges solides (avalanches, crues torrentielles). Cette notion, simple dans beaucoup de cas, mérite d'être explicitée pour les cas complexes :
• la direction de propagation du phénomène est généralement celle de la ligne de plus grande pente (en cas de doute, la carte des phénomènes et la carte des aléas* permettront souvent de définir sans ambiguïté le point de départ ainsi que la nature et la direction des écoulements prévisibles) ;
• elle peut s'en écarter significativement, du fait de la dynamique propre au phénomène (rebonds irréguliers pendant les chutes de blocs, élargissement des trajectoires d'avalanches à la sortie des couloirs, …), d'irrégularités de la surface topographique, de l'accumulation locale d'éléments transportés (culots d'avalanches, blocs, bois,….) constituant autant d'obstacles déflecteurs ou même de la présence de constructions à proximité pouvant aussi constituer des obstacles déflecteurs.
C'est pourquoi, sont considérés comme :
• directement exposées, les façades pour lesquelles 0° £ a < 90°
• indirectement ou non exposées, les façades pour lesquelles 90° £ a £ 180°

Le mode de mesure de l'angle a est schématisé ci-après :



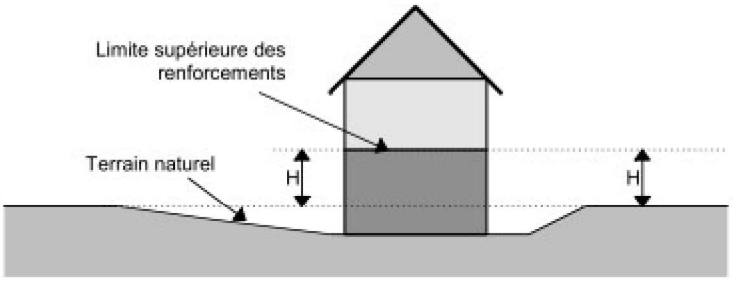
Toute disposition architecturale particulière ne s'inscrivant pas dans ce schéma de principe devra être traitée dans le sens de la plus grande sécurité.

Il peut arriver qu'un site soit concerné par plusieurs directions de propagation ; toutes sont à prendre en compte.

Définition de la hauteur par rapport au terrain naturel

Le règlement utilise aussi la notion de « hauteur par rapport au terrain naturel » et cette notion mérite d'être explicitée pour les cas complexes. Elle est utilisée pour les écoulements des fluides (avalanches, débordements torrentiels, inondations, coulées de boue) ou pour les chutes de blocs.

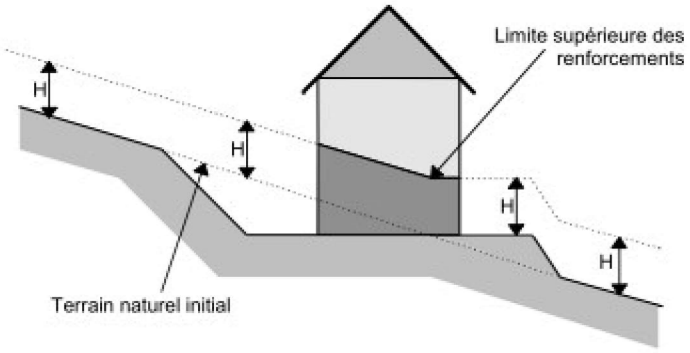
Les irrégularités locales de la topographie ne sont pas prises en compte si elles sont de surface faible par rapport à la surface totale de la zone considérée (bleue ou rouge). Aussi, dans le cas de petits talwegs ou de petites cuvettes, il faut considérer que la cote du terrain naturel est la cote des terrains environnants (les creux étant vite remplis par les écoulements), conformément au schéma suivant :



En cas de **terrassements en *déblais****, la hauteur doit être mesurée par rapport au terrain naturel initial.

En cas de **terrassements en *remblais****, ceux-ci ne peuvent remplacer le renforcement des ***façades exposées*** que s'ils sont attenants à la construction et s'ils ont été spécifiquement conçus pour cela (parement exposé aux écoulements subverticaux sauf pour les inondations de plaine, dimensionnement pour résister aux efforts prévisibles, ….).

Dans le cas général, la hauteur à renforcer sera mesurée **depuis le sommet des *remblais****.



Toute disposition architecturale particulière ne s'inscrivant pas dans ce schéma de principe devra être traitée dans le sens de la plus grande sécurité.

Définition du RESI

Le Rapport d'Emprise au Sol en zone inondable (RESI) est défini par le rapport de l'emprise au sol en zone inondable constructible de l'ensemble des bâtiments et remblais y compris rampes d'accès et talus sur la surface de la partie en zone inondable constructible des parcelles effectivement utilisée par le projet.

$$\text{RESI} = \frac{\text{partie en zone inondable du projet (construction et remblai)}}{\text{partie en zone inondable des parcelles utilisées}}$$

Le RESI ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif ou d'intérêt général dans la mesure où leur implantation est liée à leur fonctionnalité.

Article 4 – Dispositions spécifiques dans les zones interdites à la construction
Dans les zones interdites à la construction peuvent toutefois être autorisés sous réserve de ne pas aggraver les risques et de ne pas en provoquer de nouveaux :
a) sous réserve qu'ils ne conduisent pas à une augmentation de la population exposée : les travaux courants d'entretien et de gestion des constructions et installations existantes, notamment les aménagements internes, les traitements de façades, la réfection des toitures,
b) sous réserve d'un renforcement de la sécurité des personnes et de réduction de la vulnérabilité des biens :
• la reconstruction ou la réparation de bâtiments sinistrés dans le cas où les dommages n'ont pas de lien avec le risque à l'origine du classement en zone interdite, s'ils ne sont pas situés dans un secteur où toute construction est prohibée,
• les extensions limitées qui seraient nécessaires à des mises aux normes, notamment d'habitabilité ou de sécurité,
@c) les changements de destination sous réserve de la réduction de la vulnérabilité* des personnes exposées,
d) sous réserve qu'ils ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente et que la sécurité des personnes soit assurée :
• les abris légers, annexes des bâtiments d'habitation d'une surface inférieure à 20 m², ainsi que les bassins et les piscines non couvertes et liées à des habitations existantes. Les bassins et piscines ne sont pas autorisés en zone rouge de glissement de terrain.
• les constructions et installations nécessaires à l'exploitation des carrières soumises à la législation sur les installations classées, à l'exploitation agricole ou forestière, à l'activité culturelle, touristique, sportive et de loisirs, dans la mesure où leur implantation est liée à leur fonctionnalité.
e) @ les constructions, @ les installations nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif ou général déjà implantés dans la zone, les infrastructures (notamment les infrastructures de transports, de fluides, les ouvrages de dépollution), les équipements et ouvrages techniques qui s'y rattachent, sous réserve que le maître d'ouvrage prenne des dispositions appropriées aux risques, y compris ceux créés par les travaux ;
f) tous travaux et aménagements de nature à réduire les risques*, notamment ceux autorisés au titre de la Loi sur l'Eau (ou valant Loi sur l'Eau), et ceux réalisés dans le cadre d'un projet global d'aménagement et de protection contre les inondations ;
@ g) les hangars non clos assurant une parfaite transparence hydraulique, dès lors qu'ils sont destinés à protéger une activité existante et sous réserve que les piliers de support soient conçus pour résister aux affouillements, terrassements, érosions et chocs d'embâcles éventuels ;
@h) les installations, structures provisoires, démontables en moins de @ heures

Article 5 – Dispositions spécifiques relatives aux établissements recevant du public :
Lorsque le règlement de la zone le prévoit, certains ERP (établissement recevant du public) sont soumis aux prescriptions suivantes, s'ajoutant à celles s'appliquant déjà aux constructions, ouvrages, aménagements ou exploitations situées dans la zone correspondante :
• réalisation préalable d'une étude de danger définissant les conditions de mise en sécurité des occupants et usagers tant dans les bâtiments qu'à leurs abords ou dans leurs annexes et, s'il s'agit d'un service public lié à la sécurité, les modalités de

continuité de celui-ci. Les établissements accueillant des personnes handicapées ou à mobilité réduite ou non autonome feront l'objet d'un volet particulier dans l'étude de danger ;
• mise en œuvre des mesures de protection nécessaires (conditions de réalisation, d'utilisation ou d'exploitation de l'établissement) pour assurer la sécurité des personnes sur le site ou/et leur évacuation. Il est rappelé que, s'agissant de règles de construction et d'autres règles, l'application de ces mesures est à la charge entière du maître d'ouvrage, le propriétaire et l'exploitant étant responsables vis-à-vis des occupants et des usagers.

Article 6 – Dispositions concernant les fossés, canaux et chantournes en toutes zones :

D'une manière générale, les fossés existants doivent être maintenus ouverts (sauf bien sûr couverture rendue nécessaire pour franchissement par des infrastructures…) et en état de fonctionnement afin de conserver l'écoulement des eaux dans de bonnes conditions.
Pour tout projet autorisé en bordure de fossé ou chantourne, les marges de recul à respecter sont :
Marge de recul des canaux et chantournes : 10 m par rapport à l'axe du lit
• sans que, dans ce cas, la marge de recul comptée à partir du sommet des berges ne puisse descendre en dessous de 4 m,
• et avec respect d'une bande de 4 m (comptée à partir du sommet des berges) sans clôture fixe pour permettre l'entretien.
Marge de recul des fossés : 5 m par rapport à l'axe du lit
• sans que, dans ce cas, la marge de recul comptée à partir du sommet des berges ne puisse descendre en dessous de 4 m.
• et avec respect d'une bande de 4 m (comptée à partir du sommet des berges) sans clôture fixe pour permettre l'entretien.
Le plan du zonage réglementaire ou le titre II du présent règlement fixent des reculs plus importants en tant que de besoin. Les valeurs correspondantes priment alors sur les valeurs minima indiquées par le présent article.

Chapitre I – Inondation
Dispositions applicables en zones RI' et RIARIN

Article 1 Sont interdits, à l'exception de ceux admis à l'article 2 ci-après :
– tous les projets ainsi que :
– les remblais, autres que ceux strictement nécessaires à la mise en œuvre d'aménagements autorisés à l'article 2 ci-après ;
– tous travaux de terrassement, d'excavation ou de dessouchage ayant pour effet d'affouiller les berges naturelles, de mettre en danger la stabilité des talus de rive ou de faire obstacle au libre écoulement des eaux ;
– les aires de stationnement dans les bandes de recul le long des fossés, canaux, chantournes et petits cours d'eau.

Article 2 Sont admis, sous réserve du respect des prescriptions de l'article 3 ci-après :

– les dispositions de l'article 4 du Titre I, à l'exception des changements de destination prévus au c) visant à la création de logements ;
– l'extension limitée du logement existant de l'exploitant agricole, forestier ou maraîcher, pour son occupation personnelle ;
– les projets nécessaires au stockage des matériels, équipements, récoltés, liés aux activités agricoles, maraîchères et forestières ;
– les serres tunnels et leurs équipements ;
– les clôtures à fils superposés avec poteaux sans fondation faisant saillie sur le sol naturel, sans remblaiement,
– les espaces verts, les aires de jeux et de sport et, dans la limite d'une emprise au sol totale de 20 m², les installations sanitaires nécessaires à ces équipements, sans remblaiement.

Sans préjudice des articles L 214-1 à 6 du Code de l'Environnement, pourront également être autorisés tous les travaux prévus aux articles
L 211-7 et suivants du Code de l'Environnement :
• aménagement d'un bassin ou d'une fraction de bassin hydrographique
• entretien et aménagement d'un cours d'eau non domanial, y compris les accès à ce cours d'eau,
• approvisionnement en eau,
• maîtrise des eaux pluviales et de ruissellement,
• défense contre les inondations,
• lutte contre la pollution,
• protection et conservation des eaux souterraines,
• protection et de restauration des sites, des écosystèmes aquatiques et des zones humides ainsi que les formations boisées riveraines,
• aménagements hydrauliques concourant à la sécurité civile.

Article 3 Prescriptions à respecter pour les projets autorisés :
– En cas de reconstruction totale d'un bâtiment, le RESI, tel que défini à l'article 3 du titre I, ne devra pas dépasser celui de la construction existante à la date d'opposabilité du présent PLU et le premier plancher utilisable devra être situé à un niveau supérieur à la cote de référence « c » ou la hauteur de référence ;

– les ouvertures seront réalisées au-dessus de la hauteur de référence
– marge de recul par rapport aux fossés, canaux et chantournes : voir article 8 du Titre I des Dispositions générales ;
– En cas de reconstruction totale d'un bâtiment et dans le cas de l'existence préalable d'un logement occupé par l'exploitant, le niveau du nouveau logement devra être situé à un niveau supérieur à la cote « c » ou hauteur de référence.

Chapitre II – Crue de rivière

Dispositions applicables en zones RC

Ces zones RC correspondent aux zones d'aléa fort, très exposées derrière les ouvrages de protection.

Dispositions RC (applicables en zones RC)

Article 1. Interdictions

Sont interdits, à l'exception de ceux autorisés aux articles 2 ci-après :
1.1 – tous les projets nouveaux, ainsi que ;
– les remblais autres que ceux strictement nécessaires à la mise en œuvre d'aménagements autorisés à l'article 2 ci-après ;
– tous travaux de terrassement, d'excavation ou de dessouchage ayant pour effet d'affouiller les berges naturelles, de mettre en danger la stabilité des talus de rive ou de faire obstacle au libre écoulement des eaux ;
– les aires de stationnement

Article 2. Sont admis, sous réserve du respect des prescriptions de l'article 3 ci-après :

– les dispositions du a) et du f) de l'article 4 des dispositions générales du Titre I, reproduites ci-après, sous réserve de ne pas aggraver les risques, de ne pas en provoquer de nouveaux et de ne pas avoir d'impact négatif sur l'écoulement des eaux :
a) les travaux courants d'entretien et de gestion des constructions et installations existantes, notamment les aménagements internes, les traitements de façades, la réfection des toitures, sous réserve qu'ils ne conduisent pas à une augmentation de la population exposée*, ni à créer, aménager ou agrandir des locaux en sous-sol ;
f) tous travaux et aménagements de nature à réduire les risques, autorisés au titre de la Loi sur l'Eau, notamment ceux réalisés dans le cadre d'un projet global d'aménagement et de protection contre les inondations

– l'extension des installations existantes visées au e) de l'article 4 des dispositions du Titre I, à savoir :
e) les constructions, installations nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif ou général déjà implantés dans la zone, les infrastructures (notamment de transports routiers, de fluides, les ouvrages de dépollution), les équipements et ouvrages techniques qui s'y rattachent, sous réserve que le maître d'ouvrage prenne des dispositions appropriées aux risques, y compris ceux créés par les travaux.
– les extensions limitées de constructions existantes qui seraient rendues nécessaires par des mises aux normes, notamment d'habitabilité ou de sécurité, sous réserve d'un renforcement de la sécurité des personnes et de la réduction de la

vulnérabilité des biens ;
– les clôtures à fils superposés avec poteaux sans fondation faisant saillie sur le sol naturel, sans remblaiement.
– les espaces verts, les aires de jeux et de sport et, dans la limite d'une emprise au sol totale de 20 m 2, les installations sanitaires nécessaires à ces équipements, sans remblaiement ;

Sans préjudice des articles L214-1 à 6 du Code de l'Environnement, pourront également être autorisés tous les travaux prévus aux articles L211-7 et suivants du Code de l'Environnement :
• aménagement d'un bassin ou d'une fraction de bassin hydrographique
• entretien et aménagement d'un cours d'eau non domanial, y compris les accès à ce cours d'eau,
• approvisionnement en eau,
• maîtrise des eaux pluviales et de ruissellement,
• défense contre les inondations,
• lutte contre la pollution,
• protection et conservation des eaux souterraines,
• protection et restauration des sites, des écosystèmes aquatiques et des zones humides ainsi que les formations boisées riveraines,
• aménagements hydrauliques concourant à la sécurité civile.

Article 3. Prescriptions à respecter pour les projets autorisés :

– marge de recul par rapport aux fossés, canaux et chantournes : voir article 6 du Titre I des Dispositions générales ;
– les ouvertures seront réalisées au-dessus de la hauteur de référence ;
– en cas de reconstruction d'un bâtiment ou de changement de destination, le RESI, tel que défini à l'article 3 du titre I, ne devra pas dépasser celui de la construction existante à la date d'opposabilité du présent PLU et le premier plancher utilisable devra être situé à un niveau supérieur à la hauteur de référence.

Dispositions Bc (applicables en zones Bc)

Article 1. Interdictions
Sont interdits, à l'exception de ceux autorisés à l'article 2 ci-après :
– tous les projets, ainsi que :
– le changement de destination de locaux d'activités existants en logement,
– les remblais, autres que ceux strictement nécessaires à la mise en œuvre d'aménagements autorisés à l'article 2 ci-après ;
– les aires de stationnement

Article 2. Sont admis, sous réserve du respect des prescriptions de l'article 3 ci-après :
– les dispositions de l'article 4 du titre I ;
– les clôtures à fils superposés avec poteaux sans fondation faisant saillie sur le sol naturel, sans remblaiement ;
– les espaces verts, les aires de jeux et de sport et, dans la limite d'une emprise au sol

totale de 20 m² , les installations sanitaires nécessaires à ces équipements, sans remblaiement ;
Sans préjudice des articles L 214-1 à 6 du Code de l'Environnement, pourront également être autorisés tous les travaux prévus aux articles L 211-7 et suivants du Code de l'Environnement :
• aménagement d'un bassin ou d'une fraction de bassin hydrographique
• entretien et aménagement d'un cours d'eau non domanial, y compris les accès à ce cours d'eau,
• approvisionnement en eau,
• maîtrise des eaux pluviales et de ruissellement,
• défense contre les inondations,
• lutte contre la pollution,
• protection et conservation des eaux souterraines,
• protection et restauration des sites, des écosystèmes aquatiques et des zones humides ainsi que les formations boisées riveraines,
• aménagements hydrauliques concourant à la sécurité civile.

Article 3. Prescriptions à respecter pour les projets autorisés :
– les ouvertures seront réalisées au-dessus de la hauteur de référence ;
– marge de recul par rapport aux fossés, canaux et chantournes : voir article 8 du titre I des Dispositions générales ;
– l'extension de logement existant dans un bâtiment devra s'accompagner de la création dans le même temps d'une zone refuge, si elle n'existe pas, et de mesures permettant l'évacuation des personnes,
– en cas de reconstruction totale d'un bâtiment et dans le cas de l'existence préalable d'un logement occupé, le niveau du nouveau logement devra être situé à un niveau supérieur à la hauteur de référence ;

Chapitre II- Ruissellement sur versant

;

Dispositions RV (applicables en zones RV)

Article 1. Interdictions

Sont interdits :

– Les Constructions, (exceptions : voir dispositions réglementaires – Titre I)

– les Exhaussements sauf dans le cadre de travaux et aménagements de nature à réduire les risques ou d'infrastructures de desserte.

– Les Aires de stationnement

– Les Aires de camping caravaning

Dispositions applicables en zones Bv1

Article 1. Interdictions

Sans objet.

Article 2. Autorisations sous conditions

- Les constructions sont autorisées sous conditions d'adaptation de la construction à la nature du risque, notamment :

• protection des ouvertures

• prévention contre les dégâts des eaux

- En cas de densification de l'habitat, tenir compte des modifications des écoulements des eaux supeficielles

Chapitre III- Chute de pierres

Dispositions RP (applicables en zones RP)

Sont interdits, à l'exception de ceux autorisés aux articles 2 et 3 :

– Les Constructions, (exceptions : voir dispositions réglementaires – Titre I) étant précisé que toute reconstruction après sinistre est prohibée.

– les Exhaussements sauf dans le cadre de travaux et aménagements de nature à réduire les risques ou d'infrastructures de desserte.

– Les Aires de stationnement (collectif ou privé) associées aux constructions

– Les Aires de camping caravaning

Dispositions Bp (applicables en zones Bp)

Article 1. Interdictions

- Les campings caravaning

Article 2. Autorisations sous conditions

- Les constructions sont autorisées sous conditions d'adaptation de la construction à l'impact des blocs avec notamment :

• protection ou renforcement des façades exposées** (y compris ouvertures)

• accès et ouvertures principales sur les façades non exposées ; en cas d'impossibilité, les protéger

- Les Aires de stationnement* (collectif ou privé) associées aux constructions

Chapitre IV - Glissement de terrain (G)

Dispositions RG (applicables en zones RG)

Article 1. Interdictions

Sont interdits,

– Les constructions (exceptions : voir dispositions réglementaires – Titre I)

– Affouillements et sauf dans le cadre de travaux et aménagements de nature à réduire les risques ou d'infrastructures de desserte.

– Les campings-caravanings

Dispositions Bg2 (applicables en zones Bg2)

Article 1. Interdictions

- Les piscines sont interdites

Article 2. Autorisations

- Les constructions sont autorisées sous condition d'une maîtrise des rejets des eaux usées, pluviales, de drainage dans les réseaux existants ou dans un exutoire superficiel capable de recevoir un débit supplémentaire sans aggraver les risques ou en provoquer de nouveaux.
- Les affouillements et exhaussements sont autorisés sous réserve de ne pas aggraver le risque d'instabilité.

Chapitre V - Sismique

Dispositions applicables en zones sismique

Il est fortement recommandé de rappeler dans les décisions d'urbanisme la classe de sismicité du site du projet et l'obligation du respect de règles parasismiques imposées par des textes réglementaires spécifiques.

Dispositions S PN et S PE

Article 1. Règles de construction S PN et S PE

Prescriptions

Sur toute la commune, classée en zone de sismicité : (articles R563-1 à D563-8-1 du Code de l'Environnement) Règles parasismiques en vigueur à la date d'opposabilité du présent PLU : arrêté du 22 octobre 2010, modifiés par les arrêtés du 19 juillet 2011 et du 25 octobre 2012 relatif à la classification et aux règles de construction parasismique applicables aux bâtiments de la classe dite « à risque normal ».

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE URBAINE

Section 1 Dispositions applicables à la zone Ua
Section 2 Dispositions applicables à la zone Ub
Section 3 Dispositions applicables à la zone Uc
Section 4 Dispositions applicables à la zone Ue

TITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE

SECTION 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS Ua

Le secteur UA, correspond au tissu urbain central ancien du village, bâti en ordre continu ou semi-continu, dans lequel la capacité des équipements permet la réalisation de constructions nouvelles. La vocation principale de ce secteur est l'habitat, mais les activités de commerce, des bureaux et des petites activités artisanales sont autorisés dès lors qu'elles ne génèrent pas de nuisances pour l'habitat.

CHAPITRE I - USAGE DES SOLS, DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET NATURE D'ACTIVITÉS, MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE

À la date d'approbation du PLU et au titre de l'article R.151-34 du Code de l'Urbanisme la constructibilité est conditionnée à la mise en conformité effective des dispositifs de collecte et de traitement des eaux usées. Dès lors que cette conformité sera actée, cette inconstructibilité sera levée.

Les destinations	Sous-destinations	interdites	autorisées	Soumises à des conditions particulières
Habitation	Logement		x	
	Hébergement		x	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		x	sont autorisée les constructions à usage d'artisanat sous réserve qu'elles ne relèvent pas de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement (soumis au régime d'autorisation) et que la surface de plancher est inférieure ou égale à 200m².
	Restauration		x	
	Commerce de gros	x		
	Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle		x	
	Hébergement hôtelier et touristique		x	
	Cinéma		x	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés		x	
	Établissements d'enseignement de santé et d'action sociale		x	
	Salles d'art et de spectacles		x	
	Équipements sportifs		x	
	Autres équipements recevant du public		x	
Exploitations agricoles et forestières	Exploitation agricole	x		
	Exploitation forestière	x		

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

Dans l'ensemble de la zone Ua, sont de plus autorisés :

- Les installations classées soumises à déclaration sous réserve qu'elles soient liées à des activités de commerce ou qu'elles soient nécessaires à l'exercice des occupations et utilisations du sol admises par ailleurs.
- Les installations classées soumises à autorisation sous réserve qu'elles soient nécessaires au fonctionnement du service public ou d'intérêt collectif (service médical ou scolaire).
- Les affouillements et exhaussements du sol liés aux occupations et utilisations du sol autorisées sous réserve que leur emprise soit limitée aux abords immédiats de la construction et est rendue indispensable par des nécessités techniques.
- Les abris de jardin sous réserve que leur superficie soit inférieure à 15 m2.
- La réalisation des équipements publics d'infrastructure ou de superstructure

Dans l'ensemble de la zone Ua, sont de plus interdits :

- de dépôts de toute nature (véhicules, matériaux),
- Les terrains de camping caravaning,
- Les caravanes, habitations légères de loisir et résidences mobiles de loisir.

Mixité sociale et fonctionnelle :

Dans le secteur de la servitude de logement S1 de la zone UA est imposé au titre de l'article L.151-15 un programme de dix logements minimum dont 6 seront des logements aidés.

Les secteurs de la zone UA concernés par des périmètres d'OAP tels que portés au règlement graphique doivent en respecter les éléments.

Secteurs de risques :

Dans les secteurs de risques, représentés au document graphique par un indice spécifique, les occupations et utilisations du sol doivent également respecter les dispositions du titre II du présent règlement.

CHAPITRE II - CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Volumétrie et implantation des constructions
Ces dispositions ne concernent pas les équipements collectifs et d'intérêt général.

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :
L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques est non réglementée.
Les débords de toitures et leur égout peuvent être établis à l'aplomb de la limite séparative.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives est non réglementée.

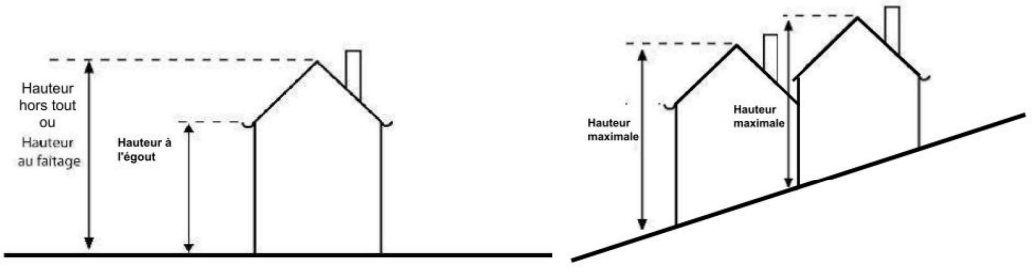
L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété :
L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété est non réglementée.

Hauteur des constructions :
Règles générales :

1 - La hauteur maximale des constructions, mesurée à l'arête faîtière par rapport au sol naturel d'origine au point le plus bas du bâtiment à l'aplomb du mur, ne peut excéder :

- 12 mètres soit : Rez-de-chaussée + 2 étages + combles (RdC + 2 + C) en Ua,

Pour les constructions comportant deux ou plusieurs toitures décalées l'une par rapport à l'autre afin de mieux s'adapter à la pente du terrain, la hauteur maximale est mesurée à l'aval de chaque décalage.



2 - La hauteur maximale des clôtures est limitée à 1,80 m.

Les règles générales pourront être modifiées pour des raisons d'harmonie, notamment pour tenir compte de la hauteur des constructions existantes.

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

L'occupation et l'utilisation du sol peuvent être refusées ou n'être accordées que sous réserve de l'observation des prescriptions suivantes, ces dispositions peuvent être adaptées pour favoriser des bâtiments utilisant les énergies renouvelables et pour les équipements publics :

Règles générales :

D'une manière générale, les constructions doivent se caractériser par :

- le respect de l'environnement et une bonne intégration dans le site ;
- des formes et des volumes simples.
- un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, et des paysages naturels ou urbains.

Tout projet de construction doit participer à la préservation et à la mise en valeur, y compris par l'expression architecturale contemporaine, des caractéristiques dominantes du tissu urbain dans lequel il s'insère.

En Ua, l'objectif principal d'insertion du projet doit être de ménager la perception visuelle d'une continuité bâtie.

Par le traitement de leur aspect extérieur, les constructions doivent viser à assurer une continuité visuelle qui, si elle n'est pas assurée entièrement par le bâti, doit l'être par les clôtures sur voie et doivent s'intégrer au paysage environnant en prenant en compte :

a. des caractéristiques du contexte urbain dans lequel ils s'insèrent ;
b. des spécificités architecturales des constructions avoisinantes, sans toutefois exclure la création architecturale.

Des dispositions différentes de celles édictées ci-dessous peuvent être autorisées ou imposées pour les équipements collectifs ou d'intérêt général, pour prendre en compte notamment au regard de l'environnement dans lequel ils s'insèrent les contraintes fonctionnelles et techniques propres à cet équipement, leur rôle structurant de l'espace urbain, ainsi que l'affirmation de leur identité par une architecture signifiante.

- La volumétrie

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume. Leurs gabarits doivent être adaptés à l'échelle générale des constructions avoisinantes.

- **Les matériaux**

Le choix des matériaux doit être fait selon les critères suivants :

a. l'emploi brut de matériaux est autorisé à condition que leur mise en œuvre concoure à la qualité architecturale de la construction et ne soit pas de nature à compromettre son insertion dans le site ;
b. les enduits ne doivent pas présenter une texture grossière ;
c. pour les travaux et extensions sur le bâti existant, une cohérence de nature

et d'aspect avec les matériaux employés pour la construction initiale doit être respectée.

- Les couleurs

Le choix des couleurs doit contribuer à l'intégration harmonieuse de la construction (y compris ses clôtures le cas échéant) dans le paysage environnant et notamment :

a. permettre une harmonisation des coloris avec l'architecture de la construction

b respecter l'ambiance chromatique de la rue

c. souligner, éventuellement, le rythme des façades

Cette disposition concerne tous les éléments de la construction y compris les menuiseries.

Tout projet devra respecter le nuancier de référence du titre VIII du présent règlement.

- Les toitures

- Les toitures doivent comporter au moins deux pans exception faite de l'aménagement et de l'extension des constructions existantes ne comportant qu'un pan à la date d'approbation de la révision du PLU et des constructions annexes, qui peuvent être constituées d'un seul pan.
- La pente ne sera pas inférieure à 70% et 80% pour les toitures à coyaux.
- L'unité de mode de couverture sera recherchée, notamment pour les extensions de bâtiments existants.
- Les ouvrages techniques, et les éléments architecturaux situés en toiture dont les fenêtres de toit, doivent être conçus pour garantir leur insertion harmonieuse au regard du volume des bâtiments, de la forme de la toiture et de la morphologie globale du bâti environnant afin d'en limiter l'impact visuel.
- la dépassée de toiture doit être supérieure ou égale à 0.50 mètre.
- Dans les secteurs de centre village ou centre hameau où la tuile écaille est prédominante la tuile écaille est recommandée.
- La couleur sera rouge vieilli

- Les façades

Les constructions s'inscrivant dans un front bâti ne doivent pas contrarier son ordonnancement.

Les travaux d'aménagement et d'extension sur une construction existante doivent avoir pour effet de mettre en valeur l'harmonie du front bâti dans lequel elle se situe.

La composition de la façade doit prendre en compte le rythme des façades, des constructions avoisinantes et ceci à l'échelle de la rue, les éléments de modénature des constructions environnantes, la densité et les proportions des baies, des constructions voisines.

Les ouvertures seront de préférences plus hautes que larges.

En façade sur rue, les garde-corps des balcons en saillie doivent être ajourés.

- Les clôtures

a. Clôtures implantées en bordure des voies

Par leur aspect, leur proportion et le choix des matériaux, les clôtures doivent participer à l'ordonnancement du front bâti en s'harmonisant avec la construction principale et les clôtures avoisinantes.

La hauteur totale est limitée à 1,80 mètre.

Les clôtures doivent être constituées :

- soit d'un mur plein dont la hauteur et l'aspect sont en harmonie avec les clôtures avoisinantes, sans excéder 1.60 mètres. Une hauteur différente peut être autorisée pour la reconstruction ou la restauration d'une clôture existante ou pour permettre le prolongement ou le raccordement à une clôture existante ;
- soit d'un dispositif rigide à claire voie, surmontant obligatoirement dans le cas d'une voie publique un mur plein d'une hauteur de 0,40m.

b. Clôtures implantées en limites séparatives

- Les clôtures implantées en limites séparatives ne doivent pas excéder 1.80 mètres de hauteur. Le mur plein étant d'une hauteur maximale de 0,40m.
- les clôtures seront doublées d'espèces végétales d'essences locales variées et mélangées.

Les portails doivent être simples, en adéquation avec la clôture.

Les murs de soutènement doivent être traités comme des murs de clôture et s'harmoniser avec la construction principale et les clôtures environnantes.

- Les mouvements de terrain (déblais - remblais)

Les mouvements de terrain (déblais, remblais) nécessaires à l'implantation de la construction doivent être limités aux stricts besoins techniques et ne pas conduire à une émergence de la construction dans le paysage.

Toutefois, des mouvements plus importants peuvent être admis dès lors qu'ils ont pour objet une meilleure insertion de la construction dans le site ou pour le respect des prescriptions liées aux risques naturels.

Les réservoirs de combustible (liquide ou autre), situés à l'extérieur des bâtiments seront de préférence enterrés ou cachés à la vue par des talus et aménagements paysagers.

- Performances énergétiques et environnementales :

La réglementation en vigueur doit être respectée.

L'installation de système de production d'énergie renouvelable est préconisée à condition d'être intégrée de façon harmonieuse à la construction.

- Apports solaires : Il doit être recherché un captage solaire maximum à travers les vitrages. L'orientation sud est nettement plus favorable que les orientations est et ouest, elles-mêmes nettement plus favorables que l'orientation nord. Dans le cas de constructions avec des locaux traversants, l'orientation nord/sud est privilégiée à l'orientation est/ouest. Il doit être recherché un maximum de vitrage au sud. Des protections solaires devront être proposées pour le confort d'été. La création d'une véranda ou d'une serre est privilégiée au sud avec un maximum de vitrages proches de la verticale.

Dispositions concernant les constructions traditionnelles existantes

Leurs aménagements, extensions et surélévations doivent respecter la simplicité des volumes, la forme rectangulaire du bâtiment et le type de toiture à deux pans sans accidents (jacobines, chien-assis…), avec un sens de faîtage parallèle à la plus grande longueur.

Sont interdits la réalisation de décrochements multiples en plan ou en toiture, la modification partielle des pentes de toiture et des types de couvertures.
Doivent être sauvegardés les éléments traditionnels, tels que les larges avancées de toitures

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

Règles générales :
Le permis de construire ou le permis d'aménager peut être subordonné au maintien ou à la création d'espaces végétalisés correspondant à l'importance de l'opération.
Il est recommandé de conserver et protéger la végétation existante. En cas de construction de logements à usage d'habitation, l'autorité qui délivre le permis de construire ou le permis d'aménager, peut exiger la réalisation par le constructeur au profit notamment des enfants et des adolescents, d'une aire de jeux et de loisirs située à proximité de ces logements et correspondant à leur importance.

La plantation d'essences locales et variées est conseillée, la plantation de conifères est déconseillée pour des motifs de sécurité et de nuisances aux habitations voisines.

Stationnement

Règles générales :
Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de l'opération doit être assuré par des installations propres en dehors des voies publiques adaptées à l'opération projetée.
En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 150 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

Les prescriptions en matière de stationnement automobile :
Sont notamment demandé (hors places pour les personnes à mobilité réduite) :

- 1 place de stationnement par surface de plancher inférieure à 50m² et une place par tranche supplémentaire de surface de plancher de 50 m² entamée
- 1,5 place par logement dans le cas d'une opération de plus de 4 logements en collectif
- Hébergement touristique 1 place par tranche de 2 chambres

Les prescriptions en matière de stationnement des deux-roues :

- Pour les constructions à usage d'habitation :
  Un ou plusieurs emplacements couverts seront prévus à raison de 4 % de la surface de plancher projetée.
  - Pour les constructions à usage de bureaux :
  Un ou plusieurs emplacements couverts seront prévus à raison de 6 % de la surface de plancher projetée.
  - Pour les constructions à usage hôtelier, industriel, d'entrepôt, de service public ou d'intérêt collectif :

Un ou plusieurs emplacements couverts seront prévus à raison de 2 % de la surface de plancher projetée.

Dans tous les cas, les emplacements seront accessibles par tout autre moyen que par un escalier.

CHAPITRE III - ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX

Desserte par les voies publiques ou privées

Accès :

- L'accès piéton ou automobile des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée, et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée, compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

Voirie :

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

Desserte par les réseaux

Eau potable

Toute occupation ou utilisation du sol doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

Assainissement

1 - Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau collecteur ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, le propriétaire doit réaliser les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété dans le respect des prescriptions liées à la présence de risques naturels.

Eaux usées :
Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément à la réglementation (Code de la Santé publique).

Électricité
Sauf en cas d'impossibilité technique, l'ensemble des réseaux sera réalisé en souterrain.
Les logettes de desserte et de comptage doivent être intégrées aux murs et clôtures.

Téléphone
Le réseau téléphonique sera enterré.

Réseaux de communications électroniques
Les constructions nouvelles devront être conçues afin de permettre un raccordement facile aux éventuels futurs réseaux de communications électroniques. Ce raccordement sera souterrain.

SECTION 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS Ub

Le secteur Ub est historiquement à usage d'habitation individuelle isolée, jumelée ou groupée, de services et d'activités (artisanat et commerces). Dans le cadre du PLU, ce secteur accepte tous les types d'habitats dès lors qu'elles respectent le règlement de la zone.
Il comporte un sous-secteur Ubd à vocation d'équipements publics et/ou d'intérêt collectif.

CHAPITRE I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ ET MIXITÉ SOCIALE

À la date d'approbation du PLU et au titre de l'article R.151-34 du Code de l'Urbanisme la constructibilité est conditionnée à la mise en conformité effective des dispositifs de collecte et de traitement des eaux usées. Dès lors que cette conformité sera actée, cette inconstructibilité sera levée.

Les destinations	Sous-destinations	interdites	autorisées	Soumises à des conditions particulières
Habitation	Logement		x	Emprise au sol limitée
	Hébergement		x	Emprise au sol limitée
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		x	sont autorisées les constructions à usage d'artisanat sous réserve qu'elles ne relèvent pas de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement (soumis au régime d'autorisation) et que la surface de plancher est inférieure ou égale à 100m².
	Restauration		x	
	Commerce de gros	x		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		x	
	Hébergement hôtelier et touristique		x	
	Cinéma		x	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilées		x	
	Établissements d'enseignement de santé et d'action sociale		x	
	Salles d'art et de spectacles		x	
	Équipements sportifs		x	
	Autres équipements recevant du public		x	
Exploitations agricoles et forestières	Exploitation agricole	x		
	Exploitation forestière	x		

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

Dans l'ensemble de la zone Ub, sont de plus autorisés :

- Les installations classées soumises à déclaration sous réserve qu'elles soient liées à des activités de commerce ou qu'elles soient nécessaires à l'exercice des occupations et utilisations du sol admises par ailleurs.

- Les installations classées soumises à autorisation sous réserve qu'elles soient nécessaires au fonctionnement du service public ou d'intérêt collectif (service médical ou scolaire).

- Les affouillements et exhaussements du sol liés aux occupations et utilisations du sol autorisées sous réserve que leur emprise soit limitée aux abords immédiats de la construction et est rendue indispensable par des nécessités techniques.

- Les abris de jardin sous réserve que leur superficie soit inférieure à 15 m2

- La réalisation des équipements publics d'infrastructure ou de superstructure

Dans le secteur Ubd, seules sont autorisées les constructions à destination :
- D'équipements d'intérêt collectif et services
- De locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées,

Dans la zone Ub, sont autorisées :
- Les habitations dans une limite de surface de plancher totale de 200 m² .
- L'extension des habitations existantes dans une limite de surface de plancher totale de 200 m² dans la limite de 30% de l'existant à la date d'approbation du PLU.
- Les annexes – non accolées – aux habitations existantes ce qui inclut notamment les piscines, les garages et les abris de jardin, sous réserve que ces annexes soient implantées à moins de 20 mètres de l'habitation dont elles dépendent. La superficie des annexes détachées du bâtiment initial est limitée à 40 m² de surface de plancher ; cette superficie minimum ne s'applique pas aux piscines.

Dans l'ensemble de la zone Ub, sont de plus interdits :
Sont interdites les constructions à destination :

- d'usage agricole,
- d'usage industriel,
- d'usage d'entrepôt commercial et/ou artisanal,
- de dépôts de toute nature (véhicules, matériaux),
- Les terrains de camping caravaning

Mixité sociale et fonctionnelle :

- Les secteurs de la zone UB concernés par des périmètres d'OAP tels que portés au règlement graphique doivent en respecter les éléments (typologie d'habitat collectif ou groupé).

Secteurs de risques :

Dans les secteurs de risques, représentés au document graphique par un indice spécifique, les occupations et utilisations du sol doivent également respecter les dispositions du titre II du présent règlement.

CHAPITRE II - CARACTÉRISTIQUES URBAINES ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

Emprise au sol - Surface

L'emprise au sol des bâtiments d'habitation est limitée à 150m²

L'extension des bâtiments existants est limitée à une surface de plancher totale de 200m² y compris l'existant sous réserve que l'extension ne dépasse pas 30% de la surface du bâtiment à la date d'approbation du PLU.

Volumétrie et implantation des constructions

Ces dispositions ne concernent pas les équipements collectifs et d'intérêt général.

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques est non réglementée.

Les débords de toitures et leur égout peuvent être établis à l'aplomb de la limite séparative.

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ainsi que l'emprise au sol est non réglementée.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions seront implantées soit sur la limite séparative soit à une distance supérieure à 3 mètres.

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même :

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété est non réglementée.

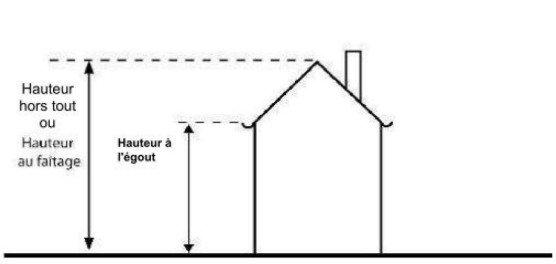
Hauteur des constructions :

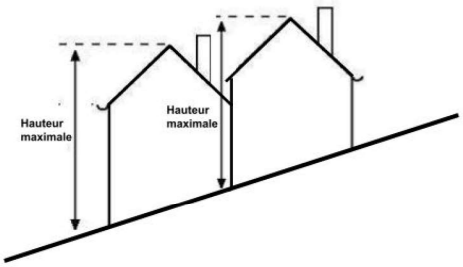
Hauteur des constructions :

Règles générales :

1 - La hauteur maximale des constructions, mesurée à l'arête faîtière par rapport au terrain naturel, au point le plus bas du bâtiment à l'aplomb du mur, ne peut excéder : 9 mètres soit : Rez-de-chaussée + 1 étages + combles (RdC + 1 + C).

Pour les constructions comportant deux ou plusieurs toitures décalées l'une par rapport à l'autre afin de mieux s'adapter à la pente du terrain, la hauteur maximale est mesurée à l'aval de chaque décalage.





2 - Pour les annexes établies en limite séparative, la hauteur maximale à l'aplomb de la limite de propriété est fixée à

- 2.80 m maximum du terrain naturel à l'égout.

Les débords de toitures et leur égout peuvent être établis à l'aplomb de la limite séparative.

3- La hauteur maximale des clôtures est limitée à 1,80 m.

Les règles générales pourront être modifiées pour des raisons d'harmonie, notamment pour tenir compte de la hauteur des constructions existantes.

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Règles générales :

L'occupation et l'utilisation du sol peuvent être refusées ou n'être accordées que sous réserve de l'observation des prescriptions suivantes, ces dispositions peuvent être adaptées pour favoriser des bâtiments utilisant les énergies renouvelables et pour les équipements publics :

D'une manière générale, les constructions doivent se caractériser par :

- le respect de l'environnement et une bonne intégration dans le site ;
- des formes et des volumes simples.
- un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, et des paysages naturels ou urbains.

Tout projet de construction doit participer à la préservation et à la mise en valeur, y compris par l'expression architecturale contemporaine, des caractéristiques dominantes du tissu urbain dans lequel il s'insère.

En Ub, l'objectif principal d'insertion du projet doit être de ménager la perception visuelle d'une continuité bâtie.

Par le traitement de leur aspect extérieur, les constructions doivent viser à assurer une continuité visuelle qui, si elle n'est pas assurée entièrement par le bâti, doit l'être par les clôtures sur voie et doivent s'intégrer au paysage environnant en prenant en compte :

a. des caractéristiques du contexte urbain dans lequel ils s'insèrent ;
b. des spécificités architecturales des constructions avoisinantes, sans toutefois exclure la création architecturale.

Des dispositions différentes de celles édictées ci-dessous peuvent être autorisées ou imposées pour les équipements collectifs ou d'intérêt général, pour prendre en compte notamment au regard de l'environnement dans lequel ils s'insèrent les contraintes fonctionnelles et techniques propres à cet équipement, leur rôle structurant de l'espace urbain, ainsi que l'affirmation de leur identité par une architecture signifiante.

- La volumétrie

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume. Leurs gabarits doivent être adaptés à l'échelle générale des constructions avoisinantes.

- **Les matériaux**

Le choix des matériaux doit être fait selon les critères suivants :

a. l'emploi brut de matériaux est autorisé à condition que leur mise en œuvre concoure à la qualité architecturale de la construction et ne soit pas de nature à compromettre son insertion dans le site ;
b. les enduits ne doivent pas présenter une texture grossière ;
c. pour les travaux et extensions sur le bâti existant, une cohérence de nature et d'aspect avec les matériaux employés pour la construction initiale doit être respectée.

- Les couleurs

Le choix des couleurs doit contribuer à l'intégration harmonieuse de la construction dans le paysage environnant et notamment :

a. permettre une harmonisation des coloris avec l'architecture de la construction
b respecter l'ambiance chromatique de la rue
c. souligner, éventuellement, le rythme des façades

Cette disposition concerne tous les éléments de la construction y compris les menuiseries.

Tout projet devra respecter le nuancier de référence du titre VIII du présent règlement.

- Les toitures

- Les toitures doivent comporter au moins deux pans exception faite de l'aménagement et de l'extension des constructions existantes ne comportant qu'un pan à la date d'approbation de la révision du PLU et des constructions annexes, qui peuvent être constituées d'un seul pan.
- La pente ne sera pas inférieure à 70% et 80% pour les toitures à coyaux.
- L'unité de mode de couverture sera recherchée, notamment pour les

extensions de bâtiments existants.
- Les ouvrages techniques, et les éléments architecturaux situés en toiture dont les fenêtres de toit, doivent être conçus pour garantir leur insertion harmonieuse au regard du volume des bâtiments, de la forme de la toiture et de la morphologie globale du bâti environnant afin d'en limiter l'impact visuel.
- la dépassée de toiture doit être supérieure ou égale à 0.50 mètre.

- Les façades

Les constructions s'inscrivant dans un front bâti ne doivent pas contrarier son ordonnancement.

Les travaux d'aménagement et d'extension sur une construction existante doivent avoir pour effet de mettre en valeur l'harmonie du front bâti dans lequel elle se situe.

La composition de la façade doit prendre en compte le rythme des façades, des constructions avoisinantes et ceci à l'échelle de la rue, les éléments de modénature des constructions environnantes, la densité et les proportions des baies, des constructions voisines.

En façade sur rue, les garde-corps des balcons en saillie doivent être ajourés.

- Les clôtures

a. Clôtures implantées en bordure des voies

Par leur aspect, leur proportion et le choix des matériaux, les clôtures doivent participer à l'ordonnancement du front bâti en s'harmonisant avec la construction principale et les clôtures avoisinantes.

La hauteur totale est limitée à 1,80 mètre.

Les clôtures doivent être constituées :

- soit d'un mur plein dont la hauteur et l'aspect sont en harmonie avec les clôtures avoisinantes, sans excéder 1.80 mètre. Une hauteur différente peut être autorisée pour la reconstruction ou la restauration d'une clôture existante ou pour permettre le prolongement ou le raccordement à une clôture existante ;
- soit d'un dispositif rigide à claire voie, surmontant obligatoirement dans le cas d'une voie publique un mur plein d'une hauteur de 1 m.

b. Clôtures implantées en limites séparatives

- Les clôtures implantées en limites séparatives ne doivent pas excéder 1.80 mètre de hauteur. Le mur plein étant d'une hauteur maximale de 1m.
- les clôtures seront doublées d'espèces végétales d'essences locales variées et mélangées (voir cahier des prescriptions architecturales ci-annexé).

Les portails doivent être simples, en adéquation avec la clôture.

Les murs de soutènement doivent être traités comme des murs de clôture et s'harmoniser avec la construction principale et les clôtures environnantes.

- Les mouvements de terrain (déblais - remblais)

Les mouvements de terrain (déblais, remblais) nécessaires à l'implantation de la construction doivent être limités aux stricts besoins techniques et ne pas conduire à une émergence de la construction dans le paysage.

Toutefois, des mouvements plus importants peuvent être admis dès lors qu'ils ont pour objet une meilleure insertion de la construction dans le site ou pour le respect des prescriptions liées aux risques naturels.

Les réservoirs de combustible (liquide ou autre), situés à l'extérieur des bâtiments seront de préférence enterrés ou cachés à la vue par des talus et aménagements paysagers.

- Performances énergétiques et environnementales :

La réglementation en vigueur doit être respectée.
L'installation de système de production d'énergie renouvelable est préconisée à condition d'être intégrée de façon harmonieuse à la construction.

- Apports solaires : Il doit être recherché un captage solaire maximum à travers les vitrages. L'orientation sud est nettement plus favorable que les orientations est et ouest, elles-mêmes nettement plus favorables que l'orientation nord. Dans le cas de constructions avec des locaux traversants, l'orientation nord/sud est privilégiée à l'orientation est/ouest. Il doit être recherché un maximum de vitrage au sud. Des protections solaires devront être proposées pour le confort d'été. La création d'une véranda ou d'une serre est privilégiée au sud avec un maximum de vitrages proches de la verticale.

Dispositions concernant les constructions traditionnelles existantes

Leurs aménagements, extensions et surélévations doivent respecter la simplicité des volumes, la forme rectangulaire du bâtiment et le type de toiture à deux pans sans accidents (jacobines, chien-assis…), avec un sens de faîtage parallèle à la plus grande longueur.
Sont interdites la réalisation de décrochements multiples en plan ou en toiture, la modification partielle des pentes de toiture et des types de couvertures.
Doivent être sauvegardés les éléments traditionnels, tels que les larges avancés de toitures.

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

Règles générales :
Le permis de construire ou l'autorisation de lotir peut être subordonné au maintien ou à la création d'espaces végétalisés correspondant à l'importance de l'opération.
Il est recommandé de conserver et protéger la végétation existante. En cas de construction de logements à usage d'habitation, l'autorité qui délivre le permis de construire ou l'autorisation de lotir, peut exiger la réalisation par le constructeur au profit notamment des enfants et des adolescents, d'une aire de jeux et de loisirs située à proximité de ces logements et correspondant à leur importance.

La plantation d'essences locales et variées est conseillée, la plantation de conifères est déconseillée pour des motifs de sécurité et de nuisances aux habitations voisines.

Stationnement

Règles générales :
Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de l'opération doit être assuré par des installations propres en dehors des voies publiques adaptées à l'opération projetée.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 150 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

Les prescriptions en matière de stationnement automobile :
Il est notamment conseillé d'affecter (hors places pour les personnes à mobilité réduite) :
Pour les constructions à usage d'habitation :

- 2 places de stationnement par logement dans le cas de construction neuve ;
- 1,5 place par logement dans le cas d'une opération de plus de 4 logements en collectif

Les prescriptions en matière de stationnement des deux-roues :

- Pour les constructions à usage d'habitation :
  Un ou plusieurs emplacements couverts seront prévus à raison de 4 % de la surface de plancher projetée.
  - Pour les constructions à usage de bureaux :
  Un ou plusieurs emplacements couverts seront prévus à raison de 6 % de la surface de plancher projetée.
  - Pour les constructions à usage hôtelier, industriel, d'entrepôt, de service public ou d'intérêt collectif :
  Un ou plusieurs emplacements couverts seront prévus à raison de 2 % de la surface de plancher projetée.

Dans tous les cas, les emplacements seront accessibles par tout autre moyen que par un escalier.

CHAPITRE III - ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX

Desserte par les voies publiques ou privées

Accès :
- L'accès piéton ou automobile des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée, et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée, compte tenue notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

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

Desserte par les réseaux

Eau potable

Toute occupation ou utilisation du sol doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

Assainissement

1 - Eaux pluviales :
Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.
En l'absence de réseau collecteur ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, le propriétaire doit réaliser les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété dans le respect des prescriptions liées à la présence de risques naturels.

Eaux usées :
Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément à la réglementation (Code de la Santé publique).

Électricité
Sauf en cas d'impossibilité technique, l'ensemble des réseaux sera réalisé en souterrain.
Les logettes de desserte et de comptage doivent être intégrées aux murs et clôtures.

Téléphone
Le réseau téléphonique sera enterré sauf en cas d'impossibilité technique ou de coûts hors de proportions avec l'aménagement prévu.

Réseaux de communications électroniques
Les constructions nouvelles devront être conçues afin de permettre un raccordement facile aux éventuels futurs réseaux de communications électroniques. Ce raccordement sera souterrain.

SECTION 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS Uc

Le secteur Uc est historiquement à usage d'habitation individuelle isolée, jumelée ou groupée dans les hameaux, de services et d'activités touristiques (hébergement). Dans le cadre du PLU, ce secteur permet la gestion et l'aménagement du bâti existant dès lors qu'elles respectent le règlement de la zone.

CHAPITRE I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

À la date d'approbation du PLU et au titre de l'article R.151-34 du Code de l'Urbanisme la constructibilité est conditionnée à la mise en conformité effective des dispositifs de collecte et de traitement des eaux usées. Dès lors que cette conformité sera actée, cette inconstructibilité sera levée.

Les destinations	Sous-destinations	interdites	autorisées	Soumises à des conditions particulières
Habitation	Logement		x	Extension de l'existant
	Hébergement		x	Extension de l'existant
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	x		
	Restauration	x		
	Commerce de gros	x		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		x	
	Hébergement hôtelier et touristique		x	
	Cinéma	x		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilées	x		
	Établissements d'enseignement de santé et d'action sociale		x	
	Salles d'art et de spectacles	x		
	Équipements sportifs	x		
	Autres équipements recevant du public		x	
Exploitations agricoles et forestières	Exploitation agricole	x		
	Exploitation forestière	x		
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires	Industrie	x		
	Entrepôt	x		
	Bureau		x	
	Centre de congrès et d'exposition	x		

Dans l'ensemble de la zone Uc, sont de plus autorisés :

- Les installations classées soumises à déclaration sous réserve qu'elles soient liées à des activités de commerce ou qu'elles soient nécessaires à l'exercice des occupations et utilisations du sol admises par ailleurs.

- Les installations classées soumises à autorisation sous réserve qu'elles soient nécessaires au fonctionnement du service public ou d'intérêt collectif (service médical ou scolaire).

- Les affouillements et exhaussements du sol liés aux occupations et utilisations du sol autorisées sous réserve que leur emprise soit limitée aux abords immédiats de la construction et est rendue indispensable par des nécessités techniques.

- La réalisation des équipements publics d'infrastructure ou de superstructure

Dans l'ensemble de la zone Uc, sont autorisées :

- L'extension des habitations existantes dans une limite de surface de plancher totale de 150 m² dans la limite de 30% de l'existant à la date d'approbation du PLU.
- Les annexes – non accolées – aux habitations existantes ce qui inclut notamment les piscines, les garages et les abris de jardin, sous réserve que ces annexes soient implantées à moins de 20 mètres de l'habitation dont elles dépendent. La superficie des annexes détachées du bâtiment initial est limitée à 40 m² de surface de plancher ; cette superficie minimum ne s'applique pas aux piscines.

Dans l'ensemble de la zone Uc, sont de plus interdits :

- de dépôts de toute nature (véhicules, matériaux),
- Les terrains de camping caravaning,
- Les caravanes, habitations légères de loisir et résidences mobiles de loisir.

Secteurs de risques :

Dans les secteurs de risques, représentés au document graphique par un indice spécifique, les occupations et utilisations du sol doivent également respecter les dispositions du titre II du présent règlement.

CHAPITRE II - CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

Emprise au sol - Surface

L'emprise au sol des bâtiments d'habitation est limitée à 150m²
L'extension des bâtiments existants est limitée à une surface de plancher totale de 150m² y compris l'existant sous réserve que l'extension ne dépasse pas 30% de la surface du bâtiment à la date d'approbation du PLU.

Volumétrie et implantation des constructions

Ces dispositions ne concernent pas les équipements collectifs et d'intérêt général.

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques est non réglementée.
Les débords de toitures et leur égout peuvent être établis à l'aplomb de la limite séparative.
L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ainsi que l'emprise au sol est non réglementée.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions seront implantées soit sur la limite séparative soit à une distance supérieure à 3 mètres.

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même :

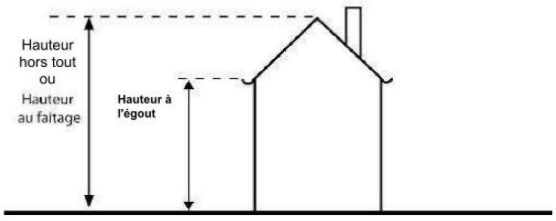
L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété est non réglementée.

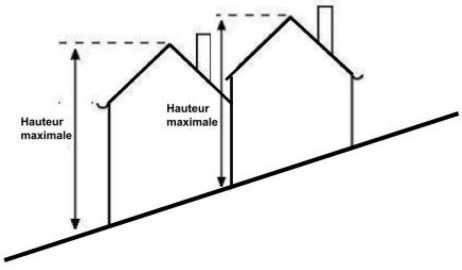
Hauteur des constructions :

Règles générales :

1 - La hauteur maximale des constructions, mesurée à l'arête faîtière par rapport au terrain naturel, au point le plus bas du bâtiment à l'aplomb du mur, ne peut excéder : 11 mètres soit : Rez-de-chaussée + 1 étage + combles (RdC + 1 + C)

Pour les constructions comportant deux ou plusieurs toitures décalées l'une par rapport à l'autre afin de mieux s'adapter à la pente du terrain, la hauteur maximale est mesurée à l'aval de chaque décalage.





2 - Pour les annexes, la hauteur maximale à l'aplomb de la limite de propriété est fixée à 2.8 m maximum du terrain naturel à l'égout.

Les débords de toitures et leur égout peuvent être établis à l'aplomb de la limite séparative.

3 - Pour les équipements collectifs, la hauteur maximale des constructions, mesurée au faîtage, est limitée à : 12 ,50 mètres.

4- La hauteur maximale des clôtures est limitée à 1,80 m.

Les règles générales pourront être modifiées pour des raisons d'harmonie, notamment pour tenir compte de la hauteur des constructions existantes.

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Règles générales :

L'occupation et l'utilisation du sol peuvent être refusées ou n'être accordées que sous réserve de l'observation des prescriptions suivantes, ces dispositions peuvent être adaptées pour favoriser des bâtiments utilisant les énergies renouvelables et pour les équipements publics :

D'une manière générale, les constructions doivent se caractériser par :
- le respect de l'environnement et une bonne intégration dans le site ;
- des formes et des volumes simples.
- un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, et des paysages naturels ou urbains.

Tout projet de construction doit participer à la préservation et à la mise en valeur, y compris par l'expression architecturale contemporaine, des caractéristiques dominantes du tissu urbain dans lequel il s'insère.

En Uc, l'objectif principal d'insertion du projet doit être une bonne intégration dans le paysage général du site.

Par le traitement de leur aspect extérieur, les constructions doivent viser à assurer une continuité visuelle qui, si elle n'est pas assurée entièrement par le bâti, doit l'être par les clôtures sur voie et doivent s'intégrer au paysage environnant en prenant en compte :

a. des caractéristiques du contexte urbain dans lequel ils s'insèrent ;
b. des spécificités architecturales des constructions avoisinantes, sans toutefois exclure la création architecturale.

Des dispositions différentes de celles édictées ci-dessous peuvent être autorisées ou imposées pour les équipements collectifs ou d'intérêt général, pour prendre en compte notamment au regard de l'environnement dans lequel ils s'insèrent les contraintes fonctionnelles et techniques propres à cet équipement, leur rôle structurant de l'espace urbain, ainsi que l'affirmation de leur identité par une architecture signifiante.

- La volumétrie

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume. Leurs gabarits doivent être adaptés à l'échelle générale des constructions avoisinantes.

- **Les matériaux**

Le choix des matériaux doit être fait selon les critères suivants :

a. l'emploi brut de matériaux est autorisé à condition que leur mise en œuvre concoure à la qualité architecturale de la construction et ne soit pas de nature à compromettre son insertion dans le site ;

b. les enduits ne doivent pas présenter une texture grossière ;

c. pour les travaux et extensions sur le bâti existant, une cohérence de nature et d'aspect avec les matériaux employés pour la construction initiale doit être respectée.

- Les couleurs

Le choix des couleurs doit contribuer à l'intégration harmonieuse de la construction dans le paysage environnant et notamment :

a. permettre une harmonisation des coloris avec l'architecture de la construction

b respecter l'ambiance chromatique de la rue

c. souligner, éventuellement, le rythme des façades

Cette disposition concerne tous les éléments de la construction y compris les menuiseries.

Tout projet devra respecter le nuancier de référence du titre VIII du présent règlement.

- Les toitures

- Les toitures doivent comporter au moins deux pans exception faite de l'aménagement et de l'extension des constructions existantes ne comportant qu'un pan à la date d'approbation de la révision du PLU et des constructions annexes, qui peuvent être constituées d'un seul pan.
- La pente ne sera pas inférieure à 70% et 80% pour les toitures à coyaux.
- L'unité de mode de couverture sera recherchée, notamment pour les extensions de bâtiments existants.
- Les ouvrages techniques, et les éléments architecturaux situés en toiture dont les fenêtres de toit, doivent être conçus pour garantir leur insertion harmonieuse au regard du volume des bâtiments, de la forme de la toiture et de la morphologie globale du bâti environnant afin d'en limiter l'impact visuel.
- la dépassée de toiture doit être supérieure ou égale à 0.50 mètre.

- Les façades

Les constructions s'inscrivant dans un front bâti ne doivent pas contrarier son ordonnancement.

Les travaux d'aménagement et d'extension sur une construction existante doivent avoir pour effet de mettre en valeur l'harmonie du front bâti dans lequel elle se situe.

La composition de la façade doit prendre en compte le rythme des façades, des constructions avoisinantes et ceci à l'échelle de la rue, les éléments de modénature des constructions environnantes, la densité et les proportions des

baies, des constructions voisines.
En façade sur rue, les garde-corps des balcons en saillie doivent être ajourés.

- Les clôtures

a. Clôtures implantées en bordure des voies

Par leur aspect, leur proportion et le choix des matériaux, les clôtures doivent participer à l'ordonnancement du front bâti en s'harmonisant avec la construction principale et les clôtures avoisinantes.

La hauteur totale est limitée à 1,60 mètre.

Les clôtures doivent être constituées :

- soit d'un mur plein dont la hauteur et l'aspect sont en harmonie avec les clôtures avoisinantes, sans excéder 1.80 mètre. Une hauteur différente peut être autorisée pour la reconstruction ou la restauration d'une clôture existante ou pour permettre le prolongement ou le raccordement à une clôture existante ;
- soit d'un dispositif rigide à claire voie, surmontant obligatoirement dans le cas d'une voie publique un mur plein d'une hauteur de 1m.

b. Clôtures implantées en limites séparatives

- Les clôtures implantées en limites séparatives ne doivent pas excéder 1.80 mètre de hauteur. Le mur plein étant d'une hauteur maximale de 1m.
- les clôtures seront doublées d'espèces végétales d'essences locales variées et mélangées.

Les portails doivent être simples, en adéquation avec la clôture.

- Les mouvements de terrain (déblais - remblais)

Les mouvements de terrain (déblais, remblais) nécessaires à l'implantation de la construction doivent être limités aux stricts besoins techniques et ne pas conduire à une émergence de la construction dans le paysage.

Toutefois, des mouvements plus importants peuvent être admis dès lors qu'ils ont pour objet une meilleure insertion de la construction dans le site ou pour le respect des prescriptions liées aux risques naturels.

Les réservoirs de combustible (liquide ou autre), situés à l'extérieur des bâtiments seront de préférence enterrés ou cachés à la vue par des talus et aménagements paysagers.

- Performances énergétiques et environnementales :

La réglementation en vigueur doit être respectée.
L'installation de système de production d'énergie renouvelable est préconisée à condition d'être intégrée de façon harmonieuse à la construction.

- Apports solaires : Il doit être recherché un captage solaire maximum à travers les vitrages. L'orientation sud est nettement plus favorable que les orientations est et ouest, elles-mêmes nettement plus favorables que l'orientation nord. Dans le cas de constructions avec des locaux traversants, l'orientation nord/sud est privilégiée à l'orientation est/ouest. Il doit être recherché un maximum de vitrage au sud. Des protections solaires devront être proposées pour le confort d'été. La création d'une véranda ou d'une serre est privilégiée au sud avec un maximum de vitrages proches de la verticale.

Dispositions concernant les constructions traditionnelles existantes

Leurs aménagements, extensions et surélévations doivent respecter la simplicité des volumes, la forme rectangulaire du bâtiment et le type de toiture à deux pans sans accidents (jacobines, chien-assis…), avec un sens de faîtage parallèle à la plus grande longueur.
Sont interdites la réalisation de décrochements multiples en plan ou en toiture, la modification partielle des pentes de toiture et des types de couvertures.
Doivent être sauvegardés les éléments traditionnels, tels que les larges avancés de toitures.

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

Règles générales :
Le permis de construire ou l'autorisation de lotir peut être subordonné au maintien ou à la création d'espaces végétalisés correspondant à l'importance de l'opération.
Il est recommandé de conserver et protéger la végétation existante. En cas de construction de logements à usage d'habitation, l'autorité qui délivre le permis de construire ou l'autorisation de lotir, peut exiger la réalisation par le constructeur au profit notamment des enfants et des adolescents, d'une aire de jeux et de loisirs située à proximité de ces logements et correspondant à leur importance.

La plantation d'essences locales et variées est conseillée, la plantation de conifères est déconseillée pour des motifs de sécurité et de nuisances aux habitations voisines.

Stationnement

Règles générales :
Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de l'opération doit être assuré par des installations propres en dehors des voies publiques adaptées à l'opération projetée.
En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 150 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

Les prescriptions en matière de stationnement automobile :
Il est notamment conseillé d'affecter (hors places pour les personnes à mobilité réduite):
Pour les constructions à usage d'habitation :
- 1 place de stationnement par logement dans le cas de destruction-reconstruction ou réhabilitation ;
- 2 places de stationnement par logement dans le cas de construction neuve ;
- 1,5 place par logement dans le cas d'une opération de plus de 4 logements en collectif

Les prescriptions en matière de stationnement des deux-roues :

- Pour les constructions à usage d'habitation :
  Un ou plusieurs emplacements couverts seront prévus à raison de 4 % de la surface de plancher projetée.
  - Pour les constructions à usage de bureaux :
  Un ou plusieurs emplacements couverts seront prévus à raison de 6 % de la surface de plancher projetée.
  - Pour les constructions à usage hôtelier, industriel, d'entrepôt, de service public ou d'intérêt collectif :
  Un ou plusieurs emplacements couverts seront prévus à raison de 2 % de la surface de plancher projetée.

Dans tous les cas, les emplacements seront accessibles par tout autre moyen que par un escalier.

CHAPITRE III - ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX

Desserte par les voies publiques ou privées

Accès :
- L'accès piéton ou automobile des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée, et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée, compte tenue notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

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

desserte par les réseaux

Eau potable

Toute occupation ou utilisation du sol doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

Assainissement

1 - Eaux pluviales :
Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.
En l'absence de réseau collecteur ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, le propriétaire doit réaliser les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété dans le respect des prescriptions liées à la présence de risques naturels.

Eaux usées :
Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément à la réglementation (Code de la Santé publique).

Électricité
Sauf en cas d'impossibilité technique, l'ensemble des réseaux sera réalisé en souterrain.
Les logettes de desserte et de comptage doivent être intégrées aux murs et clôtures.

Téléphone

Le réseau téléphonique sera enterré sauf en cas d'impossibilité technique ou de coûts hors de proportions avec l'aménagement prévu.

Réseaux de communications électroniques

Les constructions nouvelles devront être conçues afin de permettre un raccordement facile aux éventuels futurs réseaux de communications électroniques. Ce raccordement sera souterrain.

SECTION 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS Ue

Il s'agit d'un secteur équipé, réservé aux activités économiques d'activités commerciales, tertiaires, médico-sociales et artisanales.

CHAPITRE I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ ET MIXITÉ SOCIALE

À la date d'approbation du PLU et au titre de l'article R.151-34 du Code de l'Urbanisme la constructibilité est conditionnée à la mise en conformité effective des dispositifs de collecte et de traitement des eaux usées. Dès lors que cette conformité sera actée, cette inconstructibilité sera levée.

Les destinations	Sous-destinations	interdites	autorisées	Soumises à des conditions particulières
Habitation	Logement		x	à condition : - d'être destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire (gardiennage, entretien…) pour assurer le fonctionnement normal d'un bâtiment d'activité économique présent sur la zone ; - d'être intégrées au volume principal ; - d'avoir une surface de plancher limitée à 100 m2, Le permis de construire pourra être refusé si l'activité n'est pas déjà installée sur la zone.
	Hébergement	x		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		x	
	Restauration		x	
	Commerce de gros		x	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		x	
	Hébergement hôtelier et touristique		x	
	Cinéma		x	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilées	x		
	Établissements d'enseignement de santé et d'action sociale		x	
	Salles d'art et de spectacles	x		
	Équipements sportifs	x		
	Autres équipements recevant du public		x	
Exploitations agricoles et	Exploitation agricole	x		

forestières	Exploitation forestière	x		
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires	Industrie	x		
	Entrepôt		x	Sous réserve d'être lié à une activité présente sur la zone
	Bureau		x	
	Centre de congrès et d'exposition		x	

Sont autorisées les constructions à destination :

- D'artisanat
- De commerce et activités de services
- D'équipements d'intérêt collectif et services publics
- D'autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire : entrepôt, bureau

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont autorisées, que si elles respectent les conditions ci-après :

- Les constructions à usage d'habitation à condition :
  . d'être destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire (gardiennage, entretien…) pour assurer le fonctionnement normal d'un bâtiment d'activité économique présent sur la zone ;
  . d'être intégrées au volume principal ;
  . d'avoir une surface de plancher limitée à 100 m2, Le permis de construire pourra être refusé si l'activité n'est pas déjà installée sur la zone.

- Les constructions ou installations y compris classées, nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux (voirie, réseaux divers, transports collectifs) dont la localisation dans ces espaces est rendue indispensable par des nécessités techniques.

Dans l'ensemble de la zone Ue, sont de plus interdits :
- de dépôts de toute nature (véhicules, matériaux),
- Les terrains de camping caravaning,
- Les caravanes, habitations légères de loisir et résidences mobiles de loisir.

Secteurs de risques :
Dans les secteurs de risques, représentés au document graphique par un indice spécifique, les occupations et utilisations du sol doivent également respecter les dispositions du titre II du présent règlement.

CHAPITRE II - CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

Volumétrie et implantation des constructions

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :
Les constructions doivent être édifiées en recul, au minimum de 5 m par rapport à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer et au minimum de 25 m le long de l'axe de la route départementale.
L'aménagement et l'agrandissement des constructions existantes, à l'intérieur de ces marges de recul, pourront être autorisés dans la mesure où ils n'aggravent pas la situation de ces constructions par rapport à la voie : visibilité, accès, élargissement éventuel, etc ...

Toutefois, pour des raisons de sécurité, des implantations différentes seront autorisées ou prescrites notamment pour les ouvrages techniques, réalisés dans le but d'intérêt général (par exemple WC publics, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris voyageurs…) pour des motifs techniques, de sécurité, de fonctionnement de l'ouvrage.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire y compris la toiture au point de la limite de propriété qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 5 m.

Toutefois, cette marge peut être supprimée sur l'une au plus des limites séparatives, lorsque les mesures indispensables sont prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu) et lorsque la circulation est aisément assurée par ailleurs.

Entre deux constructions non jointives, quelles qu'en soient la nature et l'importance, il doit toujours être aménagé un espacement suffisant pour permettre l'entretien facile du sol et des constructions et, s'il y a lieu le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cet espacement sera au minimum de 5m.

Hauteur des constructions :

La hauteur des constructions est mesurée par la projection verticale de tout point du bâtiment à partir du sol naturel sol naturel d'origine au faîtage, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.
Celle-ci ne devra pas être supérieure à 12 m.
La hauteur maximale pour les clôtures est de 1,80 m.

Cette règle ne peut être appliquée à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques.

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Règles générales :
L'occupation et l'utilisation du sol peuvent être refusées ou n'être accordées que sous réserve de l'observation des prescriptions suivantes, ces dispositions peuvent être adaptées pour favoriser des bâtiments utilisant les énergies renouvelables et pour les équipements publics :

Principes généraux :

D'une manière générale, les constructions doivent se caractériser par :

- le respect de l'environnement et une bonne intégration dans le site ;
- des formes et des volumes simples.
- un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, et des paysages naturels ou urbains.

Performances énergétiques et environnementales :

La réglementation en vigueur doit être respectée.

Dispositions particulières :
Toute construction doit être conçue et implantée de manière à préserver le caractère du secteur ou du site sur lequel est édifié le projet. Les projets doivent participer d'une cohérence par rapport aux constructions voisines, en évitant des ruptures d'échelle et d'harmonie urbaine. Les constructions et clôtures doivent contribuer, par leur nature et leur implantation, à améliorer la lisibilité et la qualité des espaces publics. Le volet paysager de la demande de permis de construire doit, à cet effet, montrer la bonne insertion des constructions envisagées.

En conséquence, le permis de construire pourra être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales.

Volumes - Façades
L'aspect extérieur des constructions sera soigné et doit se caractériser par une simplicité des volumes et de détails architecturaux.

Couleur
En règle générale, la couleur des volumes principaux sera choisie dans une gamme de couleurs issues de la couleur du paysage (ocre, gris colorés, beige, etc.…) ou dans des couleurs liées aux matériaux employés (inox, alu, verre, bois).
Un jeu de plan des couleurs des façades et des toitures sera joint au dossier de permis de construire.

Édicules et bâtiments annexes
D'une manière générale, les édicules ou bâtiments annexes tels que transformateurs, détendeur de gaz, chaufferie, etc.… seront intégrés aux bâtiments principaux ou devront apparaître comme le prolongement naturel de l'architecture de ces derniers.

Les réservoirs de liquide ou de gaz, situés à l'extérieur des bâtiments seront cachés à la vue par des talus et aménagements paysagers ou enterrés.

Aires de stockage et dépôts à l'air libre
Les aires de stockage couvertes ou non, nécessaires au fonctionnement des entreprises ne seront autorisées que si elles sont intégrées au volume général des bâtiments et en harmonie avec l'architecture du bâtiment et avec le paysage extérieur. Un plan présentant l'aménagement paysager de ces zones sera obligatoirement joint au permis de construire.

Clôtures
Afin de conserver la transparence des espaces, la mise en place de clôtures pleines minérales est interdite.
Les clôtures devront figurer sur les pièces du permis de construire.

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

Règles générales :
Un plan descriptif des espaces verts existants, protégés et créés doit être joint à la demande de permis de construire.
Le permis de construire peut être subordonné au maintien ou à la création d'espaces verts correspondants à l'importance de l'opération.
Pour les parcelles situées le long de la route départementale, un traitement paysager est exigé dans une zone de recul vis-à-vis de la voie.

La plantation d'essences locales et variées est conseillée, la plantation de conifères est déconseillée pour des motifs de sécurité et de nuisances aux habitations voisines.

Stationnement

Règles générales :
Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de l'opération doit être assuré par des installations propres en dehors des voies publiques adaptées à l'opération projetée, l'opérateur favorisera la gestion collective du stationnement. Les aires de stationnement seront accessibles préférentiellement depuis la desserte automobile aménagée depuis la ou les traversantes de la zone.
Il doit être aménagé, sauf impossibilité technique ou foncière ou mutualisation de l'offre sur le secteur, sur la parcelle, des aires de stationnement suffisantes pour assurer le stationnement de la clientèle en rapport avec l'activité, des véhicules de livraison et de service, d'une part, et les véhicules du personnel d'autre part, ces aires ne comprennent pas les aires réservées aux manœuvres des véhicules, elles figurent au plan de circulation qui accompagne obligatoirement la demande de permis de construire. Les stationnements visiteurs et clientèle doivent rester ouverts pour permettre une mutualisation de l'offre sur la zone.

La superficie des stationnements est plafonnée au trois quarts maximum de la surface du bâti. Les stationnements visiteurs doivent rester ouverts pour permettre une mutualisation de l'offre sur la zone.

Les aires de stationnement et de livraison devront être dimensionnées pour répondre au fonctionnement optimum des installations. Elles ne devront pas être surdimensionnées afin d'éviter une trop forte imperméabilisation de la parcelle. Une évaluation de l'usage devra être estimée. S'il s'avère que des aires de stationnement à usage peu intensif ou temporaire sont nécessaires, elles devront être traitées de manière non étanche.
Des bornes électriques pour accompagner le développement de l'utilisation de véhicules plus sobres au plan énergétique devront être implantées.
La superficie des stationnements est plafonnée aux trois quarts maximum de la surface du bâti.

CHAPITRE III - ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX

Desserte par les voies publiques ou privées

Accès :
- L'accès piéton ou automobile des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée, et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée, compte tenue notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

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

Desserte par les réseaux

Eau potable

Toute occupation ou utilisation du sol doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

Assainissement

1 - Eaux pluviales :
Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.
En l'absence de réseau collecteur ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, le propriétaire doit réaliser les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété dans le respect des prescriptions liées à la présence de risques naturels.

Eaux usées :
Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément à la réglementation (Code de la Santé publique).

Eau industrielle
Le pompage dans la nappe phréatique est soumis à autorisation.

Électricité
Sauf en cas d'impossibilité technique, l'ensemble des réseaux sera réalisé en souterrain.
Les logettes de desserte et de comptage doivent être intégrées aux murs et clôtures.

Téléphone
Le réseau téléphonique sera enterré sauf en cas d'impossibilité technique ou de coûts hors de proportions avec l'aménagement prévu.

Réseaux de communications électroniques
Les constructions nouvelles devront être conçues afin de permettre un raccordement facile aux éventuels futurs réseaux de communications électroniques. Ce raccordement sera souterrain.

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

Section 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AU

Section 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AUe

SECTION 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR AU

Elle correspond à une zone à urbaniser stricte, destinée à être ouverte à l'urbanisation dans le cadre d'une évolution du PLU.

CHAPITRE I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ ET MIXITÉ SOCIALE

Sans Objet

CHAPITRE II - CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

Sans Objet

CHAPITRE III - ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX

Sans Objet

SECTION 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR AUe

Elle correspond à une zone à urbaniser, destinée à être ouverte à l'urbanisation lors de la réalisation d'opérations d'aménagement ou de construction à vocation dominante réservée aux activités économiques d'activités commerciales, tertiaires, médico-sociales, industrielles et artisanales. L'ouverture à l'urbanisation est conditionnée par le respect des orientations d'aménagement et de programmation.

CHAPITRE I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ ET MIXITÉ SOCIALE

À la date d'approbation du PLU et au titre de l'article R.151-34 du Code de l'Urbanisme la constructibilité est conditionnée à la mise en conformité effective des dispositifs de collecte et de traitement des eaux usées. Dès lors que cette conformité sera actée, cette inconstructibilité sera levée.

Les destinations	Sous-destinations	interdites	autorisées	Soumises à des conditions particulières
Habitation	Logement		x	à condition : - d'être destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire(gardiennage, entretien…)pour assurer le fonctionnement normal d'un bâtiment d'activité économique présent sur la zone ; - d'être intégrées au volume principal ; -d'avoir une surface de plancher limitée à 100 m2, Le permis de construire pourra être refusé si l'activité n'est pas déjà installée sur la zone.
	Hébergement	x		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		x	Surface commerce supérieure à 300m²
	Restauration		x	
	Commerce de gros		x	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		x	
	Hébergement hôtelier et touristique		x	
	Cinéma		x	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilées	x		
	Établissements d'enseignement de santé et d'action sociale	x		
	Salles d'art et de spectacles	x		
	Équipements sportifs	x		
	Autres équipements recevant du public		x	
Exploitations agricoles et	Exploitation agricole	x		

forestières	Exploitation forestière	x		
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires	Industrie	x		
	Entrepôt		x	Sous réserve d'être lié à une activité présente sur la zone
	Bureau		x	
	Centre de congrès et d'exposition		x	

La zone AUe est une zone ouverte à l'urbanisation dès lors que les équipements d'assainissement sont réalisés.

Sont alors autorisées, à condition de s'intégrer dans le cadre d'une opération d'ensemble pour chaque sous-secteur, compatible avec un aménagement cohérent de l'ensemble du secteur et conformément aux conditions définies dans les orientations d'aménagement pour la totalité de la zone, et que les voiries, les travaux d'assainissement et d'alimentation en eau potable sont réalisés, les constructions à destination :

- D'artisanat
- De Bureaux
- De commerces
  - des unités commerciales supérieures à 300 m2 de surface de vente,
  - de la restauration et des services en complément de l'offre commerciale.
- Entrepôts logistiques liés aux commerces de la zone

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont autorisées, que si elles respectent les conditions ci-après :

- De commerces
  - des unités commerciales supérieures à 300 m2 de surface de vente,
  - de la restauration et des services en complément de l'offre commerciale. D'équipements d'intérêt collectif et services publics ;

- Entrepôts sous réserve d'être lié à une activité présente sur la zone ;

- Les constructions à usage d'habitation à condition :
  . d'être destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire (gardiennage, entretien…) pour assurer le fonctionnement normal d'un bâtiment d'activité économique présent sur la zone ;
  . d'être intégrées au volume principal ;
  . d'avoir une surface de plancher limitée à 100 m2, Le permis de construire pourra être refusé si l'activité n'est pas déjà installée sur la zone ;

- Les constructions ou installations y compris classées, nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux (voirie, réseaux divers, transports collectifs) dont la localisation dans ces espaces est rendue indispensable par des nécessités techniques.

Dans la zone AUe sont de plus interdites les constructions à destination :
- de dépôts de toute nature (véhicules, matériaux),
- de commerce lié aux garages collectifs de caravanes ou de camping-cars

- Les terrains de camping caravaning
- De caravane, Habitation légère de loisir et résidence mobile de loisir

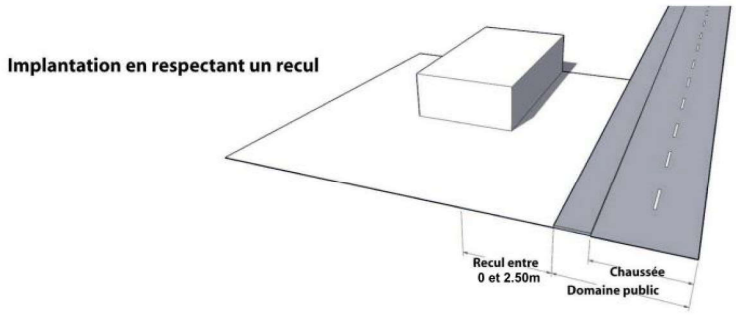
CHAPITRE II - CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

Volumétrie et implantation des constructions

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :
Règles générales :
Les commerces s'implanteront prioritairement le long de la route départementale,
Les activités tertiaires/artisanales seront privilégiées dans la partie nord pour assurer la localisation des zones de stockage hors de la vitrine du secteur.

L'implantation doit être en retrait de 15 mètres minimum de l'axe de la voirie départementale afin de permettre un traitement paysager de qualité, l'intégration de voiries douces et une gestion des eaux de ruissellement. Cet espace de retrait inclura un aménagement végétalisé constitué de deux strates (arbustive et herbacée) et composé d'essences diversifiées tout en privilégiant les essences locales.
L'implantation des bâtiments devra ménager des perspectives ouvertes depuis la RD sur l'intérieur de la zone et depuis la voirie interne sur les paysages environnants. Ces ouvertures rythmeront le parcours le long de la RD ainsi qu'à l'intérieur de la zone d'activité.

Toutefois, pour des raisons de sécurité, des implantations différentes seront autorisées ou prescrites notamment pour les ouvrages techniques, réalisés dans le but d'intérêt général (par exemple WC publics, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris voyageurs…) pour des motifs techniques, de sécurité, de fonctionnement de l'ouvrage.



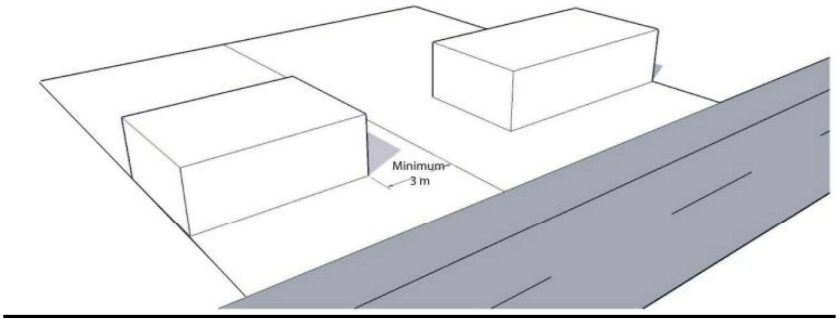
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
Règles générales :

Les bâtiments s'implanteront en front de parcelle pour éviter les effets de stockage non maîtrisés et peu valorisants.

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire y compris la toiture au point de la limite de propriété qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 5 m.
Toutefois, cette marge peut être supprimée sur l'une au plus des limites séparatives, lorsque les mesures indispensables sont prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu) et lorsque la circulation est aisément assurée par ailleurs.

L'implantation des espaces techniques (stockage, etc...) se fera à l'arrière ou sur le côté des bâtiments afin de les masquer depuis les voies d'accès. Elles seront masquées par des clôtures ou espaces végétalisées.

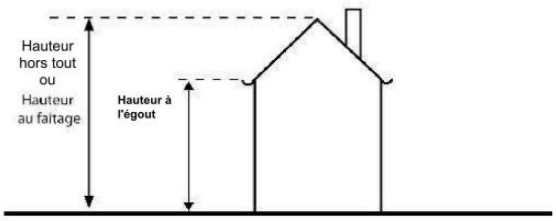
Entre deux constructions non jointives, quelles qu'en soient la nature et l'importance, il doit toujours être aménagé un espacement suffisant pour permettre l'entretien facile du sol et des constructions et, s'il y a lieu le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cet espacement sera au minimum de 5m.



L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ainsi que l'emprise au sol est non réglementée.

Hauteur des constructions :
Règles générales :

1 - La hauteur maximale des constructions, mesurée à l'arête faîtière par rapport au terrain naturel, au point le plus bas du bâtiment à l'aplomb du mur, ne peut excéder 12 mètres.



2 - La hauteur maximale des clôtures est limitée à 1,80 m.

Les règles générales pourront être modifiées pour des raisons d'harmonie, notamment pour tenir compte de la hauteur des constructions existantes.

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Règles générales :
L'occupation et l'utilisation du sol peuvent être refusées ou n'être accordées que sous réserve de l'observation des prescriptions suivantes, ces dispositions peuvent être adaptées pour favoriser des bâtiments utilisant les énergies renouvelables et pour les équipements publics :

Principes généraux :

D'une manière générale, les constructions doivent se caractériser par :
- le respect de l'environnement et une bonne intégration dans le site ;
- des formes et des volumes simples.
- un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, et des paysages naturels ou urbains.
- Une façade urbaine de qualité depuis les voiries bordant la zone.

Performances énergétiques et environnementales :

La réglementation en vigueur doit être respectée.
Les toitures ainsi que les murs végétalisés sont recommandés. La toiture végétalisée consiste en un système d'étanchéité recouvert d'un complexe drainant, composé de matière organique et volcanique, qui accueille un tapis de plantes pré cultivées (sédum, vivaces, graminées…).

Dispositions particulières :
Toute construction doit être conçue et implantée de manière à préserver le caractère du secteur ou du site sur lequel est édifié le projet. Les projets doivent participer d'une cohérence par rapport aux constructions voisines, en évitant des ruptures d'échelle et d'harmonie urbaine. Les constructions et clôtures doivent contribuer, par leur nature et leur implantation, à améliorer la lisibilité et la qualité des espaces publics. Le volet paysager de la demande de permis de construire doit, à cet effet, montrer la bonne insertion des constructions envisagées.

En conséquence, le permis de construire pourra être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales.

Volumes - Façades
L'aspect extérieur des constructions sera soigné et doit se caractériser par une simplicité des volumes et de détails architecturaux. Lorsque les constructions comportent plusieurs volumes, ils devront être traités avec des matériaux et/ou des teintes similaires.

Couleur
L'objectif est de s'insérer dans le paysage environnant et d'harmoniser les couleurs à l'échelle du secteur. Les façades comporteront trois couleurs au maximum, de

teinte sombre (gris, anthracite, vert foncé, marron, bleu foncé)
.
Les couleurs ne devront pas être brillantes, vives et ni trop contrastées. Cependant, il sera admis ponctuellement des couleurs vives et contrastées sur une surface très limitée (maximum 10% de la totalité des façades), et qui devra correspondre à un volume défini ou pour marquer des éléments architecturaux tels que bandeau, retrait, avancées, auvents, acrotères, etc.
La couleur des murs enduits (talochés ou grattés) se rapprochera de la tonalité des murs enduits traditionnels si c'est le seul matériau utilisé pour toutes les façades. La couleur des enduits se rapprochera au plus près des autres matériaux de façades lorsque plusieurs matériaux sont utilisés en façade.
Les couleurs des volumes principaux des constructions seront choisies dans des tonalités assorties de manière à garantir une harmonie de la zone. Les couleurs, tant pour les revêtements de façade que pour les menuiseries et les couvertures seront soit de mêmes tonalités, soit contrastées sans être agressives.
Les couleurs seront appliquées en grands aplats, par volume principalement, les dessins sur façade seront évités (par exemple, les rayures sont proscrites).
Un échantillon des couleurs par matériau – avec correspondance RAL – sera à fournir au dossier de permis de construire.

Matériaux.
Le traitement de toutes les façades, même celles qui ne sont pas vues depuis les espaces publics, devra être traité avec le même soin.
Une attention particulière sera apportée à la qualité des matériaux et à leur pérennité.
Les matériaux de caractère précaire, les matériaux de récupération sont proscrits.
Les façades pourront être enduites et/ou bardées en bois ou en métal.
Les bâtiments annexes séparés du bâtiment principal seront traités avec la même facture que le bâtiment principal.

Les matériaux préconisés sont :
· Le bardage métallique
Les bardages métalliques seront harmonisés, et présenteront un profil à nervures franches ou en plateau. Le sens des nervures des bardages sera principalement horizontal ou principalement vertical.
· Le bardage bois ou composite à base de bois
Le bois sera de facture contemporaine. On évitera tout effet rustique.
· Façades vitrées
Les façades vitrées sont composées avec l'ensemble du bâtiment et seront protégées des apports solaires d'été par des brises soleil, retrait de façade, etc. ou à défaut par un traitement de surface. Les effets miroir sont proscrits.
. Béton ou maçonnerie enduite
Les parements en béton brut non revêtus sont autorisés, de finition lisse ou avec des reliefs très discrets. S'il s'agit d'une maçonnerie enduite, les enduits seront talochés, lissés ou grattés. Sont exclus les aspects rustiques et les effets de relief.
· Autres matériaux
Les façades sérigraphiées ou composées d'autres matériaux devront faire l'objet d'une étude particulière et être décrites et illustrées dans le dossier de permis de construire.

Édicules et bâtiments annexes
D'une manière générale, les édicules ou bâtiments annexes tels que transformateurs,

détendeur de gaz, chaufferie, etc.… seront intégrés aux bâtiments principaux ou devront apparaître comme le prolongement naturel de l'architecture de ces derniers.
. Cheminées, extraction d'air, ventilation
Les éléments techniques (tels que blocs de climatisation, extraction d'air, cheminées, antennes et paraboles, capteurs solaires, etc.), seront soit intégrés, soit dissimulés, soit traités en élément architectural.
. Antennes et paraboles
Les antennes et paraboles seront placées de sorte qu'elles ne soient pas visibles depuis la rue.
. Murets techniques, coffrets électriques
Un muret maçonné sera aménagé à l'entrée du lot pour y inclure la boîte aux lettres, le numéro de rue, les coffrets techniques, les enseignes. Ce muret devra avoir une finition soignée sur toutes ces faces en enduit. Il pourra être prolongé, notamment pour y intégrer locaux techniques, à containeurs, etc.
. Enseigne et publicité
Tout panneau publicitaire, porte-drapeau, calicot, est interdit. Les sigles, enseignes et désignations des entreprises seront disposés soit :
· sur la façade, sans débordement au-dessus de la toiture,
· sur muret technique positionné à l'entrée du lot, là encore, sans débordement.
Les réservoirs de liquide ou de gaz, situés à l'extérieur des bâtiments seront cachés à la vue par des talus et aménagements paysagers ou enterrés.

Aires de stockage et dépôts à l'air libre
Les aires de stockage couvertes ou non, nécessaires au fonctionnement des entreprises ne seront autorisées que si elles sont intégrées au volume général des bâtiments et en harmonie avec l'architecture du bâtiment et avec le paysage extérieur. Un plan présentant l'aménagement paysager de ces zones sera obligatoirement joint au permis de construire.

Clôtures
Afin de conserver la transparence des espaces, la mise en place de clôtures pleines minérales est interdite.
Les clôtures devront figurer sur les pièces du permis de construire.
Les clôtures le long de la route départementale sont interdites.

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

Règles générales :
Un plan descriptif des espaces verts existants, protégés et créés doit être joint à la demande de permis de construire.
Le permis de construire peut être subordonné au maintien ou à la création d'espaces verts correspondants à l'importance de l'opération.
Pour les parcelles situées le long de la route départementale RD517, un traitement paysager est exigé dans la zone de recul de 15 mètres vis-à-vis de la voie. L'implantation en retrait de la voirie départementale doit s'accompagner d'un traitement paysager de qualité et une gestion des eaux de ruissellement. Cet espace de retrait inclura un aménagement végétalisé constitué de deux strates (arbustive et herbacée) et composé d'essences diversifiées tout en privilégiant les essences locales. Cet espace intégrera des liaisons douces piétons et cycles.

En limite Nord du secteur l'aménagement d'un espace vert paysager d'une dizaine de mètres de largeur, afin d'assurer la transition entre le nouveau quartier d'activités et les espaces agricoles existants, est prescrit. Cet aménagement végétalisé sera constitué de trois strates (arborée, arbustive et herbacée) et composé d'essences diversifiées tout en privilégiant les essences locales.
De façon générale et sur l'ensemble de la zone, la plantation d'essences locales et variées est conseillée, la plantation de conifères est déconseillée pour des motifs de sécurité et de nuisances.

Une surface non imperméabilisée ou écoaménageable (sols, surfaces en pleine terre végétalisées, toitures et terrasses ou murs et façades végétalisés, surfaces alvéolées perméables, zones humides, etc.) supérieure ou égale à 80% de la parcelle d'implantation est demandée

Stationnement

Règles générales :
Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de l'opération doit être assuré par des installations propres en dehors des voies publiques adaptées à l'opération projetée, l'opérateur favorisera la gestion collective du stationnement. Les aires de stationnement seront accessibles préférentiellement depuis la desserte automobile aménagée depuis la ou les traversantes de la zone.
Il doit être aménagé, sauf impossibilité technique ou foncière ou mutualisation de l'offre sur le secteur, sur la parcelle, des aires de stationnement suffisantes pour assurer le stationnement de la clientèle en rapport avec l'activité, des véhicules de livraison et de service, d'une part, et les véhicules du personnel d'autre part, ces aires ne comprennent pas les aires réservées aux manœuvres des véhicules, elles figurent au plan de circulation qui accompagne obligatoirement la demande de permis de construire. Les stationnements visiteurs et clientèle doivent rester ouverts pour permettre une mutualisation de l'offre sur la zone.
La superficie des stationnements est plafonnée au trois quarts maximum de la surface du bâti. Les stationnements visiteurs doivent rester ouverts pour permettre une mutualisation de l'offre sur la zone.

Les aires de stationnement et de livraison devront être dimensionnées pour répondre au fonctionnement optimum des installations. Elles ne devront pas être surdimensionnées afin d'éviter une trop forte imperméabilisation de la parcelle. Une évaluation de l'usage devra être estimée. S'il s'avère que des aires de stationnement à usage peu intensif ou temporaire sont nécessaires, elles devront être traitées de manière non étanche.
Des bornes électriques pour accompagner le développement de l'utilisation de véhicules plus sobres au plan énergétique devront être implantées.
La superficie des stationnements est plafonnée aux trois quarts maximum de la surface du bâti.

CHAPITRE III - ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX

Desserte par les voies publiques ou privées

Accès :

- L'accès piéton ou automobile des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée, et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée, compte tenue notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Un accès sera créé à partir de la voie interne existante de la zone d'activités permettant d'accepter les gabarits des camions, mais aussi les déplacements piétons au sein de la zone.

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

- Les voiries internes d'accès aux lots incluront des circulations douces et des espaces de stationnements paysagés. Elles seront conçues afin de limiter au maximum l'emprise des circulations automobiles.

Voirie :

- Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
- La voirie structurante assurera la desserte sécurisée, et intégrera les liaisons douces et des espaces de stationnements paysagés. La perméabilité du secteur d'implantation sera renforcée par la création de liaisons douces, la hiérarchisation du traitement des voies en fonction de leur usage futur améliorera leur lisibilité.
- Les circulations devront être organisées pour créer une liaison fonctionnelle incluant la circulation des piétons avec l'urbanisation existante et future. Les voiries internes d'accès aux lots incluront des circulations douces et des espaces de stationnements paysagés. Elles seront conçues afin de limiter au maximum l'emprise des circulations automobiles.
- Dans tous les cas les voies ouvertes à la circulation générale devront être dimensionnées au minimum et aménagées selon les principes des voies mixtes de manière à :
    - limiter la vitesse de circulation,
    - favoriser la convivialité de ces espaces,
    - réduire l'emprise de voirie et les surfaces imperméabilisées.

- Les voiries seront accompagnées d'aménagements paysagers de type noue végétale, jardin ouvert qui participeront d'une bonne gestion des eaux pluviales.

- **Desserte par les réseaux**

Eau potable

Toute occupation ou utilisation du sol doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

Assainissement

1 - Eaux pluviales :
Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.
Des ouvrages paysagers assureront une temporisation et une limitation du débit de fuite de la zone : aménagements paysagers le long des voiries ou aménagement de bassins de rétention. Les bassins de rétention auront un caractère paysager marqué, la pente des rebords des bassins sera minimisée autant que cela sera techniquement possible, de manière à disposer d'ouvrages ne présentant pas de danger et qui ne seront pas clos par des grillages. Si les études d'aménagement en démontrent la pertinence, d'autres principes de gestion alternative des eaux pluviales pourront être mis en œuvre.
Une surface non imperméabilisée ou écoaménageable (sols, surfaces en pleine terre végétalisées, toitures et terrasses ou murs et façades végétalisés, surfaces alvéolées perméables, zones humides, etc.) supérieure ou égale à 80% de la parcelle d'implantation est demandée.
Les surfaces imperméabilisées seront limitées au strict minimum et l'utilisation de matériaux de surface drainants qui permettent une infiltration naturelle des eaux est fortement conseillée.
En l'absence de réseau collecteur ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, le propriétaire doit réaliser les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété dans le respect des prescriptions liées à la présence de risques naturels.

Eaux usées :
Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément à la réglementation (Code de la Santé publique).

Eau industrielle
Le pompage dans la nappe phréatique est soumis à autorisation.
Le déversement dans les égouts des effluents autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités à caractère artisanal, industriel ou commercial, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire du réseau. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus. En cas d'impossibilité de raccordement au réseau, pourra être admis à titre exceptionnel pour les effluents industriels un dispositif de traitement adapté et ne présentant pas de risque d'atteinte à la salubrité publique ou de contamination des eaux.

Les installations industrielles ne doivent rejeter au réseau public d'assainissement que des effluents pré-épurés conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.
Le raccordement au collecteur public sera obligatoire dès sa réalisation.

Électricité
Sauf en cas d'impossibilité technique, l'ensemble des réseaux sera réalisé en souterrain.
Les logettes de desserte et de comptage doivent être intégrées aux murs et clôtures.

Téléphone
Le réseau téléphonique sera enterré sauf en cas d'impossibilité technique ou de coûts hors de proportions avec l'aménagement prévu.

Réseaux de communications électroniques
Les constructions nouvelles devront être conçues afin de permettre un raccordement facile aux éventuels futurs réseaux de communications électroniques. Ce raccordement sera souterrain.

TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Il s'agit d'une zone agricole, équipée ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Cette zone comporte :
- Le secteur As, comportant un intérêt écologique et /ou paysager caractéristique.
- Av lié à la présence de vestiges archéologiques et où la protection d'un site archéologique d'importance, classé monument historique, nécessite un régime d'inconstructibilité.
- le secteur Ae, concernant la présence d'une scierie.

CHAPITRE I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

Les destinations	Sous-destinations	interdites	autorisées	Soumises à des conditions particulières
Habitation	Logement		x	respect des règles ci-après
	Hébergement		x	respect des règles ci-après
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	x		
	Restauration	x		
	Commerce de gros	x		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	x		
	Hébergement hôtelier et touristique	x		
	Cinéma	x		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilées	x		respect des règles ci-après
	Établissements d'enseignement de santé et d'action sociale	x		
	Salles d'art et de spectacles	x		
	Équipements sportifs	x		
	Autres équipements recevant du public	x		
Exploitations agricoles et forestières	Exploitation agricole		x	
	Exploitation forestière		x	
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires	Industrie	x		
	Entrepôt	x		
	Bureau	x		
	Centre de congrès et d'exposition	x		

Dans l'ensemble de la zone A, sont admises les constructions, installations, occupations et usages du sol directement liés et nécessaires à l'exploitation agricole, au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agrées :

- Les constructions et installations ainsi que les occupations et les utilisations du sol, y compris celles soumises à autorisation et/ou relevant du décret n°2003-685 du 24/07/2003, directement liées et nécessaires à l'exercice de l'activité des exploitations agricoles professionnelles ; l'implantation des constructions doit être justifiée par les impératifs de fonctionnement de

l'exploitation. Les constructions, aménagements et extensions à usage d'habitation sont admis dans la limite d'une Surface de Plancher totale ne dépassant pas 200 m².

- L'aménagement et l'extension limitée à 33 % de la surface de plancher des habitations existantes à la date de l'approbation du PLU dans la limite de 200 m² de Surface de Planchers au total (existant + extension),
- Les annexes – non accolées – aux habitations existantes ce qui inclut notamment les piscines, les garages et les abris de jardin, sous réserve que ces annexes soient implantées à moins de 20 mètres de l'habitation dont elles dépendent. La superficie des annexes détachées du bâtiment initial est limitée à 40 m² de surface de plancher ; cette superficie minimum ne s'applique pas aux piscines dont la surface est limitée à 20m². La hauteur des annexes est limitée à 4 mètres.
- Les abris en bois pour animaux parqués, ouverts au moins sur une face, d'une surface maximum de 20 m² et avec une hauteur de faîtage de 4,00 maximum.
- La réalisation des équipements publics d'infrastructure ou de superstructure de taille limitée dont la localisation est dictée par la fonction et ne portant pas atteinte à l'activité agricole.
-

Dans les secteurs As, seules sont autorisées les occupations et utilisations du sol des équipements publics ou d'intérêt collectif nécessaires à la mise en valeur ou la protection des espaces d'intérêts écologiques ainsi que les abris pour les animaux parqués, ouverts au moins sur une face, d'une emprise au sol maximum de 20 m² et avec une hauteur de faîtage de 4,00 maximum. Sont interdites toutes autres constructions et installations, notamment le remblaiement, l'affouillement ou l'assèchement des zones humides telles que les mares, fossés, prairies humides, ripisylves, bois rivulaires

Dans le secteur Av, aucune construction nouvelle n'est autorisée.
Conformément à l'article R.111-3 -2 du code de l'urbanisme, dans les espaces délimités sur les documents graphiques par un indice spécifique, « Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques. »

Les vestiges ne doivent en aucun cas être détruits avant examen par des spécialistes et tout contrevenant sera passible des peines prévues à l'article 257 du Code Pénal. (Alerter M. Le Directeur Régional des Affaires Culturelles - 23 rue Roger Radison 69322 LYON - Tél. 04 78 25 79 16).

Dans le secteur Ae, les constructions liées à l'évolution de l'entreprise existante sont autorisées à proximité immédiate des bâtiments existants et sous réserve d'une emprise au sol de 10% maximum de la parcelle d'implantation

Dans l'ensemble de la zone A, sont admise
- Si par leur situation ou leur importance elles n'imposent pas, soit la réalisation par la commune d'équipements publics nouveaux, soit un surcroît important de dépenses de fonctionnement des services publics.
- Si les constructions autorisées n'ont pas de conséquences dommageables pour l'environnement ou ne conduisent pas à la destruction d'espaces boisés et agricoles représentant une valeur économique ou écologique, ou représentent un risque de nuisances pour les ressources en eau.
- Si elles ne portent pas atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages,

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dont la présence dans la zone est justifiée par leur fonctionnalité.

Secteurs de risques :
Dans les secteurs de risques, représentés au document graphique par un indice spécifique, les occupations et utilisations du sol doivent également respecter les dispositions du titre II du présent règlement.

CHAPITRE II - CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

Volumétrie et implantation des constructions

L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques est non règlementée.

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives est non règlementée.

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ainsi que l'emprise au sol est non réglementée à l'exception des piscines qui devront être implantées à moins de 20m du bâtiment existant.

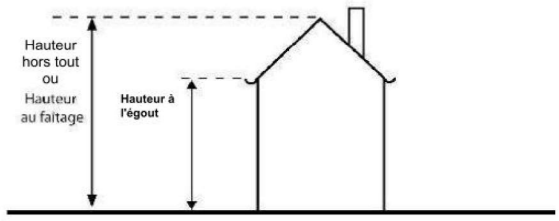
Emprise au sol :
Règles générales :
L'emprise au sol de l'aménagement et de l'extension des habitations existantes est limitée à 10% de la surface de la parcelle d'implantation sans pouvoir dépasser 150m². L'emprise au sol des annexes de l'habitat est limitée à 40 m². l'emprise au sol des piscines est limitée à 20m².

Dans le secteur Ae, les constructions liées à l'évolution de l'entreprise existante sont autorisées à proximité immédiate des bâtiments existants et sous réserve d'une emprise au sol de 10% maximum de la parcelle d'implantation

Hauteur des constructions :
Règles générales :

La hauteur maximale des constructions, mesurée à l'arête faîtière par rapport au terrain naturel, au point le plus bas du bâtiment à l'aplomb du mur, ne peut excéder :
- 9 m au faîtage pour les habitations,
- 7m pour les extensions des constructions,
- 4,00m pour les annexes des constructions, et pour les abris pour animaux parqués
- 12 m pour les bâtiments agricoles.
- 6 m dans le secteur Ae.

La hauteur des constructions est mesurée à l'arête faîtière par rapport au sol naturel d'origine au point le plus bas du bâtiment à l'aplomb du mur, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.



Pour un bâti existant non conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de la construction.

Cette règle ne peut être appliquée à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques.
Il n'est pas fixé de hauteur limite pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public et pour les ouvrages techniques d'intérêt collectif dès lors que l'emprise au sol est faible.

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Règles générales :

L'occupation et l'utilisation du sol peuvent être refusées ou n'être accordées que sous réserve de l'observation des prescriptions suivantes, ces dispositions peuvent être adaptées pour favoriser des bâtiments utilisant les énergies renouvelables et pour les équipements publics :

D'une manière générale, les constructions doivent se caractériser par :

- le respect de l'environnement et une bonne intégration dans le site ;

- des formes et des volumes simples.
- un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, et des paysages naturels ou urbains.

Règles particulières pour les maisons d'habitation :

D'une manière générale, les constructions doivent se caractériser par :

- le respect de l'environnement et une bonne intégration dans le site ;
- des formes et des volumes simples.

L'occupation et l'utilisation du sol peuvent être refusées ou n'être accordées que sous réserve de l'observation des prescriptions suivantes, ces dispositions peuvent être adaptées pour favoriser des bâtiments utilisant les énergies nouvelles :

En zone A, l'objectif principal d'insertion du projet doit être une bonne intégration dans le paysage.

- La volumétrie

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume. Leurs gabarits doivent être adaptés à l'échelle générale des constructions avoisinantes.

- **Les matériaux**

Le choix des matériaux doit être fait selon les critères suivants :

a. l'emploi brut de matériaux est autorisé à condition que leur mise en œuvre concoure à la qualité architecturale de la construction et ne soit pas de nature à compromettre son insertion dans le site ;
b. les enduits ne doivent pas présenter une texture grossière ;
c. pour les travaux et extensions sur le bâti existant, une cohérence de nature et d'aspect avec les matériaux employés pour la construction initiale doit être respectée.

- Les couleurs

Le choix des couleurs doit contribuer à l'intégration harmonieuse de la construction dans le paysage environnant et notamment :

a. permettre une harmonisation des coloris avec l'architecture de la construction ;
b. respecter l'ambiance chromatique du site ;
c. souligner, éventuellement, le rythme des façades.

Cette disposition concerne tous les éléments de la construction y compris les menuiseries.

On se reportera au nuancier de couleurs de façades déposé en Mairie.

- Les toitures

- Le toit est à deux pans.
- La pente ne sera pas inférieure à 70%.
- L'unité de mode de couverture sera recherchée.

- Les ouvrages techniques, et les éléments architecturaux situés en toiture dont les fenêtres de toit, doivent être conçus pour garantir leur insertion harmonieuse au regard du volume des bâtiments, de la forme de la toiture et de la morphologie globale du bâti environnant afin d'en limiter l'impact visuel.
- la dépassée de toiture doit être supérieure ou égale à 0.50 mètre.

- Les façades

Les travaux d'aménagement et d'extension sur une construction existante doivent avoir pour effet de mettre en valeur l'harmonie du bâti existant.

Cette disposition ne doit pas faire obstacle à l'expression de l'architecture contemporaine, dès lors que les projets s'inscrivent de façon discrète et harmonieuse dans le tissu environnant.

- Les clôtures

a. Clôtures implantées en bordure des voies

La hauteur totale est limitée à 1,80 mètre.

Les clôtures doivent être constituées d'un dispositif rigide à claire voie, surmontant ou non un mur plein d'une hauteur maximale de 0,40m.

- Les dispositifs en matières plastiques sont interdits

b. Clôtures implantées en limites séparatives

- Les clôtures implantées en limites séparatives ne doivent pas excéder 1.80 mètre de hauteur. Le mur plein étant d'une hauteur maximale de 0,40m.
- les clôtures seront doublées d'espèces végétales d'essences locales variées et mélangées.

Les portails doivent être simples, en adéquation avec la clôture.

Les murs de soutènement doivent être traités comme des murs de clôture et s'harmoniser avec la construction principale et les clôtures environnantes.

- Les mouvements de terrain (déblais - remblais)

Les mouvements de terrain (déblais, remblais) nécessaires à l'implantation de la construction doivent être limités aux stricts besoins techniques et ne pas conduire a une émergence de la construction dans le paysage.

La hauteur des mouvements de terrain ne doit pas excéder 0.70 mètre.

Toutefois, des mouvements plus importants peuvent être admis dès lors qu'ils ont pour objet une meilleure insertion de la construction dans le site ou pour le respect des prescriptions liées aux risques naturels.

Dispositions concernant les constructions traditionnelles existantes

Leurs aménagements, extensions et surélévations doivent respecter la simplicité des volumes, la forme rectangulaire du bâtiment et le type de toiture à deux pans sans accidents (jacobines, chien-assis…), avec un sens de faîtage parallèle à la plus grande longueur.

Sont interdites la réalisation de décrochements multiples en plan ou en toiture, la modification partielle des pentes de toiture et des types de couvertures.

Doivent être sauvegardés :

- Les éléments traditionnels, tels que les larges avancés de toitures.

Règles particulières pour les bâtiments agricoles :

Implantation :

- respecter les lignes de force du paysage ; proscrire l'implantation en ligne de crête,
- respecter la topographie du terrain ; privilégier la situation des bâtiments à mi-pente,
- favoriser la proximité avec la voirie,
- traiter les talus et favoriser l'implantation d'écrans végétaux masquant les zones de stockage et/ou les bâtiments techniques.
- adapter le bâtiment aux accidents de terrain et optimiser au mieux les déblais/ remblais.
- La présence de tous les réseaux à proximité du site évitera de coûteux travaux de viabilisation.



Adaptation au relief

Volume :

Autant que possible, utiliser des volumes réduits, bas et fractionnés (de façon à briser l'effet de masse).

Éviter les formes trop complexes et privilégier celles plus simples, aux proportions harmonieuses.



Composition harmonieuse

Le plan est plus long que large.
Les bâtiments agricoles peuvent facilement respecter le plan en longueur et le sens de faîtage traditionnel. La simplicité, l'homogénéité de volume s'impose.



Volume simple

Les terrassements
- Retrouver autant que possible les pentes du terrain naturel. Quand les talutages sont trop forts, utiliser des murs de soutènement de matériaux identiques aux bâtiments.
- Enherber les talus et les surfaces terrassées dans l'année qui suit la construction.

Les équipements annexes
Toutes les constructions envisagées (stockage fourrage, fumière couverte, hangar matériel, silos, fosse à lisier...) doivent être prises en compte dans une réflexion globale. Leur positionnement, leur couleur, leur forme seront cohérents et formeront une unité avec le bâtiment principal.



Unité des constructions

Cas spécifique des silos à grains
Procéder à leur intégration en les plaçant à l'intérieur du bâtiment ou en les peignant dans des couleurs se rapprochant des bâtiments auxquels ils s'accolent. Leur hauteur ne doit pas dépasser la ligne de faîtage des bâtiments auxquels ils se rattachent.

Percements et ouvertures
Un percement sert non seulement à faire entrer de la lumière, mais aussi à cadrer des vues. Les percements rythment les façades, les équilibrent, accentuent des effets de barres ou créent des impressions de verticalité.
Pour toutes ces raisons, le percement doit se composer avec l'ensemble du bâtiment.

Toitures :
Elles sont souvent les parties les plus visibles du bâtiment et se doivent donc d'être discrètes.
Opter pour une toiture dont la couleur fait référence aux couvertures des bâtiments traditionnels existants.
En site isolé, une toiture végétalisée ou de couleur sombre (mate ou satinée) s'harmonisera avec l'environnement végétal.
Éviter de mettre des translucides (transparents) en toiture. Le cas échéant, veiller à une disposition esthétique de ces derniers : pas de saupoudrage, mais une disposition en bande horizontale continue.



Translucides bien disposés

D'une façon générale, les toitures auront avantage à être plus sombres que les façades. La pente minimum imposée ne peut être inférieure à 35%.

Matériaux :
Autant que possible, utiliser des matériaux constructifs en référence au patrimoine agricole de la région :
- en soubassements : le bois empilé, le béton brut teinté (si finition soignée) ou les parpaings soit enduits à la chaux, soit recouverts de bardage.
- en bardage : le bois (avantages thermiques, acoustiques, écologiques) ou l'acier thermolaqué de couleur sombre. Le bois peut être posé de différentes manières (à l'horizontale, à la verticale, à claire-voie…). En extérieur, il doit être utilisé brut dans un choix d'essences imputrescibles ou traité classe 3 (traitement fongicide et insecticide).
- en menuiseries et huisseries : le bois, le métal (acier ou aluminium) le PVC de couleur foncée (gris, brun ou noir) ou le mixte bois/PVC (notamment pour les laiteries).

Les chemins et les accès
- Optimiser les circulations extérieures : éviter les circulations inutiles et/ou redondantes.
- Adapter les caractéristiques des circulations à leurs contraintes d'usage : largeurs, type de revêtements, plantations d'accompagnement seront différents selon leur vocation (chemin d'accès à la laiterie, accès des bêtes aux pâturages).
- Limiter au maximum l'imperméabilisation des surfaces circulées.
- Les chemins suivront le relief du terrain naturel et seront éventuellement accompagnés de plantations.

Les plantations
- Conserver au maximum la végétation existante.
- Pour toutes nouvelles plantations, utiliser des essences de plantes indigènes en reprenant la structure végétale du paysage local si elle est intéressante : haies, bosquets, arbres isolés, alignements, vergers, bandes enherbées le long des bâtiments....
- Le végétal doit servir d'écrin à la construction et doit dissimuler les éléments disgracieux (stockage extérieur de fumier, fosse...).

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

Règles générales :
Le permis de construire peut être subordonné au maintien ou à la création d'espaces verts correspondants à l'importance de l'opération.

La plantation d'essences locales et variées est conseillée

Stationnement

Règles générales :
Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de l'opération doit être assuré par des installations propres en dehors des voies publiques adaptées à l'opération projetée.

CHAPITRE III - ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX

Desserte par les voies publiques ou privées

Accès :
L'accès piéton ou automobile doit être adapté à l'opération et avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes.

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

Voirie :
Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies privées doivent être adaptés aux besoins des opérations qu'elles desservent.

Desserte par les réseaux

Eau potable

Toute construction à usage d'habitation doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Eau industrielle
Le pompage dans la nappe phréatique est soumis à autorisation.

Assainissement

a – Eaux usées domestiques :
Toute construction à usage d'habitation doit être raccordée au réseau d'égout public. En cas de raccordement difficile, ou en l'absence de réseau, pourra être admis un dispositif d'assainissement autonome (adapté aux surfaces, formes et pentes du terrain, à la nature du sol), conforme à la réglementation. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières et fossés est interdite.

b – Eaux usées agricoles :
Le déversement dans les égouts des eaux usées autres que celles domestiques est soumis à autorisation préalable du gestionnaire du réseau. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus. En cas d'impossibilité de raccordement ou d'absence de réseau, pourra être admis pour les eaux usées un dispositif de traitement.

c - Eaux pluviales :
Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.
En l'absence de réseau ou en cas d'impossibilité technique, le propriétaire doit réaliser les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété. Les eaux pluviales doivent être infiltrées sur la propriété dans le respect des prescriptions liées à la présence de risques naturels.

Électricité
Sauf en cas d'impossibilité technique, l'ensemble des réseaux sera réalisé en souterrain.
Les logettes de desserte et de comptage doivent être intégrées aux murs et clôtures.

Téléphone
Le réseau téléphonique sera enterré sauf en cas d'impossibilité technique ou de coûts hors de proportions avec l'aménagement prévu.

Réseaux de communications électroniques
Les constructions nouvelles devront être conçues afin de permettre un raccordement facile aux éventuels futurs réseaux de communications électroniques. Ce raccordement sera souterrain.

TITRE VI - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES

SECTION 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

Il s'agit d'une zone naturelle à protéger en raison, d'une part de l'existence de la zone forestière et d'autre part de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique ou écologique.

Cette zone comporte les sous-secteurs :

- Na lié au périmètre de l'aérodrome de Morestel
- Nad lié au périmètre du stade municipal
- Ns liés à un intérêt écologique identifié (ZNIEFF1, zone humide, natura 2000).
- Nt, à vocation d'équipement socio-éducatif dans le secteur du château
- Np et Npri liés à la présence du périmètre de protection du captage de la source.
- Nj à vocation de jardin urbain
- Ned lié à la déchèterie intercommunale

CHAPITRE I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ ET MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Les destinations	Sous-destinations	interdites	autorisées	Soumises à des conditions particulières
Habitation	Logement	x		
	Hébergement	x		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	x		
	Restauration	x		
	Commerce de gros	x		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	x	x	autorisé en Nt
	Hébergement hôtelier et touristique	x	x	autorisé en Nt
	Cinéma	x		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilées	x		respect des règles ci-après autorisé sous conditions en Nt
	Établissements d'enseignement de santé et d'action sociale	x		
	Salles d'art et de spectacles	x		
	Équipements sportifs	x		
	Autres équipements recevant du public	x		
Exploitations agricoles et forestières	Exploitation agricole	x	x	respect des règles ci-après
	Exploitation forestière	x		
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires	Industrie	x		
	Entrepôt	x		
	Bureau	x		
	Centre de congrès et d'exposition	x	x	autorisé en Nt

Dans l'ensemble de la zone N, sont autorisées,

- Si par leur situation ou leur importance elles n'imposent pas, soit la réalisation par la commune d'équipements publics nouveaux, soit un surcroît important de dépenses de fonctionnement des services publics.
- Si les constructions autorisées n'ont pas de conséquences dommageables pour l'environnement ou ne conduisent pas à la destruction d'espaces boisés et agricoles représentant une valeur économique ou écologique, ou représentent un risque de nuisances pour les ressources en eau.
- Si elles ne portent pas atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages,

- les équipements publics ou d'intérêt collectif (voirie, réseaux divers, traitement des déchets, transport collectif,…) ;
- L'aménagement et l'extension limitée à 33 % de la surface de plancher des habitations existantes à la date d'approbation du PLU et dans la limite de 200 m² de Surface de Planchers au total (existant + extension) ;
- Les annexes – non accolées – aux habitations existantes ce qui inclut notamment les piscines, les garages et les abris de jardin, sous réserve que ces annexes soient implantées à proximité immédiate, moins de 20 mètres de l'habitation dont elles dépendent. La superficie des annexes détachées du bâtiment initial est limitée à 40 m² de surface de plancher ; la superficie des piscines est limitée à 20m².

Dans le secteur Ned, seules sont autorisées les occupations et utilisations du sol y compris les constructions et installations liées à la gestion de la déchetterie intercommunale. Les nouvelles constructions sont alors autorisées dans une limite de 20% de la surface d'emprise des bâtiments existants et sous réserve d'une emprise au sol de 10% maximum de la parcelle d'implantation sans pouvoir dépasser 150m² et d'une limitation de hauteur de 5 mètres au faîtage.

Dans le secteur Na, seules sont autorisées les occupations et utilisations du sol y compris les constructions et installations liées à la gestion de l'aérodrome. Les nouvelles constructions sont alors autorisées à proximité immédiate des bâtiments existants et sous réserve d'une emprise au sol de 10% maximum de la parcelle d'implantation sans pouvoir dépasser 150m² et une limitation de hauteur de 5 mètres au faîtage.

Dans le secteur Nad, seul sont autorisées les occupations et utilisations du sol y compris les constructions et installations liées à la gestion du stade. Les nouvelles constructions sont alors autorisées à proximité immédiate des bâtiments existants et sous réserve d'une emprise au sol de 10% maximum de la parcelle d'implantation sans pouvoir dépasser 150m² et une limitation de hauteur de 5 mètres au faîtage.

Dans le secteur Nj, seules sont autorisées les occupations et utilisations du sol y compris les constructions et installations liées à la gestion et l'entretien des jardins urbains. Les constructions liées à la gestion et l'entretien des jardins urbains sont autorisées sous réserve d'une emprise au sol de 10% maximum de la parcelle d'implantation sans pouvoir dépasser 20m².

Dans le secteur Ns, sont interdites toutes construction et installations notamment le remblaiement, l'affouillement ou l'assèchement des zones humides telles que les mares, fossés prairies humides, ripisylves bois rivulaires…. Sont interdits le changement d'affectation des bâtiments existant et la réhabilitation des ruines.

Dans le secteur Nt, sont seuls autorisés l'aménagement des constructions existantes à usage socio-éducatif, d'hébergement, de congrès ou de spectacle et leurs équipements d'accompagnement.

Dans les secteurs Np et Npri (périmètre de protection immédiat),
Les nouvelles constructions ne pourront être autorisées que si les conditions de construction en zone de protection de captages telles qu'édictées par les arrêtés préfectoraux de DUP joints au Servitude d'Utilité Publique sont respectées.

Secteurs de risques :
Dans les secteurs de risques, représentés au document graphique par un indice spécifique, les occupations et utilisations du sol doivent également respecter les dispositions du titre II du présent règlement.

CHAPITRE II - CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

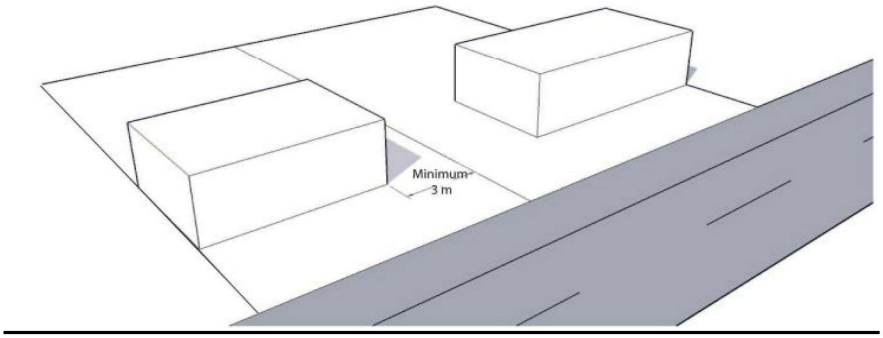
Paragraphe N4 - Volumétrie et implantation des constructions

L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques est non règlementée

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Règles générales :

La distance horizontale de tout point d'une construction nouvelle, exception faite pour les débords de toiture qui peuvent outrepasser de l m cette distance minimum, au point le plus proche de la limite séparative sera au moins égale à 3 m.



Les annexes devront être établies à 4 m minimum des limites séparatives.

Lorsque par son gabarit ou son implantation, une construction existante n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété est non réglementée sauf dans le cas des annexes de l'habitat existant, dont les piscines qui devront être implantées à moins de 20 mètres de l'habitation dont elles dépendent.

Emprise au sol :

Règles générales :

L'emprise au sol de l'aménagement et de l'extension des habitations existantes est limitée à 10% de la surface de la parcelle d'implantation sans pouvoir dépasser 200m². L'emprise au sol des annexes de l'habitat est limitée à 40m². L'emprise au sol des piscines est limitée à 20m²

Dans le secteur Ned, les constructions liées à l'évolution de la déchetterie sont autorisées à proximité immédiate des bâtiments existants et sous réserve d'une emprise au sol de 10% maximum de la parcelle d'implantation sans pouvoir dépasser 150m².

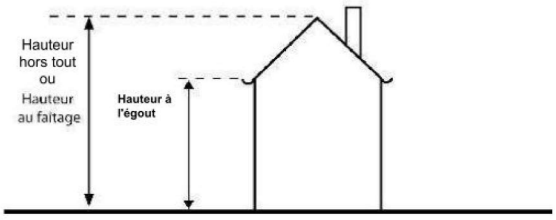
Dans le secteur Na les constructions liées à l'évolution de l'aérodrome sont autorisées à proximité immédiate des bâtiments existants et sous réserve d'une emprise au sol de 10% maximum de la parcelle d'implantation sans pouvoir dépasser 150m².

Dans le secteur Nad les constructions liées à l'évolution du stade sont autorisées à proximité immédiate des bâtiments existants et sous réserve d'une emprise au sol de 10% maximum de la parcelle d'implantation sans pouvoir dépasser 150m².

Dans le secteur Nj, les constructions liées à la gestion et l'entretien des jardins urbains sont autorisées sous réserve d'une emprise au sol de 10% maximum de la parcelle d'implantation sans pouvoir dépasser 20m².

Hauteur des constructions :
Règles générales :

La hauteur maximale des constructions, mesurée à l'arête faîtière par rapport au terrain naturel, au point le plus bas du bâtiment à l'aplomb du mur, ne peut excéder :
- 9 m au faîtage pour les habitations,
- 7m pour les extensions des constructions,
- 4,00m pour les annexes des constructions, et pour les abris pour animaux parqués.



Pour un bâti existant non conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de la construction.

Il n'est pas fixé de hauteur limite pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public et pour les ouvrages techniques d'intérêt collectif dès lors que l'emprise au sol est faible.

Paragraphe N5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Règles générales :

L'occupation et l'utilisation du sol peuvent être refusées ou n'être accordées que sous réserve de l'observation des prescriptions suivantes, ces dispositions peuvent être adaptées pour favoriser des bâtiments utilisant les énergies renouvelables et pour les équipements publics :

D'une manière générale, les constructions doivent se caractériser par :
- le respect de l'environnement et une bonne intégration dans le site ;
- des formes et des volumes simples.
- un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, et des paysages naturels.

Performances énergétiques et environnementales :
La réglementation en vigueur doit être respectée.

D'une manière générale, les constructions doivent se caractériser par :
- le respect de l'environnement et une bonne intégration dans le site ;
- des formes et des volumes simples.

L'occupation et l'utilisation du sol peuvent être refusées ou n'être accordées que sous réserve de l'observation des prescriptions suivantes, ces dispositions peuvent être adaptées pour favoriser des bâtiments utilisant les énergies nouvelles :

Tout projet de construction doit participer à la préservation et à la mise en valeur, y compris par l'expression architecturale contemporaine, des caractéristiques dominantes du site dans lequel il s'insère.

En zone N, l'objectif principal d'insertion du projet doit être une bonne intégration dans le paysage.

- La volumétrie

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume. Leurs gabarits doivent être adaptés à l'échelle générale des constructions avoisinantes.

- **Les matériaux**

Le choix des matériaux doit être fait selon les critères suivants :

a. l'emploi brut de matériaux est autorisé à condition que leur mise en œuvre concoure à la qualité architecturale de la construction et ne soit pas de nature à compromettre son insertion dans le site ;
b. les enduits ne doivent pas présenter une texture grossière ;
c. pour les travaux et extensions sur le bâti existant, une cohérence de nature et d'aspect avec les matériaux employés pour la construction initiale doit être respectée.

- Les couleurs

Le choix des couleurs doit contribuer à l'intégration harmonieuse de la construction dans le paysage environnant et notamment :

a. permettre une harmonisation des coloris avec l'architecture de la construction ;

b. respecter l'ambiance chromatique du site ;

c. souligner, éventuellement, le rythme des façades.

Cette disposition concerne tous les éléments de la construction y compris les menuiseries.

Tout projet devra respecter le nuancier de référence du titre VIII du présent règlement.

- Les toitures

- Le toit est à deux pans, son faîtage est perpendiculaire aux courbes de niveau ou à l'axe de la vallée. Cette disposition ne s'applique pas pour les constructions en fond de vallée ou la volonté est de se fondre dans le paysage urbain.
- La pente ne sera pas inférieure à 31 degrés (60%).
- L'unité de mode de couverture sera recherchée.

Tous autres types aspect de couverture sont interdits.

- Les ouvrages techniques, et les éléments architecturaux situés en toiture dont les fenêtres de toit, doivent être conçus pour garantir leur insertion harmonieuse au regard du volume des bâtiments, de la forme de la toiture et de la morphologie globale du bâti environnant afin d'en limiter l'impact visuel.
- la dépassée de toiture doit être supérieure ou égale à 0.50 mètre.

- Les façades

Les travaux d'aménagement et d'extension sur une construction existante doivent avoir pour effet de mettre en valeur l'harmonie du bâti existant.

Cette disposition ne doit pas faire obstacle à l'expression de l'architecture contemporaine, dès lors que les projets s'inscrivent de façon discrète et harmonieuse dans le site environnant.

- Les clôtures

a. Clôtures implantées en bordure des voies

La hauteur totale est limitée à 1,60 mètre.

Les clôtures doivent être constituées d'un dispositif rigide à claire voie, surmontant ou non un mur plein d'une hauteur maximale de 0,40m.

- Les dispositifs en matières plastiques sont interdits

b. Clôtures implantées en limites séparatives

- Les clôtures implantées en limites séparatives ne doivent pas excéder 1.60 mètre de hauteur. Le mur plein étant d'une hauteur maximale de 0,40m.
- les clôtures seront doublées d'espèces végétales d'essences locales variées et mélangées.

Les portails doivent être simples, en adéquation avec la clôture.

- Les mouvements de terrain (déblais - remblais)

Les mouvements de terrain (déblais, remblais) nécessaires à l'implantation de la construction doivent être limités aux stricts besoins techniques et ne pas conduire a une émergence de la construction dans le paysage.

La hauteur des mouvements de terrain ne doit pas excéder 0.70 mètre.

Toutefois, des mouvements plus importants peuvent être admis dès lors qu'ils ont pour objet une meilleure insertion de la construction dans le site ou pour le respect des prescriptions liées aux risques naturels.

Dispositions concernant les constructions traditionnelles existantes

Leurs aménagements, extensions et surélévations doivent respecter la simplicité des volumes, la forme rectangulaire du bâtiment et le type de toiture à deux pans sans accidents (jacobines, chien-assis…), avec un sens de faîtage parallèle à la plus grande longueur.

Sont interdites la réalisation de décrochements multiples en plan ou en toiture, la modification partielle des pentes de toiture et des types de couvertures.

Doivent être sauvegardés :

- Les éléments traditionnels, tels que les larges avancés de toitures.

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

Règles générales :

Le permis de construire peut être subordonné au maintien ou à la création d'espaces verts correspondants à l'importance de l'opération.

La plantation d'essences locales et variées est conseillée

Stationnement

Règles générales :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de l'opération doit être assuré par des installations propres en dehors des voies publiques adaptées à l'opération projetée.

CHAPITRE III - ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX

Desserte par les voies publiques ou privées

Accès :
L'accès piéton ou automobile doit être adapté à l'opération et avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes.

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

Voirie :
Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies privées doivent être adaptés aux besoins des opérations qu'elles desservent.

Desserte par les réseaux

Eau potable

Toute construction à usage d'habitation doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Assainissement

a – Eaux usées domestiques :
Tout aménagement doit être raccordé au réseau public d'assainissement. À défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel autonome conforme à la réglementation en vigueur est obligatoire. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières et fossés est interdite.

c - Eaux pluviales :
Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.
En l'absence de réseau ou en cas d'impossibilité technique, le propriétaire doit réaliser les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété. Les eaux pluviales doivent être infiltrées sur la propriété dans le respect des prescriptions liées à la présence de risques naturels.

Téléphone
Le réseau téléphonique sera enterré sauf en cas d'impossibilité technique ou de coûts hors de proportions avec l'aménagement prévu.

Réseaux de communications électroniques

Les constructions nouvelles devront être conçues afin de permettre un raccordement facile aux éventuels futurs réseaux de communications électroniques. Ce raccordement sera souterrain.

TITRE VII – DÉFINITIONS

AFFOUILLEMENTS ET EXHAUSSEMENTS DE SOL

Tous travaux de remblai ou de déblai.
Sauf s'ils sont nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, ces travaux sont soumis :

– à déclaration préalable dans le cas où la superficie excède 100 m² et la hauteur ou la profondeur dépasse 2 mètres (article R.421-23 du Code de l'Urbanisme),
– à permis d'aménager dans le cas où la superficie excède 2 ha et la hauteur ou la profondeur dépasse 2 mètres (article R.421-19 du Code de l'Urbanisme).
Les affouillements du sol sont soumis à autorisation au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement (à l'exception des affouillements rendus nécessaires
pour l'implantation des constructions bénéficiant d'un permis de construire et des affouillements réalisés sur l'emprise des voies de circulation), lorsque les matériaux prélevés sont utilisés à des fins autres que la réalisation de l'ouvrage sur l'emprise duquel ils ont été extraits et lorsque la superficie
d'affouillement est supérieure à 1 000 mètres ou lorsque la quantité de matériaux à extraire est supérieure à 2 000 tonnes (voir la définition "carrières").

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

AIRES DE STATIONNEMENT OUVERTES AU PUBLIC

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

ALIGNEMENT

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

AMÉNAGEMENT

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

ANNEXE

Construction de faible dimension, indépendante du corps principal d'un bâtiment, ayant un caractère accessoire au regard de la construction principale, mais constituant, sur la même assiette foncière un complément fonctionnel à ce bâtiment (ex. bûcher, abri de jardin, remise, garage individuel, ...).

Les annexes sont réputées avoir la même destination que le bâtiment principal (article R.421-17 du Code de l'Urbanisme).

CARAVANE

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

CARRIÈRE

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

CHANGEMENT D'AFFECTATION

Il consiste à affecter au bâtiment existant une destination différente de celle qu'il avait au moment où les travaux sont envisagés.
Constitue un changement d'affectation contraire au statut de la zone, toute nouvelle affectation visant à transformer le bâtiment pour un usage interdit dans la zone.

COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL (C.E.S.)

Rapport entre la surface de terrain occupée par une construction et la surface totale du terrain sur laquelle elle est implantée.

CONSTRUCTIONS À USAGE ARTISANAL

Il s'agit des constructions abritant des activités inscrites au registre des métiers et employant au maximum dix salariés.

CONSTRUCTIONS À USAGE D'ÉQUIPEMENT COLLECTIF

Il s'agit des constructions publiques (scolaires, sociaux, sanitaires, culturels, etc...) ainsi que des constructions privées de même nature.

CONSTRUCTIONS À USAGE DE STATIONNEMENT

Il s'agit des parcs de stationnement en silo ou souterrain qui ne constituent pas de Surface de Planchers, mais qui comportent une ou plusieurs constructions ou ouvrages soumis au permis de construire. Ils concernent tant les garages nécessaires à la construction (et imposés par l'article 12 du règlement) que les parcs indépendants d'une construction à usage d'habitation ou d'activité.

DÉPÔTS DE VÉHICULES

Ce sont par exemple :
– les dépôts de véhicules neufs, d'occasion ou hors d'usage près d'un garage en vue de leur réparation ou de leur vente,
– les aires de stockage, d'exposition, de vente de caravanes, de véhicules ou de bateaux.
Entre 10 et 49 unités, ils sont soumis à déclaration préalable (article R.421-23 du Code de l'Urbanisme), au-delà de 49 unités, ils sont soumis à permis d'aménager (article R.421-19 du Code de l'Urbanisme).
En ce qui concerne le stockage de véhicules hors d'usage, une demande d'autorisation est nécessaire au titre de la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement lorsque la superficie de stockage est supérieure à 50 mètres carrés.

EMPRISE AU SOL

Il s'agit de la projection verticale au sol du volume hors œuvre du bâtiment.

EXTENSION

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

GARAGES COLLECTIFS DE CARAVANES

Voir dépôts de véhicules.

HAUTEUR

La hauteur d'un bâtiment est la distance comptée verticalement entre le point le plus bas de l'emprise de la construction avant terrassement et l'égout de la toiture ou le faîtage, selon la zone. La hauteur des constructions projetées s'apprécie à partir du niveau du sol existant avant tous travaux d'exhaussement ou d'excavation exécutés en vue de la réalisation du projet faisant l'objet d'une demande de permis de construire. Si le bâtiment comporte plusieurs volumes, la hauteur est calculée pour chaque volume. En limite parcellaire de propriété, la hauteur doit être calculée en prenant le point le plus bas du terrain naturel la recevant.

IMPASSE

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

INSTALLATION CLASSEE (soumise à déclaration ou autorisation)

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

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

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

OUVRAGES TECHNIQUES NÉCESSAIRES AU FONCTIONNEMENT DES SERVICES COLLECTIFS

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

PARCS D'ATTRACTIONS

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

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

RECONSTRUCTION D'UN BÂTIMENT DANS SON VOLUME

Il s'agit de la reconstruction des bâtiments ayant subi une destruction accidentelle pour quelque cause que ce soit et dont le clos et le couvert étaient encore assurés au moment du sinistre.

SURFACES DE PLANCHERS

Art. R. 111-22 : La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

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

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

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

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

 5° des surfaces de plancher des combles non aménageables ;

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

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

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

TITRE VIII – NUANCIER DE RÉFÉRENCE

COMMUNE DE PASSINS
NUANCIER COMMUNAL DE REFERENCE

FAÇADE MURS
BADIGEON - ENDUIT

Réference RAL : 140-4

Réference RAL : 140-1

Réference RAL : 120-6

Réference RAL : 210-1

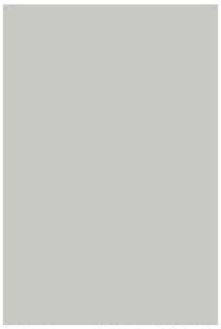
Réference RAL : 140-4

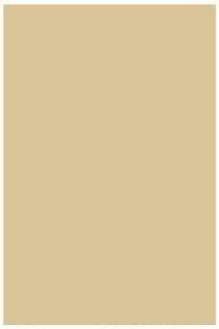
Réference RAL : 870-1

Réference RAL :310-1

Réference RAL : 140-6

Réference RAL : 840-2


Réference RAL : 110-4


Réference RAL : 780-3

Réference RAL : 780-2

COMMUNE DE PASSINS
NUANCIER COMMUNAL DE REFERENCE

FAÇADE ENCADREMENTS PIERRE

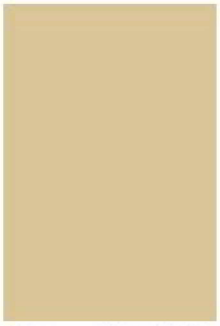
Référence RAL : 120-5

Référence RAL : 140-6

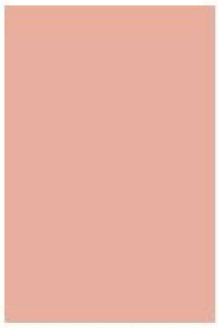
FAÇADE ENCADREMENTS PEINTURE

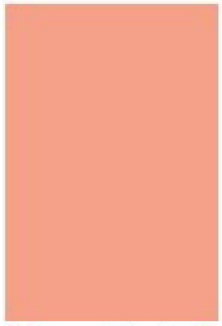
Référence RAL : 140-1

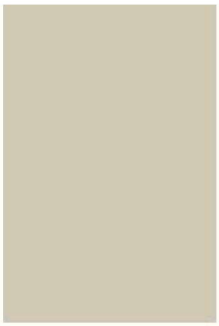
Référence RAL : 430-1


Référence RAL : 780-3

Référence RAL : 780-2


Référence RAL : 420-1


Référence RAL : 420-2


Référence RAL : 210-1

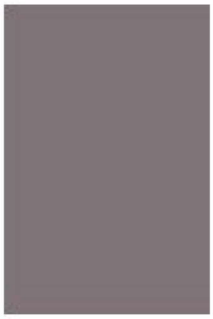

Référence RAL :140-M

COMMUNE DE PASSINS
NUANCIER COMMUNAL DE REFERENCE

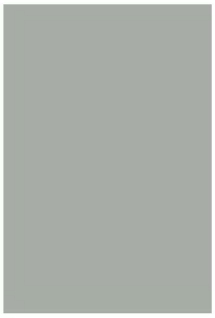
FAÇADE
MENUISERIE

Réference RAL : 870-1

Réference RAL : 860-3


Réference RAL : 340-7


Réference RAL : 320-4

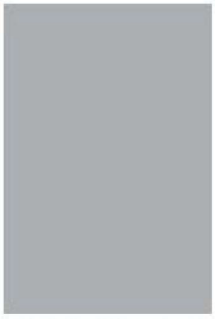

Réference RAL : 830-2

Réference RAL : 860-2


Réference RAL : 330-3


Réference RAL : 310-6


Réference RAL : 820-1


Réference RAL : 820-2


Réference RAL : 780-4